

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Omissis**

contro: **Omissis**

N.R.G. E.I. **24/2018**

data udienza:

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

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Comune di Carrara (MS)

Lotto 1 - Appartamento Via Aurelia-Sub.4,
Lotto 2 - Appartamento Via Aurelia-Sub.5,
Lotto 3 - Appartamento Via Aurelia-Sub.6,
Lotto 4 - Fondo commerciale Via Aurelia-Sub.7,
Lotto 5 - Appartamento Via V.Fiaschi

Esperto alla stima: Geom. Luigi Chioni

Codice fiscale: CHNLGU74S30G628B

Studio in: Viale G. Mazzini 316 - 55042 Forte dei Marmi

Albo dei Geometri di Massa Iscrizione Nr. 936

Telefono: 0584 752173

Cellulare: 328 9726045

Email: luigichioni@gmail.com

Pec: luigi.chioni@geopec.it

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Battilana**
Via Aurelia 153

INDICE

Lotto: 1
Appartamento Via Aurelia-Sub.4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A-Appartamento Via Aurelia -Subalterno 4.....	5
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	7
2. DESCRIZIONE	7
3. STATO DI POSSESSO	8
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
7. PRATICHE EDILIZIE	11
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	22

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Battilana**
Via Aurelia 153

INDICE

Lotto: 2
Appartamento Via Aurelia-Sub.4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	25
Corpo: B-Appartamento Via Aurelia -Subalterno 5.....	25
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	27
2. DESCRIZIONE	27
3. STATO DI POSSESSO	27
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	28
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	30
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	30
7. PRATICHE EDILIZIE	31
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	42

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Battilana**
Via Aurelia 153

INDICE

Lotto: 3
Appartamento Via Aurelia-Sub.6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	45
Corpo: C-Appartamento Via Aurelia -Subalterno 6.....	45
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	47
2. DESCRIZIONE	47
3. STATO DI POSSESSO	47
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	48
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	50
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	50
7. PRATICHE EDILIZIE	51
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	62

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Battilana**
Via Aurelia 153

INDICE

Lotto: 4
Fondo commerciale Via Aurelia-Sub.7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	65
Corpo: D-Fondo commerciale Via Aurelia -Subalterno 7	65
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	67
2. DESCRIZIONE	67
3. STATO DI POSSESSO	68
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	68
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	70
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	70
7. PRATICHE EDILIZIE	71
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	82

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Avenza**
Via Vico Fiaschi, 61

INDICE

Lotto: 5
Appartamento Via V. Fiaschi

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	84
Corpo: A-Appartamento Via V. Fiaschi	84
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	86
2. DESCRIZIONE	86
3. STATO DI POSSESSO	86
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	87
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	89
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	89
7. PRATICHE EDILIZIE	90
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	100

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Battilana**
Via Aurelia 153

Lotto: 1

Appartamento Via Aurelia-Sub.4

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

E' presente la documentazione IPOCATASTALE di cui il certificato ipotecario speciale prot. MS10735 del 04/04/2018. Il CTU ha aggiornato l'elenco delle formalità rispetto al certificato ipocatastale in atti.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è pervenuto all'esecutata in forza di:

Denuncia di Successione di OMISSIS, nato a [REDACTED] e deceduto in [REDACTED] il [REDACTED] – Denuncia di Successione Testamentaria n. 250/9990/14 del 13.02.2014, trascritta a Massa il 26.03.2014 Reg. Gen 2403, Reg. Particella 1959 – *Testamento Notaio Faggioni* del 14/03/2013 registrato a Massa il 19/03/2013. n.1257.
Non risulta trascritta l'accettazione tacita della Denuncia di Successione da parte di Omissis (vedova).

Riguardo a suddetta Denuncia di Successione si precisa inoltre che:

1. La figlia Omissis e i suoi figli Omissis e Omissis, HANNO RINUNCIATO ALL'EREDITA' CON ATTO DI RINUNCIA stipulato dal Notaio De Luca Tommaso di Massa del 26.06.2017 rep. 23313 Racc. 16.220, registrato a Massa il 30.06.2017 n. 3762 serie 1T, depositato presso la cancelleria del Tribunale di Massa – Ufficio Volontaria Giurisdizione in data 12.07.2017;
2. I figli maschi Omissis nato a [REDACTED] e Omissis nato a [REDACTED], hanno invece accettato con beneficio di inventario in forza di atto giudiziario del 02/10/2014 rep.912/2014 trascritto a Massa Carrara il 10/10/2014 ai nn. 6261/8056.

Si precisa infine che la visura catastale riporta le quote della successione Testamentaria senza tenere in considerazione la rinuncia all'Eredità indicata al precedente punto 1) e l'accrescimento di quota dei figli generalizzati al punto 2) che hanno invece accettato con beneficio di inventario.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-Appartamento Via Aurelia -Subalterno 4.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Battilana, Via Aurelia 153

Note: Appartamento in pessime condizioni disposto su tre piani, angolo mare-Spezia di piccolo compendio immobiliare

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

ATTUALE INTESATAZIONE CATASTALE (ERRATA):

1. Omissis, nato a [REDACTED] OMISSIS Proprieta` per 7/24;
2. Omissis, nato a [REDACTED] OMISSIS - Proprieta` per 7/24;
3. Omissis, nata a [REDACTED] OMISSIS - Proprieta` per 4/24;
4. Omissis, nata in [REDACTED] - Proprieta` per 6/24.

DA CORREGGERE IN:

1. Omissis, nato a [REDACTED] OMISSIS Proprieta` per 9/24;

Geom. Luigi Chioni

Via Mazzini, 316 – 55042 Forte dei Marmi (LU)
Iscritto all'Ordine dei Geometri di Massa al n.936
Cell. 328 9726045 – email: luigichioni@gmail.com

2. Omissis, nato a [REDACTED] OMISSIS - Proprieta` per 9/24;
3. Omissis, nata in [REDACTED] OMISSIS - Proprieta` per 6/24.

Identificativi catastali:

foglio **67**, particella **592**, subalterno **4**,
scheda catastale **Scheda numero 12083024** (*Comune di Apuania*),
indirizzo Via Aurelia 153,
piano PT-1-2,
comune Carrara,
categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 Vani,
rendita €.99,42

Derivante da:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/10/1996 in atti dal 29/05/1998 COMPRAVENDITA (n. 4836.1/1996)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini:

Nord altra proprietà, ovest Strada comunale Via Battilana, sud mappale 1108 (non pignorato), est vano scala.

Quota e tipologia del diritto

1/4 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova

Ulteriori informazioni sul debitore:

La debitrice è la vedova del Sig. Omissis

Eventuali comproprietari:

- Omissis, nato a [REDACTED] - Quota: 9/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Omissis, nato a [REDACTED] - Quota: 9/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note:

Il bene è pervenuto alla Sig.ra Omissis per la quota di 1/4, ed ai figli Omissis e Omissis per la quota di 9/24 ciascuno,
in forza della Denuncia di Successione testamentaria di OMISSIS e atto di rinuncia della figlia OMISSIS (e dei suoi figli Omissis e Omissis - Atto di rinuncia stipulato dal Notaio De Luca Tommaso di Massa del 26.06.2017 rep. 23313 Racc. 16.220, registrato a Massa il 30.06.2017 n. 3762 serie 1T, depositato presso la cancelleria del Tribunale di Massa – Ufficio Volontaria Giurisdizione in data 12.07.2017).

Conformità catastale:

Premessa: La planimetria catastale in atti risale al periodo storico del "Comune di Apuania" nato nel 1938 dalla fusione dei comuni di Massa, Carrara e Montignoso e soppresso nel 1946.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A. Errata intestazione della ditta catastale

Regolarizzabili mediante: Istanza a rettifica ditta catastale

Descrizione delle opere da sanare:

Rettifica ditta catastale, inserendo ditta corretta

Note: La ditta in atti riporta erroneamente il nominativo della Sig.ra Omissis (erede rinunciataria di Omissis).

La ditta corretta da riportare in atti è la seguente:

1. Omissis nato a [REDACTED] OMISSIS Proprieta` per 9/24
2. Omissis nato a [REDACTED] OMISSIS Proprieta` per 9/24
3. Omissis nata in [REDACTED] OMISSIS Proprieta` per 6/24

B. Difformità riscontrate nella planimetria catastale (di fatto sono state create due unità di cui una al piano terra ed una al piano primo unito col secondo):

1. ampliamento al piano terra sul mappale 1108 e proseguito poi sullo stesso sedime al piano primo dove è stato ricavato un balcone;
2. variazione spazi interni;
3. realizzazione collegamento interno con scala a chiocciola (non stabilmente fissata) tra il piano primo e secondo;
4. mutamento destinazione d'uso di alcuni vani.

Regolarizzabili mediante: Ripristino in parte e presentazione pratica DOCFA per le opere sanabili urbanisticamente.

Descrizione delle opere da sanare:

Variazione spazi interni, mutamento destinazione d'uso di alcuni vani.

pratica DOCFA: € 400,00

Spese di presentazione DOCFA: € 50,00

Oneri Totali: € 450,00

Note: Le spese di messa in pristino allo stato legittimo, saranno conteggiate nel capitolo edilizia.

Note conclusive sulla conformità catastale:

- La planimetria catastale **non è conforme allo stato di fatto**;
- La ditta catastale in atti non risulta corretta.

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

SI - Divisione

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Porzione di vecchio fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, ubicato lungo la Via Aurelia che collega Carrara con Sarzana.

L'immobile sorge quasi in prossimità del confine tra la Toscana e la Liguria, a cavallo tra la statale Aurelia e la ferrovia.

Il tessuto urbano in cui è ubicato il fabbricato è di tipo misto composto prettamente da civili abitazioni che si che si sviluppano lungo la Via Aurelia, dietro le quali ci sono ampi terreni coltivati.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista - residenziale/commerciale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi, bar, attività commerciali di vendita al de (Servizi offerti nel raggio di circa 400 m), Scuole di istruzione (Nel raggio di 2km), Farmacia (Distante cica 1 km), Supermercato (Servizi offerti nel raggio di circa 1km)

Caratteristiche zone limitrofe: mista-residenziale/commerciale/direzionale

Importanti centri limitrofi: Carrara, Massa, Sarzana.

Attrazioni paesaggistiche: Litorale marino, Alpi Apuane, Bacini marmiferi.

Attrazioni storiche: Castello Malaspina, centro storico di Massa e Carrara, Avenza (Torre di Castruccio, Chiesa di San Pietro).

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Avenza 2,4 Km, Casello Autostradale di Carrara 2 Km, Fermata autobus di linea 50 mt (lungo Via Aurelia)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da:

- Omissis (fg. 67 particella 592 sub. 4/5/6/7)
- Omissis (fg. 67 particella 592 sub. 4/5/6)
- Omissis (fg. 67 particella 592 sub. 4/5/6)
- Omissis (fg. 67 particella 592 sub. 4)

In forza dei seguenti contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di La Spezia (elenco fornito al CTU da Agenzia delle Entrate, *Ufficio di Massa Carrara*, in data 04/11/2021):

1. nr. 3946 – serie 3T stipulato l'01/06/2017 e registrato il 19/06/2017, conduttore Omissis, canone di locazione euro 2.400,00, decorrenza dall'01/06/2017 all'01/06/2021, immobile ad uso abitativo fg. 67 particella 592 sub. 4/5/6/7 - porzione;
2. nr. 4281 – serie 3T stipulato l'01/06/2017 e registrato il 04/07/2017, conduttore Omissis, canone di locazione euro 2.400,00, decorrenza dall'01/06/2017 all'01/06/2021, immobile ad uso abitativo fg. 67 particella 592 sub. 4/5/6 – porzione;
3. nr. 4283 – serie 3T stipulato l'01/06/2017 e registrato il 04/07/2017, conduttore Omissis, canone di locazione euro 2.400,00, decorrenza dall'01/06/2017 all'01/06/2021, immobile ad uso abitativo fg. 67 particella 592 sub 4/5/6- porzione.

Contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Massa Carrara:

1. nr. 1957 – serie 3T stipulato il 16/05/2021 e registrato il 17/06/2021, conduttore Omissis, canone di locazione annuo euro 1.800,00, decorrenza dal 16/05/2021 al 15/05/2025, immobile ad uso abitativo fg. 67 particella 592 sub. 4 – intero.

Note:

- Ai fini dell'opponibilità si precisa che il primo pignoramento è stato trascritto in data 09 marzo 2018;
- Solo il contratto di affitto registrato a Massa (nr. 1957/2021) riguarda l'affitto di un'unità Immobiliare per intero (subalterno4). Gli altri contratti riguardano invece l'affitto di porzioni di immobile e su tutti sono riportate le porzioni dei subalterni 4/5/6 del mappale 592 fg.67;
- Al momento del sopralluogo, si è riscontrato che i posti letto presenti nelle unità immobiliari sono in numero maggiore rispetto al numero dei conduttori e non è stato possibile generalizzare gli occupanti.

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 giudiziale** annotata a favore di Omissis contro **Omissis**;

Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 10.000,00;

Importo capitale: € 6.707,00;

A rogito di Tribunale di La Spezia in data 15/07/2016 ai nn. 2265;

Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 05/06/2017 ai nn. 4848/650;

Note: L'ipoteca è stata iscritta contro l'esecutata Sig.ra Omissis per la quota di 6/24 di proprietà, relativamente ai beni oggetto del presente pignoramento, censiti presso il catasto fabbricati di Carrara al fg. 67 particella 592 sub. 4,5,6,7 e fg. 80 particella 993 sub. 7.

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di Omissis contro **Omissis**;

Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 10.000,00;

Importo capitale: € 5.918,88;

A rogito di Tribunale di La Spezia in data 20/12/2016 ai nn. 853;

Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 26/06/2017 ai nn. 5549/769;

Note: L'ipoteca è stata iscritta contro l'esecutata Sig.ra Omissis per la quota di 6/24 di proprietà, relativamente ai beni oggetto del presente pignoramento, censiti presso il catasto fabbricati di Carrara al fg. 67 particella 592 sub. 4,5,6,7 e fg. 80 particella 993 sub. 7.

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS, contro **Omissis** e **Omissis**;

Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 20.000,00;

Importo capitale: € 16.898,86;

A rogito di Tribunale di Massa in data 12/02/2018 ai nn. 621;

Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 14/05/2018 ai nn. 4079/535;

Note:

QUADRO A: si iscrive ipoteca nei confronti dei figli minori di Omissis deceduto il [REDACTED], eredi legittimi in virtù di Denuncia di Successione trascritta il 26.03.2014 particella 1959 ed accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta il 10.10.2014 al particella 6261.

QUADRO C: la Omissis elegge domicilio in Massa presso lo studio dell'avv. Omissis in via Omissis.

L'ipoteca grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva nel seguente modo:

- sulla piena proprietà dell'unità censita presso il Catasto fabbricati di Carrara al fg. 67 particella 592 sub.4 a carico di Omissis e Omissis per la quota di 1/2 ciascuno ed insieme per l'intero;
- sulla quota di proprietà pari a 1/2 (un mezzo) delle unità censite presso il Catasto fabbricati di Carrara al fg. 67 particella 592 sub.5,6,7 e fg. 80 particella 993 sub. 7 a carico sempre di Omissis e Omissis per la quota di 1/4 ciascuno ed insieme per un mezzo dell'intero.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di Omissis contro **Omissis**;**

Derivante da: Verbale pignoramento immobili;

A rogito di Uffici giudiziari di Massa in data 31/01/2018 ai nn. 348

iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 09/03/2018 ai nn. 2065/1609;

Il pignoramento è stato eseguito per Euro 7.950,09 oltre interessi, spese successive occorrente, IVA e CNA.

Il pignoramento è stato trascritto contro l'esecutata Sig.ra Omissis per la quota di 6/24 di proprietà, relativamente ai beni oggetto del presente pignoramento, censiti presso il catasto fabbricati di Carrara al fg. 67 particella 592 sub. 4,5,6,7 e fg. 80 particella 993 sub. 7.

- **Pignoramento a favore di Omissis contro Omissis;**

Derivante da: Verbale pignoramento immobili;

A rogito di UNEP presso Tribunale di Massa in data 04/03/2018 ai nn. 2826

iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 13/03/2018 ai nn. 2191/1708;

Il pignoramento è stato trascritto contro l'esecutata Sig.ra Omissis per la quota di 6/24 di proprietà, relativamente ai beni oggetto del presente pignoramento, censiti presso il catasto fabbricati di Carrara al fg. 67 particella 592 sub. 4,5,6,7 e fg. 80 particella 993 sub. 7.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non note al C.T.U. Non risulta nominato amministratore di condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note al C.T.U.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non note al C.T.U.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità immobiliare si sviluppa su tre piani collegati da rampa di scale. Accessibile ai soggetti diversamente abili solo la porzione a piano terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Area esterna e vano scala.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non conosciuto

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri: Le parti a commune (corte e vano scala) sono in pessime condizioni di manutenzione e conservazione

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI dal **14/02/2013** ad **oggi**:

1. Omissis, nata in [REDACTED] OMISSIS - Proprietà per 6/24;
2. Omissis, nato a [REDACTED] OMISSIS - Proprietà per 9/24;

3. Omissis, nato a [REDACTED] OMISSIS - Proprieta` per 9/24.

Ad essi pervenuto in forza di **Denuncia di Successione di OMISSIS**, nato a [REDACTED] e deceduto in [REDACTED] – Denuncia di Successione Testamentaria n.250/9990/14 del 13.02.2014, trascritta a Massa il 26.03.2014 Reg. Gen 2403, Reg. Particella 1959.

Testamento Notaio Faggioni del 14/03/2013 registrato a Massa il 19/03/2013. n.1257.

Nel testamento pubblicato dal Notaio Faggioni, il sig. [REDACTED] lasciava alla moglie (Omissis) e alla figlia Omissis, la sola legittima. Istituyendo suoi eredi universali, in parti uguali tra loro, i figli Omissis e Omissis i quali hanno accettato con beneficio di inventario (trascrizione Massa del 10/10/2014 nn 8056/6261).

La figlia Omissis e i suoi figli Omissis e Omissis, HANNO RINUNCIATO ALL'EREDITA' CON ATTO DI RINUNCIA stipulato dal Notaio De Luca Tommaso di Massa del 26.06.2017 rep. 23313 Racc. 16.220, registrato a Massa il 30.06.2017 n. 3762 serie 1T, depositato presso la cancelleria del Tribunale di Massa – Ufficio Volontaria Giurisdizione in data 12.07.2017.

A seguito della rinuncia, la quota dell'esecutata (moglie di Omissis), non subisce variazioni rimanendo a 6/24, accrescono invece la loro quota i fratelli che da 7/24, passano a 9/24 ciascuno. Riguardo alla qualità di erede del de cuius Omissis in capo alla Sig.ra Omissis, non si riscontra, presso i registri immobiliari di Massa, la trascrizione dell'accettazione.

In merito invece alla qualità di erede di Omissis in capo all'esecutata Sig.ra Omissis se ne riscontra l'esistenza in base alla sentenza n. 36/21 (corretta con annotazione del 14.4.2021) emessa nella causa civile 1552/018 RG promossa dinnanzi al Tribunale di Massa da Omissis contro la sig.ra Omissis.

I due figli maschi, Omissis e Omissis, hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario in forza dell'atto giudiziario del 02/10/2014 nn. 912/2014 pubbl. Ufficiale Guido Maria Rosa, trascritto a Massa il 10/10/2014 nn 8056/6261 di formalità;

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario/i ante ventennio al 10/12/2003:

1. Omissis, nato a [REDACTED];
2. Omissis, nata a [REDACTED].

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gianaroli Giorgio di Carrara (MS), in data 14/10/1996, ai nn. 111207; trascritto a Massa Carrara, in data 21/10/1996, ai nn. 7685/5420.

Titolare/Proprietario dal 10/12/2003 al 14/02/2013:

Omissis, nato a [REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Lucentini Guido di Carrara, in data 10/12/2003, ai nn. 218790/11605; trascritto a Massa Carrara, in data 12/12/2003, ai nn. 12643/8726.

Note: Il sig. Omissis acquistava in regime di separazione dei beni, la piena proprietà dell'abitazione censita al catasto fabbricati di Carrara al fg 67 particella 592 sub 4 (gli identificativi catastali non hanno subito variazioni e sono rimasti gli stessi).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Autorizzazione Edilizia n.326/1986**

Intestazione: Sig.ra **OMISSIS**

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Rifacimento delle facciate, manutenzione ordinaria e straordinaria

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente ante 1967

Presentazione in data 07/08/1986 al n. di prot. 25534

Rilascio in data 21/10/1986 al n. di prot. 326

NOTE:

Rapporto di stima Es. Immobiliare - n. 24 / 2018 – Redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali
L'Autorizzazione Edilizia (nota prot. 25534/5380 del 21.10.1986) prevedeva la ripresa degli intonaci esterni e tinteggiatura della facciata, lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria (rifacimento impianto idrico e sanitario, termico e revisione impianto della cucina

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

La costruzione del compendio immobiliare di cui fa parte anche l'unità immobiliare staggita, è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Ampliamento, modifiche prospettiche, frazionamento in due unità abitative e conseguenti variazioni d'uso dei locali interni, variazione spazi interni e collegamento interno tra il piano primo e il piano secondo.

Sulla corte comune lato Via Aurelia sono state rilevate delle coperture eseguite in assenza di titolo per cui se ne prevede la rimozione. In particolare il costo della rimozione della porzione di tettoia a servizio del subalterno 7 (pub birreria al piano terra) verrà conteggiata nella stima del lotto 4, mentre la porzione di tettoia in policarbonato a servizio dell'accesso comune viene ripartita in quota parte sui lotti 1/2/3 per un importo complessivo da decurtare per spese di smontaggio e smaltimento pari a Euro 600,00 (200,00/lotto).

Regolarizzabili mediante:

- Demolizione e messa in pristino opere non sanabili in parte;
- CILA Tardiva ai sensi dell'articolo 135, comma 2, lettera b) della l.r 65/2014 in parte;
- Smontaggio copertura passaggio comune lato Via Aurelia.

Descrizione delle opere da sanare:

- Ampliamento, frazionamento, variazione destinazioni d'uso di alcuni locali interni: NON SANABILI, necessaria la rimessa in pristino allo stato legittimo.
- Variazione spazi interni: sanabili con CILA Tardiva.
L'eventuale sanatoria che riguarda le parti strutturali, qualora dovesse essere presentata, dovrà essere opportunamente valutata da professionista abilitato ai fini della verifica statica.

CILA TARDIVA (Sanzione pecuniaria): € 1.000,00

CILA TARDIVA (Diritti segreteria): € 60,00

Spese tecniche per redazione/presentazione pratica da professionista abilitato: € 1.500,00

Spese demolizioni porzioni abusive non sanabili: € 14.750,00 (€ 6.250,00 + € 8.500,00 vedi stima seguente);

Spese ripristini vari alla porzione legittima a seguito dell'intervento di messa in pristino (infissi/impianti): € 6.000,00

Oneri Totali: € 23.310,00

Stima costi rimessa in pristino stato legittimo e ripristini vari:

Rimessa in pristino allo stato legittimo a seguito di demolizione parziale di fabbricato in muratura, relativo alle porzioni di fabbricato lato mare eseguite in ampliamento al vecchio fabbricato.

Operazioni di demolizione eseguite con mezzi meccanici, in qualsiasi condizione di altezza.

Prezzo stimato di demolizione a metro cubo: Euro/mc 25,00 compreso allestimento del cantiere e smaltimento materiale di risulta.

Volume di fabbricato da demolire (vuoto per pieno) = mc. 250 x €/mc 25,00 = Euro 6.250,00

Rapporto di stima Es. Immobiliare - n. 24 / 2018 – Redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali
Ripresa e ripristino della facciata (circa mq 50) della porzione di fabbricato legittima in aderenza alla porzione da demolire: stima a corpo per il ripristino Euro 8.500,00

Ripristini vari alla porzione legittima da apportare a seguito dell'intervento di rimessa in pristino, compreso lo smontaggio di pannelli in policarbonato sul prospetto lato Via Aurelia a copertura del passaggio comune di ingresso per accedere alla scala comune: a corpo Euro 6.0000,00.

Note sulla conformità edilizia:

La costruzione del compendio immobiliare di cui fa parte anche l'unità immobiliare staggita, censita al subalterno 4, è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967.

Oltre all'autorizzazione edilizia 326/1986 presentata genericamente sul fabbricato, l'unica documentazione reperita dal CTU relativa al subalterno 4 consiste nella planimetria catastale (tutt'ora in atti), risalente al periodo storico compreso tra il 1938 e il 1946 (Comune di Apuania).

Le ricerche svolte sia presso l'ufficio tecnico comunale di Carrara che presso il Catasto di Massa Carrara, non hanno prodotto altra documentazione in merito all'unità immobiliare pignorata e nemmeno in riferimento ai lavori edili eseguiti a modifica ed ampliamento della planimetria catastale.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005 (Adozione Delibera n° 64 del 06/08/04) e successive modifiche puntuali.
Zona omogenea:	CP 2 A
Norme tecniche di attuazione:	Art. 25 – Disciplina delle aree CPA 2 1. Le aree CPA 2 si qualificano come aree ad insediamento sparso, per cui ogni intervento sarà indirizzato alla valorizzazione ed incentivazione delle attività agricole. Ad integrazione dell'art. 16 lettera c) del Piano Strutturale sono previsti i seguenti tipi di intervento, diversamente articolati in relazione alla prevalente funzione ambientale e d'uso: CPA 2a - Area agricola residuale in ambito di piano a) comprende le aree in cui le coltivazioni sono in prevalenza rappresentate da orti arborati, vigneti, seminativi contornati da filari di vite e da qualche oliveto: elementi residui di quella che un tempo era un'agricoltura tipica dei territori irrigui. L'attività agricola presenta limitate connotazioni di tipo economico-produttivo (autoconsumo) ed ha assunto la funzione di arredo. Queste aree non si configurano quali ambiti di applicazione della L. R. 64/95 e successive modificazioni; b) al fine di salvaguardare il carattere del paesaggio agrario, pur nella sua forma residuale, non sono consentite le nuove costruzioni; c) sono consentite: - le attività

	connesse all'agricoltura, comprese quelle di trasformazione e commercializzazione dei prodotti aziendali; - le attività di fruizione ricreativa del territorio per attività di tipo didattico e naturalistico; - le attività agrituristiche ai sensi della L. R. n. 76/94 e s.m.; - le opere di conservazione del suolo, di drenaggio, di sistemazione delle vie di accesso e di ordinamento dell'attività agraria; - l'impianto di siepi arboree a carattere naturale in corrispondenza di confini, di strade e di fossi; - il recupero di zone umide, fossati e, più in generale, di ambienti adatti alla sopravvivenza ed alla proliferazione di specie selvatiche autoctone; - le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse quali: le reti di trasporto energetico; le reti di acque potabili ed irrigue; le reti di acque luride; ecc; gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio, ovvero tutte quelle opere (private e pubbliche) miranti alla captazione, raccolta, accumulo e distribuzione delle acque meteoriche e sorgive, con finalità rivolte all'irrigazione delle coltivazioni, per la riqualificazione e valorizzazione naturalistica, per prevenire e combattere gli incendi. Sono assimilabili alle infrastrutture ed impianti di pubblico interesse i sistemi di trasporto dei prodotti dell'agricoltura quali funicolari, teleferiche o monorotaie; d) il recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi del successivo Art. 28 previa riqualificazione ambientale dell'area di cui al punto 9 dell'art. 32; e) nelle aziende agricole esistenti che non raggiungono i minimi dimensionali previsti nelle aree di produzione agricola, ma ancora in attività, è consentita la costruzione "una tantum" di nuovi manufatti tecnici, purché connessi alla conduzione del fondo e nel rispetto delle indicazioni di recupero e riqualificazione ambientale (art. 32 punto 9) e le disposizioni espresse dal successivo art. 30 comma 2; f) è ammessa la costruzione di serre e tunnels (strutture mobili di protezione generalmente con copertura in materiale plastico flessibile) con rapporto di copertura fondiaria ($R_c = 30\%$). Nelle serre è ammessa la vendita dei prodotti agricoli e vivaistici.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Con Delibera di Consiglio Comunale n° 60 è stato adottato il nuovo Piano Operativo Comunale. La delibera, a seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio è divenuta esecutiva a partire dal giorno 14/0

Zona omogenea:	Area Extra Urbana - V6 - Classe 4
Norme tecniche di attuazione:	Art. 84 La residenza della campagna urbanizzata (V6) 1. Costituita da edifici prevalentemente residenziali realizzati in epoca recente, con carattere eterogeneo, si connota come insediamento periurbano, ove nel tempo si è venuta a determinare una particolare diffusione insediativa, che ha modificato sensibilmente gli assetti ambientali e paesaggistici. Generato dalla progressiva occupazione delle aree agricole di pianura, appoggiandosi al sistema infrastrutturale esistente, senza adeguarlo ai nuovi usi e carichi urbanistici, l'ambito si caratterizza per un tessuto rado e discontinuo, costituito da edifici residenziali e ad uso specialistico (produttivo, commerciale, deposito, sportivo/ricreativo, ecc.), sviluppato prevalentemente lungo strade preesistenti. 2. Fatte salve specifiche indicazioni nelle tavole della Disciplina del territorio, gli usi ammessi dal P.O. negli edifici appartenenti alla residenza della campagna urbanizzata variano in funzione della loro destinazione d'uso attuale e sono indicate nel successivo Art. 86 delle presenti NTA. 3. Un complesso reticolo di canali attraversa l'ambito e converge nel fosso Maestra, rendendo l'area particolarmente fragile sotto il profilo idraulico Per questo, gli interventi di ampliamento, di demolizione con ricostruzione e sostituzione edilizia devono osservare quanto prescritto al Titolo IV ed in particolare quanto prescritto all'art. 36, riducendo la frammentazione dei corpi di fabbrica ed evitando quanto più possibile di occupare spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili. 4. Per i resede di pertinenza degli edifici interessati dagli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione e sostituzione edilizia si devono assumere i criteri di cui al precedente Art. 38, comma 3 e la collocazione dei nuovi parcheggi pertinenziali a raso non deve alterare la funzionalità idraulica; la loro eventuale pavimentazione è consentita in terra battuta e ghiaia, o soluzioni assimilabili, mentre non sono ammesse pavimentazioni impermeabili. Classe 4 - come definita dal comma 1 dall'Art. 21 "Disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente" che recita: 1. In considerazione delle opere ammesse, in relazione alle specifiche caratteristiche degli edifici oggetto di intervento, il presente P.O., attraverso le classi, stabilisce i limiti entro i quali si devono mantenere le opere e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo la seguente articolazione: Classe 4: - edifici

e complessi edilizi non caratterizzati da particolare interesse storico-documentale o con rilevanti alterazioni subite rispetto alle caratteristiche originarie; - edifici e complessi edilizi di formazione recente e posti in continuità con il principio insediativo consolidato, ma caratterizzati da tipologie, materiali e finiture disomogenei rispetto all'edificato di matrice storica; - edifici e complessi edilizi esito di interventi unitari recenti, compresi i complessi unitari con specifica qualità e identità morfologica e architettonica; - edifici realizzati a seguito dell'applicazione del presente Piano Operativo e del R.U. previgente; la classe 4 consente gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo e gli interventi pertinenziali, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, alle condizioni e limitazioni di cui al successivo art. 25; Art. 25 Classe 4 1. La disciplina della classe 4 consente l'adeguamento degli edifici esistenti con interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, fino alla demolizione con fedele ricostruzione, così come definiti dalle disposizioni regionali. Gli interventi di demolizione con ricostruzione devono utilizzare tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni migliorative rispetto ai parametri di legge. In particolare per la classe 4 sono consentiti: a) consolidamenti statici, anche con la variazione di schema e tipologia strutturale, fino al completo svuotamento dell'intero organismo edilizio; b) le modifiche alle strutture in elevazione ed ai solai, comprese le relative quote d'imposta, con opere che possono prevedere anche l'inserimento di materiali e tecniche diverse da quelle esistenti; c) l'inserimento di nuovi solai, comportanti anche l'aumento della SE; d) le modifiche dell'involucro murario e dei prospetti compresa la chiusura con infissi vetrati di logge o porticati, anche se comportante incremento della SE, fermo restando il rispetto delle distanze minime; e) la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate; f) la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca, con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento; g) la realizzazione di serre solari con specifica finalità di risparmio energetico, come definite al successivo art. 33, debitamente certificata; h) limitatamente

	agli ambiti del territorio urbanizzato, la modifica della tipologia della copertura, anche ai fini del risparmio energetico, con la formazione di terrazze, tetti verdi, ecc., senza aumento del Volume totale esistente; i) la demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio, nella stessa collocazione, sagoma e ingombro planivolumetrico, per i quali sono fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e l'eventuale modifica della tipologia della copertura alle condizioni di cui al precedente punto h.; tale intervento deve essere anche finalizzato al risparmio energetico e all'applicazione dei criteri di edilizia sostenibile e di resilienza urbana e al complessivo miglioramento della qualità edilizia. 2. Oltre al riordino dei volumi pertinenziali consentita dalla classe 3, per la classe 4 è consentita la realizzazione di interventi pertinenziali, che comportano la realizzazione di un volume accessorio aggiuntivo fino al 20% del volume totale fuori terra dell'edificio principale e comunque non superiore a 30 mq. di Superficie edificabile (o edificata) (SE), compresa la demolizione di eventuali volumi secondari di valore nullo facenti parte dello stesso organismo edilizio e la loro ricostruzione anche in diversa collocazione all'interno del resede di riferimento; tali interventi, che mantengono la destinazione d'uso accessoria, comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale e la realizzazione di volumi seminterrati o interrati con funzione accessoria alla residenza. Gli interventi pertinenziali devono avere forma e struttura edilizia coerente con la funzione assolta e per la loro realizzazione dovrà essere ricercata prioritariamente una posizione visivamente poco esposta, evitando in ogni caso di impegnare vedute panoramiche. In alternativa agli interventi pertinenziali del presente comma, limitatamente agli ambiti R1 e R2 sono possibili gli ampliamenti funzionali già consentiti per la classe 3, come specificato agli artt. 68 e 69. 3. Nelle parti che il P.O. definisce come addizioni residenziali unitarie, esito di piani urbanistici attuativi o comunque di progetti architettonicamente e urbanisticamente unitari, per gli edifici in classe 4 valgono le prescrizioni di cui all'Art. 71, comma 4. VINCOLI: - fascia di rispetto ferroviario; - PIME (zona a pericolosità idraulica e geomorfologica)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vincolo Urbanistico: Il fabbricato rientra nella fascia di rispetto della ferrovia tratto Pisa-Genova

Note sulla conformità:

Nessuna altra osservazione da aggiungere

Descrizione:

Abitazione di tipo popolare [A4]**di cui al punto A-Appartamento Via Aurelia -Subalterno 4**

In Comune di Carrara (MS), località Battilana, Via Aurelia n. 153, in piccolo compendio immobiliare in pessime condizioni, consistente in una porzione di un vecchio edificio in pietra e muratura, su tre piani fuori terra, situato precisamente in angolo fra la Statale Aurelia civ. 135 (lato monti), la strada Comunale di Via Battilana (lato Sarzana) e la ferrovia Genova-Pisa (lato mare).

L'unità staggita identificata al subalterno 4 è stata pignorata insieme ad altre tre, facenti tutte parte dello stesso immobile formato nel suo intero da:

- un locale (negozio cat. catastale C/1) al piano terreno identificato al subalterno 7, già utilizzato quale bar/pub denominato il "██████████";
- due unità abitative ai piani superiori (primo e secondo) esattamente sopra la zona bar precedentemente descritta, identificate con i subalterni 5 e 6 e in ultimo da una terza unità abitativa in angolo mare-Spezia suddivisa su tre piani censita al subalterno 4.

L'unità abitativa censita al subalterno 4 è disposta su tre piani, e si trova in angolo mare-Spezia del piccolo compendio immobiliare sopra descritto.

Il bene si trova in pessime condizioni di manutenzione, conservazione e di salubrità nonostante al momento del sopralluogo fosse abitato.

A fronte del sopralluogo svolto, sono emerse diverse difformità tra cui alcune non sanabili come il frazionamento e l'ampliamento.

Si rilevano altezze interne al piano terra e al piano primo ben al di sotto dei 2,70 mt., in particolare al piano terra l'altezza risulta di mt. 2,15 e nel bagno mt. 2,00, mentre al piano primo di mt. 2,33 e in "cucina" mt. 2,13.

Si precisa che se venisse ripristinato lo stato legittimo delle planimetrie catastali risalenti al periodo del Comune di Apuania, le altezze interne (seppur inferiori alle norme vigenti) potrebbero rimanere quelle dell'epoca.

1. Quota e tipologia del diritto**1/4 di Omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: ██████████ - Stato Civile: Vedova

Ulteriori informazioni sul debitore: La debitrice è la vedova del Sig. Omissis

Eventuali comproprietari:

- Omissis, nato a ██████████ - Quota: 9/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Omissis, nato a ██████████ - Quota: 9/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **75,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: La costruzione si presenta esternamente in scarse condizioni generali.

All'interno la situazione risulta ancora peggiore sia a livello di manutenzione che a livello igienico-sanitario.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a capanna materiale: legno condizioni: da ristrutturare
Solai	tipologia: legno condizioni: da ristrutturare
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: da normalizzare

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non nota condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: da ristrutturare
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle da rivestimento in gres condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: mattonelle da rivestimento in gres condizioni: scarse
Scale	posizione: a rampa unica

Geom. Luigi Chioni

Via Mazzini, 316 – 55042 Forte dei Marmi (LU)
Iscritto all'Ordine dei Geometri di Massa al n.936
Cell. 328 9726045 – email: luigichioni@gmail.com

rivestimento: **piastrelle di ceramica**

condizioni: **scarse**

Note: Il piano primo e il piano secondo sono stati anche collegati dall'interno tramite un buco al solaio e il posizionamento di una scala a chiocciola non stabilmente fissata.

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

tensione: **220V**

condizioni: **da ristrutturare**

conformità: **non noto se presente**

Fognatura

tipologia: **non rilevabile**

rete di smaltimento: **non rilevabile**

recapito: **collettore o rete comunale**

ispezionabilità : **non rilevabile**

condizioni: **non rilevabile**

conformità: **non noto se presente**

Note: Al momento del sopralluogo l'abitazione si presentava abitata.

Idrico

tipologia: **sottotraccia**

alimentazione: **non rilevabile**

rete di distribuzione: **non rilevabile**

condizioni: **da ristrutturare**

conformità: **non noto se presente**

Note: Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava abitata e composta da una cucina a piano terra ed una a piano primo e da un bagno a piano terra e uno a piano primo.

Termico

tipologia: **autonomo**

alimentazione: **elettrica - pompe di calore**

rete di distribuzione: **non visibile**

diffusori: **termoconvettori**

condizioni: **da ristrutturare**

conformità: **non noto se presente**

Note: Rilevata una pompa di calore presente all'ingresso. Il motore è posizionato sulla facciata esterna del fabbricato lato mare.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non si conosce la data
Impianto a norma	NO

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto completamente da rifare e mettere a norma.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	non si conosce la data
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto completamente da rifare e mettere a norma

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Presente macchina pompa di calore al piano terra

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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: Unità immobiliare in pessime condizioni di manutenzione e conservazione. Impianti tecnologici ove presenti sono completamente da rifare.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori, calcolate in percentuale secondo la norma UNI EN 15733/2011, come segue:
Superfici coperte comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale conteggiate al:

- 100% per Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi);
- 100% scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale;
- 100% muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore;
- 50% muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm;

Superfici delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte) conteggiati al:

Geom. Luigi Chioni

Via Mazzini, 316 – 55042 Forte dei Marmi (LU)
Iscritto all'Ordine dei Geometri di Massa al n.936
Cell. 328 9726045 – email: luigichioni@gmail.com

- 50% Vani accessori comunicanti;
- 25% Vani accessori non comunicanti;

Superfici delle competenze esclusive di ornamento delle unità conteggiate al:

- 30% fino a 25 mq poi 10% per balconi e terrazze comunicanti;
- 15% fino a 25 mq poi 5% per balconi e terrazze non comunicanti;
- 10% fino alla superficie dell'UI poi 2% per l'area scoperta.

Ai fini della presente stima si è proceduto di valutare, la consistenza delle porzioni legittime dell'unità immobiliare formata da 3 vani su tre livelli (piano terra, primo, secondo) accessibili da scala comune interna al fabbricato.

Verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, in particolare tenendo conto:

- dell'ubicazione a cavallo tra la ferrovia e la strada statale Aurelia e degli accessi al bene e della possibilità di parcheggio;
- della vetustà e della struttura in genere, del fabbricato di cui è parte;
- della disposizione interna degli ambienti, degli accessori e delle rifiniture del bene;

si ritiene che il valore al metro quadrato di stima da applicare all'abitazione per le caratteristiche sopra indicate sia di €uro 1.300,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Porzione legittima PT – Civ. abitaz	superf. esterna lorda	20,00	1,00	20,00
Porzione legittima 1°P – Civ. abitaz.	superf. esterna lorda	20,00	1,00	20,00
Porzione legittima 2°P – Civ. abitaz.	superf. esterna lorda	20,00	1,00	20,00
Ingombro vano scala comune al PT	superf. esterna lorda	5,00	0,33	1,65
Ingombro v. scala comune al 1°P	superf. esterna lorda	5,00	0,33	1,65
Ingombro v. scala comune al 2°P	superf. esterna lorda	5,00	0,33	1,65
		75,00		64,95

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: 2-2021

Zona: C1-Semicentrale/MARASIO-MONTEVERDE-FOSSONE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.650,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara, Comune di Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Geom. Luigi Chioni

Via Mazzini, 316 – 55042 Forte dei Marmi (LU)
Iscritto all'Ordine dei Geometri di Massa al n.936
Cell. 328 9726045 – email: luigichioni@gmail.com

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- Valore di mercato per civili abitazioni: da 1.600,00 a 2.250,00 €/mq
- Valore di mercato per civili abitazioni di tipo economico: da 1.100,00 a 1.650,00 €/mq;
- Valore di mercato per ville e villini: da 1.750,00 a 2.600,00 €/mq;

Altre fonti di informazione:

Consultazione di annunci di vendite online per immobili simili nella zona.

8.3 Valutazione corpi:

A-Appartamento Via Aurelia -Subalterno 4. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.194,05.

In considerazione delle condizioni di manutenzione e dello stato in cui si trova il bene al momento del sopralluogo, sono state applicate le seguenti detrazioni:

- *riduzione del 30%* in considerazione della pessima condizione di manutenzione e conservazione in cui il bene si trova e di conseguenza degli inevitabili lavori che dovranno essere svolti per raggiungere un livello sufficiente di salubrità e abitabilità dei locali;
- *riduzione del 10%* per immobile occupato;

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalent e</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Porzione legittima P.T.-civ.abitaz.	20,00	€ 1.300,00	€ 26.000,00
Porzione legittima 1°P. civ.abitaz.	20,00	€ 1.300,00	€ 26.000,00
Porzione legittima 2°P. civ.abitaz.	20,00	€ 1.300,00	€ 26.000,00
Ingombro vano scala comune al P.T.	1,65	€ 1.300,00	€ 2.145,00
Ingombro vano scala comune al 1°P.	1,65	€ 1.300,00	€ 2.145,00
Ingombro vano scala comune al 2°P.	1,65	€ 1.300,00	€ 2.145,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 84.435,00
stato di manutenzione pessimo detrazione del 30.00%			€ -25.330,50
immobile occupato detrazione del 10.00%			€ -5.910,45
Valore corpo			€ 53.194,05
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.194,05
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.298,51

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-Appartamento Via Aurelia -Subalterno 4	Abitazione di tipo popolare [A4]	64,95	€ 53.194,05	€ 13.298,51

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%) € 7.979,11

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 23.760,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è divisibile

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- A-Appartamento Via Aurelia -Subalterno 4

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: non conosciuto

Pendenze condominiali:

- A-Appartamento Via Aurelia -Subalterno 4

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Non note al C.T.U..**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 21.454,94**

8.6 Regime fiscale della vendita

Immobile di proprietà privata ad uso abitativo, esente I.V.A.
Possibilità acquisto agevolazione "prima casa".

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Battilana**
Via Aurelia 153

Lotto: 2

Appartamento Via Aurelia-Sub.4

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

E' presente la documentazione IPOCATASTALE di cui il certificato ipotecario speciale prot. MS10735 del 04/04/2018. Il CTU ha aggiornato l'elenco delle formalità rispetto al certificato ipocatastale in atti.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è pervenuto all'esecutata in forza di:

Denuncia di Successione di OMISSIS, nato a [REDACTED] e deceduto in [REDACTED] – Denuncia di Successione Testamentaria n. 250/9990/14 del 13.02.2014, trascritta a Massa il 26.03.2014 Reg. Gen 2403, Reg. Particella 1959 – *Testamento Notaio Faggioni* del 14/03/2013 registrato a Massa il 19/03/2013. n.1257.

Non risulta trascritta l'accettazione tacita della Denuncia di Successione da parte di Omissis (vedova).

Riguardo a suddetta Denuncia di Successione si precisa inoltre che:

1. La figlia Omissis e i suoi figli Omissis e Omissis, HANNO RINUNCIATO ALL'EREDITA' CON ATTO DI RINUNCIA stipulato dal Notaio De Luca Tommaso di Massa del 26.06.2017 rep. 23313 Racc. 16.220, registrato a Massa il 30.06.2017 n. 3762 serie 1T, depositato presso la cancelleria del Tribunale di Massa – Ufficio Volontaria Giurisdizione in data 12.07.2017;
2. I figli maschi Omissis nato a [REDACTED] e Omissis nato a [REDACTED] hanno invece accettato con beneficio di inventario in forza di atto giudiziario del 02/10/2014 rep.912/2014 trascritto a Massa Carrara il 10/10/2014 ai nn. 6261/8056.

Si precisa infine che la visura catastale riporta le quote della successione Testamentaria senza tenere in considerazione la rinuncia all'Eredità indicata al precedente punto 1) e l'accrescimento di quota dei figli generalizzati al punto 2) che hanno invece accettato con beneficio di inventario.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B-Appartamento Via Aurelia -Subalterno 5.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Battilana, Via Aurelia 153

Note: Appartamento in pessime condizioni disposto su due piani, angolo Monti-Massa di piccolo compendio immobiliare

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

ATTUALE INTESTAZIONE CATASTALE (ERRATA):

1. Omissis, nato a [REDACTED] OMISSIS Proprieta` per 7/24;
2. Omissis, nato a [REDACTED] OMISSIS - Proprieta` per 7/24;
3. Omissis, nata a [REDACTED] OMISSIS - Proprieta` per 4/24;
4. Omissis, nata in [REDACTED] OMISSIS Proprieta` per 6/24.

DA CORREGGERE IN:

1. Omissis, nato a [REDACTED] OMISSIS Proprieta` per 9/24;

Geom. Luigi Chioni

Via Mazzini, 316 – 55042 Forte dei Marmi (LU)
Iscritto all'Ordine dei Geometri di Massa al n.936
Cell. 328 9726045 – email: luigichioni@gmail.com

2. Omissis, nato a [REDACTED] OMISSIS Proprieta` per 9/24;
3. Omissis, nata in [REDACTED] OMISSIS Proprieta` per 6/24.

Identificativi catastali:

foglio **67**, particella **592**, subalterno **5**,
scheda catastale **Scheda numero 108291 del 02.01.1987**,
indirizzo Via Battilana 153, piano 1-2, comune Carrara,
categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 Vani, superficie 49 mq totale,
rendita € €.116,20

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie VARIAZIONE del 01/01/1992
- Variazione del quadro tariffario VARIAZIONE del 02/01/1987 in atti dal 18/05/1999 VSI (n.108291.1/1987)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: Nord e est aria su corte mappale 592, sud altra unità immobiliare stessa proprietà (sub. 6), ovest vano scala, s.s.a.

Quota e tipologia del diritto

1/4 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova

Eventuali comproprietari:

- Omissis, nato a [REDACTED] - Quota: 9/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Omissis, nato a [REDACTED] - Quota: 9/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note:

Il bene è pervenuto alla Sig.ra Omissis per la quota di 1/4, ed ai figli Omissis e Omissis per la quota di 9/24 ciascuno,
in forza della Denuncia di Successione testamentaria di OMISSIS e atto di rinuncia della figlia OMISSIS (e dei suoi figli Omissis e Omissis - Atto di rinuncia stipulato dal Notaio De Luca Tommaso di Massa del 26.06.2017 rep.23313 Racc.16.220, registrato a Massa il 30.06.2017 n. 3762 serie 1T, depositato presso la cancelleria del Tribunale di Massa – Ufficio Volontaria Giurisdizione in data 12.07.2017).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A. Errata intestazione della ditta catastale

Regolarizzabili mediante: Istanza a rettifica ditta catastale

Descrizione delle opere da sanare:

Rettifica ditta catastale, inserendo ditta corretta

Note: La ditta in atti riporta erroneamente il nominativo della Sig.ra Omissis (erede rinunciataria di Omissis).

La ditta corretta da riportare in atti è la seguente:

1. Omissis, nato a [REDACTED] OMISSIS Proprieta` per 9/24;
2. Omissis, nato a [REDACTED] OMISSIS Proprieta` per 9/24;
3. Omissis, nata in [REDACTED] OMISSIS Proprieta` per 6/24.

B. Diffomità riscontrate nella planimetria catastale:

1. variazione spazi interni;
2. errata indicazione delle altezze interne;
3. errata indicazione del senso di marcia della scala di accesso al piano primo.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare:

- 1) variazione spazi interni;
- 2) errata indicazione delle altezze interne;
- 3) errata indicazione del senso di marcia della scala di accesso al piano primo.

pratica DOCFA: € 400,00

Spese di presentazione DOCFA: € 50,00

Oneri Totali: € 450,00

Note conclusive sulla conformità catastale:

- La planimetria catastale **non è conforme allo stato di fatto**;
- La ditta catastale in atti non risulta corretta.

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

SI - Divisione

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Porzione di vecchio fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, ubicato lungo la Via Aurelia che collega Carrara con Sarzana.

L'immobile sorge quasi in prossimità del confine tra la Toscana e la Liguria, a cavallo tra la statale Aurelia e la ferrovia.

Il tessuto urbano in cui è ubicato il fabbricato è di tipo misto composto prettamente da civili abitazioni che si che si sviluppano lungo la Via Aurelia, dietro le quali ci sono ampi terreni coltivati.

Porzione di vecchio fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, ubicato lungo la Via Aurelia che collega Carrara con Sarzana.

L'immobile sorge quasi in prossimità del confine tra la Toscana e la Liguria, a cavallo tra la statale Aurelia e la ferrovia.

Il tessuto urbano in cui è ubicato il fabbricato è di tipo misto composto prettamente da civili abitazioni che si che si sviluppano lungo la Via Aurelia, dietro le quali ci sono ampi terreni coltivati.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista - residenziale/commerciale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi, bar, attività commerciali di vendita al de (Servizi offerti nel raggio di circa 400 m), Scuole di istruzione (Nel raggio di 2km), Farmacia (Distante cica 1 km), Supermercato (Servizi offerti nel raggio di circa 1km)

Caratteristiche zone limitrofe: mista-residenziale/commerciale/direzionale

Importanti centri limitrofi: Carrara, Massa, Sarzana.

Attrazioni paesaggistiche: Litorale marino, Alpi Apuane, Bacini marmiferi.

Attrazioni storiche: Castello Malaspina, centro storico di Massa e Carrara, Avenza (Torre di Castruccio, Chiesa di San Pietro).

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Avenza 2,4 Km, Casello Autostradale di Carrara 2 Km, Fermata autobus di linea 50 mt (lungo Via Aurelia)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da:

- Omissis (fg. 67 particella 592 sub. 4/5/6/7)
- Omissis (fg. 67 particella 592 sub. 4/5/6)
- Omissis (fg. 67 particella 592 sub. 4/5/6)

Geom. Luigi Chioni

Via Mazzini, 316 – 55042 Forte dei Marmi (LU)
Iscritto all'Ordine dei Geometri di Massa al n.936
Cell. 328 9726045 – email: luigichioni@gmail.com

- Omissis (fg. 67 particella 592 sub. 4)

In foza dei seguenti contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di La Spezia (elenco fornito al CTU da Agenzia delle Entrate, *Ufficio di Massa Carrara*, in data 04/11/2021):

1. nr. 3946 – serie 3T stipulato l'01/06/2017 e registrato il 19/06/2017, conduttore Omissis, canone di locazione euro 2.400,00, decorrenza dall'01/06/2017 all'01/06/2021, immobile ad uso abitativo fg. 67 particella 592 sub. 4/5/6/7 - porzione;
2. nr. 4281 – serie 3T stipulato l'01/06/2017 e registrato il 04/07/2017, conduttore Omissis, canone di locazione euro 2.400,00, decorrenza dall'01/06/2017 all'01/06/2021, immobile ad uso abitativo fg. 67 particella 592 sub. 4/5/6 – porzione;
3. nr. 4283 – serie 3T stipulato l'01/06/2017 e registrato il 04/07/2017, conduttore Omissis, canone di locazione euro 2.400,00, decorrenza dall'01/06/2017 all'01/06/2021, immobile ad uso abitativo fg. 67 particella 592 sub 4/5/6- porzione.

Contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Massa Carrara:

1. nr. 1957 – serie 3T stipulato il 16/05/2021 e registrato il 17/06/2021, conduttore Omissis, canone di locazione annuo euro 1.800,00, decorrenza dal 16/05/2021 al 15/05/2025, immobile ad uso abitativo fg. 67 particella 592 sub. 4 – intero.

Note:

- Ai fini dell'opponibilità si precia che il primo pignoramento è stato trascritto in data 09 marzo 2018;
- Solo il contratto di affitto registrato a Massa (nr. 1957/2021) riguarda l'affitto di un'unità Immobiliare per intero (subalterno4). Gli altri contratti riguardano invece l'affitto di porzioni di immobile e su tutti sono riportate le porzioni dei subalterni 4/5/6 del mappale 592 fg.67;
- Al momento del sopralluogo, si è riscontrato che i posti letto presenti nelle unità immobiliari sono in numero maggiore rispetto al numero dei conduttori e non è stato possibile generalizzare gli occupanti.

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 giudiziale** annotata a favore di **Omissis** contro **Omissis**;

Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 10.000,00;

Importo capitale: € 6.707,00;

A rogito di Tribunale di La Spezia in data 15/07/2016 ai nn. 2265;

Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 05/06/2017 ai nn. 4848/650;

Note: L'ipoteca è stata iscritta contro l'esecutata Sig.ra Omissis per la quota di 6/24 di proprietà, relativamente ai beni oggetto del presente pignoramento, censiti presso il catasto fabbricati di Carrara al fg. 67 particella 592 sub. 4,5,6,7 e fg. 80 particella 993 sub. 7.

- **Ipoteca giudiziale** annotata *a favore di* **Omissis** *contro* **Omissis**;

Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 10.000,00;

Importo capitale: € 5.918,88;

A rogito di Tribunale di La Spezia in data 20/12/2016 ai nn. 853;

Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 26/06/2017 ai nn. 5549/769;

Note: L'ipoteca è stata iscritta contro l'esecutata Sig.ra Omissis per la quota di 6/24 di proprietà, relativamente ai beni oggetto del presente pignoramento, censiti presso il catasto fabbricati di Carrara al fg. 67 particella 592 sub. 4,5,6,7 e fg. 80 particella 993 sub. 7.

- **Ipoteca giudiziale** annotata *a favore di* **OMISSIS**, *contro* **Omissis** e **Omissis**;

Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 20.000,00;

Importo capitale: € 16.898,86;

A rogito di Tribunale di Massa in data 12/02/2018 ai nn. 621;

Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 14/05/2018 ai nn. 4079/535;

Note:

QUADRO A: si iscrive ipoteca nei confronti dei figli minori di Omissis deceduto il [REDACTED] eredi legittimi in virtù di Denuncia di Successione trascritta il 26.03.2014 particella 1959 ed accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta il 10.10.2014 al particella 6261.

QUADRO C: la Omissis e legge domicilio in Massa presso lo studio dell'avv. Omissis in via Omissis.

L'ipoteca grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva nel seguente modo:

- sulla piena proprietà dell'unità censita presso il Catasto fabbricati di Carrara al fg. 67 particella 592 sub.4 a carico di Omissis e Omissis per la quota di 1/2 ciascuno ed insieme per l'intero;
- sulla quota di proprietà pari a 1/2 (un mezzo) delle unità censite presso il Catasto fabbricati di Carrara al fg. 67 particella 592 sub.5,6,7 e fg. 80 particella 993 sub. 7 a carico sempre di Omissis e Omissis per la quota di 1/4 ciascuno ed insieme per un mezzo dell'intero.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** *a favore di* **Omissis** *contro* **Omissis**;

Derivante da: Verbale pignoramento immobili;

A rogito di Uffici giudiziari di Massa in data 31/01/2018 ai nn. 348

iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 09/03/2018 ai nn. 2065/1609;

Il pignoramento è stato eseguito per Euro 7.950,09 oltre interessi, spese successive occorrente, IVA e CNA.

Il pignoramento è stato trascritto contro l'esecutata Sig.ra Omissis per la quota di 6/24 di proprietà, relativamente ai beni oggetto del presente pignoramento, censiti presso il catasto fabbricati di Carrara al fg. 67 particella 592 sub. 4,5,6,7 e fg. 80 particella 993 sub. 7

- **Pignoramento a favore di Omissis contro Omissis;**

Derivante da: Verbale pignoramento immobili;

A rogito di UNEP presso Tribunale di Massa in data 04/03/2018 ai nn. 2826

iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 13/03/2018 ai nn. 2191/1708;

Il pignoramento è stato trascritto contro l'esecutata Sig.ra Omissis per la quota di 6/24 di proprietà, relativamente ai beni oggetto del presente pignoramento, censiti presso il catasto fabbricati di Carrara al fg. 67 particella 592 sub. 4,5,6,7 e fg. 80 particella 993 sub. 7.

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 a conoscenza del C.T.U.

Non risulta nominato amministratore di condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note al C.T.U.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non note al C.T.U.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità immobiliare è accessibile unicamente dalla rampa di scale comune.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Area esterna e vano scala.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non conosciuto

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri: Le parti a comune (corte e vano scala) sono in pessime condizioni di manutenzione e conservazione

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI dal 14/02/2013 ad oggi

1. Omissis, nata in [REDACTED] OMISSIS - Proprieta` per 6/24;

2. Omissis, nato a [REDACTED] OMISSIS - Proprieta` per 9/24;

3. Omissis, nato a [REDACTED] OMISSIS - Proprieta` per 9/24.

Ad essi pervenuto in forza di **Denuncia di Successione di OMISSIS**, nato a [REDACTED] e deceduto in [REDACTED] – Denuncia di Successione Testamentaria n.250/9990/14 del 13.02.2014, trascritta a Massa il 26.03.2014 Reg. Gen 2403, Reg. Particella 1959.

Testamento Notaio Faggioni del 14/03/2013 registrato a Massa il 19/03/2013. n.1257.

Nel testamento pubblicato dal Notaio Faggioni, il sig. Omissis lasciava alla moglie (Omissis) e alla figlia Omissis, la sola legittima. Istituendo suoi eredi universali, in parti uguali tra loro, i figli *Omissis* e *Omissis* i quali hanno accettato con beneficio di inventario (trascrizione Massa del 10/10/2014 nn 8056/6261).

Rapporto di stima Es. Immobiliare - n. 24 / 2018 – Redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali
La figlia Omissis e i suoi figli Omissis e Omissis, HANNO RINUNCIATO ALL'EREDITA' CON ATTO DI RINUNCIA stipulato dal Notaio De Luca Tommaso di Massa del 26.06.2017 rep. 23313 Racc. 16.220, registrato a Massa il 30.06.2017 n. 3762 serie 1T, depositato presso la cancelleria del Tribunale di Massa – Ufficio Volontaria Giurisdizione in data 12.07.2017.

A seguito della rinuncia, la quota dell'esecutata (moglie di Omissis), non subisce variazioni rimanendo a 6/24, accrescono invece la loro quota i fratelli che da 7/24, passano a 9/24 ciascuno. Riguardo alla qualità di erede del de cuius Omissis in capo alla Sig.ra Omissis, non si riscontra, presso i registri immobiliari di Massa, la trascrizione dell'accettazione.

In merito invece alla qualità di erede di Omissis in capo all'esecutata Sig.ra Omissis se ne riscontra l'esistenza in base alla sentenza n. 36/21 (corretta con annotazione del 14.4.2021) emessa nella causa civile 1552/018 RG promossa dinanzi al Tribunale di Massa da Omissis contro la sig.ra Omissis.

I due figli maschi, Omissis e Omissis, hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario in forza dell'atto giudiziario del 02/10/2014 nn. 912/2014 pubbl. Ufficiale Guido Maria Rosa, trascritto a Massa il 10/10/2014 nn 8056/6261 di formalità;

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario ante ventennio fino al 26/09/2005:

1. Omissis, nato a [REDACTED];
2. Omissis, nata a [REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Guido Lucentini, in data 13/09/1993 rep.191.967; trascritto a Massa Carrara, in data 14/09/1993, ai nn.7358/5615.

Titolare/Proprietario dal 26/09/2005 fino al 14/02/2013:

Omissis, nato a [REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Tommaso De Luca, in data 26/09/2005, ai nn. 4288/1515; registrato a Massa, in data 30/09/2005, ai nn. 1973/1T; trascritto a Massa Carrara, in data 03/10/2005, ai nn. 10670/6658.

Note:

Nell'atto di compravendita sopra indicato, la signora OMISSIS vende e trasferisce con le più ampie garanzie di legge, la quota di comproprietà ad essa pertinente corrispondente ad un mezzo (1/2) al signor OMISSIS, il quale accetta ed acquista divenendo unico proprietario essendo già comproprietario della quota di comproprietà pari ad un mezzo (1/2).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Autorizzazione Edilizia n.326/1986**

Intestazione: Sig.ra **OMISSIS**

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Rifacimento delle facciate, manutenzione ordinaria e straordinaria

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente ante 1967

Presentazione in data 07/08/1986 al n. di prot. 25534

Rilascio in data 21/10/1986 al n. di prot. 326

NOTE:

L'Autorizzazione Edilizia (nota prot. 25534/5380 del 21.10.1986) prevedeva la ripresa degli intonaci esterni e tinteggiatura della facciata, lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria (rifacimento impianto idrico e sanitario, termico e revisione impianto della cucina

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Geom. Luigi Chioni

Via Mazzini, 316 – 55042 Forte dei Marmi (LU)
Iscritto all'Ordine dei Geometri di Massa al n.936
Cell. 328 9726045 – email: luigichioni@gmail.com

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

(Nessuna pratica edilizia rintracciata presso l'ufficio tecnico del Comune di Carrara oltre l'Autorizzazione Edilizia n.326/1986).

Nel caso in cui si prenda a riferimento la planimetria catastale in atti del 02/01/1978, si riscontrano le seguenti irregolarità: variazione spazi interni, errata indicazione delle altezze interne, errata indicazione del senso di marcia della scala di arrivo al piano primo.

Sulla corte comune lato Via Aurelia sono state rilevate delle coperture eseguite in assenza di titolo per cui se ne prevede la rimozione. In particolare il costo della rimozione della porzione di tettoia a servizio del subalterno 7 (pub birreria al piano terra) verrà conteggiata nella stima del lotto 4, mentre la porzione di tettoia in policarbonato a servizio dell'accesso comune viene ripartita in quota parte sui lotti 1/2/3 per un importo complessivo da decurtare per spese di smontaggio e smaltimento pari a Euro 600,00 (200,00/lotto).

Regolarizzabili mediante:

- CILA Tardiva ai sensi dell'articolo 135, comma 2, lettera b);
- Smontaggio copertura passaggio comune lato Via Aurelia.

Descrizione delle opere da sanare:

- Variazione spazi interni, errata indicazione delle altezze interne, errata indicazione del senso di marcia della scala di arrivo al piano primo.

CILA TARDIVA (Sanzione pecuniaria): € 1.000,00

CILA TARDIVA (Diritti segreteria): € 60,00

Smontaggio copertura passaggio comune lato Via Aurelia: € 200,00 (pari alla quota di 1/3)

Spese tecniche per redazione/presentazione pratica da professionista abilitato: € 1.300,00

Oneri Totali: **€ 2.560,00**

Note sulla conformità edilizia:

La costruzione del compendio immobiliare di cui fa parte anche l'unità immobiliare staggiata, censita al subalterno 5, è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967.

L'unica documentazione reperita dal C.T.U. relativa al subalterno 5 consiste nella planimetria catastale (tutt'ora in atti), presentata il 2 gennaio 1987 prot. 108291.

Le ricerche svolte sia presso l'ufficio tecnico comunale di Carrara che presso il Catasto di Massa Carrara, non hanno prodotto altra documentazione in merito all'unità immobiliare pignorata.

Dal confronto con gli altri subalterni che fanno parte dello stesso mappale e della stessa procedura esecutiva, si desume che l'accatastamento del subalterno 5 è avvenuto nella stessa data del subalterno 6 prot.108291 e del subalterno 7 prot. 108290 (in occasione delle pratiche di condono che hanno coinvolto gli altri subalterni. Non si riscontrano pratiche di condono aperte o in corso di definizione per il subalterno 5).

L'altezza interna indicata nella planimetria catastale di mt. 2,70, non corrisponde allo stato di fatto dove si è rilevata la quota di mt. 2,30 al piano primo e mt. 2,40 al piano secondo. Di tale incongruenza, visto lo stato di fatto ed analizzate le pratiche di condono rilasciate per i subalterni 6 e 7 del medesimo stabile (dalle quali si potrebbe escludere che possano essere stati eseguiti interventi di ristrutturazione pesante che abbiano avuto ad oggetto la demolizione dei solai interni e la successiva ricostruzione a imposte differenti), sembrerebbe più plausibile essere incorsi in un mero errore grafico nella planimetria catastale che ad una variazione di altezza dovuta a lavori edili.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005 (Adozione Delibera n° 64 del 06/08/04) e successive modifiche puntuali.
Zona omogenea:	CP 2 A
Norme tecniche di attuazione:	Art. 25 – Disciplina delle aree CPA 2 1. Le aree CPA 2 si qualificano come aree ad insediamento sparso, per cui ogni intervento sarà indirizzato alla valorizzazione ed incentivazione delle attività agricole. Ad integrazione dell'art. 16 lettera c) del Piano Strutturale sono previsti i seguenti tipi di intervento, diversamente articolati in relazione alla prevalente funzione ambientale e d'uso: CPA 2a - Area agricola residuale in ambito di piano a) comprende le aree in cui le coltivazioni sono in prevalenza rappresentate da orti arborati, vigneti, seminativi contornati da filari di vite e da qualche oliveto: elementi residui di quella che un tempo era un'agricoltura tipica dei territori irrigui. L'attività agricola presenta limitate connotazioni di tipo economico-produttivo (autoconsumo) ed ha assunto la funzione di arredo. Queste aree non si configurano quali ambiti di applicazione della L. R. 64/95 e successive modificazioni; b) al fine di salvaguardare il carattere del paesaggio agrario, pur nella sua forma residuale, non sono consentite le nuove costruzioni; c) sono consentite: - le attività connesse all'agricoltura, comprese quelle di trasformazione e commercializzazione dei prodotti aziendali; - le attività di fruizione ricreativa del territorio per attività di tipo didattico e naturalistico; - le attività agrituristiche ai sensi della L. R. n. 76/94 e s.m.; - le opere di conservazione del suolo, di drenaggio, di sistemazione delle vie di accesso e di ordinamento dell'attività agraria; - l'impianto di siepi arboree a carattere naturale in corrispondenza di confini, di strade e di fossi; - il recupero di zone umide, fossati e, più in generale, di ambienti adatti alla sopravvivenza ed alla proliferazione di specie selvatiche autoctone; - le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse quali: le reti di trasporto energetico; le reti di acque potabili ed irrigue; le reti di acque luride; ecc; gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso

	agricolo, naturalistico e antincendio, ovvero tutte quelle opere (private e pubbliche) miranti alla captazione, raccolta, accumulo e distribuzione delle acque meteoriche e sorgive, con finalità rivolte all'irrigazione delle coltivazioni, per la riqualificazione e valorizzazione naturalistica, per prevenire e combattere gli incendi. Sono assimilabili alle infrastrutture ed impianti di pubblico interesse i sistemi di trasporto dei prodotti dell'agricoltura quali funicolari, teleferiche o monorotaie; d) il recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi del successivo Art. 28 previa riqualificazione ambientale dell'area di cui al punto 9 dell'art. 32; e) nelle aziende agricole esistenti che non raggiungono i minimi dimensionali previsti nelle aree di produzione agricola, ma ancora in attività, è consentita la costruzione "una tantum" di nuovi manufatti tecnici, purché connessi alla conduzione del fondo e nel rispetto delle indicazioni di recupero e riqualificazione ambientale (art. 32 punto 9) e le disposizioni espresse dal successivo art. 30 comma 2; f) è ammessa la costruzione di serre e tunnels (strutture mobili di protezione generalmente con copertura in materiale plastico flessibile) con rapporto di copertura fondiaria (Rc =30%). Nelle serre è ammessa la vendita dei prodotti agricoli e vivaistici.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Con Delibera di Consiglio Comunale n° 60 è stato adottato il nuovo Piano Operativo Comunale. La delibera, a seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio è divenuta esecutiva a partire dal giorno 14/0
Zona omogenea:	Area Extra Urbana - V6 - Classe 4
Norme tecniche di attuazione:	Art. 84 La residenza della campagna urbanizzata (V6) 1. Costituita da edifici prevalentemente residenziali realizzati in epoca recente, con carattere eterogeneo, si connota come insediamento periurbano, ove nel tempo si è venuta a determinare una particolare diffusione insediativa, che ha modificato sensibilmente gli assetti ambientali e paesaggistici. Generato dalla progressiva occupazione delle aree agricole di pianura, appoggiandosi al sistema infrastrutturale esistente, senza adeguarlo ai nuovi usi e carichi urbanistici, l'ambito si caratterizza per un tessuto rado e discontinuo, costituito da edifici residenziali e ad uso specialistico (produttivo, commerciale,

deposito, sportivo/ricreativo, ecc.), sviluppato prevalentemente lungo strade preesistenti. 2. Fatte salve specifiche indicazioni nelle tavole della Disciplina del territorio, gli usi ammessi dal P.O. negli edifici appartenenti alla residenza della campagna urbanizzata variano in funzione della loro destinazione d'uso attuale e sono indicate nel successivo Art. 86 delle presenti NTA. 3. Un complesso reticolo di canali attraversa l'ambito e converge nel fosso Maestra, rendendo l'area particolarmente fragile sotto il profilo idraulico. Per questo, gli interventi di ampliamento, di demolizione con ricostruzione e sostituzione edilizia devono osservare quanto prescritto al Titolo IV ed in particolare quanto prescritto all'art. 36, riducendo la frammentazione dei corpi di fabbrica ed evitando quanto più possibile di occupare spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili. 4. Per i resede di pertinenza degli edifici interessati dagli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione e sostituzione edilizia si devono assumere i criteri di cui al precedente Art. 38, comma 3 e la collocazione dei nuovi parcheggi pertinenziali a raso non deve alterare la funzionalità idraulica; la loro eventuale pavimentazione è consentita in terra battuta e ghiaia, o soluzioni assimilabili, mentre non sono ammesse pavimentazioni impermeabili. Classe 4 - come definita dal comma 1 dall'Art. 21 "Disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente" che recita: 1. In considerazione delle opere ammesse, in relazione alle specifiche caratteristiche degli edifici oggetto di intervento, il presente P.O., attraverso le classi, stabilisce i limiti entro i quali si devono mantenere le opere e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo la seguente articolazione: Classe 4: - edifici e complessi edilizi non caratterizzati da particolare interesse storico-documentale o con rilevanti alterazioni subite rispetto alle caratteristiche originarie; - edifici e complessi edilizi di formazione recente e posti in continuità con il principio insediativo consolidato, ma caratterizzati da tipologie, materiali e finiture disomogenei rispetto all'edificato di matrice storica; - edifici e complessi edilizi esito di interventi unitari recenti, compresi i complessi unitari con specifica qualità e identità morfologica e architettonica; - edifici realizzati a seguito dell'applicazione del presente Piano

	Operativo e del R.U. previgente; la classe 4 consente gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo e gli interventi pertinenziali, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, alle condizioni e limitazioni di cui al successivo art. 25; Art. 25 Classe 4 1. La disciplina della classe 4 consente l'adeguamento degli edifici esistenti con interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, fino alla demolizione con fedele ricostruzione, così come definiti dalle disposizioni regionali. Gli interventi di demolizione con ricostruzione devono utilizzare tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni migliorative rispetto ai parametri di legge. In particolare per la classe 4 sono consentiti: a) consolidamenti statici, anche con la variazione di schema e tipologia strutturale, fino al completo svuotamento dell'intero organismo edilizio; b) le modifiche alle strutture in elevazione ed ai solai, comprese le relative quote d'imposta, con opere che possono prevedere anche l'inserimento di materiali e tecniche diverse da quelle esistenti; c) l'inserimento di nuovi solai, comportanti anche l'aumento della SE; d) le modifiche dell'involucro murario e dei prospetti compresa la chiusura con infissi vetrati di logge o porticati, anche se comportante incremento della SE, fermo restando il rispetto delle distanze minime; e) la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate; f) la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca, con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento; g) la realizzazione di serre solari con specifica finalità di risparmio energetico, come definite al successivo art. 33, debitamente certificata; h) limitatamente agli ambiti del territorio urbanizzato, la modifica della tipologia della copertura, anche ai fini del risparmio energetico, con la formazione di terrazze, tetti verdi, ecc., senza aumento del Volume totale esistente; i) la demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio, nella stessa collocazione, sagoma e ingombro planivolumetrico, per i quali sono fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa
--	--

	antisismica e l'eventuale modifica della tipologia della copertura alle condizioni di cui al precedente punto h.; tale intervento deve essere anche finalizzato al risparmio energetico e all'applicazione dei criteri di edilizia sostenibile e di resilienza urbana e al complessivo miglioramento della qualità edilizia. 2. Oltre al riordino dei volumi pertinenziali consentita dalla classe 3, per la classe 4 è consentita la realizzazione di interventi pertinenziali, che comportano la realizzazione di un volume accessorio aggiuntivo fino al 20% del volume totale fuori terra dell'edificio principale e comunque non superiore a 30 mq. di Superficie edificabile (o edificata) (SE), compresa la demolizione di eventuali volumi secondari di valore nullo facenti parte dello stesso organismo edilizio e la loro ricostruzione anche in diversa collocazione all'interno del resede di riferimento; tali interventi, che mantengono la destinazione d'uso accessoria, comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale e la realizzazione di volumi seminterrati o interrati con funzione accessoria alla residenza. Gli interventi pertinenziali devono avere forma e struttura edilizia coerente con la funzione assoluta e per la loro realizzazione dovrà essere ricercata prioritariamente una posizione visivamente poco esposta, evitando in ogni caso di impegnare vedute panoramiche. In alternativa agli interventi pertinenziali del presente comma, limitatamente agli ambiti R1 e R2 sono possibili gli ampliamenti funzionali già consentiti per la classe 3, come specificato agli artt. 68 e 69. 3. Nelle parti che il P.O. definisce come addizioni residenziali unitarie, esito di piani urbanistici attuativi o comunque di progetti architettonicamente e urbanisticamente unitari, per gli edifici in classe 4 valgono le prescrizioni di cui all'Art. 71, comma 4. VINCOLI: -fascia di rispetto ferroviario; - PIME (zona a pericolosità idraulica e geomorfologica)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note:	Vincolo Urbanistico: Il fabbricato rientra nella fascia di rispetto della ferrovia tratto Pisa-Genova
-------	---

Note sulla conformità:

Nessuna altra osservazione da aggiungere

Descrizione:

Abitazione di tipo popolare [A4]**di cui al punto B-Apartmento Via Aurelia -Subalterno 5**

In Comune di Carrara (MS), località Battilana, Via Aurelia n. 153, in piccolo compendio immobiliare in pessime condizioni, consistente in una porzione di un vecchio edificio in pietra e muratura, su tre piani fuori terra, situato precisamente in angolo fra la Statale Aurelia civ. 135 (lato monti), la strada Comunale di Via del Macchione in visura catastale Via Battilana (lato Sarzana) e la ferrovia Genova-Pisa (lato mare).

L'unità staggita identificata al subalterno 5 è stata pignorata insieme ad altre tre, facenti tutte parte dello stesso immobile formato nel suo intero da:

L'unità staggita identificata al subalterno 4 è stata pignorata insieme ad altre tre, facenti tutte parte dello stesso immobile formato nel suo intero da:

- un locale (negozio cat. catastale C/1) al piano terreno identificato al subalterno 7, già utilizzato quale bar/pub denominato il "██████████";
- due unità abitative ai piani superiori (primo e secondo) esattamente sopra la zona bar precedentemente descritta, identificate con i subalterni 5 e 6 e in ultimo da una terza unità abitativa in angolo mare-Spezia suddivisa su tre piani censita al subalterno 4.

L'unità abitativa censita al subalterno 5 è disposta su due piani, e si trova in angolo Monti-Massa del piccolo compendio immobiliare sopra descritto. Il bene si trova in pessime condizioni di manutenzione, conservazione e di salubrità nonostante al momento del sopralluogo fosse abitato.

L'unità è composta da un locale soggiorno con cottura al piano primo e una camera con bagno al piano secondo.

I due piani sono collegati internamente tra loro mediante una rampa di scale in muratura. A fronte del sopralluogo svolto, si rilevano delle altezze interne al piano primo e al piano secondo ben al di sotto dei 2,70 mt., in particolare al piano primo l'altezza risulta di mt. 2,30 mentre al piano secondo di mt. 2,42; in merito alle altezze rilevate, si precisa che nelle planimetrie catastali l'altezza indicata è di mt. 2,70, ma è anche vero che solai e pavimenti risultano di vecchia data, ciò fa pensare più ad un errore grafico in planimetria che ad una variazione di altezza interna.

1. Quota e tipologia del diritto**1/4 di Omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: ██████████ - Stato Civile: Vedova

Ulteriori informazioni sul debitore: La debitrice è la vedova del Sig. Omissis

Eventuali comproprietari:

- Omissis, nato a ██████████ - Quota: 9/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà;
- Omissis, nato a ██████████ - Quota: 9/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà.

Superficie complessiva di circa mq **69,00**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,35

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Caratteristiche descrittive:

Copertura tipologia: **a capanna**
materiale: **legno**
condizioni: **da ristrutturare**

Solai tipologia: **legno**
condizioni: **da ristrutturare**

Strutture verticali materiale: **muratura**
condizioni: **da normalizzare**

tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **legno**
protezione: **persiane**
materiale protezione: **legno**
condizioni: **da ristrutturare**

Manto di copertura
materiale: **tegole in cotto**
coibentazione: **non nota**
condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Interna materiale: **mattonelle in graniglia**
condizioni: **da ristrutturare**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente**
materiale: **legno tamburato**
accessori: **senza maniglione antipanico**
condizioni: **scarse**

Rivestimento ubicazione: **bagno**
materiale: **mattonelle da rivestimento in gres**
condizioni: **scarse**

Rivestimento ubicazione: **cucina**
materiale: **mattonelle da rivestimento in gres**
condizioni: **scarse**

Geom. Luigi Chioni

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**tensione: **220V**condizioni: **da ristrutturare**conformità: **non noto se presente**

Fognatura

tipologia: **non rilevabile**rete di smaltimento: **non rilevabile**recapito: **collettore o rete comunale**ispezionabilità: **non rilevabile**condizioni: **non rilevabile**conformità: **non noto se presente**

Note: Al momento del sopralluogo l'abitazione si presentava abitata e sia la cucina al piano primo che il bagno al piano secondo con gli scarichi funzionanti.

Idrico

tipologia: **sottotraccia**alimentazione: **non rilevabile**rete di distribuzione: **non rilevabile**condizioni: **da ristrutturare**conformità: **non noto se presente**

Note: Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava abitata e composta da una cucina a piano primo e da un bagno al piano secondo entrambi dotati di acqua corrente.

Termico

alimentazione: **metano**rete di distribuzione: **non visibile**diffusori: **termosifoni in alluminio**condizioni: **da ristrutturare**conformità: **non noto se presente**

Note: Al momento del sopralluogo l'impianto risulta non funzionante. L'abitazione è scollegata dall'utenza di gas

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non si conosce la data
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto completamente da rifare e mettere a norma.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	non si conosce la data
Impianto a norma	NO

Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto completamente da rifare e mettere a norma

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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: Unità immobiliare in pessime condizioni di manutenzione e conservazione. Impianti tecnologici ove presenti sono completamente da rifare.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori, calcolate in percentuale secondo la norma UNI EN 15733/2011, come segue:

- Superfici coperte comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale conteggiate al:
- 100% per Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi);
 - 100% scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale;
 - 100% muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore;
 - 50% muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm;

Superfici delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte) conteggiate al:

- 50% Vani accessori comunicanti;
- 25% Vani accessori non comunicanti;

Superfici delle competenze esclusive di ornamento delle unità conteggiate al:

- 30% fino a 25 mq poi 10% per balconi e terrazze comunicanti;
- 15% fino a 25 mq poi 5% per balconi e terrazze non comunicanti;
- 10% fino alla superficie dell'UI poi 2% per l'area scoperta.

Ai fini della presente stima si è proceduto di valutare, la consistenza dell'unità immobiliare formata da 2 piani collegati direttamente tra loro tramite scala interna all'appartamento stesso.

- Verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, in particolare tenendo conto: - dell'ubicazione a cavallo tra la ferrovia e la strada statale Aurelia e degli accessi al bene e della possibilità di parcheggio;

- della vetustà e della struttura in genere, del fabbricato di cui è parte;
- della disposizione interna degli ambienti, degli accessori e delle rifiniture del bene;

si ritiene che il valore al metro quadrato di stima da applicare all'abitazione per le caratteristiche sopra indicate sia di Euro 1.300,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/pote	Coeff.	Superficie equivalente
Ingombro vano scala comune al PT	superf. esterna lorda	5,00	0,33	1,65
Ingombro vano scala comune al 1°P	superf. esterna lorda	5,00	0,33	1,65
Ingombro vano scala comune al 2°P	superf. esterna lorda	5,00	0,33	1,65
Porzione di unità al 1°P – civ. abitaz.	superf. esterna lorda	24,00	1,00	24,00
Porzione di unità al 2°P – civ. abitaz.	superf. esterna lorda	30,00	1,00	30,00
		69,00		58,95

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: 2-2021

Zona: C1-Semicentrale/MARASIO-MONTEVERDE-FOSSONE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.650,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara, Comune di Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Tabelle OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- Valore di mercato per civili abitazioni: da 1.600,00 a 2.250,00 €/mq
- Valore di mercato per civili abitazioni di tipo economico: da 1.100,00 a 1.650,00 €/mq
- Valore di mercato per ville e villini: da 1.750,00 a 2.600,00 €/mq;

Altre fonti di informazione:

Consultazione di annunci di vendite online per immobili simili nella zona.

8.3 Valutazione corpi:

B-Apartmento Via Aurelia -Subalterno 5. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 48.280,05.

Rapporto di stima Es. Immobiliare - n. 24 / 2018 – Redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali
In considerazione delle condizioni di manutenzione e dello stato in cui si trova il bene al momento del sopralluogo, sono state applicate le seguenti detrazioni:

- *riduzione del 30%* in considerazione della pessima condizione di manutenzione e conservazione in cui il bene si trova e di conseguenza degli inevitabili lavori che dovranno essere svolti per raggiungere un livello sufficiente di salubrità e abitabilità dei locali;
- *riduzione del 10%* per immobile occupato;

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalent e</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingombro vano scala comune al PT	1,65	€ 1.300,00	€ 2.145,00
Ingombro vano scala comune al 1°P	1,65	€ 1.300,00	€ 2.145,00
Ingombro vano scala comune al 2°P	1,65	€ 1.300,00	€ 2.145,00
Porz. di unità al 1°P civ. abitazione	24,00	€ 1.300,00	€ 31.200,00
Porz. di unità al 2°P civ. abitazione	30,00	€ 1.300,00	€ 39.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.635,00
stato di manutenzione pessimo detrazione del 30.00%			€ -22.990,50
immobile occupato detrazione del 10.00%			€ -5.364,45
Valore corpo			€ 48.280,05
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.280,05
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.070,01

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B-Apartmento Via Aurelia -Sub. 5	Abitaz. di tipo popolare [A4]	58,95	€ 48.280,05	€ 12.070,01

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%)	€ 7.242,01
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.010,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è divisibile

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- **B-Apartmento Via Aurelia -Subalterno 5**

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: non conosciuto

Pendenze condominiali:

- **B-Apartmento Via Aurelia -Subalterno 5**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Non note al C.T.U.**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 38.028,04
---	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Immobile di proprietà privata ad uso abitativo, esente
I.V.A. Possibilità acquisto agevolazione "prima casa".

Beni in Carrara (MS)
Località/Frazione Battilana
Via Aurelia 153

Lotto: 3

Appartamento Via Aurelia-Sub.6

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

E' presente la documentazione IPOCATASTALE di cui il certificato ipotecario speciale prot. MS10735 del 04/04/2018. Il CTU ha aggiornato l'elenco delle formalità rispetto al certificato ipocatastale in atti.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è pervenuto all'esecutata in forza di:

Denuncia di Successione di OMISSIS, nato a [REDACTED] e deceduto in [REDACTED] – Denuncia di Successione Testamentaria n. 250/9990/14 del 13.02.2014, trascritta a Massa il 26.03.2014 Reg. Gen 2403, Reg. Particella 1959 – *Testamento Notaio Faggioni* del 14/03/2013 registrato a Massa il 19/03/2013. n.1257.

Non risulta trascritta l'accettazione tacita della Denuncia di Successione da parte di Omissis (vedova).

Riguardo a suddetta Denuncia di Successione si precisa inoltre che:

1. La figlia Omissis e i suoi figli Omissis e Omissis, HANNO RINUNCIATO ALL'EREDITA' CON ATTO DI RINUNCIA stipulato dal Notaio De Luca Tommaso di Massa del 26.06.2017 rep. 23313 Racc. 16.220, registrato a Massa il 30.06.2017 n. 3762 serie 1T, depositato presso la cancelleria del Tribunale di Massa – Ufficio Volontaria Giurisdizione in data 12.07.2017;
2. I figli maschi Omissis nato a [REDACTED] e Omissis nato a [REDACTED] hanno invece accettato con beneficio di inventario in forza di atto giudiziario del 02/10/2014 rep.912/2014 trascritto a Massa Carrara il 10/10/2014 ai nn. 6261/8056.

Si precisa infine che la visura catastale riporta le quote della successione Testamentaria senza tenere in considerazione la rinuncia all'Eredità indicata al precedente punto 1) e l'accrescimento di quota dei figli generalizzati al punto 2) che hanno invece accettato con beneficio di inventario.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C-Appartamento Via Aurelia -Subalterno 6.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Battilana, Via Aurelia 153

Note: Appartamento in pessime condizioni disposto su due piani (primo e secondo), angolo mare - Massa di piccolo compendio immobiliare.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

ATTUALE INTESTAZIONE CATASTALE (ERRATA):

1. Omissis, nato a [REDACTED] OMISSIS Proprieta` per 7/24;
1. Omissis, nato a [REDACTED] OMISSIS - Proprieta` per 7/24;
2. Omissis, nata a [REDACTED] OMISSIS - Proprieta` per 4/24;
3. Omissis, nata in [REDACTED] OMISSIS - Proprieta` per 6/24.

DA CORREGGERE IN:

1. Omissis, nato a [REDACTED] OMISSIS Proprieta` per 9/24;
2. Omissis, nato a [REDACTED] OMISSIS - Proprieta` per 9/24;

Geom. Luigi Chioni

Via Mazzini, 316 – 55042 Forte dei Marmi (LU)
Iscritto all'Ordine dei Geometri di Massa al n.936
Cell. 328 9726045 – email: luigichioni@gmail.com

Identificativi catastali:

foglio **67**, particella **592**, subalterno **6**,
scheda catastale **Scheda numero 108289 del 02.01.1987**,
indirizzo Via Battilana 153, piano 1-2, comune Carrara,
categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 Vani, superficie 62 mq totale,
rendita € €.139,19

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie VARIAZIONE del 01/01/1992
- Variazione del quadro tariffario VARIAZIONE del 02/01/1987 in atti dal 18/05/1999 VSI (n.108291.1/1987)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: Nord altra unità immobiliare stessa proprietà (sub.5), est aria su corte mappale 592, sud aria su corte mappale 1108, ovest vano scala, s.s.a.

Quota e tipologia del diritto

1/4 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova

Eventuali comproprietari:

- Omissis, nato a [REDACTED] - Quota: 9/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà;
- Omissis, nato a [REDACTED] - Quota: 9/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà.

Note:

Il bene è pervenuto alla Sig.ra Omissis per la quota di 1/4, ed ai figli Omissis e Omissis per la quota di 9/24 ciascuno,
in forza della Denuncia di Successione testamentaria di OMISSIS e atto di rinuncia della figlia OMISSIS (e dei suoi figli Omissis e Omissis - Atto di rinuncia stipulato dal Notaio De Luca Tommaso di Massa del 26.06.2017 rep.23313 Racc.16.220, registrato a Massa il 30.06.2017 n. 3762 serie 1T, depositato presso la cancelleria del Tribunale di Massa – Ufficio Volontaria Giurisdizione in data 12.07.2017).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A. Errata intestazione della ditta catastale

Regolarizzabili mediante: Istanza a rettifica ditta catastale

Descrizione delle opere da sanare:

Rettifica ditta catastale, inserendo ditta corretta

Note: La ditta in atti riporta erroneamente il nominativo della Sig.ra Omissis (erede rinunciataria di Omissis).

La ditta corretta da riportare in atti è la seguente:

1. Omissis, nato a [REDACTED] OMISSIS Proprieta` per 9/24;
2. Omissis, nato a [REDACTED] OMISSIS Proprieta` per 9/24;
3. Omissis, nata in [REDACTED] OMISSIS Proprieta` per 6/24.

B. Difformità riscontrate nella planimetria catastale:

1. variazione spazi interni;

2. mutamento destinazione d'uso di alcuni vani;
3. frazionamento in due unità di cui una al piano primo e una al piano secondo;
4. errata rappresentazione della sagoma esterna del piano secondo, in particolare il wc al piano secondo è rappresentato più piccolo rispetto allo stato di fatto;
5. errata indicazione delle altezze interne.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare:

Variazioni sanabili tra cui variazione spazi interni, mutamento destinazione d'uso di alcuni vani.

pratica DOCFA: € 400,00 per le opere sanabili a livello urbanistico

Spese di presentazione DOCFA: € 50,00

Oneri Totali: € 450,00

Note:

Riguardo all'errata rappresentazione del wc al piano secondo, si fa presente che l'attuale planimetria in atti è quella allegata anche alla pratica di condono. Quanto rappresentato non corrisponde nè all'attuale stato di fatto e nemmeno a quanto dichiarato nella relazione tecnica allegata al condono stesso che descrive un abuso di circa mq. 9,00 di superficie utile (quanto rappresentato nella planimetria del condono è di circa mq. 6).

Note conclusive sulla conformità catastale:

- La planimetria catastale **non è conforme allo stato di fatto**;
- La ditta catastale in atti non risulta corretta.

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

SI - Divisione

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Porzione di vecchio fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, ubicato lungo la Via Aurelia che collega Carrara con Sarzana.

L'immobile sorge quasi in prossimità del confine tra la Toscana e la Liguria, a cavallo tra la statale Aurelia e la ferrovia.

Il tessuto urbano in cui è ubicato il fabbricato è di tipo misto composto prettamente da civili abitazioni che si che si sviluppano lungo la Via Aurelia, dietro le quali ci sono ampi terreni coltivati.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista - residenziale/commerciale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi, bar, attività commerciali di vendita al de (Servizi offerti nel raggio di circa 400 m), Scuole di istruzione (Nel raggio di 2km), Farmacia (Distante cica 1 km), Supermercato (Servizi offerti nel raggio di circa 1km)

Caratteristiche zone limitrofe: mista-residenziale/commerciale/direzionale

Importanti centri limitrofi: Carrara, Massa, Sarzana.

Attrazioni paesaggistiche: Litorale marino, Alpi Apuane, Bacini marmiferi.

Attrazioni storiche: Castello Malaspina, centro storico di Massa e Carrara, Avenza (Torre di Castruccio, Chiesa di San Pietro)..

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Avenza 2,4 Km, Casello Autostradale di Carrara 2 Km, Fermata autobus di linea 50 mt (lungo Via Aurelia)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da:

- Omissis (fg. 67 particella 592 sub. 4/5/6/7)
- Omissis (fg. 67 particella 592 sub. 4/5/6)

Geom. Luigi Chioni

Via Mazzini, 316 – 55042 Forte dei Marmi (LU)
Iscritto all'Ordine dei Geometri di Massa al n.936
Cell. 328 9726045 – email: luigichioni@gmail.com

- Omissis (fg. 67 particella 592 sub. 4/5/6)
- Omissis (fg. 67 particella 592 sub. 4)

In forza dei seguenti contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di La Spezia (elenco fornito al CTU da Agenzia delle Entrate, *Ufficio di Massa Carrara*, in data 04/11/2021):

1. nr. 3946 – serie 3T stipulato l'01/06/2017 e registrato il 19/06/2017, conduttore Omissis, canone di locazione euro 2.400,00, decorrenza dall'01/06/2017 all'01/06/2021, immobile ad uso abitativo fg. 67 particella 592 sub. 4/5/6/7 - porzione;
2. nr. 4281 – serie 3T stipulato l'01/06/2017 e registrato il 04/07/2017, conduttore Omissis, canone di locazione euro 2.400,00, decorrenza dall'01/06/2017 all'01/06/2021, immobile ad uso abitativo fg. 67 particella 592 sub. 4/5/6 – porzione;
3. nr. 4283 – serie 3T stipulato l'01/06/2017 e registrato il 04/07/2017, conduttore Omissis, canone di locazione euro 2.400,00, decorrenza dall'01/06/2017 all'01/06/2021, immobile ad uso abitativo fg. 67 particella 592 sub. 4/5/6 - porzione.

Contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Massa Carrara:

1. nr. 1957 – serie 3T stipulato il 16/05/2021 e registrato il 17/06/2021, conduttore Omissis, canone di locazione annuo euro 1.800,00, decorrenza dal 16/05/2021 al 15/05/2025, immobile ad uso abitativo fg. 67 particella 592 sub. 4 – intero.

Note:

- Ai fini dell'opponibilità si precisa che il primo pignoramento è stato trascritto in data 09 marzo 2018;
- Solo il contratto di affitto registrato a Massa (nr. 1957/2021) riguarda l'affitto di un'unità Immobiliare per intero (subalterno 4). Gli altri contratti riguardano invece l'affitto di porzioni di immobile e su tutti sono riportate le porzioni dei subalterni 4/5/6 del mappale 592 fg. 67;
- Al momento del sopralluogo, si è riscontrato che i posti letto presenti nelle unità immobiliari sono in numero maggiore rispetto al numero dei conduttori e non è stato possibile generalizzare gli occupanti.

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 giudiziale** annotata a favore di **Omissis** contro **Omissis**;

Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 10.000,00;

Importo capitale: € 6.707,00;

A rogito di Tribunale di La Spezia in data 15/07/2016 ai nn. 2265;

Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 05/06/2017 ai nn. 4848/650;

Note: L'ipoteca è stata iscritta contro l'esecutata Sig.ra Omissis per la quota di 6/24 di proprietà, relativamente ai beni oggetto del presente pignoramento, censiti presso il catasto fabbricati di Carrara al fg. 67 particella 592 sub. 4,5,6,7 e fg. 80 particella 993 sub. 7.

- **Ipoteca giudiziale** annotata *a favore di* Omissis *contro* **Omissis**;

Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 10.000,00;

Importo capitale: € 5.918,88;

A rogito di Tribunale di La Spezia in data 20/12/2016 ai nn. 853;

Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 26/06/2017 ai nn. 5549/769;

Note: L'ipoteca è stata iscritta contro l'esecutata Sig.ra Omissis per la quota di 6/24 di proprietà, relativamente ai beni oggetto del presente pignoramento, censiti presso il catasto fabbricati di Carrara al fg. 67 particella 592 sub. 4,5,6,7 e fg. 80 particella 993 sub. 7.

- **Ipoteca giudiziale** annotata *a favore di* OMISSIS, *contro* **Omissis** e **Omissis**;

Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 20.000,00;

Importo capitale: € 16.898,86;

A rogito di Tribunale di Massa in data 12/02/2018 ai nn. 621;

Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 14/05/2018 ai nn. 4079/535;

Note:

QUADRO A: si iscrive ipoteca nei confronti dei figli minori di Omissis deceduto il [REDACTED] eredi legittimi in virtù di Denuncia di Successione trascritta il 26.03.2014 particella 1959 ed accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta il 10.10.2014 al particella 6261.

QUADRO C: la Omissis e legge domicilio in Massa presso lo studio dell'avv. Omissis in via Omissis.

L'ipoteca grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva nel seguente modo:

- sulla piena proprietà dell'unità censita presso il Catasto fabbricati di Carrara al fg. 67 particella 592 sub.4 a carico di Omissis e Omissis per la quota di 1/2 ciascuno ed insieme per l'intero;
- sulla quota di proprietà pari a 1/2 (un mezzo) delle unità censite presso il Catasto fabbricati di Carrara al fg. 67 particella 592 sub.5,6,7 e fg. 80 particella 993 sub. 7 a carico sempre di Omissis e Omissis per la quota di 1/4 ciascuno ed insieme per un mezzo dell'intero.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di** Omissis *contro* **Omissis**;

Derivante da: Verbale pignoramento immobili;

A rogito di Uffici giudiziari di Massa in data 31/01/2018 ai nn. 348

iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 09/03/2018 ai nn. 2065/1609;

Il pignoramento è stato eseguito per Euro 7.950,09 oltre interessi, spese successive occorrente, IVA e CNA.

Il pignoramento è stato trascritto contro l'esecutata Sig.ra Omissis per la quota di 6/24 di proprietà, relativamente ai beni oggetto del presente pignoramento, censiti presso

- **Pignoramento a favore di Omissis contro Omissis;**

Derivante da: Verbale pignoramento immobili;

A rogito di UNEP presso Tribunale di Massa in data 04/03/2018 ai nn. 2826

iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 13/03/2018 ai nn. 2191/1708;

Il pignoramento è stato trascritto contro l'esecutata Sig.ra Omissis per la quota di 6/24 di proprietà, relativamente ai beni oggetto del presente pignoramento, censiti presso il catasto fabbricati di Carrara al fg. 67 particella 592 sub. 4,5,6,7 e fg. 80 particella 993 sub. 7.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non note al C.T.U. Non risulta nominato amministratore di condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note al C.T.U.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non note al C.T.U.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità immobiliare si sviluppa su due piani accessibili e collegati tra loro solo mediante rampa di scala comune.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Area esterna e vano scala.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non conosciuto

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri: Le parti a commune (corte e vano scala) sono in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI dal 14/02/2013 ad oggi

1. Omissis, [REDACTED] OMISSIS - Proprietà per 6/24

2. Omissis, nato a [REDACTED] OMISSIS - Proprietà per 9/24;

3. Omissis, nato a [REDACTED] OMISSIS - Proprietà per 9/24.

Ad essi pervenuto in forza di **Denuncia di Successione di OMISSIS**, nato a [REDACTED] e deceduto in [REDACTED] – Denuncia di Successione Testamentaria n.250/9990/14 del 13.02.2014, trascritta a Massa il 26.03.2014 Reg. Gen 2403, Reg. Particella 1959.

Testamento Notaio Faggioni del 14/03/2013 registrato a Massa il 19/03/2013. n.1257.

Nel testamento pubblicato dal Notaio Faggioni, il sig. Omissis lasciava alla moglie (Omissis) e alla figlia Omissis, la sola legittima. Istituyendo suoi eredi universali, in parti uguali tra loro, i figli *Omissis*

Rapporto di stima Es. Immobiliare - n. 24 / 2018 – Redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali e Omissis i quali hanno accettato con beneficio di inventario (trascrizione Massa del 10/10/2014 nn 8056/6261).

La figlia Omissis e i suoi figli Omissis e Omissis, HANNO RINUNCIATO ALL'EREDITA' CON ATTO DI RINUNCIA stipulato dal Notaio De Luca Tommaso di Massa del 26.06.2017 rep. 23313 Racc. 16.220, registrato a Massa il 30.06.2017 n. 3762 serie 1T, depositato presso la cancelleria del Tribunale di Massa – Ufficio Volontaria Giurisdizione in data 12.07.2017.

A seguito della rinuncia, la quota dell'esecutata (moglie di Omissis), non subisce variazioni rimanendo a 6/24, accrescono invece la loro quota i fratelli che da 7/24, passano a 9/24 ciascuno. Riguardo alla qualità di erede del de cuius Omissis in capo alla Sig.ra Omissis, non si riscontra, presso i registri immobiliari di Massa, la trascrizione dell'accettazione.

In merito invece alla qualità di erede di Omissis in capo all'esecutata Sig.ra Omissis se ne riscontra l'esistenza in base alla sentenza n. 36/21 (corretta con annotazione del 14.4.2021) emessa nella causa civile 1552/018 RG promossa dinnanzi al Tribunale di Massa da Omissis contro la sig.ra Omissis.

I due figli maschi, Omissis e Omissis, hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario in forza dell'atto giudiziario del 02/10/2014 nn. 912/2014 pubbl. Ufficiale Guido Maria Rosa, trascritto a Massa il 10/10/2014 nn 8056/6261 di formalità;

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario ante ventennio fino al 26/09/2005:

1. Omissis, nato a [REDACTED];
2. Omissis, nata a [REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Guido Lucentini, in data 13/09/1993 rep.191.967; trascritto a Massa Carrara, in data 14/09/1993, ai nn.7358/5615.

Titolare/Proprietario dal 26/09/2005 fino al 14/02/2013:

Omissis, nato a [REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Tommaso De Luca, in data 26/09/2005, ai nn. 4288/1515; registrato a Massa, in data 30/09/2005, ai nn. 1973/1T; trascritto a Massa Carrara, in data 03/10/2005, ai nn. 10670/6658.

Note:

Nell'atto di compravendita sopra indicato, la signora OMISSIS vende e trasferisce con le più ampie garanzie di legge, la quota di comproprietà ad essa pertinente corrispondente ad un mezzo (1/2) al signor OMISSIS, il quale accetta ed acquista divenendo unico proprietario essendo già comproprietario della quota di comproprietà pari ad un mezzo (1/2).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Autorizzazione Edilizia n.326/1986**

Intestazione: Sig.ra **OMISSIS**

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Rifacimento delle facciate, manutenzione ordinaria e straordinaria

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente ante 1967

Presentazione in data 07/08/1986 al n. di prot. 25534

Rilascio in data 21/10/1986 al n. di prot. 326

NOTE:

L'Autorizzazione Edilizia (nota prot. 25534/5380 del 21.10.1986) prevedeva la ripresa degli intonaci esterni e tinteggiatura della facciata, lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria (rifacimento impianto idrico e sanitario, termico e revisione impianto della cucina

Numero pratica: **Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 171/93** ai sensi L.47/85

Intestazione: Sig.ra **OMISSIS**

Tipo pratica: **Condominio Edilizio tratto dalla legge 47/85**

Per lavori: **Piccolo ampliamento al 2° piano di fabbricato ad uso residenziale**

Oggetto: **Lavori su fabbricato esistente ante 1967**

Presentazione in data 29/12/1986 al n. di prot. 3900

Rilascio in data 22/06/1993 al n. di prot. **171/93**

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? SI. Importo residuo: € zero

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Frazionamento in due unità di cui una al piano terra ed una al piano primo, con conseguente variazione di destinazione dei vani in particolare è stato realizzato in assenza di titolo un servizio igienico al piano primo e una cucina al piano secondo. Errata indicazione delle altezze interne nella planimetria e errata rappresentazione dimensioni sagoma esterna ampliamento oggetto di condono (plausibile mero errore grafico).

Sulla corte comune lato Via Aurelia sono state rilevate delle coperture eseguite in assenza di titolo per cui se ne prevede la rimozione. In particolare il costo della rimozione della porzione di tettoia a servizio del subalterno 7 (pub birreria al piano terra) verrà conteggiata nella stima del lotto 4, mentre la porzione di tettoia in polycarbonato a servizio dell'accesso comune viene ripartita in quota parte sui lotti 1/2/3 per un importo complessivo da decurtare per spese di smontaggio e smaltimento pari a €uro 600,00 (200,00/lotto).

Regolarizzabili mediante:

- Demolizione e messa in pristino opere non sanabili *in parte*;
- CILA Tardiva ai sensi dell'articolo 135, comma 2, lettera b) della l.r 65/2014 *in parte*;
- Smontaggio copertura passaggio comune lato Via Aurelia.

Descrizione delle opere da sanare:

Frazionamento, variazione destinazioni d'uso di alcuni locali interni: OPERE NON SANABILI - Necessaria la rimessa in pristino allo stato legittimo in quanto non è consentito il frazionamento.

Variazione spazi interni: sanabili con CILA Tardiva.

CILA TARDIVA (Sanzione pecuniaria): € 1.000,00

CILA TARDIVA (Diritti segreteria): € 60,00

Spese tecniche per la redazione/presentazione pratica da professionista abilitato: € 1.300,00

Smontaggio copertura passaggio comune lato Via Aurelia: € 200,00 (pari alla quota di 1/3)

Spese rimessa in pristino opere non sanabili: € 10.800,00

Oneri Totali: € 13.360,00

Note sui lavori di rimessa in pristino:

Rimessa in pristino allo stato legittimo consistente nello smontaggio della cucina al piano secondo e del bagno al piano primo (in quanto la zona cottura attualmente rimane in uno spazio troppo ristretto), pertanto ripristinare la cucina al piano primo e il bagno al piano secondo come da titolo edilizio rilasciato

Rapporto di stima Es. Immobiliare - n. 24 / 2018 – Redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali (condono 171/93). Tali opere sono da eseguirsi mediante operazioni di demolizione, sezionamento e ripristino impianti, eseguite con qualsiasi mezzo: prezzo stimato dell'intervento a corpo su circa una superficie totale di intervento di circa mq. 18,00 = €uro 10.800,00.

Note sulla conformità edilizia:

La costruzione del compendio immobiliare di cui fa parte anche l'unità immobiliare staggita, censita al subalterno 6, è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967.

Dall'esame della documentazione allegata alla Licenza Edilizia in Sanatoria prot. 171/93 e dalla verifica dello stato di fatto, si riscontrano i seguenti errori grafici nella planimetria allegata alla sanatoria (per le quali sarebbe possibile chiedere una "riesamina a perfezionamento della pratica di condono", previo accordo con l'ufficio tecnico comunale preposto:

- errata rappresentazione della sagoma del piano secondo, in particolare l'ampliamento oggetto di condono è stato rappresentato più piccolo. Trattasi di mero errore grafico in poichè quanto rappresentato non corrisponde nè all'attuale stato di fatto e nemmeno a quanto dichiarato nella relazione tecnica allegata al condono stesso che descrive un abuso di circa mq. 9,00 di superficie utile (quanto rappresentato nella planimetria del condono è di circa mq. 6);
- errata indicazione altezze interne.

Per il resto delle difformità riscontrate rispetto al grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria prot. 171/93, esse dovranno essere sanate e/o ripristinate in quanto non sapendo la data effettiva dell'avvenuto realizzo, potrebbero essere state eseguite successivamente al condono.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005 (Adozione Delibera n° 64 del 06/08/04) e successive modifiche puntuali.
Zona omogenea:	CP 2 A
Norme tecniche di attuazione:	Art. 25 – Disciplina delle aree CPA 2 1. Le aree CPA 2 si qualificano come aree ad insediamento sparso, per cui ogni intervento sarà indirizzato alla valorizzazione ed incentivazione delle attività agricole. Ad integrazione dell'art. 16 lettera c) del Piano Strutturale sono previsti i seguenti tipi di intervento, diversamente articolati in relazione alla prevalente funzione ambientale e d'uso: CPA 2a - Area agricola residuale in ambito di piano a) comprende le aree in cui le coltivazioni sono in prevalenza rappresentate da orti arborati, vigneti, seminativi contornati da filari di vite e da qualche oliveto: elementi residui di quella che un tempo era un'agricoltura tipica dei territori irrigui. L'attività agricola presenta limitate connotazioni di tipo economico-produttivo (autoconsumo) ed ha assunto la funzione di arredo. Queste aree non si configurano quali ambiti di applicazione della L. R. 64/95 e successive modificazioni; b) al fine di salvaguardare il carattere del paesaggio agrario, pur nella sua forma residuale, non sono consentite

	le nuove costruzioni; c) sono consentite: - le attività connesse all'agricoltura, comprese quelle di trasformazione e commercializzazione dei prodotti aziendali; - le attività di fruizione ricreativa del territorio per attività di tipo didattico e naturalistico; - le attività agrituristiche ai sensi della L. R. n. 76/94 e s.m.; - le opere di conservazione del suolo, di drenaggio, di sistemazione delle vie di accesso e di ordinamento dell'attività agraria; - l'impianto di siepi arboree a carattere naturale in corrispondenza di confini, di strade e di fossi; - il recupero di zone umide, fossati e, più in generale, di ambienti adatti alla sopravvivenza ed alla proliferazione di specie selvatiche autoctone; - le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse quali: le reti di trasporto energetico; le reti di acque potabili ed irrigue; le reti di acque luride; ecc; gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio, ovvero tutte quelle opere (private e pubbliche) miranti alla captazione, raccolta, accumulo e distribuzione delle acque meteoriche e sorgive, con finalità rivolte all'irrigazione delle coltivazioni, per la riqualificazione e valorizzazione naturalistica, per prevenire e combattere gli incendi. Sono assimilabili alle infrastrutture ed impianti di pubblico interesse i sistemi di trasporto dei prodotti dell'agricoltura quali funicolari, teleferiche o monorotaie; d) il recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi del successivo Art. 28 previa riqualificazione ambientale dell'area di cui al punto 9 dell'art. 32; e) nelle aziende agricole esistenti che non raggiungono i minimi dimensionali previsti nelle aree di produzione agricola, ma ancora in attività, è consentita la costruzione "una tantum" di nuovi manufatti tecnici, purché connessi alla conduzione del fondo e nel rispetto delle indicazioni di recupero e riqualificazione ambientale (art. 32 punto 9) e le disposizioni espresse dal successivo art. 30 comma 2; f) è ammessa la costruzione di serre e tunnels (strutture mobili di protezione generalmente con copertura in materiale plastico flessibile) con rapporto di copertura fondiaria ($R_c = 30\%$). Nelle serre è ammessa la vendita dei prodotti agricoli e vivaistici.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Con Delibera di Consiglio Comunale n° 60 è stato adottato il nuovo Piano Operativo Comunale. La delibera, a seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio è divenuta esecutiva a partire dal giorno 14/0

Zona omogenea:	Area Extra Urbana - V6 - Classe 4
Norme tecniche di attuazione:	Art. 84 La residenza della campagna urbanizzata (V6) 1. Costituita da edifici prevalentemente residenziali realizzati in epoca recente, con carattere eterogeneo, si connota come insediamento periurbano, ove nel tempo si è venuta a determinare una particolare diffusione insediativa, che ha modificato sensibilmente gli assetti ambientali e paesaggistici. Generato dalla progressiva occupazione delle aree agricole di pianura, appoggiandosi al sistema infrastrutturale esistente, senza adeguarlo ai nuovi usi e carichi urbanistici, l'ambito si caratterizza per un tessuto rado e discontinuo, costituito da edifici residenziali e ad uso specialistico (produttivo, commerciale, deposito, sportivo/ricreativo, ecc.), sviluppato prevalentemente lungo strade preesistenti. 2. Fatte salve specifiche indicazioni nelle tavole della Disciplina del territorio, gli usi ammessi dal P.O. negli edifici appartenenti alla residenza della campagna urbanizzata variano in funzione della loro destinazione d'uso attuale e sono indicate nel successivo Art. 86 delle presenti NTA. 3. Un complesso reticolo di canali attraversa l'ambito e converge nel fosso Maestra, rendendo l'area particolarmente fragile sotto il profilo idraulico Per questo, gli interventi di ampliamento, di demolizione con ricostruzione e sostituzione edilizia devono osservare quanto prescritto al Titolo IV ed in particolare quanto prescritto all'art. 36, riducendo la frammentazione dei corpi di fabbrica ed evitando quanto più possibile di occupare spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili. 4. Per i resede di pertinenza degli edifici interessati dagli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione e sostituzione edilizia si devono assumere i criteri di cui al precedente Art. 38, comma 3 e la collocazione dei nuovi parcheggi pertinenziali a raso non deve alterare la funzionalità idraulica; la loro eventuale pavimentazione è consentita in terra battuta e ghiaia, o soluzioni assimilabili, mentre non sono ammesse pavimentazioni impermeabili. Classe 4 - come definita dal comma 1 dall'Art. 21 "Disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente" che recita: 1. In considerazione delle opere ammesse, in relazione alle specifiche caratteristiche degli edifici oggetto di intervento, il presente P.O., attraverso le classi, stabilisce i limiti entro i quali si devono mantenere le opere e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo la seguente articolazione: Classe 4: - edifici

e complessi edilizi non caratterizzati da particolare interesse storico-documentale o con rilevanti alterazioni subite rispetto alle caratteristiche originarie; - edifici e complessi edilizi di formazione recente e posti in continuità con il principio insediativo consolidato, ma caratterizzati da tipologie, materiali e finiture disomogenei rispetto all'edificato di matrice storica; - edifici e complessi edilizi esito di interventi unitari recenti, compresi i complessi unitari con specifica qualità e identità morfologica e architettonica; - edifici realizzati a seguito dell'applicazione del presente Piano Operativo e del R.U. previgente; la classe 4 consente gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo e gli interventi pertinenziali, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, alle condizioni e limitazioni di cui al successivo art. 25; Art. 25 Classe 4 1. La disciplina della classe 4 consente l'adeguamento degli edifici esistenti con interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, fino alla demolizione con fedele ricostruzione, così come definiti dalle disposizioni regionali. Gli interventi di demolizione con ricostruzione devono utilizzare tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni migliorative rispetto ai parametri di legge. In particolare per la classe 4 sono consentiti: a) consolidamenti statici, anche con la variazione di schema e tipologia strutturale, fino al completo svuotamento dell'intero organismo edilizio; b) le modifiche alle strutture in elevazione ed ai solai, comprese le relative quote d'imposta, con opere che possono prevedere anche l'inserimento di materiali e tecniche diverse da quelle esistenti; c) l'inserimento di nuovi solai, comportanti anche l'aumento della SE; d) le modifiche dell'involucro murario e dei prospetti compresa la chiusura con infissi vetrati di logge o porticati, anche se comportante incremento della SE, fermo restando il rispetto delle distanze minime; e) la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate; f) la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca, con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento; g) la realizzazione di serre solari con specifica finalità di risparmio energetico, come definite al successivo art. 33, debitamente certificata; h) limitatamente

	agli ambiti del territorio urbanizzato, la modifica della tipologia della copertura, anche ai fini del risparmio energetico, con la formazione di terrazze, tetti verdi, ecc., senza aumento del Volume totale esistente; i) la demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio, nella stessa collocazione, sagoma e ingombro planivolumetrico, per i quali sono fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e l'eventuale modifica della tipologia della copertura alle condizioni di cui al precedente punto h.; tale intervento deve essere anche finalizzato al risparmio energetico e all'applicazione dei criteri di edilizia sostenibile e di resilienza urbana e al complessivo miglioramento della qualità edilizia. 2. Oltre al riordino dei volumi pertinenziali consentita dalla classe 3, per la classe 4 è consentita la realizzazione di interventi pertinenziali, che comportano la realizzazione di un volume accessorio aggiuntivo fino al 20% del volume totale fuori terra dell'edificio principale e comunque non superiore a 30 mq. di Superficie edificabile (o edificata) (SE), compresa la demolizione di eventuali volumi secondari di valore nullo facenti parte dello stesso organismo edilizio e la loro ricostruzione anche in diversa collocazione all'interno del resede di riferimento; tali interventi, che mantengono la destinazione d'uso accessoria, comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale e la realizzazione di volumi seminterrati o interrati con funzione accessoria alla residenza. Gli interventi pertinenziali devono avere forma e struttura edilizia coerente con la funzione assolta e per la loro realizzazione dovrà essere ricercata prioritariamente una posizione visivamente poco esposta, evitando in ogni caso di impegnare vedute panoramiche. In alternativa agli interventi pertinenziali del presente comma, limitatamente agli ambiti R1 e R2 sono possibili gli ampliamenti funzionali già consentiti per la classe 3, come specificato agli artt. 68 e 69. 3. Nelle parti che il P.O. definisce come addizioni residenziali unitarie, esito di piani urbanistici attuativi o comunque di progetti architettonicamente e urbanisticamente unitari, per gli edifici in classe 4 valgono le prescrizioni di cui all'Art. 71, comma 4. VINCOLI: - fascia di rispetto ferroviario; - PIME (zona a pericolosità idraulica e geomorfologica)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vincolo Urbanistico: Il fabbricato rientra nella fascia di rispetto della ferrovia tratto Pisa-Genova

Note sulla conformità:

Nessuna altra osservazione da aggiungere

Descrizione:

Abitazione di tipo popolare [A4]**di cui al punto C-Apartmento Via Aurelia -Subalterno 6**

In Comune di Carrara (MS), località Battilana, Via Aurelia n. 153, in piccolo compendio immobiliare in pessime condizioni, consistente in una porzione di un vecchio edificio in pietra e muratura, su tre piani fuori terra, situato precisamente in angolo fra la Statale Aurelia civ. 135 (lato monti), la strada Comunale di Via del Macchione in visura catastale Via Battilana (lato Sarzana) e la ferrovia Genova-Pisa (lato mare).

L'unità staggiata identificata al subalterno 4 è stata pignorata insieme ad altre tre, facenti tutte parte dello stesso immobile formato nel suo intero da:

- un locale (negozio cat. catastale C/1) al piano terreno identificato al subalterno 7, già utilizzato quale bar/pub denominato il "██████████";
- due unità abitative ai piani superiori (primo e secondo) esattamente sopra la zona bar precedentemente descritta, identificate con i subalterni 5 e 6 e in ultimo da una terza unità abitativa in angolo mare-Spezia suddivisa su tre piani censita al subalterno 4.

L'unità abitativa censita al subalterno 6, si trova in angolo *Mare-Massa* del piccolo compendio immobiliare sopra descritto ed è disposta su due piani, sovrastanti accessibili da scala comune.

I piani non sono collegati tra loro dall'interno ma solamente attraverso la scala comune che dal piano terra raggiunge tutti i piani.

Il bene si trova in pessime condizioni di manutenzione, conservazione e di salubrità nonostante al momento del sopralluogo fosse abitato.

Il piano primo è composto da piccola zona cottura, bagno e camera/soggiorno. Il piano secondo, avente la stessa metratura del piano sottostante, risulta anch'esso composto da vano cottura, bagno, disimpegno e camera/soggiorno.

In caso di ripristino allo stato legittimo, l'unità immobiliare dovrebbe essere sviluppata su due livelli accessibili sempre da scala comune e composti da: cucina e soggiorno al piano primo e camera, bagno, disimpegno e altro piccolo vano al piano secondo.

A fronte del sopralluogo svolto, sono emerse delle difformità tra cui alcune non sanabili come il frazionamento in due unità abitative funzionali.

Si rilevano altezze interne al piano primo e al piano secondo ben al di sotto dei 2,70 mt., in particolare al piano primo l'altezza risulta in media di mt. 2,30, mentre al piano secondo di mt. 2.40 in "cucina", mt. 2,20 nel bagno e mt. 260 nel vano adibito a soggiorno/camera.

Si precisa che se venisse ripristinato lo stato legittimo delle planimetrie catastali (allegate al condono edilizio rilasciato), le altezze interne potrebbero rimanere quelle indicate nei grafici seppur inferiori agli standard ed alle normative vigenti in materia (nella planimetria è indicata l'altezza di mt. 2,30 per ogni piano).

1. Quota e tipologia del diritto

Geom. Luigi Chioni

Via Mazzini, 316 – 55042 Forte dei Marmi (LU)
Iscritto all'Ordine dei Geometri di Massa al n.936
Cell. 328 9726045 – email: luigichioni@gmail.com

1/4 di Omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova

Ulteriori informazioni sul debitore: La debitrice è la vedova del Sig. Omissis

Eventuali comproprietari:

- Omissis, nato a [REDACTED] - Quota: 9/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Omissis, nato a [REDACTED] - Quota: 9/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **81,00**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **sub. 6**; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: La costruzione si presenta esternamente in scarse condizioni generali.

All'interno la situazione risulta ancora peggiore sia a livello di manutenzione che a livello igienico-sanitario.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a capanna materiale: legno condizioni: da ristrutturare
Solai	tipologia: legno condizioni: da ristrutturare
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: da normalizzare

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non nota condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: da ristrutturare
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno

materiale: **mattonelle da rivestimento in gres**

condizioni: **scarse**

Rivestimento

ubicazione: **cucina**

materiale: **mattonelle da rivestimento in gres**

condizioni: **scarse**

Scale

posizione: **a rampa unica**

rivestimento: **piastrelle di ceramica**

condizioni: **scarse**

Note: Il piano primo e il piano secondo non risultano collegati tra loro dall'interno, ma accessibili unicamente dalla rampa di scale comune.

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

tensione: **220V**

condizioni: **da ristrutturare**

conformità: **non noto se presente**

Fognatura

tipologia: **non rilevabile**

rete di smaltimento: **non rilevabile**

recapito: **collettore o rete comunale**

ispezionabilità: **non rilevabile**

condizioni: **non rilevabile**

conformità: **non noto se presente**

Note: Al momento del sopralluogo l'abitazione si presentava abitata.

Idrico

tipologia: **sottotraccia**

alimentazione: **non rilevabile**

rete di distribuzione: **non rilevabile**

condizioni: **da ristrutturare**

conformità: **non noto se presente**

Note: Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava abitata e composta da una cucina a piano primo ed una a piano secondo e da un bagno a piano primo e uno a piano secondo.

Termico

tipologia: **autonomo** rete di distribuzione: **non visibile**

diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **da**

ristrutturare conformità: **non noto se presente**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non si conosce la data
Impianto a norma	NO

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto completamente da rifare e mettere a norma.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	non si conosce la data
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto completamente da rifare e mettere a norma

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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: Unità immobiliare in pessime condizioni di manutenzione e conservazione. Impianti tecnologici ove presenti sono completamente da rifare.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori, calcolate in percentuale secondo la norma UNI EN 15733/2011, come segue:

Superfici coperte comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale conteggiate al:

- 100% per Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi);
- 100% scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale;
- 100% muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore;
- 50% muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm;

Superfici delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte) conteggiate al:

Geom. Luigi Chioni

Via Mazzini, 316 – 55042 Forte dei Marmi (LU)
Iscritto all'Ordine dei Geometri di Massa al n.936
Cell. 328 9726045 – email: luigichioni@gmail.com

- 50% Vani accessori comunicanti;
- 25% Vani accessori non comunicanti;

Superfici delle competenze esclusive di ornamento delle unità conteggiate al:

- 30% fino a 25 mq poi 10% per balconi e terrazze comunicanti;
- 15% fino a 25 mq poi 5% per balconi e terrazze non comunicanti;
- 10% fino alla superficie dell'UI poi 2% per l'area scoperta.

Ai fini della presente stima si è proceduto di valutare, la consistenza dell'unità immobiliare formata da 2 piani non collegati direttamente tra loro, ma accessibili da scala comune interna al fabbricato.

Verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, in particolare tenendo conto:

- dell'ubicazione a cavallo tra la ferrovia e la strada statale Aurelia e degli accessi al bene e della possibilità di parcheggio;
- della vetustà e della struttura in genere, del fabbricato di cui è parte;
- della disposizione interna degli ambienti, degli accessori e delle rifiniture del bene;

si ritiene che il valore al metro quadrato di stima da applicare all'abitazione per le caratteristiche sopra indicate sia di €uro 1.300,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingombro vano scala comune al PT	superf. esterna lorda	5,00	0,33	1,65
Ingombro vano scala comune al 1°P	superf. esterna lorda	5,00	0,33	1,65
Ingombro vano scala comune al 2°P	superf. esterna lorda	5,00	0,33	1,65
Porzione di unità al 1°P	superf. esterna lorda	33,00	1,00	33,00
Porzione di unità al 2°P	superf. esterna lorda	33,00	1,00	33,00
		81,00		70,95

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: 2-2021

Zona: C1-Semicentrale/MARASIO-MONTEVERDE-FOSSONE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.650,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara, Comune di Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Carrara;

Geom. Luigi Chioni

Via Mazzini, 316 – 55042 Forte dei Marmi (LU)
Iscritto all'Ordine dei Geometri di Massa al n.936
Cell. 328 9726045 – email: luigichioni@gmail.com

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- Valore di mercato per civili abitazioni: da 1.600,00 a 2.250,00 €/mq
- Valore di mercato per civili abitazioni di tipo economico: da 1.100,00 a 1.650,00 €/mq
- Valore di mercato per ville e villini: da 1.750,00 a 2.600,00 €/mq;

Altre fonti di informazione:

Consultazione di annunci di vendite online per immobili simili nella zona.

8.3 Valutazione corpi:

C-Apartmento Via Aurelia -Subalterno 6. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.108,05.

In considerazione delle condizioni di manutenzione e dello stato in cui si trova il bene al momento del sopralluogo, sono state applicate le seguenti detrazioni:

- *riduzione del 30%* in considerazione della pessima condizione di manutenzione e conservazione in cui il bene si trova e di conseguenza degli inevitabili lavori che dovranno essere svolti per raggiungere un livello sufficiente di salubrità e abitabilità dei locali;
- *riduzione del 10%* per immobile occupato;

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalent e</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingombro vano scala comune al PT	1,65	€ 1.300,00	€ 2.145,00
Ingombro vano scala comune al 1°P	1,65	€ 1.300,00	€ 2.145,00
Ingombro vano scala comune al 2°P	1,65	€ 1.300,00	€ 2.145,00
Porzione di unità al 1°P	33,00	€ 1.300,00	€ 42.900,00
Porzione di unità al 2°P	33,00	€ 1.300,00	€ 42.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 92.235,00
stato di manutenzione pessimo detrazione del 30.00%			€ -27.670,50
immobile occupato detrazione del 10.00%			€ -6.456,45
Valore corpo			€ 58.108,05
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 58.108,05
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.527,01

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C-Apartmento Via Aurelia -Sub. 6	Abitazione di tipo popolare [A4]	70,95	€ 58.108,05	€ 14.527,01

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%) € 8.716,21

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 13.810,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è divisibile

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- C-Appartamento Via Aurelia -Subalterno 6

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: non conosciuto

Pendenze condominiali:

- C-Appartamento Via Aurelia -Subalterno 6

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non note al C.T.U.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 35.581,84

8.6 Regime fiscale della vendita

Immobile di proprietà privata ad uso abitativo, esente I.V.A.
Possibilità acquisto agevolazione "prima casa".

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Battilana**
Via Aurelia 153

Lotto: 4

Fondo commerciale Via Aurelia-Sub.7

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

E' presente la documentazione IPOCATASTALE di cui il certificato ipotecario speciale prot. MS10735 del 04/04/2018. Il CTU ha aggiornato l'elenco delle formalità rispetto al certificato ipocatastale in atti.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è pervenuto all'esecutata in forza di:

Denuncia di Successione di OMISSIS, nato a [REDACTED] e deceduto in [REDACTED] – Denuncia di Successione Testamentaria n. 250/9990/14 del 13.02.2014, trascritta a Massa il 26.03.2014 Reg. Gen 2403, Reg. Particella 1959 – *Testamento Notaio Faggioni* del 14/03/2013 registrato a Massa il 19/03/2013. n.1257.

Non risulta trascritta l'accettazione tacita della Denuncia di Successione da parte di Omissis (vedova).

Riguardo a suddetta Denuncia di Successione si precisa inoltre che:

1. La figlia Omissis e i suoi figli Omissis e Omissis, HANNO RINUNCIATO ALL'EREDITA' CON ATTO DI RINUNCIA stipulato dal Notaio De Luca Tommaso di Massa del 26.06.2017 rep. 23313 Racc. 16.220, registrato a Massa il 30.06.2017 n. 3762 serie 1T, depositato presso la cancelleria del Tribunale di Massa – Ufficio Volontaria Giurisdizione in data 12.07.2017;
2. I figli maschi Omissis nato a [REDACTED] e Omissis nato a [REDACTED] hanno invece accettato con beneficio di inventario in forza di atto giudiziario del 02/10/2014 rep.912/2014 trascritto a Massa Carrara il 10/10/2014 ai nn. 6261/8056.

Si precisa infine che la visura catastale riporta le quote della successione Testamentaria senza tenere in considerazione la rinuncia all'Eredità indicata al precedente punto 1) e l'accrescimento di quota dei figli generalizzati al punto 2) che hanno invece accettato con beneficio di inventario.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: D-Fondo commerciale Via Aurelia -Subalterno 7.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Battilana, Via Aurelia 153

Note: Fondo commerciale al piano terra, utilizzato come bar/Pub, internamente in buone condizioni, distribuito su un unico piano terra di circa mq. 43 netti, angolo monti- Massa di piccolo compendio immobiliare.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

ATTUALE INTESTAZIONE CATASTALE (ERRATA):

1. Omissis, nato a [REDACTED] OMISSIS Proprieta` per 7/24;
2. Omissis, nato a [REDACTED] OMISSIS Proprieta` per 7/24;
3. Omissis, nata a [REDACTED] OMISSIS - Proprieta` per 4/24;
4. Omissis, nata in [REDACTED] OMISSIS - Proprieta` per 6/24.

DA CORREGGERE IN:

Geom. Luigi Chioni

Via Mazzini, 316 – 55042 Forte dei Marmi (LU)
Iscritto all'Ordine dei Geometri di Massa al n.936
Cell. 328 9726045 – email: luigichioni@gmail.com

1. Omissis, nato a [REDACTED] OMISSIS Proprieta` per 9/24;
2. Omissis, nato a [REDACTED] OMISSIS Proprieta` per 9/24;
3. Omissis, nata in [REDACTED] OMISSIS Proprieta` per 6/24.

Identificativi catastali:

foglio **67**, particella **592**, subalterno **7**,
scheda catastale **Scheda numero 108290 del 02.01.1987**,
indirizzo Via Battilana 153,
piano T,
comune Carrara,
categoria C/1, classe 5, consistenza 43 mq, superficie 52 mq totale,
rendita € €.441,93

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie VARIAZIONE del 01/01/1992;
- Variazione del quadro tariffario VARIAZIONE del 02/01/1987 in atti dal 18/05/1999 VSI (n.108291.1/1987);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini:

Nord ed est corte mappale 592, sud mappale 1108, ovest vano scala e altra proprietà s.s.a.

Quota e tipologia del diritto

1/4 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova

Ulteriori informazioni sul debitore:

La debitrice è la vedova del Sig. Omissis

Eventuali comproprietari:

- Omissis, nato a [REDACTED] - Quota: 9/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà;
- Omissis, nato a [REDACTED] - Quota: 9/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà.

Note:

Il bene è pervenuto alla Sig.ra Omissis per la quota di 1/4, ed ai figli Omissis e Omissis per la quota di 9/24 ciascuno,

in forza della Denuncia di Successione testamentaria di OMISSIS e atto di rinuncia della figlia OMISSIS (e dei suoi figli Omissis e Omissis - Atto di rinuncia stipulato dal Notaio De Luca Tommaso di Massa del 26.06.2017 rep. 23313 Racc. 16.220, registrato a Massa il 30.06.2017 n. 3762 serie 1T, depositato presso la cancelleria del Tribunale di Massa – Ufficio Volontaria Giurisdizione in data 12.07.2017).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A. Errata intestazione della ditta catastale

Regolarizzabili mediante: Istanza a rettifica ditta catastale

Descrizione delle opere da sanare:

Rettifica ditta catastale, inserendo ditta corretta

Note: La ditta in atti riporta erroneamente il nominativo della Sig.ra Omissis (erede rinunciataria di Omissis).

La ditta corretta da riportare in atti è la seguente:

1. Omissis nato a [REDACTED] OMISSIS Proprieta` per 9/24
2. Omissis nato a [REDACTED] OMISSIS Proprieta` per 9/24
3. Omissis nata in [REDACTED] OMISSIS Proprieta` per 6/24

B. Difformità riscontrate nella planimetria catastale (di fatto sono state create due unità di cui una al piano terra ed una al piano primo unito col secondo):

1. variazione spazi interni;
2. mutamento destinazione d'uso di alcuni vani;
3. apertura porta comunicazione con altra unità immobiliare lato ovest (non oggetto di pignoramento);
4. variazione aperture esterne (posizionamento finestra cucina traslato rispetto alla planimetria);
5. inesatta indicazione altezze interne.

Regolarizzabili mediante: Ripristino in parte e presentazione pratica DOCFA per le opere sanabili urbanisticamente.

Descrizione delle opere da sanare:

Variazione spazi interni, mutamento destinazione d'uso di alcuni vani.

pratica DOCFA: € 400,00

Spese di presentazione DOCFA: € 50,00

Oneri Totali: € 450,00

Note: Le spese di messa in pristino allo stato legittimo, saranno conteggiate nel capitolo edilizia.

Note conclusive sulla conformità catastale:

- La planimetria catastale **non è conforme allo stato di fatto**;
- La ditta catastale in atti non risulta corretta.

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

SI - Divisione

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Porzione di vecchio fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, ubicato lungo la Via Aurelia che collega Carrara con Sarzana.

L'immobile sorge quasi in prossimità del confine tra la Toscana e la Liguria, a cavallo tra la statale Aurelia e la ferrovia.

Il tessuto urbano in cui è ubicato il fabbricato è di tipo misto composto prettamente da civili abitazioni che si che si sviluppano lungo la Via Aurelia, dietro le quali ci sono ampi terreni coltivati.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista - residenziale/commerciale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi, bar, attività commerciali di vendita al de (Servizi offerti nel raggio di circa 400 m), Scuole di istruzione (Nel raggio di 2km), Farmacia (Distante cica 1 km), Supermercato (Servizi offerti nel raggio di circa 1km)

Caratteristiche zone limitrofe: mista-residenziale/commerciale/direzionale

Importanti centri limitrofi: Carrara, Massa, Sarzana.

Attrazioni paesaggistiche: Litorale marino, Alpi Apuane, Bacini marmiferi.

Attrazioni storiche: Castello Malaspina, centro storico di Massa e Carrara, Avenza (Torre di Castruccio, Chiesa di San Pietro).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis srl C.F. Omissis ,
con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2018
per l'importo di euro 9.600,00 con cadenza annuale
Registrato a Agenzia delle Entrate MS il 08/10/2018 ai nn.3108 serie 3T, scadenza 30/09/2024

Note: Il primo pignoramento è stato trascritto in data 09 marzo 2018.
Molto probabilmente per errore (visto che non si tratta di unità abitativa), gli identificativi catastali del fondo in questione (fg 67 particella 592 sub.7) sono stati erroneamente inseriti anche nel contratto di locazione nr. 3946 – serie 3T stipulato l'01/06/2017 e registrato il 19/06/2017, nel quale tra gli identificati dell'immobile ad uso abitativo oggetto di contratto è stato indicato anche il subalterno 7 in questione, insieme ai sub. 4/5/6 in porzione.

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 giudiziale** annotata a favore di Omissis contro **Omissis**;

Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 10.000,00;

Importo capitale: € 6.707,00;

A rogito di Tribunale di La Spezia in data 15/07/2016 ai nn. 2265;

Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 05/06/2017 ai nn. 4848/650;

Note: L'ipoteca è stata iscritta contro l'esecutata Sig.ra Omissis per la quota di 6/24 di proprietà, relativamente ai beni oggetto del presente pignoramento, censiti presso il catasto fabbricati di Carrara al fg. 67 particella 592 sub. 4,5,6,7 e fg. 80 particella 993 sub. 7.

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di Omissis contro **Omissis**;

Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 10.000,00;

Importo capitale: € 5.918,88;

A rogito di Tribunale di La Spezia in data 20/12/2016 ai nn. 853;

Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 26/06/2017 ai nn. 5549/769;

Note: L'ipoteca è stata iscritta contro l'esecutata Sig.ra Omissis per la quota di 6/24 di proprietà, relativamente ai beni oggetto del presente pignoramento, censiti presso il

- **Ipoteca giudiziale** annotata *a favore di OMISSIS, contro Omissis e Omissis*;

Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 20.000,00;

Importo capitale: € 16.898,86;

A rogito di Tribunale di Massa in data 12/02/2018 ai nn. 621;

Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 14/05/2018 ai nn. 4079/535;

Note:

QUADRO A: si iscrive ipoteca nei confronti dei figli minori di Omissis deceduto il [REDACTED], eredi legittimi in virtù di Denuncia di Successione trascritta il 26.03.2014 particella 1959 ed accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta il 10.10.2014 al particella 6261.

QUADRO C: la Omissis e legge domicilio in Massa presso lo studio dell'avv. Omissis in via Omissis.

Il pignoramento grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva nel seguente modo:

- sulla piena proprietà dell'unità censita presso il Catasto fabbricati di Carrara al fg. 67 particella 592 sub.4 a carico di Omissis e Omissis per la quota di 1/2 ciascuno ed insieme per l'intero;
- sulla quota di proprietà pari a 1/2 (un mezzo) delle unità censite presso il Catasto fabbricati di Carrara al fg. 67 particella 592 sub.5,6,7 e fg. 80 particella 993 sub. 7 a carico sempre di Omissis e Omissis per la quota di 1/4 ciascuno ed insieme per un mezzo dell'intero.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di Omissis contro Omissis**;

Derivante da: Verbale pignoramento immobili;

A rogito di Uffici giudiziari di Massa in data 31/01/2018 ai nn. 348

iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 09/03/2018 ai nn. 2065/1609;

Il pignoramento è stato eseguito per Euro 7.950,09 oltre interessi, spese successive occorrente, IVA e CNA.

Il pignoramento è stato trascritto contro l'esecutata Sig.ra Omissis per la quota di 6/24 di proprietà, relativamente ai beni oggetto del presente pignoramento, censiti presso il catasto fabbricati di Carrara al fg. 67 particella 592 sub. 4,5,6,7 e fg. 80 particella 993 sub. 7.

- **Pignoramento a favore di Omissis contro Omissis**;

Derivante da: Verbale pignoramento immobili;

A rogito di UNEP presso Tribunale di Massa in data 04/03/2018 ai nn. 2826

iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 13/03/2018 ai nn. 2191/1708;

Il pignoramento è stato trascritto contro l'esecutata Sig.ra Omissis per la quota di 6/24 di proprietà, relativamente ai beni oggetto del presente pignoramento, censiti presso il catasto fabbricati di Carrara al fg. 67 particella 592 sub. 4,5,6,7 e fg. 80 particella 993 sub. 7.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non note al C.T.U. Non risulta nominato amministratore di condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note al C.T.U.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non note al C.T.U.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Area esterna e vano scala.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non conosciuto

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri: Le parti a commune sono in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI dal **14/02/2013** ad **oggi**:

1. Omissis, nata in [REDACTED] OMISSIS - Proprietà per 6/24

2. Omissis, nato a [REDACTED] OMISSIS - Proprietà per 9/24

3. Omissis, nato a [REDACTED] OMISSIS - Proprietà per 9/24

Ad essi pervenuto in forza di **Denuncia di Successione di OMISSIS**, nato a [REDACTED] e deceduto in [REDACTED] - Denuncia di Successione Testamentaria n.250/9990/14 del 13.02.2014, trascritta a Massa il 26.03.2014 Reg. Gen 2403, Reg. Particella 1959.

Testamento Notaio Faggioni del 14/03/2013 registrato a Massa il 19/03/2013. n.1257.

Nel testamento pubblicato dal Notaio Faggioni, il sig. Omissis lasciava alla moglie (Omissis) e alla figlia Omissis, la sola legittima. Istituito i suoi eredi universali, in parti uguali tra loro, i figli *Omissis* e *Omissis* i quali hanno accettato con beneficio di inventario (trascrizione Massa del 10/10/2014 nn 8056/6261).

La figlia Omissis e i suoi figli Omissis e Omissis, HANNO RINUNCIATO ALL'EREDITA' CON ATTO DI RINUNCIA stipulato dal Notaio De Luca Tommaso di Massa del 26.06.2017 rep. 23313 Racc. 16.220, registrato a Massa il 30.06.2017 n. 3762 serie 1T, depositato presso la cancelleria del Tribunale di Massa – Ufficio Volontaria Giurisdizione in data 12.07.2017.

A seguito della rinuncia, la quota dell'esecutata (moglie di Omissis), non subisce variazioni rimanendo a 6/24, accrescono invece la loro quota i fratelli che da 7/24, passano a 9/24 ciascuno. Riguardo alla qualità di erede del de cuius Omissis in capo alla Sig.ra Omissis, non si riscontra, presso i registri immobiliari di Massa, la trascrizione dell'accettazione.

In merito invece alla qualità di erede di Omissis in capo all'esecutata Sig.ra Omissis se ne riscontra l'esistenza in base alla sentenza n. 36/21 (corretta con annotazione del 14.4.2021) emessa nella causa civile 1552/018 RG promossa dinanzi al Tribunale di Massa da Omissis contro la sig.ra Omissis.

I due figli maschi, Omissis e Omissis, hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario in forza dell'atto giudiziario del 02/10/2014 nn. 912/2014 pubbl. Ufficiale Guido Maria Rosa, trascritto a Massa il 10/10/2014 nn 8056/6261 di formalità.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario ante ventennio fino al 26/09/2005:

1. Omissis, nato a [REDACTED];
2. Omissis, nata a [REDACTED];

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Guido Lucentini, in data 13/09/1993 rep.191.967; trascritto a Massa Carrara, in data 14/09/1993, ai nn.7358/5615.

Titolare/Proprietario dal 26/09/2005 fino al 14/02/2013:

Omissis, nato a [REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Tommaso De Luca, in data 26/09/2005, ai nn. 4288/1515; registrato a Massa, in data 30/09/2005, ai nn. 1973/1T; trascritto a Massa Carrara, in data 03/10/2005, ai nn. 10670/6658.

Note:

Nell'atto di compravendita sopra indicato, la signora OMISSIS vende e trasferisce con le più ampie garanzie di legge, la quota di comproprietà ad essa pertinente corrispondente ad un mezzo (1/2) al signor OMISSIS, il quale accetta ed acquista divenendo unico proprietario essendo già comproprietario della quota di comproprietà pari ad un mezzo (1/2).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Autorizzazione Edilizia n.326/1986**

Intestazione: Sig.ra **OMISSIS**

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Rifacimento delle facciate, manutenzione ordinaria e straordinaria

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente ante 1967

Presentazione in data 07/08/1986 al n. di prot. 25534

Rilascio in data 21/10/1986 al n. di prot. 326

Note:

L'Autorizzazione Edilizia (nota prot. 25534/5380 del 21.10.1986) prevedeva la ripresa degli intonaci esterni e tinteggiatura della facciata, lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria (rifacimento impianto idrico e sanitario, termico e revisione impianto della cucina

Numero pratica: **Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 172/93** ai sensi L.47/85

Intestazione: Sig.ra **OMISSIS**

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: **Ristrutturazione cambio d'uso di vani da abitazione in u.i. uso commerciale**

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente **ante 1967**

Presentazione in data 29/12/1986 al n. di prot. 3900

Rilascio in data 22/06/1993 al n. di prot. **172/93**

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? SI. Importo residuo: € zero

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Geom. Luigi Chioni

Via Mazzini, 316 – 55042 Forte dei Marmi (LU)
Iscritto all'Ordine dei Geometri di Massa al n.936
Cell. 328 9726045 – email: luigichioni@gmail.com

1. variazione spazi interni;
2. mutamento destinazione d'uso di alcuni vani;
3. apertura porta comunicazione con altra unità immobiliare lato ovest (unità adiacente di proprietà di terzi non oggetto di pignoramento);
4. variazione aperture esterne (posizionamento finestra cucina traslato rispetto alla planimetria);
5. inesatta indicazione altezze interne.

Regolarizzabili mediante:

- Demolizione e messa in pristino opere non sanabili *in parte*;
- CILA Tardiva ai sensi dell'articolo 135, comma 2, lettera b) della l.r 65/2014 *in parte*.

Descrizione delle opere da sanare:

Variazione destinazioni d'uso di alcuni locali interni in particolare il servizio igienico è stato eliminato ampliando la cucina. Il servizio igienico del locale dovrebbe essere stato ricavato nell'unità adiacente di proprietà di terze e in assenza di titolo unita al fondo staggito.

In considerazione della situazione di fatto riscontrata, per poter rendere il fondo autonomo ed indipendente, si consideri di ripristinare lo stato legittimo derivante dalla concessione edilizia in Sanatoria n.172/93.

I lavori di rimessa in pristino allo stato legittimo, oltre che alle variazioni spazi interni e modifica finestra del bagno, dovranno prevedere anche la demolizione della tettoia esterna (o di quello che ne rimane) fronte strada. Si precisa che le tettoie a sbalzo presenti lungo le facciate lato Aurelia e lato Viareggio sono legittime in quanto compaiono anche nella planimetria del condono (che poi è la stessa catastale). Per quanto riguarda le lievi variazioni degli spazi interni rispetto allo stato legittimo (oltre alle opere di ripristino del bagno e della cucina), si prevede il deposito di una CILA TARDIVA a sanatoria.

CILA TARDIVA (Sanzione pecuniaria): € 1.000,00

CILA TARDIVA (Diritti segreteria): € 60,00

Spese tecniche per la redazione/presentazione pratica da professionista abilitato: € 1.500,00

Spese rimessa in pristino opere interne: € 6.000,00

Spese smontaggio e smaltimento tettoia esterna: € 1.500,00

Oneri Totali: € 10.060,00

Note: Rimessa in pristino allo stato legittimo consistente nel ripristinare il bagno e la cucina e chiudere la porta di comunicazione con l'unità adiacente, nel rispetto di quanto autorizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 172/93.

Tali opere sono da eseguirsi mediante opere edili di demolizione, ricostruzione pareti, sezionamento e ripristino impianti, eseguite con qualsiasi mezzo, prezzo stimato dell'intervento a corpo su circa una superficie totale di intervento di circa mq. 7,00 (zona cucina/bagno) = €uro 6.000,00.

Per quanto riguarda la tettoia esterna da demolire, essa è composta da una struttura in legno con copertura precaria, il cui smontaggio e conferimento a discarica è stimato a corpo in €uro 1.500,00.

Per quanto riguarda la cucina e il bagno che dovranno essere ripristinati secondo titolo edilizio, il CTU riferisce che detti ambienti hanno una dimensione assai ridotta rispetto agli standard ma che comunque sono stati legittimati col rilascio del condono.

Note sulla conformità edilizia:

La costruzione del compendio immobiliare di cui fa parte anche l'unità immobiliare staggita, censita al subalterno 7, è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967.

Da ricerche svolte dal CTU, le planimetrie catastali precedenti, da cui deriva il bene staggito risalgono addirittura al 1939 sotto il Comune di "Apuania" (schede n.12108289 e 12074994).

Dall'esame della documentazione allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 172/93 e dalla verifica dello stato di fatto, il locale "██████████" è di fatto unito in assenza di titolo edilizio al fondo confinante non oggetto di pignoramento.

Rapporto di stima Es. Immobiliare - n. 24 / 2018 – Redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali
 Sempre in assenza di titolo edilizio ed in difformità al titolo rilasciato, sono state realizzate le seguenti opere:

- Demolizione servizio igienico a vantaggio dell'ampliamento della cucina (da ripristinare stato legittimo);
- lievi variazioni spazi interni (sanabili);
- realizzata la tettoia esterna (non sanabile).

Al fine di rendere autonomo il bene staggito, inteso come fondo commerciale dotato di cucina e servizio igienico, il CTU prevede la rimessa in pristino allo stato legittimo consistente nel "riportare" il servizio igienico all'interno dell'unità pignorata ridimensionando la cucina, il tutto in conformità all'ultimo titolo edilizio rilasciato quale Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 172/93.

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005 (Adozione Delibera n° 64 del 06/08/04) e successive modifiche puntuali.
Zona omogenea:	CP 2 A
Norme tecniche di attuazione:	Art. 25 – Disciplina delle aree CPA 2 1. Le aree CPA 2 si qualificano come aree ad insediamento sparso, per cui ogni intervento sarà indirizzato alla valorizzazione ed incentivazione delle attività agricole. Ad integrazione dell'art. 16 lettera c) del Piano Strutturale sono previsti i seguenti tipi di intervento, diversamente articolati in relazione alla prevalente funzione ambientale e d'uso: CPA 2a - Area agricola residuale in ambito di piano a) comprende le aree in cui le coltivazioni sono in prevalenza rappresentate da orti arborati, vigneti, seminativi contornati da filari di vite e da qualche oliveto: elementi residui di quella che un tempo era un'agricoltura tipica dei territori irrigui. L'attività agricola presenta limitate connotazioni di tipo economico-produttivo (autoconsumo) ed ha assunto la funzione di arredo. Queste aree non si configurano quali ambiti di applicazione della L. R. 64/95 e successive modificazioni; b) al fine di salvaguardare il carattere del paesaggio agrario, pur nella sua forma residuale, non sono consentite le nuove costruzioni; c) sono consentite: - le attività connesse all'agricoltura, comprese quelle di trasformazione e commercializzazione dei prodotti aziendali; - le attività di fruizione ricreativa del territorio per attività di tipo didattico e naturalistico; - le attività agrituristiche ai sensi della L. R. n. 76/94 e s.m.; - le opere di conservazione del suolo, di drenaggio, di sistemazione delle vie di accesso e di ordinamento dell'attività agraria; -

	l'impianto di siepi arboree a carattere naturale in corrispondenza di confini, di strade e di fossi; - il recupero di zone umide, fossati e, più in generale, di ambienti adatti alla sopravvivenza ed alla proliferazione di specie selvatiche autoctone; - le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse quali: le reti di trasporto energetico; le reti di acque potabili ed irrigue; le reti di acque luride; ecc; gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio, ovvero tutte quelle opere (private e pubbliche) miranti alla captazione, raccolta, accumulo e distribuzione delle acque meteoriche e sorgive, con finalità rivolte all'irrigazione delle coltivazioni, per la riqualificazione e valorizzazione naturalistica, per prevenire e combattere gli incendi. Sono assimilabili alle infrastrutture ed impianti di pubblico interesse i sistemi di trasporto dei prodotti dell'agricoltura quali funicolari, teleferiche o monorotaie; d) il recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi del successivo Art. 28 previa riqualificazione ambientale dell'area di cui al punto 9 dell'art. 32; e) nelle aziende agricole esistenti che non raggiungono i minimi dimensionali previsti nelle aree di produzione agricola, ma ancora in attività, è consentita la costruzione "una tantum" di nuovi manufatti tecnici, purché connessi alla conduzione del fondo e nel rispetto delle indicazioni di recupero e riqualificazione ambientale (art. 32 punto 9) e le disposizioni espresse dal successivo art. 30 comma 2; f) è ammessa la costruzione di serre e tunnels (strutture mobili di protezione generalmente con copertura in materiale plastico flessibile) con rapporto di copertura fondiaria ($R_c = 30\%$). Nelle serre è ammessa la vendita dei prodotti agricoli e vivaistici.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Con Delibera di Consiglio Comunale n° 60 è stato adottato il nuovo Piano Operativo Comunale. La delibera, a seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio è divenuta esecutiva a partire dal giorno 14/0
Zona omogenea:	Area Extra Urbana - V6 - Classe 4
Norme tecniche di attuazione:	Art. 84 La residenza della campagna urbanizzata (V6) 1. Costituita da edifici prevalentemente residenziali realizzati in epoca recente, con carattere eterogeneo, si connota come insediamento periurbano, ove nel tempo si è venuta a determinare una particolare diffusione insediativa, che ha modificato sensibilmente gli

assetti ambientali e paesaggistici. Generato dalla progressiva occupazione delle aree agricole di pianura, appoggiandosi al sistema infrastrutturale esistente, senza adeguarlo ai nuovi usi e carichi urbanistici, l'ambito si caratterizza per un tessuto rado e discontinuo, costituito da edifici residenziali e ad uso specialistico (produttivo, commerciale, deposito, sportivo/ricreativo, ecc.), sviluppato prevalentemente lungo strade preesistenti. 2. Fatte salve specifiche indicazioni nelle tavole della Disciplina del territorio, gli usi ammessi dal P.O. negli edifici appartenenti alla residenza della campagna urbanizzata variano in funzione della loro destinazione d'uso attuale e sono indicate nel successivo Art. 86 delle presenti NTA. 3. Un complesso reticolo di canali attraversa l'ambito e converge nel fosso Maestra, rendendo l'area particolarmente fragile sotto il profilo idraulico. Per questo, gli interventi di ampliamento, di demolizione con ricostruzione e sostituzione edilizia devono osservare quanto prescritto al Titolo IV ed in particolare quanto prescritto all'art. 36, riducendo la frammentazione dei corpi di fabbrica ed evitando quanto più possibile di occupare spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili. 4. Per i resede di pertinenza degli edifici interessati dagli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione e sostituzione edilizia si devono assumere i criteri di cui al precedente Art. 38, comma 3 e la collocazione dei nuovi parcheggi pertinenziali a raso non deve alterare la funzionalità idraulica; la loro eventuale pavimentazione è consentita in terra battuta e ghiaia, o soluzioni assimilabili, mentre non sono ammesse pavimentazioni impermeabili. Classe 4 - come definita dal comma 1 dall'Art. 21 "Disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente" che recita: 1. In considerazione delle opere ammesse, in relazione alle specifiche caratteristiche degli edifici oggetto di intervento, il presente P.O., attraverso le classi, stabilisce i limiti entro i quali si devono mantenere le opere e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo la seguente articolazione: Classe 4: - edifici e complessi edilizi non caratterizzati da particolare interesse storico-documentale o con rilevanti alterazioni subite rispetto alle caratteristiche originarie; - edifici e complessi edilizi di formazione recente e posti in continuità con il principio insediativo consolidato, ma caratterizzati da tipologie, materiali e finiture disomogenei rispetto all'edificato di matrice storica; - edifici e complessi edilizi esito di interventi unitari recenti, compresi i

complessi unitari con specifica qualità e identità morfologica e architettonica; - edifici realizzati a seguito dell'applicazione del presente Piano Operativo e del R.U. previgente; la classe 4 consente gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo e gli interventi pertinenziali, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, alle condizioni e limitazioni di cui al successivo art. 25; Art. 25 Classe 4 1. La disciplina della classe 4 consente l'adeguamento degli edifici esistenti con interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, fino alla demolizione con fedele ricostruzione, così come definiti dalle disposizioni regionali. Gli interventi di demolizione con ricostruzione devono utilizzare tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni migliorative rispetto ai parametri di legge. In particolare per la classe 4 sono consentiti: a) consolidamenti statici, anche con la variazione di schema e tipologia strutturale, fino al completo svuotamento dell'intero organismo edilizio; b) le modifiche alle strutture in elevazione ed ai solai, comprese le relative quote d'imposta, con opere che possono prevedere anche l'inserimento di materiali e tecniche diverse da quelle esistenti; c) l'inserimento di nuovi solai, comportanti anche l'aumento della SE; d) le modifiche dell'involucro murario e dei prospetti compresa la chiusura con infissi vetrati di logge o porticati, anche se comportante incremento della SE, fermo restando il rispetto delle distanze minime; e) la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate; f) la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca, con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento; g) la realizzazione di serre solari con specifica finalità di risparmio energetico, come definite al successivo art. 33, debitamente certificata; h) limitatamente agli ambiti del territorio urbanizzato, la modifica della tipologia della copertura, anche ai fini del risparmio energetico, con la formazione di terrazze, tetti verdi, ecc., senza aumento del Volume totale esistente; i) la demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio, nella stessa collocazione, sagoma e ingombro planivolumetrico, per i quali sono fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla

	normativa antisismica e l'eventuale modifica della tipologia della copertura alle condizioni di cui al precedente punto h.; tale intervento deve essere anche finalizzato al risparmio energetico e all'applicazione dei criteri di edilizia sostenibile e di resilienza urbana e al complessivo miglioramento della qualità edilizia. 2. Oltre al riordino dei volumi pertinenziali consentita dalla classe 3, per la classe 4 è consentita la realizzazione di interventi pertinenziali, che comportano la realizzazione di un volume accessorio aggiuntivo fino al 20% del volume totale fuori terra dell'edificio principale e comunque non superiore a 30 mq. di Superficie edificabile (o edificata) (SE), compresa la demolizione di eventuali volumi secondari di valore nullo facenti parte dello stesso organismo edilizio e la loro ricostruzione anche in diversa collocazione all'interno del resede di riferimento; tali interventi, che mantengono la destinazione d'uso accessoria, comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale e la realizzazione di volumi seminterrati o interrati con funzione accessoria alla residenza. Gli interventi pertinenziali devono avere forma e struttura edilizia coerente con la funzione assolta e per la loro realizzazione dovrà essere ricercata prioritariamente una posizione visivamente poco esposta, evitando in ogni caso di impegnare vedute panoramiche. In alternativa agli interventi pertinenziali del presente comma, limitatamente agli ambiti R1 e R2 sono possibili gli ampliamenti funzionali già consentiti per la classe 3, come specificato agli artt. 68 e 69. 3. Nelle parti che il P.O. definisce come addizioni residenziali unitarie, esito di piani urbanistici attuativi o comunque di progetti architettonicamente e urbanisticamente unitari, per gli edifici in classe 4 valgono le prescrizioni di cui all'Art. 71, comma 4. VINCOLI: - fascia di rispetto ferroviario; - PIME (zona a pericolosità idraulica e geomorfologica)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vincolo Urbanistico: Il fabbricato rientra nella fascia di rispetto della ferrovia tratto Pisa-Genova

Note sulla conformità:

Nessuna altra osservazione da aggiungere

Descrizione:

Negozi, botteghe [C1]

di cui al punto **D-Fondo commerciale Via Aurelia -Subalterno 7**

In Comune di Carrara (MS), località Battilana, Via Aurelia n. 153, in piccolo compendio immobiliare in pessime condizioni, consistente in una porzione di un vecchio edificio in pietra e muratura, su tre piani fuori terra, situato precisamente in angolo fra la Statale Aurelia civ. 135 (lato monti), la strada Comunale di Via del Macchione in visura catastale Via Battilana (lato Sarzana) e la ferrovia Genova-Pisa (lato mare).

L'unità staggita identificata al subalterno 7 è stata pignorata insieme ad altre tre, facenti tutte parte dello stesso immobile formato nel suo intero da:

- un locale (negozio cat. catastale C/1) al piano terreno identificato al subalterno 7, già utilizzato quale bar/pub denominato il "██████████";
- due unità abitative ai piani superiori (primo e secondo) esattamente sopra la zona bar precedentemente descritta, identificate con i subalterni 5 e 6 e in ultimo da una terza unità abitativa in angolo mare-Spezia suddivisa su tre piani censita al subalterno 4.

Il **fondo commerciale** adibito a bar/pub denominato il "██████████" **censito al subalterno 7**, si trova in angolo Monti-Massa del piccolo compendio immobiliare sopra descritto ed è disposto su un unico piano terra accessibile da corte esterna comune.

Sul fronte lato strada, insistente sulla corte a comune, è presente una tettoia da rimuovere in quanto eseguita senza titolo edilizio composta da travi in legno ancorati alla facciata e coperta con pannelli di policarbonato. Lungo il perimetro della facciata lato est sulla porzione di facciata fronte strada (sopra l'ingresso) sono altresì presenti delle tettoie a sbalzo legittimate con concessione edilizia in sanatoria n. 172/93 rilasciata dal Comune di Carrara ai sensi della L.47/85.

Il locale risulta occupato dall'attività del "██████████" anche se al momento del sopralluogo l'attività NON RISULTA APERTO AL PUBBLICO. Per quanto rilevato è probabile che tale situazione derivi da un periodo di chiusura abbastanza prolungato, molto probabilmente collegato anche al COVID-19.

Tutto quanto sopra premesso, il fondo internamente risulta ingombro da arredo e mobilia di pertinenza dell'attività (bancone bar, tavoli, cucina etc), rendendo in alcuni casi anche difficoltose le attività di rilevamento, il tutto composto da un unico vano di circa mq 35 calpestabili, oltre a vano cucina di circa mq 8. Si ribadisce che l'attività del "██████████" si sviluppa ed utilizza sia il bene staggito al subalterno 7 che l'unità adiacente lato ovest (di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento) e dove il CTU non ha eseguito l'accesso per ovvi motivi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di Omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: ██████████ - Stato Civile: Vedova

Ulteriori informazioni sul debitore: La debitrice è la vedova del Sig. Omissis

Eventuali comproprietari:

- Omissis, nato a ██████████ - Quota: 9/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà;
- Omissis, nato a ██████████ - Quota: 9/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà.

Superficie complessiva di circa mq **67,00**

E' posto al piano: **Terra**

L'edificio è stato costruito nel: **Ante 1967**

Geom. Luigi Chioni

Via Mazzini, 316 – 55042 Forte dei Marmi (LU)
Iscritto all'Ordine dei Geometri di Massa al n.936
Cell. 328 9726045 – email: luigichioni@gmail.com

Rapporto di stima Es. Immobiliare - n. 24 / 2018 – Redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali
L'unità immobiliare è identificata con il numero: **subalterno 7**; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: La costruzione si presenta esternamente in scarse condizioni generali, mentre all'interno il fondo è ancora allestito ed arredato come attività pub/birreria in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai
tipologia: **legno**
condizioni: **da ristrutturare**

Strutture verticali
materiale: **muratura**
condizioni: **da normalizzare**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni
tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **legno**
protezione: **persiane**
materiale protezione: **legno**
condizioni: **da ristrutturare**

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

Portone di ingresso
tipologia: **anta singola a battente**
materiale: **legno tamburato**
accessori: **senza maniglione antipanico**
condizioni: **da ristrutturare**

Rivestimento
ubicazione: **cucina**
materiale: **mattonelle da rivestimento in gres**
condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico
tipologia: **sottotraccia**
tensione: **220V**
condizioni: **da ristrutturare**
conformità: **non noto se presente**

Fognatura
tipologia: **non rilevabile**
rete di smaltimento: **non rilevabile**
recapito: **collettore o rete comunale**
ispezionabilità: **non rilevabile**
condizioni: **non rilevabile**
conformità: **non noto se presente**
Note: Al momento del sopralluogo l'attività commerciale è chiusa

Idrico

tipologia: **sottotraccia**alimentazione: **non rilevabile**rete di distribuzione: **non rilevabile**condizioni: **da ristrutturare**conformità: **non noto se presente**

Note: Al momento del sopralluogo il fondo commerciale si presentava arredato, con cucina montata.

Termico

tipologia: **autonomo**rete di distribuzione: **non visibile**diffusori: **termosifoni in alluminio**condizioni: **da ristrutturare**conformità: **non noto se presente****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	non si conosce la data
Note	Non noto al CTU

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Stato impianto	Da rifare
Epoca di realizzazione/adequamento	non si conosce la data
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non noto al CTU

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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: Fondo commerciale adibito a pub/birreria. L'attività risulta chiusa (non aperta al pubblico).

Informazioni relative al calcolo della consistenza:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori, calcolate in percentuale secondo la norma UNI EN 15733/2011, come segue:
Superfici coperte comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale conteggiate al:

- 100% per Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi);
- 100% scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale;
- 100% muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore;
- 50% muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm;

Superfici delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte) conteggiati al:

- 50% Vani accessori comunicanti;
- 25% Vani accessori non comunicanti;

Superfici delle competenze esclusive di ornamento delle unità conteggiate al:

- 30% fino a 25 mq poi 10% per balconi e terrazze comunicanti;
- 15% fino a 25 mq poi 5% per balconi e terrazze non comunicanti;
- 10% fino alla superficie dell'UI poi 2% per l'area scoperta.

Ai fini della presente stima si è proceduto di valutare, la consistenza dell'unità immobiliare staggita censita al subalterno 7 della particella 592 adibita a fondo commerciale.

Verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, in particolare tenendo conto:

- dell'ubicazione a cavallo tra la ferrovia e la strada statale Aurelia e degli accessi al bene e della possibilità di parcheggio;
- della vetustà e della struttura in genere, del fabbricato di cui è parte;
- della disposizione interna degli ambienti, degli accessori e delle rifiniture del bene;

si ritiene che il valore al metro quadrato di stima da applicare all'abitazione per le caratteristiche sopra indicate sia di Euro 1.300,00.

La corte esterna non rientra nella consistenza esclusiva del bene ma è in comune con altre unità.

Le tettoie a sbalzo presenti sulle facciate lato Aurelia e lato Viareggio non costituiscono superficie accessoria a livello commerciale anche perchè l'ingombro in pianta ricade sulla corte comune.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fondo commerciale al PT	superf. esterna lorda	67,00	1,00	67,00
		67,00		67,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2021

Zona: C1-Semicentrale/MARASIO-MONTEVERDE-FOSSONE

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1550

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara, Comune di Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Tabelle OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Valore di mercato minimo per negozi e botteghe: €/mq 950,00

Valore di mercato massimo per negozi e botteghe: €/mq 1.650,00

Altre fonti di informazione:

Consultazione di annunci di vendite online per immobili simili nella zona.

8.3 Valutazione corpi:**D-Fondo commerciale Via Aurelia -Subalterno 7. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.390,00.

In considerazione delle condizioni di manutenzione e dello stato in cui si trova il bene al momento del sopralluogo, sono state applicate le seguenti detrazioni:

-riduzione del 10% per immobile occupato;

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fondo commerciale al P.T.	67,00	€ 1.300,00	€ 87.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 87.100,00
immobile occupato detrazione del 10.00%			€ -8.710,00
Valore corpo			€ 78.390,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 78.390,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.597,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
D-Fondo commerciale Via Aurelia -Sub. 7	Negozi, botteghe [C1]	67,00	€ 78.390,00	€ 19.597,50

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%) € 11.758,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.510,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è divisibile

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- D-Fondo commerciale Via Aurelia -Subalterno 7

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: non conosciuto

Pendenze condominiali:

- D-Fondo commerciale Via Aurelia -Subalterno 7

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Non note al C.T.U.**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 56.121,50**

8.6 Regime fiscale della vendita

Immobile di proprietà privata ad uso commerciale esente I.V.A..

Beni in Carrara (MS)
Località/Frazione Avenza
Via Vico Fiaschi, 61

Lotto: 5

Appartamento Via V. Fiaschi

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

E' presente la documentazione IPOCATASTALE di cui il certificato ipotecario speciale prot. MS10735 del 04/04/2018. Il CTU ha aggiornato l'elenco delle formalità rispetto al certificato ipocatastale in atti.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è pervenuto all'esecutata in forza di:

Denuncia di Successione di OMISSIS, nato a [REDACTED] e deceduto in [REDACTED] – Denuncia di Successione Testamentaria n. 250/9990/14 del 13.02.2014, trascritta a Massa il 26.03.2014 Reg. Gen 2403, Reg. Particella 1959 – *Testamento Notaio Faggioni* del 14/03/2013 registrato a Massa il 19/03/2013. n.1257.

Non risulta trascritta l'accettazione tacita della Denuncia di Successione da parte di Omissis (vedova).

Riguardo a suddetta Denuncia di Successione si precisa inoltre che:

1. La figlia Omissis e i suoi figli Omissis e Omissis, HANNO RINUNCIATO ALL'EREDITA' CON ATTO DI RINUNCIA stipulato dal Notaio De Luca Tommaso di Massa del 26.06.2017 rep. 23313 Racc. 16.220, registrato a Massa il 30.06.2017 n. 3762 serie 1T, depositato presso la cancelleria del Tribunale di Massa – Ufficio Volontaria Giurisdizione in data 12.07.2017;
2. I figli maschi Omissis nato a [REDACTED] e Omissis nato a [REDACTED] hanno invece accettato con beneficio di inventario in forza di atto giudiziario del 02/10/2014 rep.912/2014 trascritto a Massa Carrara il 10/10/2014 ai nn. 6261/8056.

Si precisa infine che la visura catastale riporta le quote della successione Testamentaria senza tenere in considerazione la rinuncia all'Eredità indicata al precedente punto 1) e l'accrescimento di quota dei figli generalizzati al punto 2) che hanno invece accettato con beneficio di inventario.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento Via V. Fiaschi.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Avenza, Via Vico Fiaschi, 61

Note: Appartamento di civile abitazione posto al piano primo di palazzina condominiale ad uso residenziale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

ATTUALE INTESTAZIONE CATASTALE (ERRATA):

1. Omissis, nato a [REDACTED] OMISSIS - Proprieta` per 7/24;
2. Omissis, nato a [REDACTED] OMISSIS - Proprieta` per 7/24;
3. Omissis, nata a [REDACTED] OMISSIS - Proprieta` per 4/24;
4. Omissis, nato a [REDACTED] - Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni;
5. Omissis, nato a [REDACTED] - Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni;
6. Omissis, nata in [REDACTED] OMISSIS Proprieta` per 6/24.

DA CORREGGERE IN:

1. Omissis, nato a [REDACTED] OMISSIS Proprieta` per 9/24;
2. Omissis, nato a [REDACTED] OMISSIS - Proprieta` per 9/24;
3. Omissis, nata in [REDACTED] OMISSIS - Proprieta` per 6/24.

Identificativi catastali:

foglio **80**, particella **993**, subalterno **7**,
scheda catastale **prot.2008 del 05/01/1993**,
indirizzo Via Campo d'Appio 12,
piano 1,
comune Carrara,
categoria A/2, classe 2, consistenza 3 Vani, superficie 57 mq totale,
rendita € €.263,39

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

27/1000

Confini:

Nord altra proprietà, ovest Vano scale, sud altra proprietà, est aria su proprietà condominiale,
s.s.a.

Note:

Utilità comuni (come indicato in visura catastale): Fg. 80 particella 993 sub. 45

Quota e tipologia del diritto

1/4 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova

Eventuali comproprietari:

- Omissis, nato a [REDACTED] - Quota: 9/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà;
- Omissis, nato a [REDACTED] - Quota: 9/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà.

Note sulla provenienza:

Il bene è pervenuto alla Sig.ra Omissis per la quota di 1/4, ed ai figli Omissis e Omissis per la quota di 9/24 ciascuno,
in forza della Denuncia di Successione testamentaria di OMISSIS e atto di rinuncia della figlia OMISSIS (e dei suoi figli Omissis e Omissis - Atto di rinuncia stipulato dal Notaio De Luca Tommaso di Massa del 26.06.2017 rep. 23313 Racc. 16.220, registrato a Massa il 30.06.2017 n. 3762 serie 1T, depositato presso la cancelleria del Tribunale di Massa – Ufficio Volontaria Giurisdizione in data 12.07.2017).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A. Errata intestazione della ditta catastale

Regolarizzabili mediante: Istanza a rettifica ditta catastale

Descrizione delle opere da sanare:

Rettifica ditta catastale, inserendo ditta corretta

Note: La ditta in atti riporta erroneamente il nominativo della Sig.ra Omissis (erede rinunciataria di Omissis).

La ditta corretta da riportare in atti è la seguente:

1. Omissis nato a [REDACTED] OMISSIS Proprieta` per 9/24
2. Omissis nato a [REDACTED] OMISSIS Proprieta` per 9/24
3. Omissis nata in [REDACTED] OMISSIS Proprieta` per 6/24

B. Diffomità riscontrate nella planimetria catastale:

1. Lievi variazione spazi interni;
2. Mancata rappresentazione del pilastro a sezione circolare presente nel balcone;
3. Errata rappresentazione dell'apertura che dalla camera accede al balcone (in planimetria è rappresentata come una finestra).

Regolarizzabili mediante: presentazione pratica DOCFA

pratica DOCFA: € 400,00

Spese di presentazione DOCFA: € 50,00

Oneri Totali: € 450,00

Note conclusive sulla conformità catastale:

- La planimetria catastale **non è conforme allo stato di fatto**;
- La ditta catastale in atti non risulta corretta.

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

SI - Divisione

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento oggetto di stima fa parte del Condominio "Omissis", ubicato a circa 1,7 Km dal mare, nei pressi del centro di Avenza ubicato praticamente a monte del Porto di Carrara.

Il tessuto urbano in cui è ubicato il fabbricato è di tipo misto composto nel circondario sia da condomini che da case di civile abitazione, ma nel raggio di oltre 500 metri anche da realtà artigianali di medie e piccole dimensioni collocate oltre la ferrovia, a monte dell'immobile pignorato.

Avenza è di fatto il quartiere più grande del Comune di Carrara e sorge a 5 km a sud-ovest del centro di Carrara, e a 2 km a nord dalla località di Marina di Carrara. Il territorio è pianeggiante e la zona ha subito nel corso degli anni settanta un'importante opera di bonifica, cui è conseguito lo sviluppo dell'edilizia residenziale e popolare.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista - residenziale/commerciale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi, bar, attività commerciali di vendita al dettaglio (Servizi offerti nel raggio di circa 400 m), Scuola media "Giacomo Leopardi" (Distante circa 200 mt), Distretto sanitario ASL (Distante circa 300 mt), Farmacia (Distante circa 300 mt), Supermercato (Servizi offerti nel raggio di circa 400 m)

Caratteristiche zone limitrofe: mista-residenziale/commerciale/direzionale.

Importanti centri limitrofi: Carrara, Massa, Sarzana.

Attrazioni paesaggistiche: Litorale marino, Alpi Apuane, Bacini marmiferi.

Attrazioni storiche: Castello Malaspina, centro storico di Massa e Carrara, Avenza (Torre di Castruccio, Chiesa di San Pietro).

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Avenza 1 Km, Casello Autostradale di Carrara 1,7 Km, Casello autostradale di Massa 4,8 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Geom. Luigi Chioni

Via Mazzini, 316 – 55042 Forte dei Marmi (LU)
Iscritto all'Ordine dei Geometri di Massa al n.936
Cell. 328 9726045 – email: luigichioni@gmail.com

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 giudiziale** annotata a favore di **Centro Riscossione Tributi - Cerit Spa**,
contro Omissis ;

Derivante da: Ipoteca a garanzia del credito erariale;

Importo ipoteca: € 124.550,40;

Importo capitale: € 52.651,86;

A rogito di C.E.R.I.T. in data 09/12/2002 ai nn. 1835;

Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 10/12/2002 ai nn. 12187/1991;

Note:

Ipoteca giudiziale iscritta su tutti i beni oggetto di stima contro Omissis .

L'ipoteca grava sulla piena proprietà dei beni censiti al Catasto fabbricati di Carrara al fg 67 particella 592 sub. 5-6-7, mentre grava solo sulla quota di 1/2 di proprietà sull'appartamento censito al Catasto fabbricati di Carrara al fg. 80 mappale 993 sub. 7.

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di **Omissis** **contro Omissis**;

Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 10.000,00;

Importo capitale: € 6.707,00;

A rogito di Tribunale di La Spezia in data 15/07/2016 ai nn. 2265;

Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 05/06/2017 ai nn. 4848/650;

Note: L'ipoteca è stata iscritta contro l'esecutata Sig.ra Omissis per la quota di 6/24 di proprietà, relativamente ai beni oggetto del presente pignoramento, censiti presso il catasto fabbricati di Carrara al fg. 67 particella 592 sub. 4,5,6,7 e fg. 80 particella 993 sub. 7.

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di **Omissis** **contro Omissis**;

Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 10.000,00;

Importo capitale: € 5.918,88;

A rogito di Tribunale di La Spezia in data 20/12/2016 ai nn. 853;

Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 26/06/2017 ai nn. 5549/769;

Note: L'ipoteca è stata iscritta contro l'esecutata Sig.ra Omissis per la quota di 6/24 di proprietà, relativamente ai beni oggetto del presente pignoramento, censiti presso il

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS, contro Omissis e Omissis;

Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 20.000,00;

Importo capitale: € 16.898,86;

A rogito di Tribunale di Massa in data 12/02/2018 ai nn. 621;

Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 14/05/2018 ai nn. 4079/535;

Note:

QUADRO A: si iscrive ipoteca nei confronti dei figli minori di Omissis deceduto il [REDACTED] eredi legittimi in virtù di Denuncia di Successione trascritta il 26.03.2014 particella 1959 ed accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta il 10.10.2014 al particella 6261.

QUADRO C: la Omissis e legge domicilio in Massa presso lo studio dell'avv. Omissis in via Omissis.

L'ipoteca grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva nel seguente modo:

- sulla piena proprietà dell'unità censita presso il Catasto fabbricati di Carrara al fg. 67 particella 592 sub.4 a carico di Omissis e Omissis per la quota di 1/2 ciascuno ed insieme per l'intero;
- sulla quota di proprietà pari a 1/2 (un mezzo) delle unità censite presso il Catasto fabbricati di Carrara al fg. 67 particella 592 sub.5,6,7 e fg. 80 particella 993 sub. 7 a carico sempre di Omissis e Omissis per la quota di 1/4 ciascuno ed insieme per un mezzo dell'intero.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Omissis contro Omissis;

Derivante da: Verbale pignoramento immobili;

A rogito di Uffici giudiziari di Massa in data 31/01/2018 ai nn. 348

iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 09/03/2018 ai nn. 2065/1609;

Il pignoramento è stato eseguito per Euro 7.950,09 oltre interessi, spese successive occorrente, IVA e CNA.

Il pignoramento è stato trascritto contro l'esecutata Sig.ra Omissis per la quota di 6/24 di proprietà, relativamente ai beni oggetto del presente pignoramento, censiti presso il catasto fabbricati di Carrara al fg. 67 particella 592 sub. 4,5,6,7 e fg. 80 particella 993 sub. 7.

- Pignoramento a favore di Omissis contro Omissis;

Derivante da: Verbale pignoramento immobili;

A rogito di UNEP presso Tribunale di Massa in data 04/03/2018 ai nn. 2826

iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 13/03/2018 ai nn. 2191/1708;

Il pignoramento è stato trascritto contro l'esecutata Sig.ra Omissis per la quota di 6/24 di proprietà, relativamente ai beni oggetto del presente pignoramento, censiti presso il catasto fabbricati di Carrara al fg. 67 particella 592 sub. 4,5,6,7 e fg. 80 particella 993 sub. 7.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

(fonte: amministratore del condominio "Omissis")

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Circa Euro 485,00

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: spese straordinarie (già deliberate e non ancora del tutto pagate)= €3.374,02

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 4.204,02.

Spese condominiali non ancora pagate dall'esecutato negli ultimi due anni pari a € 3.374,02 (per la parte straordinaria) e € 830,00 per la parte condominiale, il tutto per un ammontare complessivo di € 4.204,02 (fonte: Amministratore di condominio "Omissis").

Millesimi di proprietà:

- Millesimi di proprietà: 27/1000
- Millesimi scale: 20/1000
- Millesimi ascensore: 20/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

L'appartamento si sviluppa su un unico livello al piano primo. Al pianerottolo del piano primo si può arrivare tramite l'ascensore condominiale che parte direttamente dal piano terra. Il vano ascensore è di dimensioni abbastanza ridotte rispetto agli standard moderni.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Dotazioni condominiali: Ascensore condominiale.

Avvertenze ulteriori di carattere condominiale (Fonte: amministratore):

- 1) non esistono aree comuni adibite a sosta auto per il condominio;
- 2) non esiste un C.P.I.;
- 3) non esiste un impianto antincendio;
- 4) esiste la dichiarazione di conformità relativa all'ascensore riguardo la L.46/90;
- 5) esiste un contratto di manutenzione dell'ascensore con la ditta OTIS.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non conosciuto

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori:

- non ci sono cause in corso a livello condominiale (Fonte: amministratore di condominio)

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Nessuna altra a conoscenza del CTU oltre a quelle già riportate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI dal 14/02/2013 ad oggi:

1. Omissis, nata in [REDACTED] OMISSIS - Proprietà per 6/24;
2. Omissis, nato a [REDACTED] OMISSIS - Proprietà per 9/24;
3. Omissis, nato a [REDACTED] OMISSIS - Proprietà per 9/24.

Rapporto di stima Es. Immobiliare - n. 24 / 2018 – Redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali
Ad essi pervenuto in forza di **Denuncia di Successione di OMISSIS**, nato a [REDACTED] e
deceduto in [REDACTED] – Denuncia di Successione Testamentaria n.250/9990/14
del 13.02.2014, trascritta a Massa il 26.03.2014 Reg. Gen 2403, Reg. Particella 1959.
Testamento Notaio Faggioni del 14/03/2013 registrato a Massa il 19/03/2013. n.1257.

Nel testamento pubblicato dal Notaio Faggioni, il sig. Omissis lasciava alla moglie (Omissis) e alla figlia Omissis, la sola legittima. Istituendo suoi eredi universali, in parti uguali tra loro, i figli *Omissis* e *Omissis* i quali hanno accettato con beneficio di inventario (trascrizione Massa del 10/10/2014 nn 8056/6261).

La figlia Omissis e i suoi figli Omissis e Omissis, HANNO RINUNCIATO ALL'EREDITA' CON ATTO DI RINUNCIA stipulato dal Notaio De Luca Tommaso di Massa del 26.06.2017 rep. 23313 Racc. 16.220, registrato a Massa il 30.06.2017 n. 3762 serie 1T, depositato presso la cancelleria del Tribunale di Massa – Ufficio Volontaria Giurisdizione in data 12.07.2017.

A seguito della rinuncia, la quota dell'esecutata (moglie di Omissis), non subisce variazioni rimanendo a 6/24, accrescono invece la loro quota i fratelli che da 7/24, passano a 9/24 ciascuno. Riguardo alla qualità di erede del de cuius Omissis in capo alla Sig.ra Omissis, non si riscontra, presso i registri immobiliari di Massa, la trascrizione dell'accettazione.

In merito invece alla qualità di erede di Omissis in capo all'esecutata Sig.ra Omissis se ne riscontra l'esistenza in base alla sentenza n. 36/21 (corretta con annotazione del 14.4.2021) emessa nella causa civile 1552/018 RG promossa dinanzi al Tribunale di Massa da Omissis contro la sig.ra Omissis.

I due figli maschi, Omissis e Omissis, hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario in forza dell'atto giudiziario del 02/10/2014 nn. 912/2014 pubbl. Ufficiale Guido Maria Rosa, trascritto a Massa il 10/10/2014 nn 8056/6261 di formalità;

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario ante ventennio fino al 26/09/2005:

1. Omissis, nato a [REDACTED];
2. Omissis, nata a [REDACTED];

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Guido Lucentini, in data 13/09/1993 rep.191.967; trascritto a Massa Carrara, in data 14/09/1993, ai nn.7358/5615.

Titolare/Proprietario dal 26/09/2005 fino al 14/02/2013:

Omissis, nato a [REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Tommaso De Luca, in data 26/09/2005, ai nn. 4288/1515; registrato a Massa, in data 30/09/2005, ai nn. 1973/1T; trascritto a Massa Carrara, in data 03/10/2005, ai nn. 10670/6658.

Note:

Nell'atto di compravendita sopra indicato, la signora OMISSIS vende e trasferisce con le più ampie garanzie di legge, la quota di comproprietà ad essa pertinente corrispondente ad un mezzo(1/2) al signor OMISSIS, il quale accetta ed acquista divenendo unico proprietario essendo già comproprietario della quota di comproprietà pari ad un mezzo (1/2).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Concessione Edilizia n. 222/1991 -prot. 38929/4 - 1988**

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: **Costruzione fabbricato di civile abitazione in Via Campo D'Appio**

Oggetto: nuova costruzione

Geom. Luigi Chioni

Via Mazzini, 316 – 55042 Forte dei Marmi (LU)
Iscritto all'Ordine dei Geometri di Massa al n.936
Cell. 328 9726045 – email: luigichioni@gmail.com

Rapporto di stima Es. Immobiliare - n. 24 / 2018 – Redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali
Presentazione in data 30/12/1988 al n. di prot. 38929/4
Rilascio in data **08/07/1991** al n. di prot. 38929/4 - Pratica n. 222
Abitabilità/agibilità in data 26/05/1993.

NOTE:

Con avvenuto deposito del "Tagliando A" del 20/07/1991 prot. 23679, i lavori sono stati dichiarati iniziati in data 20/07/1991.

Alla C.E. N.222/1991 ha fatto seguito la variante in corso d'opera approvata in data 4 marzo 1993 prot. n.30959/6440 (riportata di seguito).

Numero pratica: **Concessione Edilizia n. 222/1991 -prot. 30959/6440 - 1992 (Variante)**

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: **Variante alla C.E. originaria n. 222 del 08/07/1991**

Per lavori: Variante al progetto per lavori di costruzione fabbricato di civile abitazione in Via Campo D'Appio

Oggetto: variante

Rilascio in data 04/03/1993 al n. di prot. 30959/6440 - Pratica n. 222

Abitabilità/agibilità in data 26/05/1993.

NOTE:

Nell'atto di provenienza è stato erroneamente indicato che l'immobile è abitabile dal 25/06/1993 invece che dal 26/05/1993 (vedi documentazione urbanistica allegata).

Come si evince dalla documentazione reperita all'interno della pratica urbanistica, i lavori sono stati dichiarati:

- iniziati in data 20/07/1991 (Tagliando A),
- coperti in data 05/12/199 (Tagliando B - prot. gen 37576/91)
- ed ultimati in data 12/03/1993 (Tagliando C- prot. Gen. 8304/93).

Per la parte strutturale, è stata presentata la pratica Sismica n. 768 c.a. n. 421 del 11/08/1990, a cui ha fatto seguito il certificato di collaudo depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Massa Carrara prot N.6402/1991 (allegato alla documentazione urbanistica).

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Variatione spazi interni in particolare è stato modificato o meglio prolungato il divisorio interno tra l'ingresso e l'angolo cottura, aggiungendo un elemento curvo in prolungamento della parete da progetto.

Regolarizzabili mediante:

- CILA Tardiva ai sensi dell'articolo 135, comma 2, lettera b) della l.r 65/2014

Descrizione delle opere da sanare:

Variatione spazi interni.

CILA TARDIVA (Sanzione pecuniaria): € 1.000,00

CILA TARDIVA (Diritti segreteria): € 60,00

Spese tecniche per la redazione/presentazione pratica da professionista abilitato: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 2.560,00**

Note:

Si riscontrano lievi differenze nelle quote dei vani interni che comunque rientrano nella "tolleranza del 2%", ma che allo stesso tempo, possono essere denunciate nella CILA tardiva, che già si deve presentare per la variatione spazi interni riguardante la modifica apportata al divisorio ingresso/cottura.

Note sulla conformità edilizia:

La verifica urbanistica è stata eseguita sull'unità immobiliare pignorata e sulle pertinenze esclusive della stessa.

La vastità dell'interno complesso condominiale e il numero di alloggi di proprietà di terzi, non hanno reso possibile al CTU l'esecuzione del rilievo metrico dell'intero edificio

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005 (Adozione Delibera n° 64 del 06/08/04) e successive modifiche puntuali.
Zona omogenea:	U.T.O.E. 5 Avenza - Edificio "R2"
Norme tecniche di attuazione:	Aree Urbane di recente formazione. L'edificio è classificato in "R2" (art.10 comma3): - R2 - edifici eterogenei e quelli costruiti con criteri regolari e/o pianificati; - sono ammessi: la manutenzione ordinaria; la manutenzione straordinaria; la ristrutturazione edilizia r1 ad esclusione del rifacimento della copertura con tipologia diversa da quella preesistente, la demolizione e fedele ricostruzione r4 mantenendo la stessa sagoma.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Con Delibera di Consiglio Comunale n° 60 è stato adottato il nuovo Piano Operativo Comunale. La delibera, a seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio è divenuta esecutiva a partire dal giorno 14/0
Zona omogenea:	Ambito "R5" - Zona Omogenea "B" - Classe 4
Norme tecniche di attuazione:	Art. 72 La residenza in aggiunta (R5) 1. Sono le parti cresciute sulla base di singole iniziative, in genere di modeste dimensioni. Il sub sistema si caratterizza per la disomogeneità dei tipi edilizi e della suddivisione dei lotti e dalla frammentazione del suolo pubblico e con scarse dotazioni collettive. 2. All'interno dell'ambito, salvo i casi delle specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole della Disciplina del territorio del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: Residenziale (a), Artigianale di servizio (sotto-categoria b3), Commerciale al dettaglio (limitatamente alle sottocategorie c1 e c2), Turistico-ricettiva (nelle sotto-categorie d1 e d2), Direzionale e di servizio (e). 3. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità abitative dovranno avere una Superficie Utile (SU) minima di mq. 60. Qualora esistano già unità abitative di Superficie Utile inferiore, queste

potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. Classe 4 - come definita dal comma 1 dall'Art. 21 "Disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente" che recita: 1. In considerazione delle opere ammesse, in relazione alle specifiche caratteristiche degli edifici oggetto di intervento, il presente P.O., attraverso le classi, stabilisce i limiti entro i quali si devono mantenere le opere e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo la seguente articolazione: Classe 4: - edifici e complessi edilizi non caratterizzati da particolare interesse storico-documentale o con rilevanti alterazioni subite rispetto alle caratteristiche originarie; - edifici e complessi edilizi di formazione recente e posti in continuità con il principio insediativo consolidato, ma caratterizzati da tipologie, materiali e finiture disomogenei rispetto all'edificato di matrice storica; - edifici e complessi edilizi esito di interventi unitari recenti, compresi i complessi unitari con specifica qualità e identità morfologica e architettonica; - edifici realizzati a seguito dell'applicazione del presente Piano Operativo e del R.U. previgente; la classe 4 consente gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo e gli interventi pertinenziali, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, alle condizioni e limitazioni di cui al successivo art. 25; Art. 25 Classe 4 1. La disciplina della classe 4 consente l'adeguamento degli edifici esistenti con interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, fino alla demolizione con fedele ricostruzione, così come definiti dalle disposizioni regionali. Gli interventi di demolizione con ricostruzione devono utilizzare tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni migliorative rispetto ai parametri di legge. In particolare per la classe 4 sono consentiti: a) consolidamenti statici, anche con la variazione di schema e tipologia strutturale, fino al completo svuotamento dell'intero organismo edilizio; b) le modifiche alle strutture in elevazione ed ai solai, comprese le relative quote d'imposta, con opere che possono prevedere anche l'inserimento di materiali e tecniche diverse da quelle esistenti; c) l'inserimento di nuovi solai, comportanti anche l'aumento della SE; d) le modifiche dell'involucro murario e dei prospetti compresa la chiusura con infissi vetrati di logge o porticati, anche se comportante incremento della SE, fermo restando il rispetto delle distanze minime; e) la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da

tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate; f) la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca, con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento; g) la realizzazione di serre solari con specifica finalità di risparmio energetico, come definite al successivo art. 33, debitamente certificata; h) limitatamente agli ambiti del territorio urbanizzato, la modifica della tipologia della copertura, anche ai fini del risparmio energetico, con la formazione di terrazze, tetti verdi, ecc., senza aumento del Volume totale esistente; i) la demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio, nella stessa collocazione, sagoma e ingombro planivolumetrico, per i quali sono fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e l'eventuale modifica della tipologia della copertura alle condizioni di cui al precedente punto h.; tale intervento deve essere anche finalizzato al risparmio energetico e all'applicazione dei criteri di edilizia sostenibile e di resilienza urbana e al complessivo miglioramento della qualità edilizia. 2. Oltre al riordino dei volumi pertinenziali consentita dalla classe 3, per la classe 4 è consentita la realizzazione di interventi pertinenziali, che comportano la realizzazione di un volume accessorio aggiuntivo fino al 20% del volume totale fuori terra dell'edificio principale e comunque non superiore a 30 mq. di Superficie edificabile (o edificata) (SE), compresa la demolizione di eventuali volumi secondari di valore nullo facenti parte dello stesso organismo edilizio e la loro ricostruzione anche in diversa collocazione all'interno del resede di riferimento; tali interventi, che mantengono la destinazione d'uso accessoria, comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale e la realizzazione di volumi seminterrati o interrati con funzione accessoria alla residenza. Gli interventi pertinenziali devono avere forma e struttura edilizia coerente con la funzione assoluta e per la loro realizzazione dovrà essere ricercata prioritariamente una posizione visivamente poco esposta, evitando in ogni caso di impegnare vedute panoramiche. In alternativa agli interventi pertinenziali del presente comma, limitatamente agli ambiti R1 e R2 sono possibili gli ampliamenti funzionali già consentiti per la classe 3, come specificato agli artt. 68 e 69. 3. Nelle parti che il

	P.O. definisce come addizioni residenziali unitarie, esito di piani urbanistici attuativi o comunque di progetti architettonicamente e urbanisticamente unitari, per gli edifici in classe 4 valgono le prescrizioni di cui all'Art. 71, comma 4.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare in questione, fa parte della lottizzazione denominata "Centro Residenziale Odling" ed è identificato come "Fabbricato B". Come si evince dagli atti urbanistici reperiti presso il Comune di Carrara, l'intervento che ha portato alla realizzazione del "Fabbricato B" è di tipo "finanziamento privato" senza contributi dello Stato o di Enti Pubblici. Il progetto di lottizzazione è stato approvato dal Comune di Carrara il 21 Dicembre 1985 con delibera n.17 ed è composto di edifici vari, alcuni fra loro collegati con aree scoperte, zone di parcheggio, strade, portici, gallerie, eventuali impianti e servizi comuni. La convenzione di lottizzazione di cui sopra è stata stipulata tra il Comune di Carrara e la società BASSANI S.P.A. con atto a rogito Notaio Lucentini Guido di Carrara in data 16 Ottobre 1986 rep.n.164515 approvato dal Comitato Regionale di Controllo il 5 Novembre 1986 decisione n.10894, registrato a Carrara il 10 Novembre 1986 al n.1519 e trascritto a Massa il 12 Novembre 1986 al n. 5757 di formalità. Successivamente il Comune di Carrara ha approvato ulteriore progetto di lottizzazione in data 27 Giugno 1989, con deliberazione n.87 divenuta esecutiva il 16 Ottobre 1989, cui ha fatto seguito la convenzione di lottizzazione stipulata tra la suddetta società BASSANI S.P.A. ed il Comune di Carrara sempre con atto a rogito Notaio Lucentini Guido di Carrara in data 26 Aprile 1990 rep.n.176430, registrato a Carrara il 23 Maggio 1990 al n.514 e trascritto a Massa il 23 Maggio 1990 al n.2820 di formalità.

Note sulla conformità:

Nessuna altra osservazione da aggiungere

Descrizione:

Abitazione di tipo civile [A2]

di cui al punto **A-Appartamento Via V. Fiaschi**

In Comune di Carrara (MS), frazione Avenza Via Vico Fiaschi (in Catasto Via Campo d'Appio) n.12/C e precisamente: **appartamento ad uso civile abitazione** posto al **piano primo**, facente parte di un complesso residenziale denominato "*Condominio Omissis*" composto da n. 5 piani fuori terra ed uno interrato, per un totale di n.14 appartamenti, n.16 garages, n.7 cantine e n.5 fondi (vedi tabelle millesimali).

L'abitazione staggita risulta composta da: ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera, antibagno, bagno e balcone. All'appartamento si accede sia da scala condominiale che da ascensore condominiale. L'unità immobiliare stimata è priva di posto auto di proprietà e a livello condominiale non esistono aree comuni adibite a sosta auto per il condominio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di Omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova

Ulteriori informazioni sul debitore: La debitrice è la vedova del Sig. Omissis

Eventuali comproprietari:

- Omissis, nato a [REDACTED] - Quota: 9/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà;
- Omissis, nato a [REDACTED] - Quota: 9/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà.

Superficie complessiva di circa mq **74,10**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1992

L'unità immobiliare è identificata con il numero: subalterno 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il condominio si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

In discreto stato di manutenzione e conservazione risulta al momento del sopralluogo anche l'appartamento staggito.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a.
	condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente
	materiale: legno
	protezione: tapparelle
	materiale protezione: plastica
	condizioni: sufficienti

Infissi interni	tipologia: scorrevole
	materiale: legno tamburato
	condizioni: sufficienti

Pareti esterne	materiale: Tamponatura in laterizio
	coibentazione: non visibile

rivestimento: **klinker**

condizioni: **sufficienti**

Note: le facciate esterne del condominio sono rivestite per la maggior parte da piastrelle. Le rientranze dei balconi ed i rispettivi plafoni sono invece intonacati e tinteggiati al civile. I parapetti dei balconi sono in cemento armato faccia a vista.

Pavim. Interna

materiale: **parquet incollato**

condizioni: **sufficienti**

Plafoni

materiale: **rifinitura intonaco tinteggiato al civile**

condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente**

materiale: **alluminio**

accessori: **senza maniglione antipanico**

condizioni: **sufficienti**

Note: Portoncino blindato tipo standard

Rivestimento

ubicazione: **bagno**

materiale: **mosaico vetroso**

condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **cucina**

materiale: **mosaico vetroso**

condizioni: **sufficienti**

Scale

posizione: **a rampa unica**

rivestimento: **marmo**

condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: Scale condominiali che dall'androne di ingresso portano al pianerottolo del piano primo

Impianti:

Ascensore

condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: Ascensore condominiale

Note: L'amministratore dichiara che esiste la dichiarazione di conformità riguardo la L.46/90 facente parte della documentazione rilasciata dal costruttore ai vari acquirenti.

L'amministratore non è in possesso della denuncia fatta all'ISPEL e stessa cosa relativamente al collaudo ISPEL. L'amministratore dichiara che esiste un contratto di manutenzione dell'ascensore stipulato con la ditta OTIS che allega alla documentazione condominiale fornita al CTU.

Condizionamento

tipologia: **autonomo**

alimentazione: **elettrico**

rete di distribuzione: **non rilevabile**

diffusori: **Condizionatori Split**

condizioni: **sufficienti**

conformità: **non noto se presente**

Note: Rilevati due condizionatori con split collocati in camere e nel soggiorno. Le macchine collegate agli split sono posizionate nel balcone.

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

tensione: **220V**

condizioni: **sufficienti**

conformità: **non noto se presente**

Fognatura

tipologia: **non rilevabile**

rete di smaltimento: **non rilevabile**

recapito: **collettore o rete comunale**

ispezionabilità: **non rilevabile**

condizioni: **non rilevabile**

conformità: **non noto se presente**

Note: Al momento del sopralluogo l'abitazione si presentava abitata e in discrete condizioni.

Gas

tipologia: **autonomo**

alimentazione: **metano**

rete di distribuzione: **non rilevabile**

condizioni: **non rilevabile**

conformità: **non noto se presente**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**

alimentazione: **non rilevabile**

rete di distribuzione: **non rilevabile**

condizioni: **sufficienti**

conformità: **non noto se presente**

Note: Al momento del sopralluogo l'abitazione si presentava abitata e in discrete condizioni

Termico

tipologia: **autonomo**

alimentazione: **metano**

rete di distribuzione: **non visibile**

diffusori: **termosifoni in alluminio**

condizioni: **sufficienti** conformità: **non noto se presente**

Note: La caldaia è installata sul balcone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non si conosce la data
Note	Non noto al CTU

Riscaldamento:

Geom. Luigi Chioni

Via Mazzini, 316 – 55042 Forte dei Marmi (LU)
Iscritto all'Ordine dei Geometri di Massa al n.936
Cell. 328 9726045 – email: luigichioni@gmail.com

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Tradizionale a termosifoni
Epoca di realizzazione/adeguamento	non si conosce la data
Note	Non noto al CTU

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Non noto al CTU

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Contratto manutenzione	Si, stipulato con la ditta OTIS
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori, calcolate in percentuale secondo la norma UNI EN 15733/2011, come segue:
Superfici coperte comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale conteggiate al:

- 100% per Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi);
- 100% scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale;
- 100% muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore;
- 50% muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm;

Superfici delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte) conteggiate al:

- 50% Vani accessori comunicanti;
- 25% Vani accessori non comunicanti;

Superfici delle competenze esclusive di ornamento delle unità conteggiate al:

- 30% fino a 25 mq poi 10% per balconi e terrazze comunicanti;
- 15% fino a 25 mq poi 5% per balconi e terrazze non comunicanti;
- 10% fino alla superficie dell'UI poi 2% per l'area scoperta.

Ai fini della presente stima si è proceduto di valutare, la consistenza dell'appartamento al piano primo e del balcone di pertinenza.

Verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, in particolare tenendo conto:

Geom. Luigi Chioni

Via Mazzini, 316 – 55042 Forte dei Marmi (LU)
Iscritto all'Ordine dei Geometri di Massa al n.936
Cell. 328 9726045 – email: luigichioni@gmail.com

- dell'ubicazione, degli accessi al bene e della possibilità di parcheggio;
- della vetustà e della struttura in genere, del fabbricato di cui è parte;
- della disposizione interna degli ambienti, degli accessori e delle rifiniture del bene;

si ritiene che il valore al metro quadrato di stima da applicare all'abitazione per le caratteristiche sopra indicate sia di Euro 1.900,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento al piano primo	superf. esterna lorda	53,50	1,00	53,50
Balcone al piano primo	superf. esterna lorda	20,60	0,30	6,18
		74,10		59,68

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: 2-2021

Zona: C2-Semicentrale/AVENZA-NAZZANO-BONASCOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili cat. A/2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.450,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.050,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara, Comune di Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Tabelle OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- Valore di mercato per civili abitazioni: da 1.450,00 a 2.050,00 €/mq
- Valore di mercato per civili abitazioni di tipo economico: da 1.050,00 a 1.550,00 €/mq
- Valore di mercato per ville e villini: da 2.000,00 a 2.850,00 €/mq;

Altre fonti di informazione:

Consultazione di annunci di vendite online per immobili simili nella zona.

8.3 Valutazione corpi:

A-Appartamento Via V. Fiaschi. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 113.392,00.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento al piano primo	53,50	€ 1.900,00	€ 101.650,00
Balcone al piano primo	6,18	€ 1.900,00	€ 11.742,00

Geom. Luigi Chioni

Via Mazzini, 316 – 55042 Forte dei Marmi (LU)

Iscritto all'Ordine dei Geometri di Massa al n.936

Cell. 328 9726045 – email: luigichioni@gmail.com

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 113.392,00
Valore corpo	€ 113.392,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 113.392,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 28.348,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A-Appartamento Via V. Fiaschi	Abitazione di tipo civile [A2]	59,68	€ 113.392,00	€ 28.348,00

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%) € 17.008,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.010,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è divisibile

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- A-Appartamento Via V. Fiaschi

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: non conosciuto

Pendenze condominiali:

- A-Appartamento Via V. Fiaschi

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€ 4.204,02**

Spese condominiali non ancora pagate dall'esecutato negli ultimi due anni pari a € 3.374,02 (per la parte straordinaria) e € 830,00 per la parte condominiale, il tutto per un ammontare complessivo di € 4.204,02 (fonte: Amministratore di condominio "Omissis").

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 93.373,20

8.6 Regime fiscale della vendita

Immobile di proprietà privata ad uso abitativo, esente I.V.A.
Possibilità acquisto agevolazione "prima casa".

Data generazione:

14-07-2022

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Chioni