

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



N.R.G. E.I. **68/2019**
Data udienza: 18/03/2020

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

Custode Giudiziario: **Dott. Francesco Isoppi**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
LOTTO UNICO
PORZIONE DI
FABBRICATO AD USO
CIVILE ABITAZIONE CON
CORTE PERTINENZIALE**

Esperto alla stima: **Arch. Livia Mascagni**

Codice fiscale: MSCLVI64P66F952T

Partita IVA: 01033520451

Studio in: Via Roma 78 - 54038 Montignoso

Email: livia.mascagni@gmail.com

Pec: livia.mascagni@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

BENE: Via Pometo n. 26 - Loc. Fossone - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 001 - LOTTO UNICO - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON CORTE PERTINENZIALE

1 DATI CATASTALI

Corpo: A - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSA CORTE PERTINENZIALE

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio **67**, particella **1109**, subalterno **1**, indirizzo Via Pometo n. 26, piano T, comune CARRARA, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 67 mq., Totale escluse aree scoperte: 61 mq., rendita € 162,68

foglio **67**, particella **1109**, subalterno **4**, indirizzo Via Pometo n. 26, piano T, comune CARRARA, categoria Area Urbana

foglio **67**, particella **1109**, subalterno **6**, indirizzo Via Pometo n. 26, piano T, comune CARRARA, categoria Area Urbana

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSA CORTE PERTINENZIALE

Possesso: Occupato dalla Sig.ra [REDACTED]

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSA CORTE PERTINENZIALE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSA CORTE PERTINENZIALE

Creditori Iscritti: NO

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSA CORTE PERTINENZIALE

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSA CORTE PERTINENZIALE

Continuità delle trascrizioni: Si precisa che alla DENUNCIA DI SUCCESSIONE del 01/07/1996 in morte de ██████████, Rep. n. 9/443, trascritta a Massa-Carrara il 19/02/1997 ai Reg. Gen. n. 1130, Reg. Part. n. 881, non ha fatto seguito Nota di Trascrizione dell'Accettazione Tacita o Espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari.

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Loc. Fossone**
Via Pometo n. 26

**Lotto: 1 - LOTTO UNICO - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE
CON CORTE PERTINENZIALE**

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

Dopo l'esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. la sottoscritta si è recata presso l'Ufficio del Territorio di Massa-Carrara - Servizio Pubblicità Immobiliare - per verificare se alla data odierna fossero intervenute "nuove formalità" rispetto ai documenti depositati e presso l'Agenzia del Territorio - Servizi Catastali si è provveduto a richiedere i certificati catastali (visure storiche degli immobili), nonché l'estratto di Mappa. Ogni documentazione reperita è in allegato alla presente.

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

Si precisa nel merito che alla DENUNCIA DI SUCCESSIONE del 01/07/1996 in morte del Sig. [REDACTED] Rep. n. 9/443, trascritta a Massa-Carrara il 19/02/1997 ai Reg. Gen. n. 1130, Reg. Part. n. 881, non ha fatto seguito Nota di Trascrizione dell'Accettazione Tacita o Espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE
CON ANNESSA CORTE PERTINENZIALE.**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Fossone, Via Pometo n. 26

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]
[REDACTED] foglio **67**, particella **1109**, subalterno **1**, indirizzo Via Pometo n. 26, piano **1**, comune CARRARA, categoria **A/4**, classe **3**, consistenza **3,5 vani**, superficie Totale: **67 mq.**, Totale escluse aree scoperte: **61 mq.**, rendita **€ 162,68**

Derivante da:

- VARIAZIONE del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA n. 124380.1/2002 del 20/11/2002 protocollo n. 209247 in atti dal 20/11/2002;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA n. 124304.1/2002 del 20/11/2002 protocollo n. 209171 in atti dal 20/11/2002;
- VARIAZIONE per AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n. 2281.1/1995 del 26/04/1995 in atti dal 04/05/1995;
- VARIAZIONE D'UFFICIO n. 6798.1/2014 del 30/09/2014 protocollo n. MS0095148 Voltura in atti dal 10/10/2014 Repertorio n. 24799 Rogante Notaio LUIGI CATTANEO Sede: MONTIGNOSO Registrazione Sede: CESSIONE REC NOTA;
- VARIAZIONE per RETTIFICA D'UFFICIO PER ERRATA ATTRIBUZIONE DI NUMERO MAPPALE - (ISTANZA n. 5091/93) n. 2752.2/1993 del 27/09/1993 in atti dal 27/09/1993;
- VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio **67**, particella **1109**, subalterno **4**, indirizzo Via Pometo n. 26, piano **T**, comune CARRARA, categoria **Area Urbana**

Derivante da:

- Variazione n. 45709.1/2014 del 29/09/2014 protocollo n. MS0091494 in atti dal 29/09/2014 da BCNC (Bene Comune Non Censibile) a ESCLUSIVO;
- DIVISIONE n. 11360.1/2009 del 16/12/2009 protocollo n. MS0129814 in atti dal 16/12/2009;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) n. 6139.1/2014 del 30/09/2014 per CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/10/2014 Repertorio n. 24799 Rogante: Notaio Luigi Cattaneo Sede: Montignoso;
- VARIAZIONE D'UFFICIO n. 6476.1/2014 del 22/12/2009 protocollo n. MS0091497 Voltura in atti dal 29/09/2014 Repertorio n. 19200 Rogante: Notaio Luigi Cattaneo Sede: Montignoso;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA n. 124382.1/2002 del 20/11/2002 protocollo n. 209249 in atti dal 20/11/2002;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA n. 124306.1/2002 del 20/11/2002 protocollo n. 209173 in atti dal 20/11/2002;
- VARIAZIONE per COSTITUZIONE BNC (Bene Non Censibile) n. 2281.2/1995 del 26/04/1995 in atti dal 10/08/1998.

Note sulla conformità catastale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio **67**, particella **1109**, subalterno **6**, indirizzo Via Pometo n. 26, piano T, comune CARRARA, categoria Area Urbana

Derivante da:

- Variazione n. 45709.1/2014 del 29/09/2014 protocollo n. MS0091494 in atti dal 29/09/2014 da BCNC (Bene Comune Non Censibile) a ESCLUSIVO;
- DIVISIONE n. 11360.1/2009 del 16/12/2009 protocollo n. MS0129814 in atti dal 16/12/2009;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) n. 6139.1/2014 del 30/09/2014 per CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/10/2014 Repertorio n. 24799 Rogante: Notaio Luigi Cattaneo Sede: Montignoso;
- VARIAZIONE D'UFFICIO n. 6476.1/2014 del 22/12/2009 protocollo n. MS0091497 Voltura in atti dal 29/09/2014 Repertorio n. 19200 Rogante: Notaio Luigi Cattaneo Sede: Montignoso;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA n. 124382.1/2002 del 20/11/2002 protocollo n. 209249 in atti dal 20/11/2002;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA n. 124306.1/2002 del 20/11/2002 protocollo n. 209173 in atti dal 20/11/2002;
- VARIAZIONE per COSTITUZIONE BNC (Bene Non Censibile) n. 2281.2/1995 del 26/04/1995 in atti dal 10/08/1998.

Confini: Il tutto (abitazione e corte pertinenziale) ad ovest con Via Pometo; a sud con corte alla medesima particella sub. 8; ad est con altre unità immobiliari alla medesima particella subalterni 2-5-7; a nord con terreno alla particella 168.

Quota e tipologia del diritto

Residenza: Via Pometo n. 26 - Carrara (MS) - Stato

Civile: SEPARATA - Data Matrimonio: 30-01-1988

Eventuali comproprietari:

Nessuno

(autobus di linea).

Nelle strette vicinanze, verso in confine con il Comune di Luni (SP), è inoltre presente un'ampia zona industriale dove sono ubicate aziende marmifere, atte alla lavorazione e deposito dei materiali lapidei tipici della zona Apuana.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste agricole/industriali

Importanti centri limitrofi: CARRARA, MASSA, LA SPEZIA.

Attrazioni paesaggistiche: Porto di Marina di Carrara, Parco delle Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Cave di Marmo di Carrara, Duomo di Carrara, Ex Ferrovia Marmifera, Castello Malaspina di Massa.

Principali collegamenti pubblici:

STAZIONE FERROVIARIA CARRARA-AVENZA: distanza 3,30 km.,

CASELLO AUTOSTRADALE CARRARA-AVENZA: distanza 2,50 km.,

FERMATA AUTOBUS DI LINEA: distanza 0,45 km.,

PORTO DI MARINA DI CARRARA: distanza 5,50 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato



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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** [REDACTED]

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito del TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data **30/05/2019** al Rep. n. **1371/2019** trascritto a MASSA CARRARA in data **30/05/2019** ai Rep. Gen. n. **4840/Rep. Part. n. 3729**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento

Nessuna.

4.3 Misure Penali

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del **18/06/2015**, Rep. n. **1471**, trascritta a Massa Carrara il **21/07/2015** ai Reg. Gen. n. **5953** Reg. Part. n. **4407**, a rogito del TRIBUNALE CIVILE PENALE di Massa (MS),

[REDACTED] per il diritto di Proprietà per la quota di **1/4 ciascuno** e [REDACTED] per il diritto di Proprietà per la quota di **1/2**, il tutto relativamente agli immobili oggetto della presente, identificati al NCEU del Comune di Carrara (MS) al Foglio **67**, part. **1109**, subb. **1, 4 e 6** (Unità negoziale n. 1, Immobili nn. 1, 2 e 3 nella Nota di Trascrizione).

Nota - Alla Sezione D - Ulteriori informazioni, si riporta quanto segue:

"SI VOGLIA DICHIARARE INEFFICACE NEI CONFRONTI DEGLI ISTANTI L'ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO DEL NOTAIO LUIGI CATTANEO IN DATA 30/09/2014 REP. 24799 TRASCRITTO IL 03/10/2014 AL N. 6139".

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del **22/07/2016**, Rep. n. **1471**, trascritta a Massa Carrara il **15/09/2016** ai Reg. Gen. n. **8256** Reg. Part. n. **5941**, a rogito del TRIBUNALE CIVILE PENALE di Massa (MS), a favore del [REDACTED] per il diritto di Proprietà per la quota di **1/4 ciascuno** e contro la [REDACTED] per il diritto di Proprietà per la quota di **1/2**, il tutto relativamente agli immobili oggetto della presente, identificati al NCEU del Comune di Carrara (MS) al Foglio **67**, part. **1109**, subb. **1, 4 e 6** (Unità negoziale n. 1, Immobili nn. 1, 2 e 3 nella Nota di Trascrizione).

Nota - Alla Sezione D - Ulteriori informazioni si riporta quanto segue:

"SI VOGLIA DICHIARARE INEFFICACE O NULLO NEI CONFRONTI DEGLI INSTANTI L'ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO DEL NOTAIO [REDACTED] IN DATA 30/09/2014 REP. 24799 TRASCRITTO IL 03/10/2014 AL N. 6139 CON [REDACTED] LA SUA QUOTA DI 1/2 SUI BENI DESCRITTI AL QUADRO B".

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Edificio in Classe G

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per la quota di 1/3 per il diritto di piena proprietà;

[REDACTED] per la quota di 1/3 per il diritto di piena proprietà;

[REDACTED] per la quota di 1/3 per il diritto di piena proprietà.
dal 01/07/1996 al 29/10/2002.

In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** –

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

- a rogito dell'UFFICIO DEL REGISTRO DI CARRARA (MS), in data **01/07/1996**, al Rep. n. **9/443**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **19/02/1997**, ai Reg. Gen. n. **1130/Reg. Part. n. 881**.

Note: Con la presente DENUNCIA DI SUCCESSIONE [REDACTED]

[REDACTED] come sopra generalizzati, pervengono alla proprietà per la quota di 1/3 ciascuno degli immobili in oggetto, al tempo identificati tutti al Fg. 67 part. 1109 sub. 1 (Unità negoziale n. 1 Immobile n. 2 nella Nota di Trascrizione), in morte [REDACTED], nato a Carrara l'01/08/1907 [REDACTED] e deceduto il 19/07/1995.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per la quota di 2/6 per il diritto di proprietà in regime di Comunione Legale [REDACTED] e per la quota di 1/6 per il diritto di Nuda Proprietà in regime di Comunione Legale con [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 2/6 per il diritto di proprietà in regime di Comunione Legale con Marco Ferraroni e per la quota di 1/6 per il diritto di Nuda Proprietà in regime di Comunione Legale con [REDACTED] dal 29/10/2002 al 30/09/2014.

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio [REDACTED] in data **29/10/2002**, al Rep. n. **32925**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **08/11/2002**, ai Reg. Gen. n. **10893/Reg. Part. n. 7825**.

Note: Con la presente ATTO DI COMPRAVENDITA [REDACTED] come sopra generalizzati, acquistano gli immobili in oggetto, al tempo della stipulazione identificati tutti al Fg. 67 part. 1109 sub. 1 (Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 nella Nota di Trascrizione) [REDACTED] per le quote di proprietà indicate.

Si precisa inoltre che contestualmente [REDACTED] acquistano anche il terreno limitrofo identificato al Fg. **67** part. **261** di circa 316 mq. (Unità negoziale n. 1 Immobile n. 2 nella Nota di Trascrizione), immobile che non viene ricompreso nella presente procedura esecutiva.

[REDACTED] per la sua quota di comproprietà indivisa pari ad 1/3 dell'intero se ne riservava l'usufrutto vitalizio, ad oggi decaduto a seguito del suo decesso.

Titolare/Proprietario:

per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà in regime di Separazione dei Beni con

per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà in regime di Separazione dei Beni con Marco Ferraroni, dal 22/12/2009 al 30/09/2014.

In forza di **ATTO DI DIVISIONE - COSTITUZIONE DI SERVITU'** - a rogito del Notaio LUIGI CATTANEO, in data **22/12/2009**, al Rep. n. **19200/8344**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **29/12/2009**, ai Reg. Gen. n. **13290**/Reg. Part. n. **9207**.

Note: Con il presente ATTO DI DIVISIONE - COSTITUZIONE DI SERVITU', in allegato in versione originale integrale ed al quale si rimanda, i Signori:

in regime patrimoniale di separazione dei beni a seguito di Ricorso per Separazione Personale Consensuale intervenuta il 16/11/2007 ed omologata dal Tribunale di Massa in data 11/12/2007 (in allegato alla presente);

in regime patrimoniale di Comunione dei beni;

coniugati in regime patrimoniale di Comunione Legale dei beni;

coniugati in regime patrimoniale di separazione dei beni; pervengono a **DIVISIONE AMICHEVOLE DEI BENI COMUNI** ed all'uopo hanno formato lotti di valore corrispondente alle singole quote di diritto, così come segue riguardo a

. Lotto n. 2: assegnato in piena proprietà ed in parti uguali fra loro che accettano a tacitazione dei loro diritti pari ad 1/4 ciascuno: unità immobiliari site in Comune di Carrara (MS), località Fossone, Via Pometo n. 50, e precisamente:

- **porzione di fabbricato ad uso ingresso**, censita al Catasto Fabbricati del suddetto Comune come segue:

foglio 67 part. 1109 sub. 4 - BCNC (bene comune non censibile senza consistenza nè rendita)

- **porzione di corte**, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara come segue:

foglio 67 part. 1109 sub. 6 - BCNC (bene comune non censibile senza consistenza nè rendita). Il tutto a seguito di presentazione di DIVISIONE all'Ufficio del Territorio di Massa Carrara e successiva VARIAZIONE da Bene Comune non Censibile ad Area esclusiva.

Le parti precisano inoltre che rimarrà in comune fra i condividenti l'area al **Foglio 67 part.**

1109 sub. 8, sulla quale i costituiscono, ad ogni effetto di legge e di ragione, **servitù ampia di passaggio a piedi e/o carrabile e di passaggio, ad adeguata profondità, di condutture per acqua, gas, energia elettrica, telefono e fognature e servizi tecnologici in genere**, a carico dei enti immobiliari di propria titolarità ed a favore degli enti immobiliari di proprietà di

al Catasto Fabbricati al Foglio 67 n. 479, che a tale titolo espressamente accettano con espresso divieto di sosta e/o di parcheggio. Per meglio comprendere quanto sopra si vedano elaborato planimetrico ed estratto di mappa in allegato alla presente.

Titolare/Proprietario:

per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà.

dal 30/09/2014 ad oggi (attuale proprietaria).

In forza di **CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO** - a rogito del Notaio LUIGI CATTANEO, in data **30/09/2014**, al Rep. n. **24799/12068**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **03/10/2014**, ai Reg. Gen. n. **7892**/Reg. Part. n. **6139**.

Note: La presente **CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO**, con la quale il la propria quota parte di 1/2 per il diritto di Proprietà relativamente agli Immobili oggetto della presente (Comune di Carrara Fg. 67 part. 1109 subb. 1,4 e 6), è convenuta a seguito di **SEPARAZIONE CONSENSUALE** tra omologata dal Tribunale di Massa in data 11/12/2007, cronologico 3564 (si veda in allegato alla presente).

dei beni in oggetto ha edificato una parete divisoria sulla mezzeria del subalterno 4 a confine con l'unità immobiliare adiacente; sono state inoltre apportate alcune modifiche alla distribuzione interna dell'abitazione, quali l'ampliamento della cucina-soggiorno nel lato in adiacenza alla camera da letto al fine di ricavare la zona cottura e lo spostamento della parete a confine tra cucina ed ex ingresso comune per la creazione di una zona letto; tutto quanto meglio rappresentato nei grafici redatti dalla sottoscritta a seguito dei sopralluoghi effettuati, in allegato alla presente.

Regolarizzabili mediante: Presentazione Pratica di **Accertamento di Conformità in Sanatoria** ex art. 209, L.R.T. n. 65/2014

Descrizione delle opere da sanare: **Diversa distribuzione degli spazi interni.**

Spese per Tecnico: € 4.000,00

Pratica Idoneità Statica: € 3.000,00

Spese per Pratica Geologo: € 1.200,00

Sanzione: € 1.000,00

Diritti di Segreteria: € 80,00

Oneri Contributo su costo di costruzione: € 217,00

Oneri Totali: **€ 9.497,00**

Note sulla conformità edilizia:

Come già specificato, a seguito di **Atto di Divisione del 16/12/2009** a rogito del Notaio Luigi Cattaneo, la proprietà dei beni in oggetto ha edificato una parete divisoria sulla mezzeria del subalterno 4 a confine con l'unità immobiliare adiacente; sono state inoltre apportate alcune modifiche alla distribuzione interna dell'abitazione, quali l'ampliamento della cucina-soggiorno nel lato in adiacenza alla camera da letto al fine di ricavare la zona cottura e lo spostamento della parete a confine tra cucina ed ex ingresso comune per la creazione di una zona letto; tutto quanto meglio rappresentato nei grafici redatti dalla sottoscritta a seguito dei sopralluoghi effettuati, in allegato alla presente. Le suddette modifiche sono state ad ogni modo apportate senza alcuna presentazione presso il Comune di Carrara di idonei titoli abilitativi, tantomeno la planimetria catastale attualmente agli atti, presentata in data 26/04/1995, risulta conforme allo stato attuale dei luoghi.

Per la regolarizzazione degli interventi sopra descritti si rende necessario il deposito presso il Comune di Carrara, nonché al Genio Civile, di Pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209, L.R.T. n. 65/2014, e successivamente la presentazione presso il Catasto di Denuncia di nuova Variazione Catastale (DOCFA).

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: Loc. Fossone, Via Pometo n. 26

Note generali sulla conformità:

Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione Immobiliare, secondo le previsioni del Vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Carrara, sono così caratterizzate dal punto di vista urbanistico:

- Per effetto della Variante al Piano Strutturale, approvata con Delibera C.C. n. 28 del 16/03/2012 Pubbl. BURT n. 22 del 30/05/2012: **Sistema della PIANURA nelle AREE DI INTERESSE AGRICOLO** Art. 16 NTA – **U.T.O.E. (Unità Territoriali Organiche Elementari) n. 8 Fossone.**

- Per effetto del Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera C.C. n. 64 dell'8/04/98 e successive modificazioni: gli immobili ricadono nella **Sottozona Agricola CPA 2** (Componenti Paesistiche e Ambientali):

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 N.T.A. Reg. Urb. – agg. Giugno 2011 66 copertura fondiaria (Rc =30%). Nelle serre è ammessa la vendita dei prodotti agricoli e vivaistici."

• Sottoposto ai seguenti Vincoli:

- Pericolosità Geologica **G1** (bassa)

- PGRA (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni) – autorità di bacino: **P1R2** (Pericolosità 1, Rischio 2).

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

I beni immobili oggetto della presente, siti nel **Comune di Carrara (MS)**, vengono di seguito più precisamente descritti:

Porzione di fabbricato adibito a civile abitazione con corte pertinenziale, sita in **Via Pometo n. 26 – Loc. Fossone – Comune di Carrara**, il tutto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara al:

a) Abitazione - **Fg. 67, part. 1109, sub. 1** – Piano **T**, categoria **A/4**, classe **3**, Consistenza **3,5 vani**, Superficie Catastale Totale **67 mq.** Totale escluse aree scoperte: **61 mq.**, Rendita **€ 162,68**;

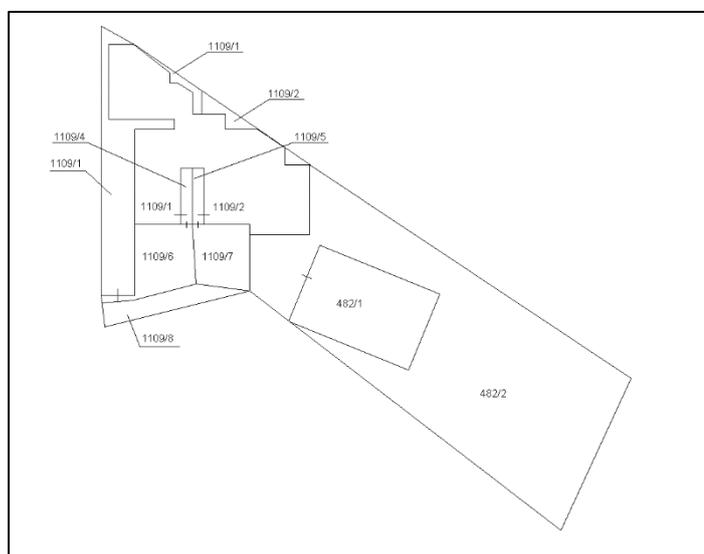
b) Pertinenza - **Fg. 67, part. 1109, sub. 4** – categoria: Area Urbana;

c) Pertinenza - **Fg. 67, part. 1109, sub. 6** – categoria: Area Urbana.

La porzione di fabbricato si sviluppa su di un unico piano (Piano Terra) ed è costituita da ingresso che immette direttamente alla cucina-pranzo, camera, servizio igienico, disimpegno, servizi, oltre a 2 locali adibiti a cantina-ricovero attrezzi e altro a ripostiglio, questi ultimi con accesso separato rispetto all'abitazione; del medesimo subalterno 1 fa parte anche corte pertinenziale esclusiva.

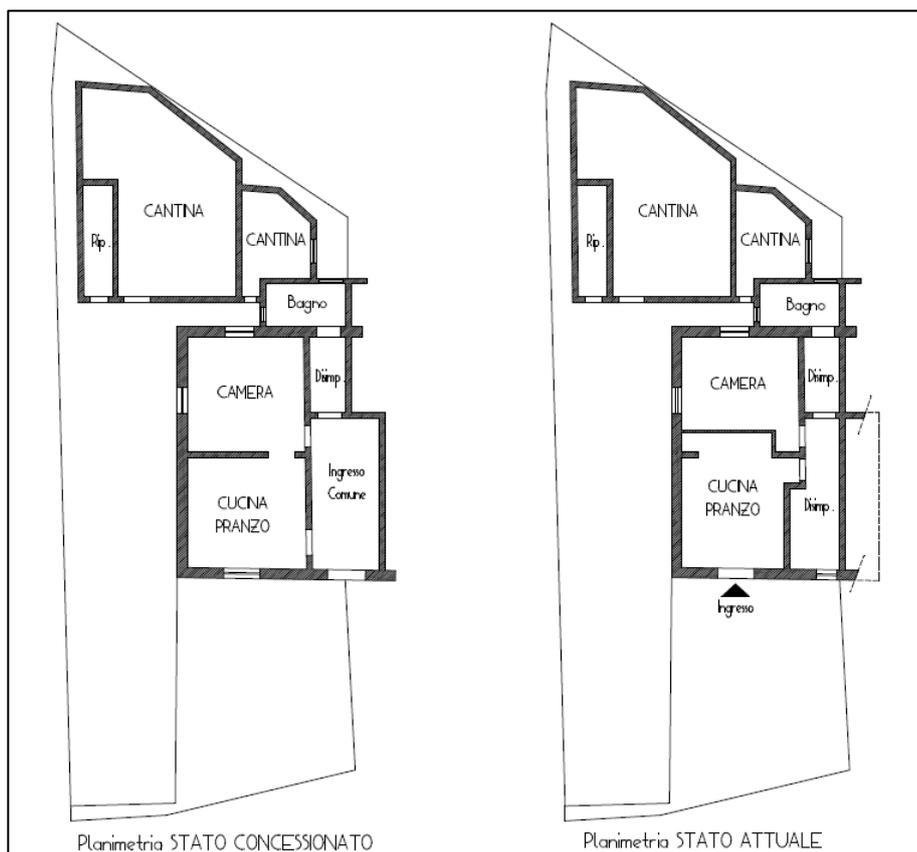
Il disimpegno al subalterno 4 (area urbana ad uso esclusivo), ex ingresso comune con la restante porzione di fabbricato, è stato adibito a zona letto, mentre il subalterno 6, anch'esso area urbana ad uso esclusivo, è porzione di corte pertinenziale prospiciente l'ingresso dell'abitazione.

A tal proposito si precisa che, a seguito di **Divisione del 16/12/2009** a rogito del Notaio Luigi Cattaneo, come descritto ai punti 1 e 6 della presente, i subalterni n. 4 (ex ingresso comune) ed il subalterno n. 6 (porzione di corte pertinenziale) sono stati oggetto di Variazione Catastale n. 45709.1/2014 del 29/09/2014, con la quale i medesimi beni immobiliari passano da Beni Comuni non Censibili a Beni Esclusivi delle rispettive proprietà in adiacenza. In particolare il subalterno 4, ex ingresso comune, diviene di proprietà esclusiva per metà ciascuno dei confinanti, così come rappresentato nell'elaborato planimetrico riportato qui di seguito ed in allegato alla presente.



Elaborato Planimetrico (non in scala)

A seguito di ciò la proprietà dei beni in oggetto ha edificato una parete divisoria sulla mezzeria del subalterno 4 a confine con l'unità immobiliare adiacente; sono state inoltre apportate alcune modifiche alla distribuzione interna dell'abitazione, come meglio rappresentato nei grafici redatti dalla sottoscritta a seguito dei sopralluoghi effettuati, in allegato alla presente e riportati qui di seguito.



Le suddette modifiche sono state ad ogni modo apportate senza alcuna presentazione presso il Comune di Carrara di idonei titoli abilitativi, tantomeno la planimetria catastale attualmente agli atti, presentata in data 26/04/1995, risulta conforme allo stato attuale dei luoghi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Residenza: Via Pometo n. 26 - Carrara (MS)

Stato Civile: SEPARATA: Separazione Consensuale intervenuta il 16/11/2007 ed Omologata l'11/12/2007.

Data Matrimonio: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq. **232,00**

Condizioni generali dell'immobile:

Gli interni dell'abitazione, al momento del sopralluogo, sono risultati in buono stato di conservazione, essendo stati eseguiti lavori di recente di manutenzione ordinaria, anche se in assenza di titoli abilitativi. Al contrario l'involucro esterno dell'appartamento, le cantine e la corte presentano notevoli segni di degrado.

La cucina-soggiorno è pavimentata in laminato effetto legno; la camera ed i disimpegni hanno pavimento in parquet. E' stato realizzato controsoffitto in materiale ligneo nella zona giorno e nella camera da letto. La cucina-soggiorno presenta in parte rivestimento in piastrelle, mentre la zona cottura ha rivestimento ceramico di piccola pezzatura. Il servizio igienico, dotato di doccia, lavabo, bidet e wc, è pavimentato e rivestito in materiale ceramico di buona qualità.

Gli infissi esterni sono in alluminio laccato bianco, protetti da persiane del medesimo materiale e le porte interne sono in legno tinteggiate di colore chiaro.

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento a gas con caldaia ubicata all'esterno sul lato Via Pometo. Nella cucina-soggiorno e nel disimpegno sono inoltre installate stufe a pellet.

I locali adibiti a cantina-ricovero attrezzi hanno per lo più struttura lignea, tamponata in

muratura e pavimentazione in cemento. Sul lato prospiciente l'ingresso è inoltre presente una tettoia con struttura metallica e copertura in onduline in materiale plastico di colore verde.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. APPARTAMENTO (ABITABILE)	superf. esterna lorda	56,00	1,00	56,00
SUP. CANTINE - DEPOSITI ATTREZZI	superf. esterna lorda	46,00	0,15	6,90
SUP. CORTE PERTINENZIALE	superf. esterna lorda	130,00	0,10	13,00
		232,00		75,90

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre - 2019

Zona: Loc. Fossone - Carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di Tipo Economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.250

Valore di mercato max (€/mq): 1.750

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le

relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque. In particolare per il fabbricato si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq). (Si veda in proposito la Tabella Valori OMI - Agenzia delle Entrate in allegato).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA-CARRARA;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA-CARRARA;
 Uffici del registro di MASSA-CARRARA;
 Ufficio tecnico di COMUNE DI CARRARA;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;
 O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate).

8.3 Valutazione corpi:

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 94.575,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
SUP. APPARTAMENTO (ABITABILE)	56,00	€ 1.500,00	€ 84.000,00
SUP. CANTINE - DEPOSITI ATTREZZI	6,90	€ 1.500,00	€ 10.350,00
SUP. CORTE PERTINENZIALE	13,00	€ 1.500,00	€ 19.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 113.850,00
Valore Corpo			€ 113.850,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 113.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 113.850,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSA CORTE PERTINENZIALE	Abitazione di tipo popolare [A4]	75,90	€ 113.850,00	€ 113.850,00

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%)	€ 17.077,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.097,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 86.675,50
--	--------------------

Montignoso, 29/02/2020

L'Esperto alla stima
Arch. Livia Mascagni