



Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N.R.G. E.I. **19/2023**
data udienza: 11 giugno 2024



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ALESSANDRO PELLEGRINI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Laura Tolini**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico - PORZIONE DI
FABBRICATO AD USO
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





Beni in **Montignoso (MS)**
Località/Frazione **San Vito - Cerreto**
Via della Resistenza n. 79



INDICE

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

| | |
|---|-----------|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 3 |
| Corpo: A - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITAZIONE CON CORTE PERTINENZIALE | 3 |
| BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) | 6 |
| 2. DESCRIZIONE | 6 |
| 3. STATO DI POSSESSO | 7 |
| 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 7 |
| 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 8 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 9 |
| 7. PRATICHE EDILIZIE | 10 |
| 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 15 |



Lotto Unico - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITAZIONE CON CORTE PERTINENZIALE

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

Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile Sostitutivo ex art. 567 C.P.C. redatto dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, corredato dalla visura storica catastale e dall'estratto di mappa dell'immobile oggetto di pignoramento. Nella relazione notarile suddetta viene riportato come ultimo passaggio di proprietà del bene immobile in oggetto la Denuncia di Successione in morte della Sig.ra [REDACTED] registrata il 02.04.2004 al Rep. n. 18/426 dell'Ufficio del Registro di Massa, trascritta in data 27.05.2004 ai Reg. Gen. 5659, Reg. Part. 3912, contravvenendo all'assicurazione della continuità dei passaggi di proprietà nel ventennio. Per quanto sopra la sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione sia delle formalità riferite nel Certificato Notarile che di quelle mancanti anteriori alla Denuncia di Successione succitata, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché copia delle visure storiche catastali degli immobili più recenti presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa.

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

Come riportato nel Certificato Notarile depositato agli atti da parte procedente e successivamente relazionato con Istanza del 13.12.2023 dal nominato Custode Giudiziario Dott.ssa Laura Tolini, non risulta trascritta alcuna Accettazione Tacita dell'eredità da parte di [REDACTED], ai quali era pervenuta la proprietà dell'immobile in oggetto per successione del 02/04/2004 in morte di [REDACTED], trascritta il 27/05/2004 ai Reg. Gen. 5659, Reg. Part. 3912.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: San Vito - Cerreto, Via della Resistenza n. 79

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] -
quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- [REDACTED] -
quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

foglio **3**, particella **1609**, subalterno **6**, indirizzo Via della Resistenza n. 79, piano S1-T-1, comune MONTIGNOSO (MS), categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 147 mq., Totale escluse aree scoperte: 131 mq., rendita € 268,56

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2005 Pratica n. MS0017711 in atti dal 31/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2733.1/2005);
- VARIAZIONE del 31/03/2004 Pratica n. MS0019134 in atti dal 31/03/2004 FUSIONE-DIVERSA

DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1147.1/2004) - fusione degli immobili soppressi ai subalterni 2 e 3;

- Atto del 26/07/2005 Pubblico ufficiale CATTANEO LUIGI Sede MONTIGNOSO (MS) Repertorio n. 11172 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4839.1/2005 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 01/08/2005;

- Atto del 12/05/2004 Pubblico ufficiale BIANCHI ALESSANDRA Sede MASSA (MS) Repertorio n. 100189 - DIVISIONE Trascrizione n. 3695.4/2004 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 20/05/2004;

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/02/2004 - UR Sede MASSA (MS) Registrazione Volume 426 n. 18 registrato in data 02/04/2004 - SUCCESSIONE DI DEL FREO TRANQUILLA Voltura n. 2209.1/2004 - Pratica n. MS0019947 in atti dal 05/04/2004.

Confini: A ovest con altra unità immobiliare stessa particella, a sud con terreno alla part. 751, a est con terreno alla part. 762, a nord con terreni alle particelle 560 e 561.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] -

Stato Civile: DIVORZIATO da [REDACTED] - Data Matrimonio: 23-05-1989

Ulteriori informazioni sul debitore:

Si precisa che il Sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Massa (MS) in data 05/02/2013 n. R.G. 77/2013 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di Montignoso (MS), in data 01/03/2022 è stato sciolto il matrimonio.

Eventuali comproprietari:

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

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

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

DIVORZIATA da [REDACTED] - Data Matrimonio: 23-05-1989

Ulteriori informazioni sul debitore:

Si precisa che il Sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Massa (MS) in data 05/02/2013 n. R.G. 77/2013 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di Montignoso (MS), in data 01/03/2022 è stato sciolto il matrimonio.

Eventuali comproprietari:

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

Note generali:

In merito all'identificazione catastale e alla consistenza del bene immobile si fa presente quanto segue.

All'art. 3 dell'Atto di Divisione del 12.05.2004 a rogito del Notaio Alessandra Bianchi, Rep. n. 100189, trascritto a Massa Carrara il 18.05.2004 ai R.G. n. 5326, R.P. n. 3695 si precisa che:

"Viene assegnata a titolo di divisione alla signora [REDACTED], che allo stesso titolo accetta e riceve a completo e definitivo soddisfacimento della propria quota di diritto, la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti immobili posti in Comune di Montignoso, via Della Resistenza n. 79:

- piena proprietà su porzione di fabbricato ad uso di civile abitazione sviluppato su tre piani, composta da cantine al piano seminterrato, da cucina, ingresso, bagno e portico al piano terra e da due camere, disimpegno e bagno al piano primo; il tutto corredato da corte esclusiva e dalla quota di un mezzo su piccola striscia di terreno adibito a passo (bene comune non censibile).

L'immobile confina con [REDACTED] e particella 1609 sub. 7, salvi altri e censito in Catasto Urbano del Comune di Montignoso, in ditta non aggiornata, foglio 3 particella 1609 subalterno 6 in via Della Resistenza n. 79 piano S1-T-1 zona censuaria 2 categoria A/4 classe 3 vani 6,5 rendita Euro 268,56; particella 1609 subalterno 8 in via Della Resistenza n. 79 piano T (passo comune, B.C.N.C. ai sub.ni 6 e 7)."

Ancora all'art. 5 del medesimo Atto di Divisione si stabilisce che:

"La divisione è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con tutti gli annessi, accessori, pertinenze, dipendenze, usi, servitù, se ed in quanto apparenti o legalmente costituite, parti in comune come per legge o per destinazione, nello stato di fatto e diritto in cui gli immobili si trovano.

In particolare il signor [REDACTED], proprietario dell'immobile di cui al foglio 3 particella 1609 sub. 7, e la signora [REDACTED], proprietaria dell'immobile di cui al foglio 3 particella 1609 sub. 6, stabiliscono vicendevolmente che in caso di vendita di una delle due unità immobiliari suddette, l'altra parte avrà a parità di condizione il diritto di prelazione, diritto da esercitarsi entro sessanta giorni dalla data di comunicazione dell'offerta di vendita spedita all'altro con raccomandata con ricevuta di ritorno;

I signori [REDACTED] convengono inoltre che tutte le utenze che verranno poste e potranno attraversare il passo comune censito in catasto al foglio 3 particella 1609 sub. 8, dovranno essere poste a carico esclusivo di chi le appone con obbligo di ripristinare a sue spese la situazione ante apposizione.

Infine i signori [REDACTED] stabiliscono che qualora i proprietari dell'immobile confinante con la particella 1609 sub. 7 e 8 assegnata al signor [REDACTED] acconsentissero all'allargamento della servitù di passo che attualmente grava la loro proprietà per una larghezza di ml. 2 (due) al fine di consentire l'ingresso a favore delle due unità immobiliari identificate con le particelle 1609 sub. 6 e 7, in modo che tale passo passi da pedonale a carrabile, in questo caso il signor [REDACTED], e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo acconsentirà a gravare la corte della sua unità immobiliare identificata con la particella 1609 sub. 7 a favore dell'unità immobiliare di cui alla particella 1609 sub. 6 per una larghezza tale che sommata con la larghezza dell'attuale passo comune permetta l'accesso anche carrabile analogo all' allargamento del passo sulla proprietà confinante."

Inoltre all'art. 2 del successivo Atto di Compravendita del 26.07.2005 a rogito del Notaio Luigi Cattaneo, Rep. n. 11172/3336, trascritto a Massa Carrara il 29.07.2005 ai R.G. n. 8024, R.P. n. 4839 si precisa ancora che:

"[...] Nella vendita è compresa altresì una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso e destinazione ed in particolare sul passo comune censito a Catasto Fabbricati del Comune di Montignoso al foglio 3 n. 1609 sub. 8 (bene comune non censibile)."

E all'art. 3 del medesimo Atto di Compravendita si stabilisce che:

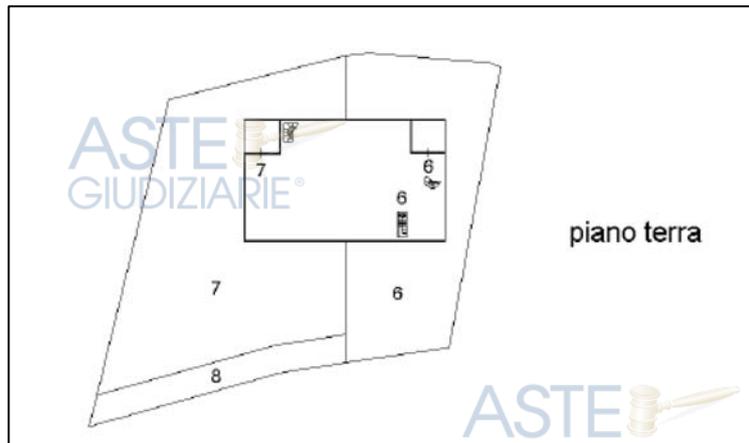
"Nella presente vendita, che avviene a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'ente immobiliare dedotto in contratto si trova, sono compresi annessi e connessi, infissi ed impianti, adiacenze e pertinenze, usi, servitù attive e passive di qualsiasi genere, oneri, azioni e ragioni in cui la parte acquirente si intende pienamente surrogata alla parte venditrice per tutte le conseguenze di legge e con immissione al possesso dalla data odierna.

In particolare le parti richiamano clausole e condizioni di cui all'atto a rogito notaio Bianchi di Massa in data 12 maggio 2004, rep. 100.189, di cui infra."

Da quanto sopra deriva dunque che in caso di vendita dell'immobile oggetto di pignoramento debba necessariamente essere ricompresa anche la suddetta striscia di terreno al foglio 3 part.

1609 sub. 8 per la quota di 1/2 al fine di garantire la possibilità di accesso all'immobile stesso, che, per la conformazione del terreno in forte pendenza e la disposizione dei confinanti immobili, non risulta attuabile in altra soluzione.

Si veda qui di seguito estratto dell'elaborato planimetrico (piano terra) per meglio individuare l'ubicazione del bene comune in comproprietà al sub. 8 rispetto all'intera particella.



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

Comproprietà fra gli esecutati [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene immobile oggetto della presente, Porzione di Fabbricato ad uso abitazione con corte pertinenziale, è ubicato in Via della Resistenza n. 79, nella Frazione di San Vito-Cerreto - Comune di Montignoso (MS).

San Vito-Cerreto è una piccola frazione che sorge nella zona collinare del Comune di Montignoso (MS) dalla quale si gode di un ottimo panorama verso il mare dalla cui frazione, Loc. Cinquale, dista circa 10 km.

Montignoso è privo di un centro comune, ma ogni frazione ha una sua particolare indipendenza dalle altre. Il Municipio si trova in Loc. Piazza ad una distanza di circa 4,5 km. dalla frazione in oggetto.

Più precisamente la zona si trova in un'area di espansione collinare lungo la strada principale che dalla frazione Cinquale porta in direzione della Loc. Pasquilio sulle Apuane; la zona, ricca di coltivazioni e aree boschive nei dintorni, è caratterizzata da attività agricole miste a residenziali.

Caratteristiche zona: in piccolo borgo normale

Area urbanistica: mista residenziale/agricola 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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/agricole

Importanti centri limitrofi: Massa, Forte dei Marmi.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, Litorale Tirrenico.

Attrazioni storiche: Castello Aghinolfi, Villa Schiff Giorgini, Museo della Linea Gotica.

Principali collegamenti pubblici:

STAZIONE FERROVIARIA DI MASSA CENTRO distanza 8,80 km.,

STAZIONE FERROVIARIA FORTE DEI MARMI-QUERCETA (LU) distanza 10,80 km.,

CASELLO AUTOSTRADALE DI MASSA distanza 11,20 km.,

CASELLO AUTOSTRADALE VERSILIA-FORTE DEI MARMI (LU) distanza 15,70 km.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile oggetto di esecuzione, distribuito su tre livelli, piano seminterrato adibito a cantine, piano terra e piano primo ad uso abitativo, pur essendo costituito da un'unica unità immobiliare è suddiviso in due distinti appartamenti, uno al piano terra e l'altro al piano primo.

L'appartamento al piano terra è occupato dal Sig. [REDACTED], in forza di Scrittura Privata per Locazione immobile ad uso abitativo stipulato tra i Sigg. [REDACTED] (Locatori) e il Sig. [REDACTED] (Conduttore) come sopra identificato.

Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) con decorrenza dal 15.09.2013 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui i locatori non comunichino al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L. 9.12.1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

Il conduttore ha facoltà di recedere per giustificati motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 6.000,00 (seimilaeuro) che il conduttore si obbliga a corrispondere in n. 12 rate eguali costanti anticipate da effettuarsi mediante consegna al domicilio del locatore entro il giorno 15 di ogni mese per la somma di € 500,00 (cinquecentoeuro). Il suddetto contratto è stato regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate di Massa Carrara in data 10.10.2013 nella serie 3 al n. 3394 e regolarmente rinnovato con comunicazione al medesimo ente con proroga di contratto di locazione fino alla data del 14.09.2025.

L'appartamento al piano primo è occupato dai Signori [REDACTED] e [REDACTED] in forza di Contratto di Locazione Abitativa Agevolata ex Legge 9 dicembre 1998, n. 431, art. 2, comma 3 - Accordo Territoriale depositato l'11.11.2017 presso il Comune di Montignoso (MS) stipulato tra il Sig. [REDACTED] (Locatore) e i Sigg. [REDACTED] (Conduttori) come sopra identificati.

Il contratto è stipulato per la durata di TRE anni, dal 15.05.2021 al 14.05.2024 e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 della Legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato art. 3.

Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo Territoriale depositato l'11.11.2017 presso il Comune di Montignoso, è convenuto in Euro 6.000,00 (seimila/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere tramite bonifico bancario di n. 12 rate eguali anticipate di Euro 500,00 (cinquecento,00) ciascuna, da pagarsi entro il giorno 23 di ogni mese.

Per migliori chiarimenti in merito ad entrambi i contratti di locazione succitati, si vedano gli stessi in allegato alla presente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

 Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **IPOTECA VOLONTARIA** a favore della [REDACTED] contro [REDACTED];

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 180.000,00;
A rogito del Notaio LUIGI CATTANEO in data 26/07/2005 al Rep. n. 11173/3337;
Iscritta a MASSA CARRARA in data 29/07/2005 ai Reg. Gen. n. 8025/Reg. Part. n. 1611

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **PIGNORAMENTO** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
A rogito dell'UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI MASSA in data 26/02/2023 al Rep. n. 316 trascritto a MASSA CARRARA in data ai Reg. Gen. n. 2007/Reg. Part. n. 1608.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non sussiste condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica: G (EPgl,nren 210,44 kwh/mq.anno)

Note Indice di prestazione energetica: L'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'intero immobile in oggetto (in allegato alla presente) ha validità fino al 13/05/2031. Lo stesso, con codice identificativo n. 0000330398 è stato redatto in data 13 maggio 2021 dal Geom. Luca Bertolucci, iscritto al Collegio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati di Massa Carrara al n. 789, già trasmesso alla Regione Toscana in data 13.05.2021 tramite Sistema Informativo SIERT.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

- Sig. [REDACTED] -
quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

- Sig.ra [REDACTED] -
quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

dal 26/07/2005 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio LUIGI CATTANEO, in data 26/07/2005, al Rep. n. 11172/3336; trascritto a MASSA CARRARA, in data 29/07/2005, ai Reg. Gen. n. 8024/Reg. Part. n. 4839.

Note: Con il presente Atto di Compravendita i Sigg. [REDACTED] come sopra generalizzati acquistano il bene in oggetto per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni dalla Sig.ra [REDACTED].

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario:

- Sig. [REDACTED] per la
quota di proprietà di 2/4;

- Sig.ra [REDACTED] per
la quota di proprietà di 1/4;

- Sig.ra [REDACTED] per
la quota di proprietà di 1/4.

dal 02/04/2004 al 12/05/2004.

In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** -

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

Non risulta trascritta alcuna accettazione tacita d'eredità

a rogito dell'UFFICIO DEL REGISTRO DI MASSA, in data 02/04/2004, al Rep. n. 18/426; trascritto a MASSA CARRARA, in data 27/05/2004, ai Reg. Gen. n. 5659/Reg. Part. n. 3912.

Note: Con la presente Denuncia di Successione le Signore [REDACTED] per la

quota di proprietà di 1/4 ciascuno, il Sig. [REDACTED] per la quota di proprietà di 2/4 divengono proprietari dell'immobile in oggetto in morte di [REDACTED]

Alla Sig.ra [REDACTED], come sopra generalizzata, il bene staggito è pervenuto in parte in forza di ATTO DI DIVISIONE E CESSIONE DI QUOTA DI COMPROPRIETA' dell'11.10.1985 a rogito del Notaio Giorgio Gianaroli, Rep. n. 26908, trascritto a Massa Carrara il 26.10.1985 ai Reg. Gen. 6282, Reg. Part. 4896 e in parte in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE del 25.02.1988, a rogito dell'Ufficio del Registro di Massa, Rep. n. 61/329, trascritta a Massa Carrara il 29.11.1988 ai Reg. Gen. 9032, Reg. Part. 6530, in morte del Sig. [REDACTED].

Titolare/Proprietario:

Sig.ra [REDACTED] dal 12/05/2004 al 26/07/2005.

In forza di **ATTO DI DIVISIONE** - a rogito del Notaio ALESSANDRA BIANCHI, in data 12/05/2004, al Rep. n. 100189; trascritto a MASSA CARRARA, in data 18/05/2004, ai Reg. Gen. n. 5326/Reg. Part. n. 3695.

Note: Con il presente Atto di Divisione la [REDACTED], come sopra generalizzata, diviene proprietaria per la quota dell'intero del bene in oggetto da potere di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 2/4,

[REDACTED], come sopra generalizzata, per la quota di 1/4 ciascuno.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Riguardo all'immobile in esecuzione si fa presente che presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montignoso (MS) non è stato reperito alcun titolo abilitativo; si può legittimare l'assenza di titoli edilizi per il fatto che il fabbricato in oggetto, facendo parte di un impianto strutturale di remota costruzione, ha avuto edificazione in tempi piuttosto antichi, di certo in data anteriore al 01/09/1967 (art. 40 Legge n. 47 del 28/02/1985), così come esposto anche dal Notaio Luigi Cattaneo nell'Atto di Compravendita del 26.07.2005, più volte citato nella presente.

Si deduce dunque la legittimità del fabbricato stesso, almeno per quanto concerne la struttura muraria portante.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Tamponatura loggia al piano terra; realizzazione di tramezzature interne (diversa distribuzione degli spazi interni); inversione di finestra con portafinestra ai piani terra e primo.

Regularizzabili mediante: Presentazione Pratica ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA ex art. 209 L.R.T. n. 64/2014

Descrizione delle opere da sanare: Tamponatura loggia al piano terra; realizzazione di tramezzature interne (diversa distribuzione degli spazi interni); inversione di finestra con portafinestra ai piani terra e primo.

Presentazione pratica in sanatoria ex. art. 209 comprensiva di spese tecnico, diritti di segreteria, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sanzione pecuniaria € 1.000,00: € 3.500,00

Presentazione Pratica DOCFA comprensiva di tributi catastali: € 650,00

Oneri Totali: **€ 4.150,00**

Note sulla conformità edilizia:

Riguardo all'immobile in esecuzione si fa presente che presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di

Montignoso (MS) non è stato reperito alcun titolo abilitativo; si può legittimare l'assenza di titoli edilizi per il fatto che il fabbricato in oggetto, facendo parte di un impianto strutturale di remota costruzione, ha avuto edificazione in tempi piuttosto antichi, di certo in data anteriore al 01/09/1967 (art. 40 Legge n. 47 del 28/02/1985), così come esposto anche dal Notaio Luigi Cattaneo nell'Atto di Compravendita del 26.07.2005, più volte citato nella presente.

Si deduce dunque la legittimità del fabbricato stesso, almeno per quanto concerne la struttura muraria portante.

Per quanto sopra, facendo dunque fede la planimetria catastale ai fini della verifica sulla conformità edilizia, da un confronto fra la stessa planimetria con lo stato dei luoghi attuale rilevato ed elaborato graficamente dalla sottoscritta, sono state riscontrate le seguenti difformità come rappresentate nello stato sovrapposto dell'elaborato grafico all'allegato 2:

- l'immobile attualmente risulta suddiviso in due distinte unità abitative di cui una al piano terra e l'altra al piano primo: è stato dunque effettuato un frazionamento;
- al piano terra è stata tamponata la piccola loggia all'ingresso;
- al piano terra sono state realizzate tramezzature ed è stato ampliato il servizio igienico;
- al piano primo è stata realizzata tramezzatura a formare la cucina attualmente esistente;
- sia al piano terra che al piano primo sul fronte lato strada sono state invertite finestra con portafinestra.

Da colloqui con tecnico addetto dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montignoso é scaturito quanto segue:

- il frazionamento eseguito non risulta sanabile per mancanza del rispetto dei minimi di unità abitativa e pertanto si rende necessaria la riduzione in pristino consistente nella ricostituzione di un'unica unità immobiliare;
- per quanto concerne la tamponatura della loggia al piano terra la stessa è stata valutata sanabile nel rispetto della doppia conformità: ad oggi infatti l'area è in Zona B - Tessuti insediativi di recente formazione, dove è consentito un ampliamento del 30%; al tempo della realizzazione dell'abuso, anni 2006-2007 il Piano inseriva l'edificio in Zona B3 per la quale era previsto l'ampliamento funzionale;
- in merito alle tramezzature interne realizzate sia al piano terra che al piano primo ne è stata verificata la sanabilità.

Gli abusi sanabili suddetti sono regolarizzabili tramite presentazione di pratica di Accertamento di conformità in sanatoria ex art. 209 L.R.T. n. 65/2014, alla quale dovrà fare seguito la presentazione presso il Catasto di Massa di pratica D.O.C.F.A. (Denuncia di Nuova Variazione Catastale).

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Note generali sulla conformità:

Secondo il Piano Operativo (PO), redatto ai sensi delle disposizioni dell'art. 95 della L.R. 65/14, che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, in conformità al Piano Strutturale approvato con DCC n. 3 del 5.02.2019, nel rispetto del PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) con valenza di Piano Paesaggistico approvato con DCR n°37 del 27/03/2015, nonché del vigente PTC, l'immobile in oggetto ricade in:

- UTOE n. 2 - Collinare Sud - Tessuto insediativo di recente formazione collinare - Zona B del D.M. 1444/68 (Art. 22) - Tessuto Edilizio a prevalente destinazione residenziale formatosi attraverso le progressive espansioni degli originari nuclei consolidati a partire dal secondo dopoguerra.

L'area non è sottoposta a vincoli urbanistici.

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

Il bene immobile oggetto della presente, sito in Loc. Cerreto nel Comune di Montignoso (MS), viene di seguito più precisamente descritto:

- unità immobiliare costituita da Porzione di Fabbricato ad uso abitazione con corte pertinenziale, al Catasto Fabbricati del Comune di Montignoso (MS) al Fig. 3, part. 1609 sub. 6 – P S1-T-1, categoria A/4.

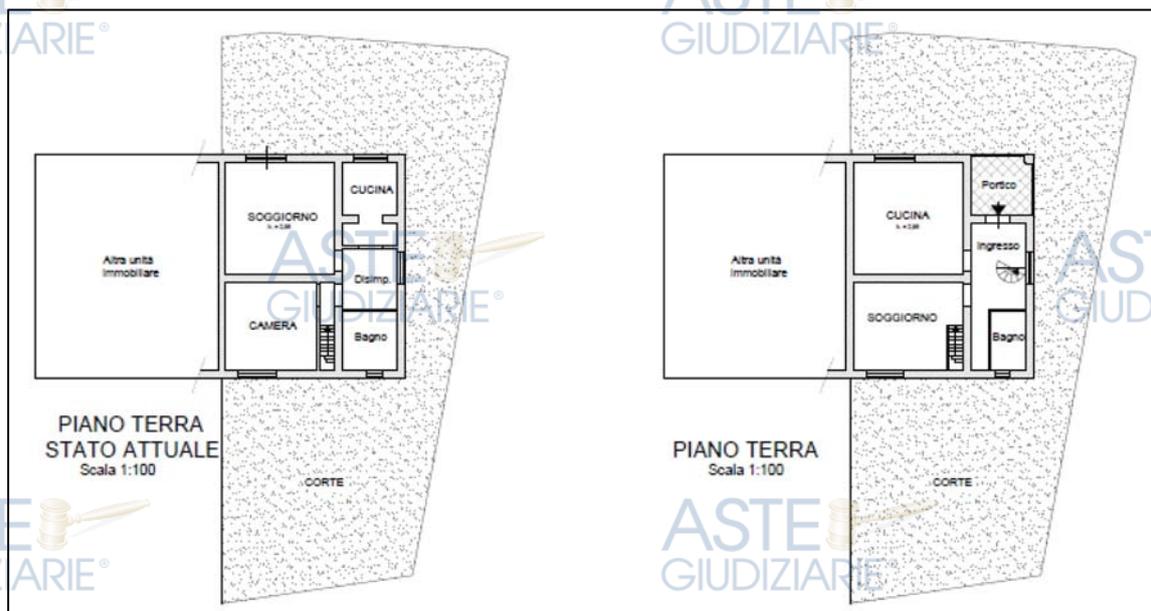
L'immobile è parte di un fabbricato bifamiliare edificato su di un terreno in forte pendenza su tre piani fuori terra: seminterrato, piano terra e piano primo, con corte pertinenziale.

Durante il sopralluoghi effettuati l'unità immobiliare in oggetto è risultata suddivisa in due differenti unità abitative, diversamente da quanto rappresentato nella planimetria catastale attualmente agli atti redatta dal Geom. Marco Vietina del 31.03.2004, dichiarazione protocollo n. MS0019134, in cui l'immobile viene rappresentato e accatastato come un'unica unità immobiliare con due locali ad uso cantina al piano seminterrato, al piano terra loggia, ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno e servizio igienico, al piano primo disimpegno, due camere, servizi e balcone.

Ad oggi invece il bene risulta così distribuito: al piano seminterrato la medesima distribuzione con due vani adibiti a cantina ad uno dei quali si accede dall'esterno, mentre al secondo attraverso scaletta interna di collegamento con il piano terra; al piano terra un'unica unità abitativa con accesso sul vano adibito a soggiorno, disimpegno, piccola cucina, servizio igienico e camera.

Al piano primo altra unità abitativa alla quale si accede tramite scala esterna e balcone di distribuzione, costituita da ingresso-soggiorno, disimpegno, piccola cucina, servizio igienico e camera.

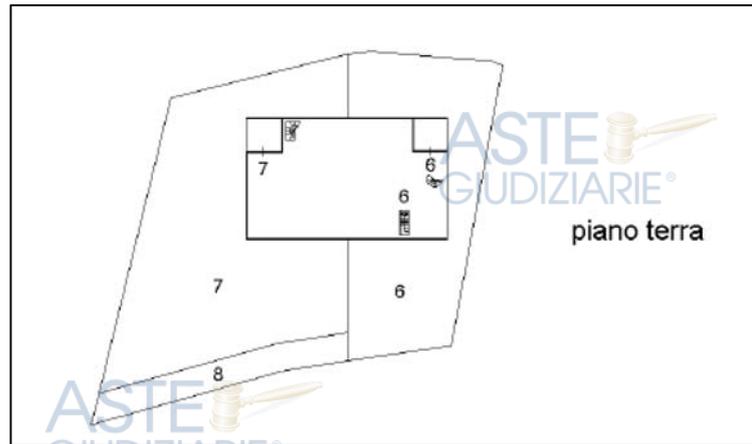
Per meglio comprendere la distribuzione interna dell'immobile in esecuzione si vedano qui di seguito e in allegato al n. 2 le planimetrie redatte dalla sottoscritta in seguito ai rilievi effettuati durante i sopralluoghi.



Si precisa inoltre che dalla via principale, Via della Resistenza, l'immobile è raggiungibile tramite stradello locale carrabile in forte pendenza che si sviluppa in adiacenza alla corte di pertinenza dell'unità immobiliare stessa particella 1609 sub. 7, rimanente porzione del medesimo fabbricato.

Dallo stradello locale si accede solamente tramite passaggio pedonale sul lato mare. Come dichiarato dal Sig. [REDACTED] sino ad oggi la proprietà del sub. 7 ha concesso solo verbalmente ai proprietari [REDACTED], e per loro ai conduttori dei contratti di locazione in essere sulle due unità abitative sopra descritte, il passaggio attraverso la propria corte di pertinenza al fine di accedere alla loro proprietà. Come si evince però dagli Atti Notarili (Atto di Divisione del 12.05.2004 a rogito del Notaio Alessandra Bianchi, Rep. n. 100189, trascritto a Massa Carrara il 18.05.2004 ai R.G. n. 5326, R.P. n. 3695 e Atto di Compravendita del 26.07.2005 a rogito del Notaio Luigi Cattaneo, Rep. n. 11172/3336, trascritto a Massa Carrara il 29.07.2005 ai R.G. n. 8024, R.P. n. 4839) risulta adibita a passo una piccola striscia di terreno, bene comune non censibile, al sub. 8 stessa particella sulla quale sussiste la quota di 1/2 di proprietà ciascuno (comproprietà) fra le proprietà dei subalterni 6 e 7.

Si veda qui di seguito estratto dell'elaborato planimetrico (piano terra) per meglio individuare l'ubicazione del bene comune in comproprietà al sub. 8 rispetto all'intera particella.



In realtà tale striscia di terreno al sub. 8, bene comune destinato a passo, non è mai stato utilizzato come tale dai Sigg. [REDACTED], e per loro dai conduttori dei contratti di locazione in essere. Infatti, in considerazione della conformazione del terreno in forte pendenza che comporta una considerevole differenza di quota fra il sub. 8 e la proprietà [REDACTED] nella corte esclusiva lato mare di questi ultimi si renderebbe necessaria l'edificazione di una rampa di scale esterna per raggiungere l'edificato, manufatto che non è mai stato posto in opera, ma che si renderà d'obbligo in caso di aggiudicazione dell'immobile da parte dell'aggiudicatario al fine del rispetto dei diritti reali in essere.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

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

DIVORZIATO da [REDACTED] - Data Matrimonio: 23-05-1989

Ulteriori informazioni sul debitore:

Si precisa che il Sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la Sig.ra [REDACTED] in data 23/05/1989 a [REDACTED] in regime di comunione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Massa (MS) in data 05/02/2013 n. R.G. 77/2013 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di Montignoso (MS), in data 01/03/2022 è stato sciolto il matrimonio.

Eventuali comproprietari:

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

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: DIVORZIATA
da [REDACTED] - Data Matrimonio: 23-05-1989

Ulteriori informazioni sul debitore:

Si precisa che il Sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la Sig.ra [REDACTED] in data 23/05/1989 a [REDACTED] in regime di comunione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Massa (MS) in data 05/02/2013 n. R.G. 77/2013 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di Montignoso (MS), in data 01/03/2022 è stato sciolto il matrimonio.

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **301,00**

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile, al momento dei sopralluoghi, è risultato in stato di conservazione sufficiente: sono state riscontrate infatti numerose formazioni di muffe all'interno, soprattutto al piano primo sottotetto dovute molto probabilmente ad infiltrazioni di acqua piovana; al di sotto del solaio del balcone di distribuzione al piano primo sono presenti molteplici tracce di umidità e crepe varie dell'intonaco che si riscontrano in maniera ancora più consistente nel solaio di sostegno della scala esterna di collegamento fra piano terra e piano primo.

Il balcone di distribuzione al piano primo è pavimentato con mattonelle rosse in gres da esterno ed è protetto da ringhiera in materiale metallico.

Entrambi gli appartamenti, piano terra e piano primo, ad eccezione dei servizi igienici, sono interamente pavimentati con piastrelle di materiale ceramico di grande pezzatura di colore chiaro e le pareti sono intonacate a calce e tinteggiate a tempera.

I servizi igienici, dotati di lavabo, water, bidet e doccia, sono pavimentati con mattonelle in ceramica di colore grigio-verde e rivestiti con mosaico tipo bisazza.

Gli infissi interni sono in legno laccati di bianco; gli infissi esterni sono anch'essi in legno e sono protetti da persiane del medesimo materiale.

Riguardo agli impianti si riferisce che:

- l'immobile è stato predisposto per impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda a gas metano, con caldaie indipendenti per entrambi gli appartamenti; come dichiarato dal Sig. Giovanni Barbieri le stesse sono state rimosse su richiesta dei conduttori in locazione;
- in sostituzione delle caldaie suddette risultano installate due stufe a pellet per il riscaldamento, una per ogni appartamento e al piano terra è presente anche un camino;
- per la produzione di acqua calda sono stati installati due boiler ad alimentazione elettrica, uno nel vano adibito a cantina a servizio dell'appartamento al piano terra e l'altro all'esterno in corrispondenza delle scale esterne a servizio dell'appartamento al piano primo;
- ognuno dei due appartamenti è munito di contatori autonomi per le utenze di energia elettrica, acqua e gas, quest'ultimo ad alimentazione esclusiva dei fornelli delle cucine;
- riguardo all'impianto elettrico, realizzato intorno agli anni 2006-2007, non è presente certificazione di conformità.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| SUP. ABITAZIONE PIANO TERRA | superf. esterna lorda | 63,00 | 1,00 | 63,00 |
| SUP. ABITAZIONE PIANO PRIMO | superf. esterna lorda | 63,00 | 1,00 | 63,00 |
| SUP. CANTINE PIANO SEMINTERRATO | superf. esterna lorda | 28,00 | 0,20 | 5,60 |
| SUP.. BALCONE PIANO PRIMO | superf. esterna lorda | 10,00 | 0,25 | 2,50 |
| SUP. CORTE PERTINENZIALE | superf. esterna lorda | 137,00 | 0,10 | 13,70 |
| | | 301,00 | | 147,80 |

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 Montignoso (MS);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio); agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.680,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| SUP. ABITAZIONE PIANO TERRA | 63,00 | € 600,00 | € 37.800,00 |
| SUP. ABITAZIONE PIANO PRIMO | 63,00 | € 600,00 | € 37.800,00 |
| SUP. CANTINE PIANO SEMINTERRATO | 5,60 | € 600,00 | € 3.360,00 |
| SUP. BALCONE PIANO PRIMO | 2,50 | € 600,00 | € 1.500,00 |
| SUP. CORTE PERTINENZIALE | 13,70 | € 600,00 | € 8.220,00 |

| | |
|---|-------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 88.680,00 |
| Valore corpo | € 88.680,00 |
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 88.680,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 88.680,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--|----------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITAZIONE CON CORTE PERTINENZIALE | Abitazione di tipo popolare [A4] | 147,80 | € 88.680,00 | € 88.680,00 |

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%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.150,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**- A - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITAZIONE CON CORTE PERTINENZIALE**

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica: G (EPgl,nren 210,44 kwh/mq.anno)

L'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'intero immobile in oggetto (in allegato alla presente) ha validità fino al 13/05/2031. Lo stesso, con codice identificativo n. 0000330398 è stato redatto in data 13 maggio 2021 dal Geom. Luca Bertolucci, iscritto al Collegio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati di Massa Carrara al n. 789, già trasmesso alla Regione Toscana in data 13.05.2021 tramite Sistema Informativo SIERT.

Pendenze condominiali:**- A - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITAZIONE CON CORTE PERTINENZIALE**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non sussiste condominio

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 71.228,00

Montignoso, 10-05-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Livia Mascagni