



TRIBUNALE DI MASSA

Avviso di vendita immobiliare **Esecuzione immobiliare n° 207/08 R.G. Es**

Il sottoscritto Avv. Pietro Paolo Giampellegrini, con studio in Massa, Piazza De Gasperi n° 4, tel. e fax n. 0585-42069, cell. n. 347-5987486, nella qualità di Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., in virtù di delega del Tribunale di Massa, in persona del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Alba Dova, rilasciata con l'ordinanza datata 23-4-2010, con la quale è stata disposta la vendita degli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare n° 207/08 R.G. Es

AVVISA

Che ha disposto la vendita dell'immobile di seguito descritto, presso il Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi - palazzo di Giustizia, piano 1, aula udienze civili, o altra eventuale, con le seguenti modalità e condizioni:

VENDITA CON INCANTO DATA 22/3/2012 ORE 10,00 e ss., unico lotto, prezzo base € 58.640,62, offerte minime in aumento € 2.000,00

Descrizione lotto Plena proprietà di un appartamento adibito a civile abitazione, facente parte di fabbricato sviluppato su due piani fuori terra, oltre area esterna esclusiva e piccolo appezzamento di terreno ad uso giardino sul retro del fabbricato. L'appartamento è composto, a piano terreno, da cucina, vano scala ed al piano primo, al quale si accede da scala esterna, in ingresso, disimpegno, due camere matrimoniali e due camerette, oltre a servizio igienico, per una superficie lorda di circa mq. 148,71. L'area esterna pertinenziale è di circa mq. 141 mentre il giardino è di circa mq. 150.

Il tutto è sito in Carrara (MS), frazione Avenza, via Murlungo n° 40 Bis, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara (MS) al Foglio 91, Particella 91, Subalterno 2, categoria A/4, vani 4,5 (per quanto riguarda l'appartamento adibito a civile abitazione), al Foglio 91, Particella 91, Subalterno 4, categoria C (per quanto riguarda l'area esterna pertinenziale) ed al Catasto Terreni del Comune di Carrara (MS) al Foglio 91, Particella 89, qualità vigneto, superficie mq. 150 (per quanto riguarda il giardino).

L'immobile è attualmente detenuto dai debitori.

La vendita all'incanto avverrà presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi - palazzo di Giustizia, piano 1, aula udienze civili, o altra eventuale.

Le domande di partecipazione, in bollo, devono essere depositate esclusivamente presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato in Massa, Piazza De Gasperi n° 4, entro il giorno antecedente l'incanto (ultimo giorno utile, sabato escluso) dalle ore 16,00 alle ore 18,30, previo appuntamento telefonico con il professionista Delegato.

Alla domanda di partecipazione, deve essere allegato assegno circolare non trasferibile intestato a Avv. Pietro Paolo Giampellegrini Procedura n° 207/2008 per un importo pari al 10% del prezzo base d'asta.

CONVOCA ALTRESI'

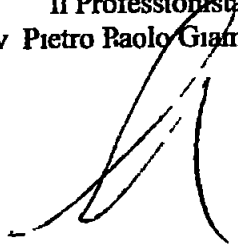
Le parti davanti a se per il giorno e l'ora dell'incanto, sopra indicati, per dare i provvedimenti necessari alla prosecuzione della procedura per l'eventualita che l'incanto sia andato deserto

Il presente avviso sara affisso per almeno tre giorni consecutivi all'albo del Tribunale di Massa, pubblicato sul quotidiano "il Tirreno" - cronaca locale e sui siti INTERNET www.tribunaledimassa.it, www.aste.com, www.asteannunci.it

Il bene di cui sopra e meglio descritto nelle perizie estimative in atti a cui si fa espresso rinvio anche per tutto cio che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, consultabile sui predetti siti internet. Salvo quanto espressamente modificato dal presente avviso, la pubblicita, le modalita di presentazione delle domande e le condizioni della vendita all'incanto sono regolate dalle "Disposizioni Generali in Materia di Vendita Immobiliare" allegate al presente avviso

Si informa inoltre che con l'ordinanza datata 23-4-2010 del Tribunale di Massa il sottoscritto Avv. Pietro Paolo Giampellegrini e stato altresì nominato Custode Giudiziario del bene oggetto di vendita. Per informazioni inerenti l'immobile suddetto è possibile rivolgersi al sottoscritto Professionista Delegato e Custode Giudiziario Avv. Pietro Paolo Giampellegrini, con studio in Massa, Piazza De Gasperi n. 4, tel e fax n. 0585-42069, cell n. 347-5987486. Massa, li 2 dicembre 2011

Il Professionista Delegato
Avv. Pietro Paolo Giampellegrini



TRIBUNALE DI MASSA

Causa di Espropriazione immobiliare n. 207/08

promossa da

Contro

G E Dr G SGAMBATI

Rinvio Udienza 27 01 2010

La sottoscritta Geom. Claudia Marino, libera professionista, iscritta all'albo dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al N° 776, con studio in Massa, Piazza Aranci n° 6, tel. 0585-488588, cell. 3337054298, posta elettronica cl_marino@hotmail.com, prestava giuramento di rito in data 16 07 2009, accettando l'incarico di rispondere con relazione scritta ai quesiti formulati dal G E, che per comodità si riportano quale titolo all'inizio di ogni argomento

QUESITO N° 1

"Identifichi il C T U il bene, comprensivo dei confini e dei dati catastali"

Gli immobili oggetto di stima consistono in porzione di fabbricato ad uso civile abitazione e piccolo appezzamento di terreno, in Comune di Carrara, località Avenza, Via Murlungo n° 40/b piano Terreno e primo, censiti all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati di Massa, come segue

- 1 Foglio 91 mappale 91 sub 2 Cat A/4 classe 4 vani 4,5 R C € 244,03
- 2 Foglio 91 mappale 91 sub 4 in corso di costruzione
- 3 Foglio 91 mappale 89 qualita vigneto classe 3 superficie mq 150 R.D
€ 0,88

Gli immobili sopra riportati risultano catastalmente intestati a.

proprietà quota 5/8

proprietà quota 3/8

Alle parti eseguite complessivamente competono i diritti di 1/1 della piena proprietà.

Confini dell'intero compendio immobiliare sub 3, Via Murlungo, mappale 185,
s s a.

QUESITO N 2

Descriva il CTU, sommariamente il bene, anche mediante rilievi fotografici. Ne indichi lo stato di possesso se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Quindi esaminati i luoghi visti gli atti ed eseguiti gli accertamenti che riterrà opportuni anche presso i Pubblici Uffici determini quale sia il valore di mercato del bene immobile oggetto del pignoramento. Per i terreni allegghi i relativi certificati di destinazione urbanistica

La sottoscritta ritiene che gli immobili oggetto di stima possano essere posti in vendita in un unico lotto

LOTTO 1 APPARTAMENTO + AREA ESTERNA + GIARDINO

(foglio 91 mappale 91 sub 2, sub 4, mappale 89)

LOTTO N 1

L'immobile oggetto di stima consiste in appartamento (al piano terreno e primo) ad uso civile abitazione, facente parte di fabbricato sviluppato su due fuori terra, oltre area esterna esclusiva e piccolo appezzamento di terreno ad uso giardino posto sul retro fabbricato, il tutto sito in località Avenza di Carrara, in Via Murlungo n° 40/B

L'unità immobiliare risulta abitata dalle esecutate

e dal loro nucleo familiare

Il fabbricato principale che contiene l'unità immobiliare è di antica costruzione antecedente l'anno 1967, con struttura portante in muratura, intonaci esterni al civile, tetto con struttura portante in legno e soprastanti tegole in cotto, infissi esterni con persiane, e posto nelle immediate vicinanze della tratta ferroviaria Genova-Pisa

L'appartamento è così composto a piano terreno da cucina, vano scala, da scala esterna si accede al piano primo suddiviso in ingresso disimpegno due camere matrimoniali e due camerette oltre a servizio igienico

Le rifiniture interne dell'appartamento, sono di tipo economico con pavimentazione in mattonelle di ceramica e gres, infissi interni in legno tamburato, impiantistica completamente da revisionare per la verifica del rispetto con le vigenti normative, è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano ed elementi radianti (al momento non funzionante), gli infissi esterni sono in legno dotati di persiane

Va rilevato che a livello di soffitto si ritrovano ampie macchie di muffa determinate da infiltrazioni provenienti dal tetto e da condensa

Inoltre si notano lesioni alla struttura probabilmente conseguenza dell'ampliamento eseguito consistente nella realizzazione di due vani vano scala e ingresso realizzati con struttura di pilastri in c.a. (ancora allo stato grezzo e oggetto di condono edilizio), pertanto a giudizio della sottoscritta sarebbe necessaria una verifica statica a cura di tecnico abilitato ed in caso provvedere ai relativi adeguamenti statici se ritenuti necessari

Il tutto per una superficie lorda di mq 148,71 oltre a mq 141,00 circa di area scoperta

A disposizione dell'appartamento vi è un appezzamento di terreno di mq 150 ad uso giardino sul quale insiste piccolo fabbricato realizzato in assenza di concessione edilizia, da informazioni fornite dalle esecutate detto immobile fu realizzato all'incirca fra il 1990 e il 1993

Il piccolo fabbricato è ubicato su confine, ha struttura in muratura, tetto a falda unica a spiovente con copertura in tegole di cotto, infissi esterni in alluminio ed è

così composto da cucina, servizio igienico e dispensa il tutto per una superficie

lorda di mq 19 50 circa

Sul retro di detto immobile insiste piccola tettoia per alloggio caldaia.

Alla luce della tipologia, dell'ubicazione sul confine, della mancanza dei requisiti,

dei vincoli presenti sull'intera particella la sottoscritta ritiene allo stato attuale che

detto immobile debba essere demolito con una spesa prevista di € 10 000,00

Alla luce di quanto sopra esposto, la sottoscritta ritiene stimabile l'appartamento per la sua superficie lorda in € 950,00/mq, l'area esterna pertinenziale in € 40,00/mq, e € 50,00/mq per il giardino e così

appartamento

mq 148,71 x € 950,00/mq = € 141 274,50

area esterna pertinenziale

mq 141,00 x € 40,00/mq = € 5 640,00

giardino

mq 150 00 x € 50,00/mq = € 7 500,00

€ 154 414,50

A dedurre oneri per ritiro c.e. in sanatoria

€ 5 500,00

A dedurre oneri per demolizione

€ 10 000,00

TOTALE

€ 138 914,50

QUOTA DI SPETTANZA DELL'ESECUTATE PARI AD 1/1 DELLA
PIENA PROPRIETA' € 138 914,50

Valore stimato arrotondato € 139 000,00 (CENTOTRENTANOVEMILA/00)

QUESITO N 3

«Verifichi la regolarità urbanistica del bene nonché l'esistenza della prescritta abitabilità o agibilità, richiedendo, se del caso copie dei progetti e comunque quanto altro ritenga necessario Dica, altresì se gli stessi beni siano condonabili o meno ai sensi della norma applicabile alla fattispecie

LOTTO N 1

I locali ad uso abitazione sono compresi nel fabbricato che da accertamenti eseguiti risulta edificato in data antecedente l'anno 1967

Risultano inoltre i seguenti atti

- Pratica n° 242 anno 1978 prot 31486/2812 per modifiche al fabbricato, stipulato atto di sottomissione da parte della vecchia proprietaria con il Comune alla rimissione in pristino del fabbricato medesimo nell'eventualità che la zona fosse destinata ad attrezzature ferroviarie
- Pratica n° 255/78 per ulteriori lavori approvati con variante alla c e in data 15 3 1983 (ristrutturazione interna) a condizione che gli stessi vengano approvati dalle FF SS , non essendo state rispettate le condizioni non e stata autorizzata e ritirata la variante

- Denuncia di inizio attività n° 427/2002 del 28 06 2002 per modifica accesso carraio e recinzione
- Condonò n° ²⁰⁹ ~~2009~~ del 2004 per ampliamento fabbricato residenziale
Trattasi di istanza di condono edilizio avanzata a sanatoria di opere abusive costituenti addizione funzionale ad unità immobiliare uso residenziale, consistente nella realizzazione di un vano a piano Terra e Primo, per una SUL di mq 27,42 e VOL pari a mc 96 86 , la relativa c e in sanatoria non è stata rilasciata in quanto non sono stati pagati i relativi oneri che ammontano a € 3 825,24, dovrà pertanto essere tenuto di conto, trascorso il termine fissato dalla notifica, una sanzione con aumento del contributo pari al 40% o altra percentuale che verrà stabilita dal Comune di Carrara

Il piccolo fabbricato posto sul confine ed insistente sul mappale 89, da accertamenti svolti è stato edificato in assenza di concessione edilizia, a carico delle esecutate non è stato ritrovata alcuna pratica di condono edilizio

Da informazioni fornite dalle esecutate detto immobile fu realizzato a cavallo fra gli anni 1990 e 1993

Alla luce di quanto sopra esposto, della tipologia, dell'ubicazione sul confine, della mancanza dei requisiti, dei vincoli presenti sull'intera particella la sottoscritta ritiene allo stato attuale che detto immobile non possa essere sanato e debba essere demolito con una spesa prevista di € 10 000,00 circa

Il mappale 89 del foglio 91 secondo gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune

di Carrara ricade in

per effetto del Piano Strutturale, approvato con D G R n° 82 del 12/05/1997 e

successive modificazioni UTOE 1C5 Area Edificata di Avenza (levante) - intera

particella - art 11 NTA P S

per effetto del Regolamento Urbanistico, approvato con Del C C n° 64 del

08/04/98 e successive modificazioni R6b Ristrutturazione Urbanistica - Villa -

Villino - intera particella - art. 10 NTA R.U - allegato C,

sottoposto ai seguenti vincoli SITO DI BONIFICA DI INTERESSE

NAZIONALE DM 21/12/99 - intera particella, PIANO ASSETTO

IDROGEOLOGICO BACINO TOSCANA-NORD DEL GRT n° 11 del

25/01/05 - P I E - intera particella

Va rilevato inoltre che nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del

Territorio l'unità immobiliare non è aggiornata alla situazione di fatto attuale

pertanto dovrà essere predisposto nuovo accatastamento

QUESITO N 4

'Elenchi l'esistenza di formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli

derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli con il suo carattere artistico

Le formalità da cancellare in sede di trasferimento, risultanti dagli atti in fascicolo e dall'aggiornamento effettuato presso l'Ufficio del Territorio di Massa, sono le seguenti

1 Pignoramento immobiliare del 02 12 2008 Part 9643 a favore

2 Ipoteca Giudiziale del 11 01 2006 Part 84 a favore

per la somma complessiva di € 63 649,67

3 Ipoteca Giudiziale del 04 05.2006 Part 1065 a favore

per la somma complessiva di € 13 000,00.

QUESITO N 5

Dica il C T U quali siano i titoli di provenienza del bene pignorato ed elenchi l'esistenza di formalità vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o comunque che risulteranno non opponibili all'acquirente "

I diritti di 5/8 della piena proprietà sulla unità immobiliare sono pervenuti

- Atto di compravendita notaio Lucentini del 10 05 1982 trascritto il 20 05 1982
part 3120 , Registrato a Carrara il 28 05 1982 al n° 955

- denuncia di successione in morte di _____ trascritto
il 18 12 1984 part. 7592 e registrato a Carrara il 14 11 1984 volume 380 n° 43 ,

- Atto di compravendita notaio Lucentini del 28 11 1990 trascritto il 30 11 1990
part 6470 registrato a Carrara il 03 12 1990 al n° 826

I diritti di 3/8 della piena proprietà sulla unità immobiliare sono pervenuti alla
per

- denuncia di successione in morte di _____ trascritto
il 18 12 1984 part 7592 e registrato a Carrara il 14 11 1984 volume 380 n° 43 ,

- Atto di compravendita notaio Lucentini del 28 11 1990 trascritto il 30 11 1990
part 6470 registrato a Carrara il 03 12 1990 al n° 826

QUESITO N 6

*'Dica se si tratti di beni divisibili ed in caso affermativo provveda a formare i
lotti relativi e quindi in foglio separato provveda alla descrizione del bene del
bando di vendita e relativa ordinanza '*

La sottoscritta ritiene l'immobile stimato vendibile in un unico lotto, così come
descritto e valutato nella risposta al quesito n 2

In allegato è stata predisposta l'ordinanza di vendita compilata per quanto possibile
Massa, li

Geom. Claudia Marino CTU



La presente relazione è stata depositata
nella cancelleria del Tribunale Civile
di Massa Carrara il giorno 17/10/00

Il Pardo

Il Segretario

Marino Claudio

17/10/00

Gr 4122