

**TRIBUNALE DI MASSA**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **40/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24.04.2017 ore 9,00

Giudice Delle Esecuzioni: **DOTT.SSA ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **AVV. ANNA MARIA GIANNECCHINI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Lotto 001 - Porzione di edificio bifamiliare  
Lotto 002 - Porzione di edificio bifamiliare  
Lotto 003 - Porzione di edificio bifamiliare  
Lotto 004 - Porzione di edificio bifamiliare

**ESPERTO ALLA STIMA:** Sara Mannini

**CODICE FISCALE:** MNNSRA73P56F023F

**STUDIO IN:** Via Dei Cedri 15 - 54100 Massa

**TELEFONO:** 0585 8323063

**EMAIL:** frasara-ms@libero.it

**PEC:** sara.mannini@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via delle Canticce - Renella/Cervaiolo - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

**Lotto:** 001 - Porzione di edificio Bifamiliare

**Corpo:** Fabbricato A. Unità 1

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G]

**Dati Catastali:** 

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 3,
- indirizzo via delle Canticce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria A/2,
- classe 4,
- consistenza 8 vani,
- superficie 142 mq,
- totale aree escluse scoperte 121 mq,
- rendita € 1.189,92.

**Dati Catastali:** 

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 4,
- indirizzo via delle Canticce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,



- categoria C/6,
- classe 3,
- consistenza 19 mq,
- superficie 23 mq,
- rendita € 46,12.

**Dati Catastali:**

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 12,
- indirizzo via delle Canticce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria C/2,
- classe 4,
- consistenza 84 mq,
- superficie 94 mq,
- rendita € 273,31.

**Lotto:** 002 - Porzione di edificio bifamiliare

**Corpo:** Fabbricato A. Unità 2

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G]

**Dati Catastali:**

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 1,
- indirizzo via delle Canticce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,



- categoria A/2,
- classe 4,
- consistenza 8 vani,
- superficie 145 mq,
- totale aree escluse scoperte 122 mq,
- rendita € 1.189,92.

Dati Catastali:

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 2,
- indirizzo via delle Canticce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria C/6,
- classe 3,
- consistenza 19 mq,
- superficie 23 mq,
- rendita € 46,12.

Dati Catastali:

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 13,
- indirizzo via delle Canticce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria C/2,
- classe 4,
- consistenza 84 mq,



- superficie 94 mq,
- rendita € 273,31.

**Lotto:** 003 - Porzione di edificio bifamiliare

**Corpo:** Fabbricato B. Unità 1

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 5,
- indirizzo via delle Canticce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria A/2,
- classe 4,
- consistenza 8 vani,
- superficie 140 mq,
- totale aree escluse scoperte 118 mq,
- rendita € 1.189,92.

**Dati Catastali:** [REDACTED]

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 6,
- indirizzo via delle Canticce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria C/6,
- classe 3,



- consistenza 20 mq,
- superficie 25 mq,
- rendita € 48,55.

**Dati Catastali:**

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 10,
- indirizzo via delle Cannicce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria C/2,
- classe 4,
- consistenza 76 mq,
- superficie 93 mq,
- rendita € 247,28

**Lotto:** 004 - Porzione di edificio bifamiliare

**Corpo:** Fabbricato B. Unità 2

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G]



Dati Catastali:

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 7,
- indirizzo via delle Canticce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria A/2,
- classe 4,
- consistenza 7,5 vani,
- superficie 143 mq,
- totale aree escluse scoperte 119 mq,
- rendita € 1.115,55

Dati Catastali:

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 8,
- indirizzo via delle Canticce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria C/6,
- classe 3,
- consistenza 20 mq,
- superficie 24 mq,
- rendita € 48,55.

Dati Catastali:

- foglio 19,



- particella 2100,
- subalterno 11,
- indirizzo via delle Canticce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria C/2,
- classe 4,
- consistenza 76 mq,
- superficie 92 mq,
- rendita € 247,28

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Via delle Canticce - Renella/Cervaiolo - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

**Lotto:** 001 - Porzione di edificio bifamiliare

**Corpo:** Fabbricato A. Unità 1

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 002 - Porzione di edificio bifamiliare

**Corpo:** Fabbricato A. Unità 2

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 003 - Porzione di edificio bifamiliare

**Corpo:** Fabbricato B. Unità 1

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 004 - Porzione di edificio bifamiliare

**Corpo:** Fabbricato B. Unità 2

**Possesso:** Libero





### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via delle Canticce - Renella/Cervaiolo - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

**Lotto:** 001 - Porzione di edificio bifamiliare

**Corpo:** Fabbricato A. Unità 1

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** A lavori terminati potrà essere garantita la visitabilità e la adattabilità al fabbricato.

**Lotto:** 002 - Porzione di edificio bifamiliare

**Corpo:** Fabbricato A. Unità 2

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** A lavori terminati potrà essere garantita la visitabilità e la adattabilità al fabbricato.

**Lotto:** 003 - Porzione di edificio bifamiliare

**Corpo:** Fabbricato B. Unità 1

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** A lavori terminati potrà essere garantita la visitabilità e la adattabilità al fabbricato.

**Lotto:** 004 - Porzione di edificio bifamiliare

**Corpo:** Fabbricato B. Unità 2

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** A lavori terminati potrà essere garantita la visitabilità e la adattabilità al fabbricato.

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via delle Canticce - Renella/Cervaiolo - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

**Lotto:** 001 - Porzione di edificio bifamiliare

**Corpo:** Fabbricato A. Unità 1

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 002 - Porzione di edificio bifamiliare



Corpo: Fabbricato A. Unità 2

Creditori Iscritti:

Lotto: 003 - Porzione di edificio bifamiliare

Corpo: Fabbricato B. Unità 1

Creditori Iscritti:

Lotto: 004 - Porzione di edificio bifamiliare

Corpo: Fabbricato B. Unità 2

Creditori Iscritti:

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via delle Canticce - Renella/Cervaiolo - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

**Lotto:** 001 - Porzione di edificio bifamiliare

**Corpo:** Fabbricato A. Unità 1

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 002 - Porzione di edificio bifamiliare

**Corpo:** Fabbricato A. Unità 2

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 003 - Porzione di edificio bifamiliare

**Corpo:** Fabbricato B. Unità 1

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 004 - Porzione di edificio bifamiliare

**Corpo:** Fabbricato B. Unità 2

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via delle Canticce - Renella/Cervaiolo - Montignoso (Massa Carrara) - 54038



**Lotto:** 001 - Porzione di edificio bifamiliare

**Corpo:** Fabbricato A. Unità 1

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Porzione di edificio bifamiliare

**Corpo:** Fabbricato A. Unità 2

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - Porzione di edificio bifamiliare

**Corpo:** Fabbricato B. Unità 1

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - Porzione di edificio bifamiliare

**Corpo:** Fabbricato B. Unità 2

**Misure Penali:** NO



## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via delle Canticce - Renella/Cervaiolo - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

**Lotto:** 001 - Porzione di edificio bifamiliare

**Corpo:** Fabbricato A. Unità 1

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Porzione di edificio bifamiliare

**Corpo:** Fabbricato A. Unità 2

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - Porzione di edificio bifamiliare

**Corpo:** Fabbricato B. Unità 1

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004 - Porzione di edificio bifamiliare

**Corpo:** Fabbricato B. Unità 2

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via delle Canticce - Renella/Cervaiolo - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

**Lotto:** 001 - Porzione di edificio bifamiliare

**Prezzo da libero:** € 359.450,14

**Prezzo da occupato:** € 359.450,14

**Lotto:** 002 - Porzione di edificio bifamiliare

**Prezzo da libero:** € 379.925,24

**Prezzo da occupato:** € 379.925,24

DOIT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F



**Lotto:** 003 - Porzione di edificio bifamiliare

**Prezzo da libero:** € 378.802,93

**Prezzo da occupato:** € 378.802,93

**Lotto:** 004 - Porzione di edificio bifamiliare

**Prezzo da libero:** € 394.300,62

**Prezzo da occupato:** € 394.300,62



Beni in **Montignoso (Massa Carrara)**

Località/Frazione **Cinquale**

Via delle Canticce

**Lotto: 001 - Porzione di edificio bifamiliare**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: **Fabbricato A Unità 1.**

Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G] sito in Montignoso (Massa Carrara) CAP: 54038

frazione: **Renella-Cervaiolo, Via delle Canticce**

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 3,
- indirizzo via delle Canticce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria A/2,



- classe 4,
- consistenza 8 vani,
- superficie 142 mq,
- totale aree escluse 121 mq,
- rendita € 1.189,92.

Intestazione: [REDACTED]

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 4,
- indirizzo via delle Canticce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria C/6,
- classe 3,
- consistenza 19 mq,
- superficie 23 mq,
- rendita € 46,12.

Intestazione: [REDACTED]

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 12,
- indirizzo via delle Canticce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria C/2,
- classe 4,
- consistenza 84 mq,
- superficie 94 mq,



- rendita € 273,31.

Derivanti da: fg.19 mapp. 88 sub.1 e 2

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: Il lotto 1 individuato al Fg 19 part. 2100 sub. 3, 4 e 12 del Comune di Montignoso confina a nord-ovest con stesso mappale sub. 1, 2 e 13, a sud-est con stessa particella sub. 9, a nord-est con i sub. 7 e 9, a nord con sub. 7 e a sud-ovest con via Cannicce.

Note sulla conformità catastale: Il pignoramento è stato eseguito su beni identificati al Fg. 19 part. 88 sub.1 e 2. Questo fabbricato però è stato oggetto di demolizione e, a seguito di presentazione di regolare progetto presso il Comune di Montignoso, è iniziata la realizzazione di due bifamiliari. I lavori però sono stati interrotti e i fabbricati sono ancora da completarsi. Le operazioni peritali hanno comportato anche la regolarizzazione della situazione catastale:

1. è stata eseguita ricongiunzione tra usufrutto, ancora intestato [REDACTED]
2. è stato eseguito rilievo strumentale della particella oggetto di esecuzione immobiliare,
3. è stato eseguito nuovo frazionamento catastale,
4. sono stati attribuiti nuovi identificativi catastali alle diverse unità immobiliari. La situazione catastale è conforme all'attuale stato dei luoghi.

Nella planimetria catastale relativa al piano interrato non è stata riportata la presenza degli scannafossi poichè, a causa dell'inaccessibilità dei locali, allagati da più di 50 cm di acqua, non è stato possibile rilevarli. Al termine dei lavori di completamento dovrà essere eseguito aggiornamento catastale che includerà eventuali cambiamenti e il completamento degli spazi interni ed esterni. Il costo di tale deposito (circa € 700,00) verrà decurtato dalla stima del lotto ma non come voce relativa ad irregolarità, in quanto lo stato incompleto del fabbricato non consente di indicarli come tali.

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

SI

NOTE: L'atto di pignoramento è stato presentato relativamente ai beni individuati catastalmente al FG.19 Part.88 sub.1 e 2 che attualmente sono completamente variati poichè il fabbricato relativo è stato demolito ed è stato sostituito con due fabbricati ancora in costruzione. Il nuovo identificativo catastale del lotto 1 è fg.19 mapp. 2100 sub. 3, 4 e 12.

## 2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il contesto in cui sono ubicati i fabbricati eseguiti fa parte della fascia retrocostiera confinante con la  
DOT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F





località Cinquale del comune di Montignoso in provincia di Massa Carrara. Gli immobili sono a circa 1 kilometro e mezzo dalla costa Apuo-Versiliese, facilmente raggiungibile tramite autoveicolo o bicicletta. I beni sono distribuiti su un lotto di forma rettangolare con andamento pianeggiante e prospiciente via Cannicce. Quest'ultima è posta al di sopra e parallelamente alla viabilità autostradale ad una distanza di circa 35 mt. La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Queste ultime sono distribuite sul territorio del Comune di Montignoso. Per quanto riguarda le scuole, in un raggio di un kilometro, è possibile raggiungere scuole dell'infanzia e primarie. Nel Comune di Montignoso, ha sede anche una scuola secondaria di primo grado. Nelle vicinanze dei fabbricati trovano ubicazione diversi servizi: piccoli e medi supermercati, negozi di vario genere, fermate autobus e attività commerciali e di ristorazione legate al centro turistico del Cinquale e della Versilia. Gli spazi di parcheggio pubblico sono inesistenti, la maggior parte dei fabbricati della zona sono dotati di spazi di parcheggio privati. Il tessuto urbano in cui si collocano i beni esegutati è costituito da edifici a destinazione residenziale di massimo due livelli fuori terra e ampi spazi ancora a destinazione agricola.

**Caratteristiche zona:** periferica campagna.

**Area urbanistica:** agricolo/residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Piccoli e medi supermercati, Attività commerciali di vario genere, Fermata autobus, Scuole elementari e materne, Farmacia.

**Caratteristiche zone limitrofe:** aeroportuali.

**Importanti centri limitrofi:** Forte dei Marmi, Massa.

**Attrazioni paesaggistiche:** La costa apuo-versiliese, le Alpi Apuane.

**Attrazioni storiche:** Il castello Malaspina e Palazzo Ducale a Massa, il castello Aghinolfi e villa Schiff a Montignoso.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus per trasporto Urbano e Extraurbano a circa 500 mt.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

**Opponibilità ai terzi:**

**NOTE:** Il fabbricato è ancora in costruzione.

### 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 annotata:** A favore di [REDACTED]  
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 2550000,00; Importo capitale: € 5100000,00; A rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 01/04/2008 ai nn. 120088/11469; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 15/04/2008 ai nn. 4050/756

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED]; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 18/12/2014 ai nn. 4355 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 27/01/2015 ai nn. 561/469;

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED]; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 23/03/2016 ai nn. 969 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 15/04/2016 ai nn. 3318/2452;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti* **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

- Descrizione onere: **Annotazione ad Iscrizione;** A rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 02/02/2009 ai nn. 121498/12289; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 16/02/2009 ai nn. 1927/296;

- Descrizione onere: **Annotazione di Iscrizione;** A rogito di Notaio Alessandra Bianchi in



data 01/06/2010 ai nn. 123706/13694; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 10/06/2010 ai nn. 5619/819;

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

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

**Millesimi di proprietà:** ---

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** A lavori terminati potrà essere garantita la visitabilità e la adattabilità al fabbricato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ---

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** ---

**Note indice di prestazione energetica:** Potrà essere redatto solo al completamento delle opere.

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

**Avvertenze ulteriori:** ---

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] relativamente al fg.19 mapp.88 sub.1, fino al 30.01.1984 relativamente al fg.19 mapp.88 sub.2
- [REDACTED] relativamente al sub.1, fino al 30.01.1989 relativamente al fg.19 mapp.88 sub.2

**proprietario/i ante ventennio**

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



[REDACTED]

In forza di donazione (accettata) - a rogito di Notaio Antonio Paolacci, in data 27/11/1989, ai nn. 1192/88; trascritto a Massa Carrara, in data 27/12/1989, ai nn. 10958/8308.

**NOTE:** Con lo stesso atto che assegnava l'usufrutto [REDACTED] si dichiarava che l'usufrutto alla sua morte sarebbe passato [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:**

Dal 14/02/2005 al 01/04/2008, per il solo fg.19 mapp.88 sub. 2 la proprietà passava a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

Il Sub.1 rimaneva di proprietà [REDACTED]

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di Pubblico Ufficiale, in data 14/02/2005, ai nn. 80/429; trascritto a Massa Carrara, in data 11/05/2005, ai nn. 4925/2854.

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED]  
[REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandra Bianchi, in data 01/04/2008, ai nn. 120087/11468; trascritto a Massa Carrara, in data 15/04/2008, ai nn. 4048 (fg.19 mapp.88 sub.2) e 4049 (fg.19 mapp.88 sub.1)/2676 (fg.19 mapp.88 sub.2) e 2677 (fg.19 mapp.88 sub.1).

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Numero pratica: Permesso di costruire n°2643 del 13.02.2008
- Intestazione: All'allora proprietà [REDACTED]
- Tipo pratica: Permesso a costruire
- Per lavori: Progetto per la realizzazione di n°2 fabbricati di civile abitazione bifamiliare con la trasformazione di un fabbricato civile abitazione bifamiliare esistente sito in via delle Canticce, località Cinquale
- Oggetto: nuova costruzione
- Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 8735
- Rilascio in data 26/06/2008 al n. di prot. 2643

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F



- ◆ Numero pratica: Variante in corso d'opera n°2709 del 14.01.2009
- ◆ Intestazione: ██████████
- ◆ Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
- ◆ Per lavori: Progetto per la realizzazione di n°2 fabbricati di civile abitazione bifamiliare siti in via delle Canticce, località Cinquale nel Comune di Montignoso
- ◆ Oggetto: variante
- ◆ Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 9399
- ◆ Rilascio in data 14/01/2009 al n. di prot. 2709

**NOTE:** E' stata inoltre depositata documentazione a corredo della Variante finale in corso d'opera in data 05.07.2011 prot.10163.

- Numero pratica: Comunicazione inizio lavori n°11767 del 20.03.2014
- Intestazione: ██████████
- Tipo pratica: Comunicazione di inizio lavori
- Per lavori: Completamento opere
- Oggetto: Completamento opere
- Presentazione in data 20/03/2014 al n. di prot. 4237
- Rilascio in data 20/03/2014 al n. di prot. 11767

**NOTE:** Questa pratica è in scadenza il 24.03.2017.

7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G]**

Note sulla conformità edilizia: Il fabbricato non è ancora completato e la pratica, regolarmente depositata presso il Comune di Montignoso, è valida fino al 24.03.2017. Eventuali differenze presenti adesso, in quello che può ancora considerarsi un cantiere, possono essere introdotte attraverso la presentazione di una SCIA a completamento opere. Il progetto originale prevede anche la realizzazione di una piscina. Allo scadere dell'attuale Comunicazione dei lavori, il 24.03.2017, per poter realizzare questo manufatto sarà necessario presentare un nuovo permesso a costruire.

7.2 Conformità urbanistica:

**Montignoso (Massa Carrara) CAP: 54038 frazione: Renella-Cervatolo, Via delle Canticce**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico Pubblicato sul foglio annunci legali della Provincia di Massa Carrara



	n°36 del 03/09/1999 e successive Varianti.
Zona omogenea:	"E6" Aree agricole di controllo ambientale.
Norme tecniche di attuazione:	Regolamento Edilizio redatto il 23.01.2004 e approvato nella seduta del C.C. 29.01.2004 con delibera n°5, modificato con delibera del C.C. n°79 del 29.01.2008, n°35 del 29.06.2009 e n°58 del 30.11.2009.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	---
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica. Nelle aree Agricole di controllo ambientale E6 non è possibile nuova edificazione.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Il fabbricato non è ancora completato e la pratica, regolarmente depositata presso il Comune di Montignoso, è valida fino al 24.03.2017. Eventuali differenze presenti adesso, in quello che può ancora considerarsi un cantiere, possono essere introdotte attraverso la presentazione di una SCIA a completamento opere. Il fabbricato ricade all'interno della fascia di rispetto autostradale, nella pratica rilasciata dal Comune di Montignoso è presente la lettera, scritta dalla società SALT, in cui viene assentito il rilascio di nulla osta inerente la realizzazione di due nuovi fabbricati bifamiliari di civile abitazione all'interno del lotto 88 fg. 19 sub.1 e 2.



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G]** di cui al punto **Fabbricato A. Unità 1**

L'originale atto di pignoramento indica quali beni da pignorare i subalterni 1 e 2 in cui era frazionato il fabbricato individuato al Fg.19 particella 88. A seguito del sopralluogo è stata proposta istanza all'Ill.mo Giudice, da parte della CTU, affinché potesse essere data indicazione in merito alla formazione dei lotti. Rimessa la decisione al Creditore precedente è stata comunicata la scelta di procedere in sede di stima alla formazione di 4 distinti lotti. Questo ha imposto preliminarmente alla fase di stima una serie di variazioni catastali che hanno reso possibile il completamento della perizia di stima:

1. ricongiunzione catastale nuda proprietà e usufrutto,
2. soppressione del vecchio mappale,
3. frazionamento catastale delle 4 unità abitative,
4. creazione di nuovi identificativi catastali,
5. presentazione di nuovo tipo mappale,
6. presentazione nuove planimetrie.

Il fabbricato identificato al Fg. 19 part. 88 sub. 1 e 2 del Comune di Montignoso era un edificio di civile abitazione costituito da due unità abitative disposte su due livelli a struttura di tipo misto, muratura e calcestruzzo armato. L'immobile era il prodotto di interventi successivi, parte realizzati con regolari concessioni, parte abusivamente. Queste opere erano poi state sanate con presentazione di due pratiche di Condonò Edilizio L.47/85 (la n°206 del 10.03.1986 a cui ha fatto seguito il rilascio di Concessione in sanatoria n°541 del 27.09.1994 e la n°205 del 10.03.1986 per la quale è stata rilasciata Concessione in sanatoria n°540 del 24.09.1994). La Superficie Utile Lorda era pari a 373,10 mq. A seguito di presentazione di Permesso di costruire n°2643 del 26.06.2008 intestato [REDACTED] [REDACTED] è stata messa in atto la trasformazione della superficie a disposizione in n°4 nuove unità abitative in n°2 fabbricati bifamiliari. I lavori hanno avuto regolarmente inizio il 07.07.2008. Nel 2009 è stata presentata Variante in corso d'opera n°2709 del 14.01.2009 e ulteriore documentazione a corredo della Variante finale in corso d'opera depositata il 05.07.2011 prot. 10163. In data 20.03.2014 è stata depositata Comunicazione di Inizi Lavori per completamento opere in scadenza il 24.03.2017. Il lotto su cui sono stati realizzati i due fabbricati A e B è di forma rettangolare ad andamento pianeggiante. L'edificio A è a forma rettangolare con il lato lungo disposto parallelo a via delle Canticce e una porzione, ortogonale al corpo principale, ad un livello fuori terra, posta sul lato monti dell'immobile. Il rimanente fabbricato è a due piani, mentre la porzione interrata si estende al di sotto di tutta la superficie del fabbricato. Il progetto originale prevede, esternamente, la realizzazione di pompeiana e di piscina posta nella porzione di giardino di pertinenza distribuito lato monti al fabbricato. Le strutture sono state realizzate in cemento armato e solai in latero cemento gettati in opera. La copertura è completata da manto in tegole in cotto anticato. Secondo la relazione tecnica depositata presso il Comune di Montignoso, le murature di tamponamento sono costituite da pareti in laterizio con intercapedine termoisolante, come da



spessori e indicazioni stabilite dal calcolo della Legge 10/91 depositata nella pratica comunale. Esternamente il fabbricato è interamente intonacato, internamente invece sono state realizzate solo le partizioni senza la finitura dello strato di intonaco. Attualmente sono state stese le tubazioni relative all'impianto idraulico, ancora da completare, e i corrugati relativi all'impianto elettrico. Le unità immobiliari 1 e 2 sono previste autonome per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento già dimensionato in base alla L.10/91 depositata. Sono già state posate le soglie in marmo bianco (spessore 4 cm e alle finestre anche 4x4 cm) a finestre e porte finestre. Sono già visibili le divisioni tra le proprietà relative ai due fabbricati A e B, realizzate tramite muretto in cemento armato con sovrastante recinzione in paletti di ferro e rete metallica, da fornire e montare, ma non è ancora stata completata la suddivisione interna tra proprietà delle due unità 1 e 2 sebbene sia facilmente individuabile essendo il fabbricato simmetrico. Analoga considerazione può essere fatta relativamente agli ingressi pedonali e carrabili di cui è già stata gettata la struttura in cemento armato.

Devono ancora essere eseguite le seguenti lavorazioni:

1. intonaci interni
2. pavimentazioni
3. infissi
4. pavimentazioni e sistemazioni esterne, comprese le pompeiane
5. tramezzatura dei vani interrati
6. completamento impianto elettrico e termoidraulico (incluse le caldaie)
7. allacci alle utenze
8. piscine
9. linea vita delle unità immobiliari

E' stato eseguito rilievo dei locali interni del fabbricato e sono state registrate alcune differenze rispetto al progetto depositato che però non possono essere ancora configurate come irregolarità poiché i lavori, non ancora terminati, dovranno essere ripresi a seguito della presentazione di una SCIA a completamento opere grazie alla quale potranno essere introdotte queste varianti.

Di seguito si riportano le superfici nette nell'unità immobiliare 1 appartenente al fabbricato A così come rilevate durante il sopralluogo:

1. cottura di circa 5,51 mq netti,
2. pranzo di circa 10,17 mq netti,
3. ingresso/vano scala di circa 12,60 mq netti,
4. soggiorno di circa 15,10 mq netti,
5. bagno di circa 3,16 mq netti,
6. disimpegno di circa 2,79 mq netti,
7. rimessaggio di circa 18,75 mq netti,
8. camera 1 di circa 12,94 mq netti,

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F





- 9. bagno 1 di circa 3,85 mq netti,
- 10. camera 2 di circa 11,31 mq netti,
- 11. bagno 2 di circa 4,46 mq netti,
- 12. disimpegno di circa 4,60 mq netti,
- 13. camera armadi di circa 7,43 mq netti,
- 14. locale interrato di circa 77,19 mq netti,
- 15. loggia 1 di circa 4,16 mq netti,
- 16. loggia 2 di circa 4,02 mq netti,
- 17. terrazza 3 di circa 3,84 mq netti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Superficie complessiva di circa **654,67 mq** che corrisponde ad una superficie commerciale di **265,25 mq**.

E' posto al piano: Unità immobiliare semindipendente a due livelli fuori terra e uno interrato.

L'edificio è stato costruito nel: Realizzazione iniziata il 07.07.2008 e deve ancora essere ultimata.

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 24; ha un'altezza utile interna di circa m. 283 cm al grezzo.

L'intero fabbricato è composto da n. tre livelli complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno.

Stato di manutenzione generale: Ancora da completare

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b>

DOT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.LEU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F



	ubicazione: <b>interna</b>
	servoscala: <b>assente</b>
	condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b>
	materiale: <b>c.a.</b>
	ubicazione: <b>esterna</b>
	servoscala: <b>assente</b>
	condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solai misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b>
	condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b>
	condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b>
	condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b>
	condizioni: <b>buone</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il rilievo è stato eseguito con le opere parzialmente eseguite, le partizioni interne sono quasi completamente realizzate. I fabbricati sono ancora al rustico. La superficie indicata è quella rilevata, in alcuni casi si differenzia leggermente da quella indicata in progetto. Tali differenze non possono però, allo stato attuale dei lavori essere considerate delle irregolarità essendo i lavori ancora da completare. Una eventuale SCIA a completamento opere potrà correggere le difformità emerse. L'ingombro esterno dei fabbricati corrisponde a quello di progetto.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale/potenziale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>
Soggiorno	sup lorda di pavimento	17,81	1,00	17,81
Disimpegno	sup lorda di pavimento	3,44	1,00	3,44
Bagno P.T.	sup lorda di pavimento	3,71	1,00	3,71



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 40 / 2016

Locale tecnico/Caldaia	sup lorda di pavimento	6,38	0,15	0,96
Cottura	sup lorda di pavimento	6,45	1,00	6,45
Vano scala/Ingresso	sup lorda di pavimento	15,22	1,00	15,22
Camera 1	sup lorda di pavimento	15,16	1,00	15,16
Bagno 1	sup lorda di pavimento	5,34	1,00	5,34
Armadi	sup lorda di pavimento	8,69	1,00	8,69
Camera 2	sup lorda di pavimento	13,87	1,00	13,87
Bagno 2	sup lorda di pavimento	6,20	1,00	6,20
Pranzo	sup lorda di pavimento	13,03	1,00	13,03
Disimpegno	sup lorda di pavimento	12,66	1,00	12,66
Loggia 1	sup lorda di pavimento	4,16	0,35	1,46
Loggia 2	sup lorda di pavimento	4,02	0,35	1,41
Terrazza 3	sup lorda di pavimento	3,84	0,25	0,96
Giardini di pertinenza	sup lorda di pavimento	319,00	0,10	31,90
Interrato	sup lorda di pavimento	94,27	0,60	56,56
Area pavimentata esterna	sup lorda di pavimento	78,45	0,35	27,46
Rimessaggio	sup lorda di pavimento	22,97	1,00	22,97
		<b>654,67</b>		<b>265,25</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

DOIT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F

Pag. 27 di 90

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2016

Zona: Loc. Renella-Cervaiolo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2000

Valore di mercato max (€/mq): 2900

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

### 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Ufficio tecnico di Comune di Montignoso;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Il valore di mercato per ville e villini in uno stato conservativo normale vanno da un minimo di € 2000 ad un massimo di € 2900.

### 8.3 Valutazione corpi:



## Fabbricato A. Unità 1. Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: (2500 €/mq residenziale, 580 €/mq rimessaggio)**€ 619.022,60**

Il progetto originale prevede anche la realizzazione di una piscina. Allo scadere dell'attuale Comunicazione dei lavori, il 24.03.2017, per poter realizzare questo manufatto sarà necessario presentare un nuovo permesso a costruire, non sarà sufficiente includerla nella SCIA a completamento opere che dovrà essere presentata per terminare il fabbricato. Ai fini della stima non è stata considerata quindi la possibile presenza della piscina poiché la stima ha tenuto in considerazione solo le opere già realizzate e solo da completare.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Soggiorno	17,81	€ 2.450,00	€ 43.634,50
Disimpegno	3,44	€ 2.450,00	€ 8.428,00
Bagno	3,71	€ 2.450,00	€ 9.089,50
Caldaia	0,96	€ 2.450,00	€ 2.344,65
Cucina	6,45	€ 2.450,00	€ 15.802,50
Vano scala/Ingresso	15,22	€ 2.450,00	€ 37.289,00
Camera 1	15,16	€ 2.450,00	€ 37.142,00
Bagno 1	5,34	€ 2.450,00	€ 13.083,00
Armadi	8,69	€ 2.450,00	€ 21.290,50
Camera 2	13,87	€ 2.450,00	€ 33.981,50
Bagno 2	6,20	€ 2.450,00	€ 15.190,00
Pranzo	13,03	€ 2.450,00	€ 31.923,50
Disimpegno	12,66	€ 2.450,00	€ 31.017,00
Loggia 1	1,46	€ 2.450,00	€ 3.567,20
Loggia 2	1,41	€ 2.450,00	€ 3.447,15
Terrazza 3	0,96	€ 2.450,00	€ 2.352,00
Giardini di pertinenza	31,90	€ 2.450,00	€ 78.155,00



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 40 / 2016

Interrato	56,56	€ 2.450,00	€ 138.576,90
Area pavimentata esterna	27,46	€ 2.450,00	€ 67.270,88
Rimessaggio	22,97	€ 580,00	€ 13.322,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			<b>€ 606.907,38</b>
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			<b>€ 438.717,57</b>
Valore Corpo			<b>€ 553.636,87</b>
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 554.882,52
Valore complessivo diritto e quota			€ 554.882,52

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fabbricato A. Unità 1	Abitazione di tipo civile [A2]	265,25	€ 554.882,52	€ 554.882,52

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarla e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min. 15% )	€ 83.232,38
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00



## 8.5 Valutazione complessiva delle spese relative al completamento opere

Attualmente il fabbricato deve ancora essere completato, le opere da ultimare sono:

1. realizzazione intonaci interni
2. fornitura e posa di massetti e pavimentazioni
3. fornitura e posa di infissi
4. fornitura e posa di pavimentazioni esterne
5. realizzazione pompeiane
6. sistemazioni esterne ovvero posa di autobloccanti per parcheggio, realizzazione percorsi pedonali e carrabili per accesso rispettivamente a piano terra, illuminazione esterna, regimazione acque esterne
7. completamento impianto elettrico
8. completamento impianto termoidraulico (la fornitura e posa comprende: sanitari, rubinetterie e posa caldaie)
9. allacci delle utenze a rete elettrica, idrica, gas e fognatura
10. pitturazione delle murature interne ed esterne
11. linea vita

La cifra stimata per l'esecuzione delle opere sopra riportate con livello di finitura medio è di circa €100.000,00. L'attuale pratica edilizia è in scadenza il 24.03.2017, questo impone la presentazione di una nuova SCIA per completamento opere che potrà includere anche le piccole modifiche, già realizzate, rispetto al progetto depositato in comune. L'onere per la presentazione di questa pratica edilizia e della relativa direzione dei lavori è di circa € 10.000,00. Si fa presente che per la realizzazione della piscina, prevista nel progetto originale, essendo questa opera in cemento armato, dovrà essere presentata nuovo permesso a costruire, non potrà essere realizzata con la presentazione della SCIA per completamento opere. Per questo motivo non è stata inclusa ne nella valutazione che è stata data al fabbricato ne nelle spese da sostenere per il completamento opere. Al termine dei lavori dovrà essere presentato aggiornamento delle planimetrie catastali che includerà le partizioni ancora da completare e lo scannafosso del piano interrato non rilevato a causa della presenza di più di 50 cm di acqua su tutta la sua superficie. Tale deposito comporterà una spesa (tecnico abilitato e spese catastali) di circa € 700,00. Attualmente il piano seminterrato è allagato interamente da più di 50 cm di acqua entrata, negli anni di abbandono del cantiere, presumibilmente dalle bocche di lupo non protette. Deve quindi essere preventivata eliminazione di tale acqua tramite pompe idrovore che permettano la fuoriuscita del liquido di circa € 1500,00. L'ammontare complessivo delle spese è quindi € 112.200,00.



### 8.6 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 359.450,14
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 359.450,14

Lotto: 002 - Porzione di edificio bifamiliare

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

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

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fabbricato A Unità 2

Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G] sito in Montignoso (Massa Carrara) CAP: 54038

frazione: Renella-Cervaiolo, Via delle Canticce

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 1,
- indirizzo via delle Canticce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria A/2,





- classe 4,
- consistenza 8 vani,
- superficie 145 mq,
- totale escluse aree scoperte 122 mq,
- rendita € 1.189,92.

Intestazione:

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 2,
- indirizzo via delle Cannicce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria C/6,
- classe 3,
- consistenza 19 mq,
- superficie 23 mq,
- rendita € 46,12.

Intestazione:

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 13,
- indirizzo via delle Cannicce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria C/2,
- classe 4,
- consistenza 84 mq,
- superficie 94 mq,



- rendita € 273,31.

*Derivanti da:* fg.19 mapp.88 sub.1 e 2.

*Millesimi di proprietà di parti comuni:* ---

*Confini:* Il lotto 2 individuato al fg. 19 mapp. 2100 sub. 1, 2 e 13 del Comune di Montignoso confina a sud-est con stesso mappale sub. 3, 4 e 12, a nord-est con il sub. 7, a nord-ovest con fg.19 part. 1361, a sud-ovest con via delle Cannicce.

**Note sulla conformità catastale:** Il pignoramento è stato eseguito su beni identificati al Fg. 19 part. 88 sub.1 e 2. Questo fabbricato però è stato oggetto di demolizione e, a seguito di presentazione di regolare progetto presso il Comune di Montignoso, è iniziata la realizzazione di due bifamiliari. I lavori però sono stati interrotti e i fabbricati sono ancora da completarsi. Le operazioni peritali hanno comportato anche la regolarizzazione della situazione catastale:

1. è stata eseguita ricongiunzione tra usufrutto, ancora intestato [REDACTED]  
[REDACTED]
2. è stato eseguito rilievo strumentale della particella oggetto di esecuzione immobiliare,
3. è stato eseguito nuovo frazionamento catastale,
4. sono stati attribuiti nuovi identificativi catastali alle diverse unità immobiliari. La situazione catastale è conforme all'attuale stato dei luoghi.

Nella planimetria catastale relativa al piano interrato non è stata riportata la presenza degli scannafossi poichè, a causa dell'inaccessibilità dei locali, allagati da più di 50 cm di acqua, non è stato possibile rilevarli. Al termine dei lavori di completamento dovrà essere eseguito aggiornamento catastale che includerà eventuali cambiamenti e il completamento degli spazi interni ed esterni. Il costo di tale deposito (circa € 700,00) verrà decurtato dalla stima del lotto ma non come voce relativa ad irregolarità, in quanto lo stato incompleto del fabbricato non consente di indicarli come tali.

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

SI

**NOTE** L'atto di pignoramento è stato presentato relativamente ai beni individuati catastalmente al FG.19 Part.88 sub.1 e 2 che attualmente sono completamente variati poiché il fabbricato relativo è stato demolito ed è stato sostituito con due fabbricati ancora in costruzione. Il nuovo identificativo catastale del lotto 2 è fg.19 mapp. 2100 sub. 1, 2 e 13.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il contesto in cui sono ubicati i fabbricati eseguiti fa parte della fascia retrocostiera confinante con la  
DOT.T.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F



località Cinquale del comune di Montignoso in provincia di Massa Carrara. Gli immobili sono a circa 1 kilometro e mezzo dalla costa Apuo-Versiliese, facilmente raggiungibile tramite autoveicolo o bicicletta. I beni sono distribuiti su un lotto di forma rettangolare con andamento pianeggiante e prospiciente via Cannicce. Quest'ultima è posta al di sopra e parallelamente alla viabilità autostradale ad una distanza di circa 35 mt. La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Queste ultime sono distribuite sul territorio del Comune di Montignoso. Per quanto riguarda le scuole, in un raggio di un Kilometro, è possibile raggiungere scuole dell'infanzia e primarie. Nel Comune di Montignoso, ha sede anche una scuola secondaria di primo grado. Nelle vicinanze dei fabbricati trovano ubicazione diversi servizi: piccoli e medi supermercati, negozi di vario genere, fermate autobus e attività commerciali e di ristorazione legate al centro turistico del Cinquale e della Versilia. Gli spazi di parcheggio pubblico sono inesistenti, la maggior parte dei fabbricati della zona sono dotati di spazi di parcheggio privati. Il tessuto urbano in cui si collocano i beni eseguiti è costituito da edifici a destinazione residenziale di massimo due livelli fuori terra e ampi spazi ancora a destinazione agricola.

**Caratteristiche zona:** periferica campagna.

**Area urbanistica:** agricolo/residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Piccoli e medi supermercati, Attività commerciali di vario genere, Fermata autobus, Scuole elementari e materne, Farmacia.

**Caratteristiche zone limitrofe:** aeroportuali.

**Importanti centri limitrofi:** Forte dei Marmi, Massa.

**Attrazioni paesaggistiche:** La costa apuo-versiliese, le Alpi Apuane.

**Attrazioni storiche:** Il castello Malaspina e Palazzo Ducale a Massa, il castello Aghinolfi e villa Schiff a Montignoso.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus per trasporto Urbano e Extraurbano a circa 500 mt.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

**Opponibilità ai terzi:**

**NOTE:** Il fabbricato è ancora in costruzione.

### 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 annotata;** A favore di [REDACTED]  
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 5100000,00; Importo capitale: € 2550000,00 ; A rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 01/04/2008 ai nn. 120088/11469; Iscritto/trascritto a Massa in data 15/04/2008 ai nn. 4050/756

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED]; Derivante da:  
Verbale pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 18/12/2014 ai nn. 4355 iscritto/trascritto a Massa in data 27/01/2015 ai nn. 561/469;

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED]; Derivante da:  
Verbale pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 23/03/2016 ai nn. 969 iscritto/trascritto a Massa in data 15/04/2016 ai nn. 3318/2452;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti* **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

- Descrizione onere: **Annotazione ad Iscrizione;** A rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 02/02/2009 ai nn. 121498/12289; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 16/02/2009 ai nn. 1927/296;

- Descrizione onere: **Annotazione di Iscrizione;** A rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 01/06/2010 ai nn. 123706/13694; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 10/06/2010 ai nn. 5619/819;



4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: A lavori terminati potrà essere garantita la visitabilità e la adattabilità al fabbricato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: Potrà essere redatto solo al completamento delle opere.

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

Avvertenze ulteriori: ---

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- [redacted] relativamente al fg.19 mapp. 88 sub.1, fino al 30.01.1984 relativamente al fg.19 mapp. 88 sub.2
- [redacted] relativamente al fg.19 mapp. 88 sub.1, fino al 30.01.1989 relativamente al fg.19 mapp. 88 sub.2

proprietario/i ante ventennio

Titolare/Proprietario:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]



In forza di donazione (accettata) - a rogito di Notaio Antonio Paolacci, in data 27/11/1989, ai nn. 1192/88; trascritto a Massa Carrara, in data 27/12/1989, ai nn. 10958/8308.

**NOTE:** Con lo stesso atto che assegnava l'usufrutto [REDACTED] dichiarava che l'usufrutto alla sua morte sarebbe passato [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:**

Dal 14/02/2005 al 01/04/2008 per il solo fg. 19 mapp. 88 sub. 2 la proprietà passava a:

- [REDACTED]
  - [REDACTED]
  - [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di Pubblico Ufficiale, in data 14/02/2005, ai nn. 80/429; trascritto a Massa Carrara, in data 11/05/2005, ai nn. 4925/2854.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandra Bianchi, in data 01/04/2008, ai nn. 120087/11468; trascritto a Massa Carrara, in data 15/04/2008, ai nn. 4048 (fg.19 mapp. 88 sub.2) e 4049 (fg.19 mapp. 88 sub.1)/2676 (fg.19 mapp. 88 sub.2) e 2677 (fg.19 mapp. 88 sub.1).

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Numero pratica: Permesso di costruire n°2643 del 13.02.2008
- Intestazione: [REDACTED]
- Tipo pratica: Permesso a costruire
- Per lavori: Progetto per la realizzazione di n°2 fabbricati di civile abitazione bifamiliare con la trasformazione di un fabbricato civile abitazione bifamiliare esistente sito in via delle Canticce, località Cinquale
- Oggetto: nuova costruzione
- Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 8735
- Rilascio in data 26/06/2008 al n. di prot. 2643



- Numero pratica: Variante in corso d'opera n°2709 del 14.01.2009
- [REDACTED]
- Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
- Per lavori: Progetto per la realizzazione di n°2 fabbricati di civile abitazione bifamiliare siti in via delle Canticce, località Cinquale nel Comune di Montignoso
- Oggetto: variante
- Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 9399
- Rilascio in data 14/01/2009 al n. di prot. 2709

**NOTE:** E' stata inoltre depositata documentazione a corredo della Variante finale in corso d'opera in data 05.07.2011 prot.10163.

- Numero pratica: Comunicazione inizio lavori n°11767 del 20.03.2014
- Intestazione: [REDACTED]
- Tipo pratica: Comunicazione di inizio lavori
- Per lavori: Completamento opere
- Oggetto: Completamento opere
- Presentazione in data 20/03/2014 al n. di prot. 4237
- Rilascio in data 20/03/2014 al n. di prot. 11767

**NOTE:** Questa pratica è in scadenza il 24.03.2017.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G]

Note sulla conformità edilizia: Il fabbricato non è ancora completato e la pratica, regolarmente depositata presso il Comune di Montignoso, è valida fino al 24.03.2017. Eventuali differenze presenti adesso, in quello che può ancora considerarsi un cantiere, possono essere introdotte attraverso la presentazione di una SCIA a completamento opere. Il progetto originale prevede anche la realizzazione di una piscina. Allo scadere dell'attuale Comunicazione dei lavori, il 24.03.2017, per poter realizzare questo manufatto sarà necessario presentare un nuovo permesso a costruire.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Montignoso (Massa Carrara) CAP: 54038 frazione: Renella-Cervaiolo, Via delle Canticce

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico Pubblicato sul foglio annunci legali della Provincia di Massa Carrara



	n°36 del 03/09/1999 e successive Varianti.
Zona omogenea:	"E6" Aree agricole di controllo ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Regolamento Edilizio redatto il 23.01.2004 e approvato nella seduta del C.C. 29.01.2004 con delibera n°5, modificato con delibera del C.C. n°79 del 29.01.2008, n°35 del 29.06.2009 e n°58 del 30.11.2009.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	---
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica. Nelle aree Agricole di controllo ambientale E6 non è possibile nuova edificazione.

**Note sulla conformità:**

Nessuna

Note generali sulla conformità: Il fabbricato non è ancora completato e la pratica, regolarmente depositata presso il Comune di Montignoso, è valida fino al 24.03.2017. Eventuali differenze presenti adesso, in quello che può ancora considerarsi un cantiere, possono essere introdotte attraverso la presentazione di una SCIA a completamento opere. Il fabbricato ricade all'interno della fascia di rispetto autostradale, nella pratica rilasciata dal Comune di Montignoso è presente la lettera, scritta dalla società SALT, in cui viene assentito il rilascio di nulla osta inerente la realizzazione di due nuovi fabbricati bifamiliari di civile abitazione all'interno del lotto 88 fg. 19 sub.1 e 2.





Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G]** di cui al punto **Fabbricato A. Unità 2**

L'originale atto di pignoramento indica quali beni da pignorare i subalterni 1 e 2 in cui era frazionato il fabbricato individuato al Fg.19 particella 88. A seguito del sopralluogo è stata proposta istanza all'Ill.mo Giudice, da parte della CTU, affinché potesse essere data indicazione in merito alla formazione dei lotti. Rimessa la decisione al Creditore precedente è stata comunicata la scelta di procedere in sede di stima alla formazione di 4 distinti lotti. Questo ha imposto preliminarmente alla fase di stima una serie di variazioni catastali che hanno reso possibile il completamento della perizia di stima:

1. ricongiunzione catastale nuda proprietà e usufrutto,
2. soppressione del vecchio mappale,
3. frazionamento catastale delle 4 unità abitative,
4. creazione di nuovi identificativi catastali,
5. presentazione di nuovo tipo mappale,
6. presentazione nuove planimetrie.

Il fabbricato identificato al Fg. 19 part. 88 sub. 1 e 2 del Comune di Montignoso era un edificio di civile abitazione costituito da due unità abitative disposte su due livelli a struttura di tipo misto, muratura e calcestruzzo armato. L'immobile era il prodotto di interventi successivi, parte realizzati con regolari concessioni, parte abusivamente. Queste opere erano poi state sanate con presentazione di due pratiche di Condonò Edilizio L.47/85 (la n°206 del 10.03.1986 a cui ha fatto seguito il rilascio di Concessione in sanatoria n°541 del 27.09.1994 e la n°205 del 10.03.1986 per la quale è stata rilasciata Concessione in sanatoria n°540 del 24.09.1994). La Superficie Utile Lorda era pari a 373,10 mq. A seguito di presentazione di Permesso di costruire n°2643 del 26.06.2008 intestata ai [REDACTED] è stata messa in atto la trasformazione della superficie a disposizione in n°4 nuove unità abitative in n°2 fabbricati bifamiliari. I lavori hanno avuto regolarmente inizio il 07.07.2008. Nel 2009 è stata presentata Variante in corso d'opera n°2709 del 14.01.2009 e ulteriore documentazione a corredo della Variante finale in corso d'opera depositata il 05.07.2011 prot. 10163. In data 20.03.2014 è stata depositata Comunicazione di Inizi Lavori per completamento opere in scadenza il 24.03.2017. Il lotto su cui sono stati realizzati i due fabbricati A e B è di forma rettangolare ad andamento pianeggiante. L'edificio A è a forma rettangolare con il lato lungo disposto parallelo a via delle Cannicce e una porzione, ortogonale al corpo principale, ad un livello fuori terra, posta sul lato monti dell'immobile. Il rimanente fabbricato è a due piani, mentre la porzione interrata si estende al di sotto di tutta la superficie del fabbricato. Il progetto originale prevede, esternamente, la realizzazione di pompeiana e di piscina posta nella porzione di giardino di pertinenza distribuito lato monti al fabbricato. Le strutture sono state realizzate in cemento armato e solai in latero cemento gettati in opera. La copertura è completata da manto in tegole in cotto anticate. Secondo la relazione tecnica depositata presso il Comune di Montignoso, le murature di tamponamento sono costituite da pareti in laterizio con intercapedine termoisolante, come da



spessori e indicazioni stabilite dal calcolo della Legge 10/91 depositata nella pratica comunale. Esternamente il fabbricato è interamente intonacato, internamente invece sono state realizzate solo le partizioni senza la finitura dello strato di intonaco. Attualmente sono state stese le tubazioni relative all'impianto idraulico, ancora da completare, e i corrugati relativi all'impianto elettrico. Le unità immobiliari 1 e 2 sono previste autonome per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento già dimensionato in base alla L.10/91 depositata. Sono già state posate le soglie in marmo bianco (spessore 4 cm e alle finestre anche 4+4 cm) a finestre e porte finestre. Sono già visibili le divisioni tra le proprietà relative ai due fabbricati A e B, realizzate tramite muretto in cemento armato con sovrastante recinzione in paletti di ferro e rete metallica, da fornire e montare, ma non è ancora stata completata la suddivisione interna tra proprietà delle due unità 1 e 2 sebbene sia facilmente individuabile essendo il fabbricato simmetrico. Analoga considerazione può essere fatta relativamente agli ingressi pedonali e carrabili di cui è già stata gettata la struttura in cemento armato.

Devono ancora essere eseguite le seguenti lavorazioni:

1. intonaci interni
2. pavimentazioni
3. infissi
4. pavimentazioni e sistemazioni esterne, comprese le pompeiane
5. tramezzatura dei vani interrati
6. completamento impianto elettrico e termoidraulico (incluse le caldaie)
7. allacci alle utenze
8. piscine
9. linea vita delle unità immobiliari

E' stato eseguito rilievo dei locali interni del fabbricato e sono state registrate alcune differenze rispetto al progetto depositato che però non possono essere ancora configurate come irregolarità poiché i lavori, non ancora terminati, dovranno essere ripresi a seguito della presentazione di una SCIA a completamento opere grazie alla quale potranno essere introdotte queste varianti.

Di seguito si riportano le superfici nette nell'unità immobiliare 2 appartenente al fabbricato A così come rilevate durante il sopralluogo:

1. cottura di circa 5,51 mq netti
2. pranzo di circa 10,17 mq netti
3. vano scala di circa 12,60 mq netti
4. soggiorno di circa 15,10 mq netti
5. bagno di circa 3,16 mq netti
6. disimpegno di circa 2,79 mq netti
7. rimessaggio di circa 18,75 mq netti
8. camera 1 di circa 12,91 mq netti

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F



9. bagno 1 di circa 3,85 mq netti
10. camera 2 di circa 11,31 mq netti
11. bagno 2 di circa 4,46 mq netti
12. camera armadi di circa 7,43 mq netti
13. locale interrato di circa 77,19 mq netti
14. disimpegno di circa 4,60 mq netti
15. loggia 1 di circa 4,16 mq netti
16. loggia 2 di circa 3,94 mq netti
17. terrazza 3 di circa 3,84 mq netti

### 1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa **736,59 mq** che corrisponde ad una superficie commerciale di **273,42 mq**

E' posto al piano: Unità immobiliare semindipendente a due livelli fuori terra e uno interrato.

L'edificio è stato costruito nel: Realizzazione iniziata il 07.07.2008 e deve ancora essere ultimata.

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 24; ha un'altezza utile interna di circa m. 283 cm al grezzo.

L'intero fabbricato è composto da n. tre livelli complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno.

Stato di manutenzione generale: Ancora da completare

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> Condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b>

DOIT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F



ubicazione: **interna**servoscala: **assente**condizioni: **buone**

Scale

tipologia: **a rampa unica**materiale: **c.a.**ubicazione: **esterna**servoscala: **assente**condizioni: **buone**

Solai

tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele**condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **c.a.**condizioni: **buone**

Travi

materiale: **c.a.**condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto**condizioni: **buone****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il rilievo è stato eseguito con le opere parzialmente eseguite, le partizioni interne sono quasi completamente realizzate. I fabbricati sono ancora al rustico. La superficie indicata è quella rilevata, in alcuni casi si differenzia leggermente da quella indicata in progetto. Tali differenze non possono però, allo stato attuale dei lavori essere considerate delle irregolarità essendo i lavori ancora da completare. Una eventuale SCIA a completamento opere potrà correggere le difformità emerse. L'ingombro esterno dei fabbricati corrisponde a quello di progetto.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale/potenziale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>
Soggiorno	sup lorda di pavimento	17,81	1,00	17,81
Disimpegno	sup lorda di pavimento	3,44	1,00	3,44
Bagno	sup lorda di pavimento	3,71	1,00	3,71



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 40 / 2016

Cottura	sup lorda di pavimento	6,45	1,00	6,45
Vano scala/Ingresso	sup lorda di pavimento	15,22	1,00	15,22
Camera 1	sup lorda di pavimento	15,16	1,00	15,16
Bagno 1	sup lorda di pavimento	5,34	1,00	5,34
Armadi	sup lorda di pavimento	8,69	1,00	8,69
Camera 2	sup lorda di pavimento	13,87	1,00	13,87
Bagno 2	sup lorda di pavimento	6,20	1,00	6,20
Pranzo	sup lorda di pavimento	13,03	1,00	13,03
Disimpegno	sup lorda di pavimento	12,66	1,00	12,66
Loggia 1	sup lorda di pavimento	4,16	0,35	1,46
Loggia 2	sup lorda di pavimento	3,94	0,35	1,38
Terrazza 3	sup lorda di pavimento	3,84	0,25	0,96
Giardino di pertinenza	sup lorda di pavimento	401,00	0,10	40,10
Interrato	sup lorda di pavimento	94,27	0,60	56,56
Area esterna pavimentata	sup lorda di pavimento	78,45	0,35	27,46
Locale tecnico/Caldai a	sup lorda di pavimento	6,38	0,15	0,96
Rimessaggio	sup lorda di pavimento	22,97	1,00	22,97
		<b>736,59</b>		<b>273,42</b>

## Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F

Pag. 45 di 90

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2016

Zona: Loc. Renella-Cervaiolo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2000

Valore di mercato max (€/mq): 2900

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

### 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Ufficio tecnico di Comune di Montignoso;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Il valore di mercato per ville e villini in uno stato conservativo normale vanno da un minimo di € 2000 ad un massimo di € 2900.

### 8.3 Valutazione corpi:



**Fabbricato A. Unità 2. Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G]**Stima sintetica a vista dell'intero corpo: (2500 €/mq residenziale, 580 €/mq rimessaggio)**€ 639.447,60**

Il progetto originale prevede anche la realizzazione di una piscina. Allo scadere dell'attuale Comunicazione dei lavori, il 24.03.2017, per poter realizzare questo manufatto sarà necessario presentare un nuovo permesso a costruire, non sarà sufficiente includerla nella SCIA a completamento opere che dovrà essere presentata per terminare il fabbricato. Ai fini della stima non è stata considerata quindi la possibile presenza della piscina poiché la stima ha tenuto in considerazione solo le opere già realizzate e solo da completare.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Soggiorno	17,81	€ 2.450,00	€ 43.634,50
Disimpegno	3,44	€ 2.450,00	€ 8.428,00
Bagno	3,71	€ 2.450,00	€ 9.089,50
Cottura	6,45	€ 2.450,00	€ 15.802,50
Vano scala/Ingresso	15,22	€ 2.450,00	€ 37.289,00
Camera 1	15,16	€ 2.450,00	€ 37.142,00
Bagno 1	5,34	€ 2.450,00	€ 13.083,00
Armadi	8,69	€ 2.450,00	€ 21.290,50
Camera 2	13,87	€ 2.450,00	€ 33.981,50
Bagno 2	6,20	€ 2.450,00	€ 15.190,00
Pranzo	13,03	€ 2.450,00	€ 31.923,50
Disimpegno	12,66	€ 2.450,00	€ 31.017,00
Loggia 1	1,46	€ 2.450,00	€ 3.577,00
Loggia 2	1,38	€ 2.450,00	€ 3.378,55
Terrazza 3	0,96	€ 2.450,00	€ 2.352,00
Giardino di pertinenza	40,10	€ 2.450,00	€ 98.245,00
Interrato	56,56	€ 2.450,00	€ 138.576,90



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 40 / 2016

Area esterna pavimentata	27,46	€ 2.450,00	€ 67.270,88
Locale tecnico	0,96	€ 2.450,00	€ 2.344,65
Rimessaggio	22,97	€ 580,00	€ 13.322,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			<b>€ 626.938,78</b>
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			<b>€ 470.526,22</b>
Valore Corpo			<b>€ 578.970,87</b>
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 578.970,87
Valore complessivo diritto e quota			€ 578.970,87

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fabbricato A. Unità 2	Abitazione di tipo civile [A2]	273,42	€ 578.970,87	€ 578.970,87

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita  
giudiziarla e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

( min. 15% )

€ 86.845,63

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**8.5 Valutazione complessiva delle spese relative al completamento opere**





Attualmente il fabbricato deve ancora essere completato, le opere da ultimare sono:

1. realizzazione intonaci interni
2. fornitura e posa di massetti e pavimentazioni
3. fornitura e posa di infissi
4. fornitura e posa di pavimentazioni esterne
5. realizzazione pompeiane
6. sistemazioni esterne ovvero posa di autobloccanti per parcheggio, realizzazione percorsi pedonali e carrabili per accesso rispettivamente a piano terra, illuminazione esterna, regimazione acque esterne
7. completamento impianto elettrico
8. completamento impianto termoidraulico (la fornitura e posa comprende: sanitari, rubinetterie e posa caldaie)
9. allacci delle utenze a rete elettrica, idrica, gas e fognatura
10. pitturazione delle murature interne ed esterne
11. linea vita

La cifra stimata per l'esecuzione delle opere sopra riportate con un livello di finitura medio è di circa €100.000. L'attuale pratica edilizia è in scadenza il 24.03.2017, questo impone la presentazione di una nuova SCIA per completamento opere che potrà includere anche le piccole modifiche, già realizzate, rispetto al progetto depositato in comune. L'onere per la presentazione di questa pratica edilizia e della relativa direzione dei lavori è di circa € 10.000. Si fa presente che per la realizzazione della piscina, prevista nel progetto originale, essendo questa opera in cemento armato, dovrà essere presentata nuovo permesso a costruire, non potrà essere realizzata con la presentazione della SCIA per completamento opere. Per questo motivo non è stata inclusa ne nella valutazione che è stata data al fabbricato ne nelle spese da sostenere per il completamento opere. Al termine dei lavori dovrà essere presentato aggiornamento delle planimetrie catastali che includerà le partizioni ancora da completare e lo scannafosso del piano interrato non rilevato a causa della presenza di più di 50 cm di acqua su tutta la sua superficie. Tale deposito comporterà una spesa (tecnico abilitato e spese catastali) di circa € 700,00. Attualmente il piano seminterrato è allagato interamente da più di 50 cm di acqua entrata, negli anni di abbandono del cantiere, presumibilmente dalle bocche di lupo non protette. Deve quindi essere preventivata eliminazione di tale acqua tramite pompe idrovore che permettano la fuoriuscita del liquido di circa € 1.500.

L'ammontare complessivo delle spese è quindi € 112.200,00.

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F



**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 379.925,24
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 379.925,24

Lotto: 003 - Porzione di edificio bifamiliare

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Fabbricato B. Unità 1.

Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G] sito in Montignoso (Massa Carrara) CAP: 54038

frazione: Renella-Cervatolo, Via delle Canticce

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 5,
- indirizzo via delle Canticce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,



- categoria A/2,
- classe 4,
- consistenza 8 vani,
- superficie 140 mq,
- totale escluse aree scoperte 118 mq,
- rendita € 1.189,92.

Intestazione: [REDACTED]

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 6,
- indirizzo via delle Canticce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria C/6,
- classe 3,
- consistenza 20 mq,
- superficie 25 mq,
- rendita € 48,55.

Intestazione: [REDACTED]

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 10,
- indirizzo via delle Canticce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria C/2,
- classe 4,
- consistenza 76 mq,



- superficie 93 mq,
- rendita € 247,28

Derivanti da: fg.19 mapp. 88 sub.1 e 2.

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: Il lotto 3 individuato al fg. 19 part. 2100 sub. 5, 6 e 10 confina a nord-est con il mappale 105 e una piccola porzione del 106, a sud-est con la particella 132, a sud-ovest con stesso mappale sub. 7 e sub. 9 e a nord-ovest con sub. 7, 8 e 11.

Note sulla conformità catastale: Il pignoramento è stato eseguito su beni identificati al Fg. 19 part. 88 sub.1 e 2. Questo fabbricato però è stato oggetto di demolizione e, a seguito di presentazione di regolare progetto presso il Comune di Montignoso, è iniziata la realizzazione di due bifamiliari. I lavori però sono stati interrotti e i fabbricati sono ancora da completarsi. Le operazioni peritali hanno comportato anche la regolarizzazione della situazione catastale:

1. è stata eseguita riconsunzione tra usufrutto, ancora intestato [REDACTED]
2. è stato eseguito rilievo strumentale della particella oggetto di esecuzione immobiliare,
3. è stato eseguito nuovo frazionamento catastale,
4. sono stati attribuiti nuovi identificativi catastali alle diverse unità immobiliari. La situazione catastale è conforme all'attuale stato dei luoghi.

Nella planimetria catastale relativa al piano interrato non è stata riportata la presenza degli scannafossi poichè, a causa dell'inaccessibilità dei locali, allagati da più di 50 cm di acqua, non è stato possibile rilevarli. Al termine dei lavori di completamento dovrà essere eseguito aggiornamento catastale che includerà eventuali cambiamenti e il completamento degli spazi interni ed esterni. Il costo di tale deposito (circa € 700,00) verrà decurtato dalla stima del lotto ma non come voce relativa ad irregolarità, in quanto lo stato incompleto del fabbricato non consente di rappresentarli come tali. Nelle planimetrie è stata inoltre introdotta, a piano terra, la muratura di separazione tra il soggiorno e il rimessaggio. Attualmente non è ancora stata realizzata ma esigenze di deposito catastale hanno imposto questa soluzione. Tale parete dovrà essere comunque realizzata anche per garantire i requisiti urbanistici. Tale spesa è inclusa nei costi stimati per il completamento delle opere.

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

SI

**Note:** L'atto di pignoramento è stato presentato relativamente ai beni individuati catastalmente al FG.19 Part.88 sub.1 e 2 che attualmente sono completamente variati poiché il fabbricato relativo è

DOIT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F

Pag. 52 di 90

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



stato demolito ed è stato sostituito con due fabbricati ancora in costruzione. Il nuovo identificativo catastale del lotto 3 è fg.19 mapp. 2100 sub. 5, 6 e 10. Questo lotto ha in comune con il lotto 4, ovvero con stessa particella sub. 7, 8 e 11, il sub. 9, bene comune non censibile, come accesso carrabile da via delle Canticce al fabbricato.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il contesto in cui sono ubicati i fabbricati eseguiti fa parte della fascia retrocostiera confinante con la località Cinquale del comune di Montignoso in provincia di Massa Carrara. Gli immobili sono a circa 1 kilometro e mezzo dalla costa Apuo-Versiliese, facilmente raggiungibile tramite autoveicolo o bicicletta. I beni sono distribuiti su un lotto di forma rettangolare con andamento pianeggiante e prospiciente via Canticce. Quest'ultima è posta al di sopra e parallelamente alla viabilità autostradale ad una distanza di circa 35 mt. La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Queste ultime sono distribuite sul territorio del Comune di Montignoso. Per quanto riguarda le scuole, in un raggio di un kilometro, è possibile raggiungere scuole dell'infanzia e primarie. Nel Comune di Montignoso, ha sede anche una scuola secondaria di primo grado. Nelle vicinanze dei fabbricati trovano ubicazione diversi servizi: piccoli e medi supermercati, negozi di vario genere, fermate autobus e attività commerciali e di ristorazione legate al centro turistico del Cinquale e della Versilia. Gli spazi di parcheggio pubblico sono inesistenti, la maggior parte dei fabbricati della zona sono dotati di spazi di parcheggio privati. Il tessuto urbano in cui si collocano i beni eseguiti è costituito da edifici a destinazione residenziale di massimo due livelli fuori terra e ampi spazi ancora a destinazione agricola.

**Caratteristiche zona:** periferica campagna.

**Area urbanistica:** agricolo/residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Piccoli e medi supermercati, Attività commerciali di vario genere, Fermata autobus, Scuole elementari e materne, Farmacia.

**Caratteristiche zone limitrofe:** aeroportuali.

**Importanti centri limitrofi:** Forte dei Marmi, Massa.

**Attrazioni paesaggistiche:** La costa apuo-versiliese, le Alpi Apuane.

**Attrazioni storiche:** Il castello Malaspina e Palazzo Ducale a Massa, il castello Aghinolfi e villa Schiff a Montignoso.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus per trasporto Urbano e Extraurbano a circa 500 mt.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero



Opponibilità ai terzi:

NOTE: Il fabbricato è ancora in costruzione.

#### 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 annotata**; A favore di [REDACTED]  
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 2550000,00; Importo capitale: € 5100000,00; A rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 01/04/2008 ai nn. 120088/11469; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 15/04/2008 ai nn. 4050/756

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] rogito di Ufficiale giudiziario in data 18/12/2014 ai nn. 4355 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 27/01/2015 ai nn. 561/469;

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED]; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 23/03/2016 ai nn. 969 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 15/04/2016 ai nn. 3318/2452;

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:



Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti* Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: **Annotazione ad Iscrizione**; A rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 02/02/2009 ai nn. 121498/12289; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 16/02/2009 ai nn. 1927/296;

- Descrizione onere: **Annotazione di Iscrizione**; A rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 01/06/2010 ai nn. 123706/13694; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 10/06/2010 ai nn. 5619/819;

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: A lavori terminati potrà essere garantita la visitabilità e la adattabilità al fabbricato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: Potrà essere redatto solo al completamento delle opere.

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

Avvertenze ulteriori: ---

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] relativamente al fg. 19 mapp. 88 sub.1, fino al 30.01.1984 relativamente al fg. 19 mapp. 88 sub.2
- [REDACTED] relativamente al fg. 19 mapp. 88 sub.1, fino al 30.01.1989 relativamente al fg. 19 mapp. 88 sub.2

proprietario/i ante ventennio



**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED]  
(proprietà 1/1 DEL MAPP. 88 SUB.2)
- [REDACTED] proprietà  
1/1 DEL MAPP. 88 SUB.1)
- [REDACTED] (usufrutto  
su entrambe i subalterni)

**proprietari ante ventennio al 14/02/2005.**

In forza di donazione (accettata) - a rogito di Notaio Antonio Paolacci, in data 27/11/1989, ai nn. 1192/88; trascritto a Massa Carrara, in data 27/12/1989, ai nn. 10958/8308.

**NOTE:** Con lo stesso atto che assegnava l'usufrutto [REDACTED] si dichiarava che l'usufrutto alla sua morte sarebbe passato a [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:**

Dal 14/02/2005 al 01/04/2008 per il solo fg. 19 mapp. 88 sub. 2 la proprietà passava a:

- [REDACTED]
  - [REDACTED]
  - [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di Pubblico Ufficiale, in data 14/02/2005, ai nn. 80/429; trascritto a Massa Carrara, in data 11/05/2005, ai nn. 4925/2854.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]  
[REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandra Bianchi, in data 01/04/2008, ai nn. 120087/11468; trascritto a Massa Carrara, in data 15/04/2008, ai nn. 4048 (fg. 19 mapp. 88 sub.2) e 4049 (fg. 19 mapp. 88 sub.1)/2676 (fg. 19 mapp. 88 sub.2) e 2677 (fg. 19 mapp. 88 sub.1).

**7. PRATICHE EDILIZIE:**





- Numero pratica: Permesso di costruire n°2643 del 13.02.2008
- Intestazione: [REDACTED]
- Tipo pratica: Permesso a costruire
- Per lavori: Progetto per la realizzazione di n°2 fabbricati di civile abitazione bifamiliare con la trasformazione di un fabbricato civile abitazione bifamiliare esistente sito in via delle Cannicce, località Cinquale
- Oggetto: nuova costruzione
- Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 8735
- Rilascio in data 26/06/2008 al n. di prot. 2643
  
- Numero pratica: Variante in corso d'opera n°2709 del 14.01.2009
- Intestazione: [REDACTED]
- Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
- Per lavori: Progetto per la realizzazione di n°2 fabbricati di civile abitazione bifamiliare siti in via delle Cannicce, località Cinquale nel Comune di Montignoso
- Oggetto: variante
- Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 9399
- Rilascio in data 14/01/2009 al n. di prot. 2709

**NOTE:** E' stata inoltre depositata documentazione a corredo della Variante finale in corso d'opera in data 05.07.2011 prot.10163.

- Numero pratica: Comunicazione inizio lavori n°11767 del 20.03.2014
- Intestazione: [REDACTED]
- Tipo pratica: Comunicazione di inizio lavori
- Per lavori: Completamento opere
- Oggetto: Completamento opere
- Presentazione in data 20/03/2014 al n. di prot. 4237
- Rilascio in data 20/03/2014 al n. di prot. 11767

**NOTE:** Questa pratica è in scadenza il 24.03.2017.

#### 7.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G]

**Note sulla conformità edilizia:** Il fabbricato non è ancora completato e la pratica, regolarmente depositata presso il Comune di Montignoso, è valida fino al 24.03.2017. Eventuali differenze presenti adesso, in quello che può ancora considerarsi un cantiere, possono essere introdotte attraverso la



presentazione di una SCIA a completamento opere. Il progetto originale prevede anche la realizzazione di una piscina. Allo scadere dell'attuale Comunicazione dei lavori, il 24.03.2017, per poter realizzare questo manufatto sarà necessario presentare un nuovo permesso a costruire.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Montignoso (Massa Carrara) CAP: 54038 frazione: Renella-Cervaiolo, Via delle Cannicce

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico Pubblicato sul foglio annunci legali della Provincia di Massa Carrara n°36 del 03/09/1999 e successive Varianti. "E6" Aree agricole di controllo ambientale
Zona omogenea:	"E6" Aree agricole di controllo ambientale.
Norme tecniche di attuazione:	Regolamento Edilizio redatto il 23.01.2004 e approvato nella seduta del C.C 29.01.2004 con delibera n°5, modificato con delibera del C.C. n°79 del 29.01.2008, n°35 del 29.06.2009 e n°58 del 30.11.2009.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	---
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica. Nelle aree Agricole di controllo ambientale E6 non è possibile nuova edificazione.

### Note sulla conformità:



Nessuna

Note generali sulla conformità: Il fabbricato non è ancora completato e la pratica, regolarmente depositata presso il Comune di Montignoso, è valida fino al 24.03.2017. Eventuali differenze presenti adesso, in quello che può ancora considerarsi un cantiere, possono essere introdotte attraverso la presentazione di una SCIA a completamento opere. Il fabbricato ricade all'interno della fascia di rispetto autostradale, nella pratica rilasciata dal Comune di Montignoso è presente la lettera, scritta dalla società SALT, in cui viene assentito il rilascio di nulla osta inerente la realizzazione di due nuovi fabbricati bifamiliari di civile abitazione all'interno del lotto 88 fg. 19 sub.1 e 2.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G]** di cui al punto **Fabbricato B. Unità 1**

L'originale atto di pignoramento indica quali beni da pignorare i subalterni 1 e 2 in cui era frazionato il fabbricato individuato al Fg.19 particella 88. A seguito del sopralluogo è stata proposta istanza all'Ill.mo Giudice da parte della CTU affinché potesse essere data indicazione in merito alla formazione dei lotti. Rimessa la decisione al Creditore precedente è stata comunicata la scelta di procedere in sede di stima alla formazione di 4 distinti lotti. Questo ha imposto preliminarmente alla fase di stima una serie di variazioni catastali che hanno reso possibile il completamento della perizia di stima:

1. ricongiunzione catastale nuda proprietà e usufrutto,
2. soppressione del vecchio mappale,
3. frazionamento catastale delle 4 unità abitative,
4. creazione di nuovi identificativi catastali,
5. presentazione di nuovo tipo mappale,
6. presentazione nuove planimetrie.

Il fabbricato identificato al Fg. 19 part. 88 sub. 1 e 2 del Comune di Montignoso era un edificio di civile abitazione costituito da due unità abitative disposte su due livelli a struttura di tipo misto, muratura e calcestruzzo armato. L'immobile era il prodotto di interventi successivi, parte realizzati con regolari concessioni, parte abusivamente. Queste opere erano poi state sanate con presentazione di due pratiche di Condonò Edilizio L.47/85 (la n°206 del 10.03.1986 a cui ha fatto seguito il rilascio di Concessione in sanatoria n°541 del 27.09.1994 e la n°205 del 10.03.1986 per la quale è stata rilasciata Concessione in sanatoria n°540 del 24.09.1994). La Superficie Utile Lorda era pari a 373,10 mq. A seguito di presentazione di Permesso di costruire n°2643 del 26.06.2008 intestata a [REDACTED] è stata messa in atto la trasformazione della superficie a disposizione in n°4 nuove unità abitative in n°2 fabbricati bifamiliari. I lavori hanno avuto regolarmente inizio il 07.07.2008. Nel 2009 è stata presentata Variante in corso d'opera n°2709 del 14.01.2009 e ulteriore



documentazione a corredo della Variante finale in corso d'opera depositata il 05.07.2011 prot. 10163. In data 20.03.2014 è stata depositata Comunicazione di Inizi Lavori per completamento opere in scadenza il 24.03.2017. Il lotto su cui sono stati realizzati i due fabbricati A e B è di forma rettangolare ad andamento pianeggiante. L'edificio B è a forma rettangolare ed è posto nella metà di lotto posta lato monti. Il lato lungo è disposto parallelo a via delle Cannicce. L'edificio è a due piani fuori terra più un livello interrato. Il progetto originale prevede, esternamente, la realizzazione di pompeiana e di piscina posta nella porzione di giardino di pertinenza distribuito lato monti al fabbricato. Le strutture sono state realizzate in cemento armato e solai in latero cemento gettati in opera. La copertura è completata da manto in tegole in cotto anticate. Secondo la relazione tecnica depositata presso il Comune di Montignoso, le murature di tamponamento sono costituite da pareti in laterizio con intercapedine termoisolante, come da spessori e indicazioni stabilite dal calcolo della Legge 10/91 depositata nella pratica comunale. Esternamente ed internamente il fabbricato è interamente intonacato. Attualmente sono state stese le tubazioni relative all'impianto idraulico, ancora da completare, e i corrugati relativi all'impianto elettrico. Le unità immobiliari 1 e 2 sono previste autonome per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento già dimensionato in base alla L.10/91 depositata. Sono già state posate le soglie in marmo bianco (spessore 4 cm e alle finestre anche 4+4 cm) a finestre e porte finestre. Sono già visibili le divisioni tra le proprietà relative ai due fabbricati A e B, realizzate tramite muretto in cemento armato con sovrastante recinzione in paletti di ferro e rete metallica da fornire e posare.

Devono ancora essere eseguite le seguenti lavorazioni:

1. intonaci interni
2. pavimentazioni
3. infissi
4. pavimentazioni e sistemazioni esterne, comprese le pompeiane
5. tramezzatura dei vani interrati
6. completamento impianto elettrico e termoidraulico (incluse le caldaie)
7. allacci alle utenze
8. piscine
9. linea vita delle unità immobiliari

E' stato eseguito rilievo dei locali interni del fabbricato e sono state registrate alcune differenze rispetto al progetto depositato che però non possono essere ancora configurate come irregolarità poiché i lavori, non ancora terminati, dovranno essere ripresi a seguito della presentazione di una SCIA a completamento opere grazie alla quale potranno essere introdotte queste varianti.

Di seguito si riportano le superfici nette nell'unità immobiliare 1 appartenente al fabbricato B così come rilevate durante il sopralluogo:

1. cottura di circa 5,51 mq netti
2. pranzo di circa 10,36 mq netti

DOIT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F



3. vano scala/ingresso di circa 12,28 mq netti
4. soggiorno di circa 12,73 mq netti
5. bagno di circa 2,85 mq netti
6. disimpegno di circa 1,64 mq netti
7. rimessaggio di circa 19,83 mq netti
8. camera 1 di circa 11,52 mq netti
9. bagno 1 di circa 4,43 mq netti
10. bagno 2 di circa 2,84 mq netti
11. camera 2 di circa 13,74 mq netti
12. disimpegno di circa 8,58 mq netti
13. locale interrato di circa 72,13 mq netti
14. loggia 1 di circa 4,48 mq netti
15. loggia 2 di circa 4,44 mq netti
16. loggia 3 di circa 2,82 mq netti

#### 1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Superficie complessiva di circa **710,13 mq** che corrisponde ad una superficie commerciale di **268,14 mq**

E' posto al piano: Unità immobiliare semindipendente a due livelli fuori terra e uno interrato.

L'edificio è stato costruito nel: Realizzazione iniziata il 07.07.2008 e deve ancora essere ultimata.

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 24; ha un'altezza utile interna di circa m. 283 cm al grezzo.

L'intero fabbricato è composto da n. tre livelli complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno.

Stato di manutenzione generale: Ancora da completare

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **ca.**  
condizioni: **buone**



Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>Interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solai misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
--------------------	---

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il rilievo è stato eseguito con le opere parzialmente eseguite, le partizioni interne sono quasi completamente realizzate. I fabbricati sono ancora al rustico. La superficie indicata è quella rilevata, in alcuni casi si differenzia leggermente da quella indicata in progetto. Tali differenze non possono però, allo stato attuale dei lavori essere considerate delle irregolarità essendo i lavori ancora da completare. Una eventuale SCIA a completamento opere potrà correggere le difformità emerse. L'ingombro esterno dei fabbricati corrisponde a quello di progetto.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno	sup lorda di pavimento	15,48	1,00	15,48
Bagno	sup lorda di pavimento	4,16	1,00	4,16
Cottura	sup lorda di pavimento	6,48	1,00	6,48
Pranzo	sup lorda di pavimento	13,58	1,00	13,58
Ingresso/Vano scala	sup lorda di pavimento	15,94	1,00	15,94
Bagno 1	sup lorda di pavimento	6,48	1,00	6,48
Camera 1	sup lorda di pavimento	14,83	1,00	14,83
Camera 2	sup lorda di pavimento	17,58	1,00	17,58
Bagno 2	sup lorda di pavimento	4,32	1,00	4,32
Disimpegno	sup lorda di pavimento	17,67	1,00	17,67
Loggia 1	sup lorda di pavimento	4,48	0,35	1,57
Loggia 2	sup lorda di pavimento	4,44	0,35	1,55
Loggia 3	sup lorda di pavimento	2,82	0,35	0,99
Interrato	sup lorda di pavimento	93,18	0,60	55,91
Locale tecnico/Caldaio	sup lorda di pavimento	6,55	0,15	0,98
Giardino di pertinenza	sup lorda di pavimento	380,49	0,10	38,049
Disimpegno P.T.	sup lorda di pavimento	2,34	1,00	2,34
Area esterna pavimentata	sup lorda di pavimento	75,51	0,35	26,43
Rimessaggio	sup lorda di pavimento	23,80	1,00	23,80



710,13	268,14
--------	--------

**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: 1-2016

Zona: Loc. Renella-Cervaiolo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2000

Valore di mercato max (€/mq): 2900

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

**8.2 Fonti di informazione:**

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Ufficio tecnico di Comune di Montignoso;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Il valore di mercato per ville e villini in uno stato conservativo normale vanno da un minimo di € 2000 ad un massimo di € 2900.

**8.3 Valutazione corpi:**





**Fabbricato B. Unità 1. Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G]**Stima sintetica a vista dell'intero corpo: (2500 €/mq residenziale, 580 €/mq rimessaggio)**€ 624.654,00**

Il progetto originale prevede anche la realizzazione di una piscina. Allo scadere dell'attuale Comunicazione dei lavori, il 24.03.2017, per poter realizzare questo manufatto sarà necessario presentare un nuovo permesso a costruire, non sarà sufficiente includerla nella SCIA a completamento opere che dovrà essere presentata per terminare il fabbricato. Ai fini della stima non è stata considerata quindi la possibile presenza della piscina poiché la stima ha tenuto in considerazione solo le opere già realizzate e solo da completare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno	15,48	€ 2.450,00	€ 37.926,00
Bagno	4,16	€ 2.450,00	€ 10.192,00
Cottura	6,48	€ 2.450,00	€ 15.876,00
Pranzo	13,58	€ 2.450,00	€ 33.271,00
Ingresso/Vano scala	15,94	€ 2.450,00	€ 39.053,00
Bagno 1	6,48	€ 2.450,00	€ 15.876,00
Camera 1	14,83	€ 2.450,00	€ 36.333,50
Camera 2	17,58	€ 2.450,00	€ 43.071,00
Bagno 2	4,32	€ 2.450,00	€ 10.584,00
Disimpegno	17,67	€ 2.450,00	€ 43.291,50
Loggia 1	1,57	€ 2.450,00	€ 3.841,60
Loggia 2	1,55	€ 2.450,00	€ 3.807,30
Loggia 3	0,99	€ 2.450,00	€ 2.418,15
Interrato	55,91	€ 2.450,00	€ 136.974,60
Locale tecnico	0,98	€ 2.450,00	€ 2.392,43
Giardino di pertinenza	38,049	€ 2.450,00	€ 93.220,05
Disimpegno P.T.	2,34	€ 2.450,00	€ 5.733,00



Area esterna pavimentata	26,43	€ 2.450,00	€ 64.749,83
Rimessaggio	23,80	€ 580,00	€ 13.804,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 612.429,66
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 457.044,32
Valore Corpo	€ 564.709,33
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 564.709,33
Valore complessivo diritto e quota	€ 564.709,33

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fabbricato B. Unità 1	Abitazione di tipo civile [A2]	268,14	€ 564.709,33	€ 564.709,33

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarla e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min. 15% )	€ 84.706,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**8.5 Valutazione complessiva delle spese relative al completamento opere**

Attualmente il fabbricato deve ancora essere completato, le opere da ultimare sono:

1. realizzazione intonaci interni
2. fornitura e posa di massetti e pavimentazioni
3. fornitura e posa di infissi
4. fornitura e posa di pavimentazioni esterne
5. realizzazione pompeiane
6. sistemazioni esterne ovvero posa di autobloccanti per parcheggio, realizzazione percorsi pedonali e carrabili per accesso rispettivamente a piano terra, illuminazione esterna, regimazione acque esterne
7. completamento impianto elettrico
8. completamento impianto termoidraulico (la fornitura e posa comprende: sanitari, rubinetterie e posa caldaie)
9. allacci delle utenze a rete elettrica, idrica, gas e fognatura
10. pitturazione delle murature interne ed esterne
11. linea vita

La cifra stimata per l'esecuzione delle opere sopra riportate, con livello di finitura medio, è di circa € 90.000. L'attuale pratica edilizia è in scadenza il 24.03.2017, questo impone la presentazione di una nuova SCIA per completamento opere che potrà includere anche le piccole modifiche, già realizzate, rispetto al progetto depositato in comune. L'onere per la presentazione di questa pratica edilizia e della relativa direzione dei lavori è di circa € 9.000. Si fa presente che per la realizzazione della piscina, prevista nel progetto originale, essendo questa opera in cemento armato, dovrà essere presentata nuovo permesso a costruire, non potrà essere realizzata con la presentazione della SCIA per completamento opere. Per questo motivo non è stata inclusa né nella valutazione che è stata data al fabbricato né nelle spese da sostenere per il completamento opere. Al termine dei lavori dovrà essere presentato aggiornamento delle planimetrie catastali che includerà le partizioni ancora da completare e lo scannafosso del piano interrato non rilevato a causa della presenza di più di 50 cm di acqua su tutta la sua superficie. Tale deposito comporterà una spesa (tecnico abilitato e spese catastali) di circa € 700,00. Attualmente il piano seminterrato è allagato interamente da più di 50 cm di acqua entrata, negli anni di abbandono del cantiere, presumibilmente dalle bocche di lupo non protette. Deve quindi essere preventivata eliminazione di tale acqua tramite pompe idrovore che permettano la fuoriuscita del liquido di circa € 1500.

L'ammontare complessivo delle spese è quindi € 101.200,00.



**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si € 378.802,93

trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 378.802,93

Lotto: 004 - Porzione di edificio bifamiliare

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Fabbricato B. Unità 2.

Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G] sito in Montignoso (Massa Carrara) CAP: 54038

frazione: Renella-Cervaiolo, Via Canticce

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 7,
- indirizzo via delle Canticce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,



- categoria A/2,
- classe 4,
- consistenza 7,5 vani,
- superficie 143 mq,
- totale escluse aree scoperte 119 mq,
- rendita € 1.115,55

Intestazione:

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 8,
- indirizzo via delle Cannicce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria C/6,
- classe 3,
- consistenza 20 mq,
- superficie 24 mq,
- rendita € 48,55.

Intestazione:

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 11,
- indirizzo via delle Cannicce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria C/2,
- classe 4,



- consistenza 76 mq,
- superficie 92 mq,
- rendita € 247,28

*Derivanti da:* fg.19 mapp. 88 sub.1 e 2.

*Millesimi di proprietà di parti comuni:* ---

*Confini:* Il lotto 4 individuato al fg. 19 part. 2100 sub. 7, 8 e 11 confina a nord con il mapp. 1137, a nord-est con la particella 105, a est con stesso mappale sub. 6, 5 e 10, a sud-ovest con sub. 1, a sud-est con sub. 6, 5 e 10 e a nord-ovest con part. 1361.

**Note sulla conformità catastale:** Il pignoramento è stato eseguito su beni identificati al Fg. 19 part. 88 sub.1 e 2. Questo fabbricato però è stato oggetto di demolizione e, a seguito di presentazione di regolare progetto presso il Comune di Montignoso, è iniziata la realizzazione di due bifamiliari. I lavori però sono stati interrotti e i fabbricati sono ancora da completarsi. Le operazioni peritali hanno comportato anche la regolarizzazione della situazione catastale:

1. è stata eseguita riconsunzione tra usufrutto, ancora intestato [REDACTED]
2. è stato eseguito rilievo strumentale della particella oggetto di esecuzione immobiliare,
3. è stato eseguito nuovo frazionamento catastale,
4. sono stati attribuiti nuovi identificativi catastali alle diverse unità immobiliari. La situazione catastale è conforme all'attuale stato dei luoghi.

Nella planimetria catastale relativa al piano interrato non è stata riportata la presenza degli scannafossi poiché, a causa dell'inaccessibilità dei locali, allagati da più di 50 cm di acqua, non è stato possibile rilevarli. Al termine dei lavori di completamento dovrà essere eseguito aggiornamento catastale che includerà eventuali cambiamenti e il completamento degli spazi interni ed esterni. Il costo di tale deposito (circa € 700,00) verrà decurtato dalla stima del lotto ma non come voce relativa ad irregolarità, in quanto lo stato incompleto del fabbricato non consente di rappresentarli come tali. Nelle planimetrie è stata inoltre introdotta, a piano terra, la muratura di separazione tra il soggiorno e il rimessaggio. Attualmente non è ancora stata realizzata ma esigenze di deposito catastale hanno imposto questa soluzione. Tale parete dovrà essere comunque realizzata anche per garantire i requisiti urbanistici. Tale spesa è inclusa nei costi stimati per il completamento delle opere.

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

SI



**NOTE:** L'atto di pignoramento è stato presentato relativamente ai beni individuati catastalmente al FG.19 Part.88 sub.1 e 2 che attualmente sono completamente variati poiché il fabbricato relativo è stato demolito ed è stato sostituito con due fabbricati ancora in costruzione. Il nuovo identificativo catastale del lotto 4 è fg.19 mapp. 2100 sub. 7, 8 e 11. Questo lotto ha in comune con il lotto 3, ovvero con stessa particella sub. 5, 6 e 10, bene comune non censibile, come accesso carrabile da via Camicce al fabbricato.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il contesto in cui sono ubicati i fabbricati eseguiti fa parte della fascia retrocostiera confinante con la località Cinquale del comune di Montignoso in provincia di Massa Carrara. Gli immobili sono a circa 1 Kilometro e mezzo dalla costa Apuo-Versiliese, facilmente raggiungibile tramite autoveicolo o bicicletta. I beni sono distribuiti su un lotto di forma rettangolare con andamento pianeggiante e prospiciente via Camicce. Quest'ultima è posta al di sopra e parallelamente alla viabilità autostradale ad una distanza di circa 35 mt. La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Queste ultime sono distribuite sul territorio del Comune di Montignoso. Per quanto riguarda le scuole, in un raggio di un Kilometro, è possibile raggiungere scuole dell'infanzia e primarie. Nel Comune di Montignoso, ha sede anche una scuola secondaria di primo grado. Nelle vicinanze dei fabbricati trovano ubicazione diversi servizi: piccoli e medi supermercati, negozi di vario genere, fermate autobus e attività commerciali e di ristorazione legate al centro turistico del Cinquale e della Versilia. Gli spazi di parcheggio pubblico sono inesistenti, la maggior parte dei fabbricati della zona sono dotati di spazi di parcheggio privati. Il tessuto urbano in cui si collocano i beni eseguiti è costituito da edifici a destinazione residenziale di massimo due livelli fuori terra e ampi spazi ancora a destinazione agricola.

**Caratteristiche zona:** periferica campagna.

**Area urbanistica:** agricolo/residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Piccoli e medi supermercati, Attività commerciali di vario genere, Fermata autobus, Scuole elementari e materne, Farmacia.

**Caratteristiche zone limitrofe:** aeroportuali.

**Importanti centri limitrofi:** Forte dei Marmi, Massa.

**Attrazioni paesaggistiche:** La costa apuo-versiliese, le Alpi Apuane.

**Attrazioni storiche:** Il castello Malaspina e Palazzo Ducale a Massa, il castello Aghinolfi e villa Schiff a Montignoso.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus per trasporto Urbano e Extraurbano a circa 500 mt.

## 3. STATO DI POSSESSO:

DOIT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F



Libero

**Opponibilità ai terzi:**

Note: Il fabbricato è ancora in costruzione.

**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 annotata;** A favore di [REDACTED]  
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 5100000,00; Importo capitale: € 2550000,00; A rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 01/04/2008 ai nn. 120088/11469; Iscritto/trascritto a Massa in data 15/04/2008 ai nn. 4050/756

*4.2.2 Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED]  
Verbale pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 18/12/2014 ai nn. 4355 iscritto/trascritto a Massa in data 27/01/2015 ai nn. 561/469;

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] A rogito di Ufficiale giudiziario in data 23/03/2016 ai nn. 969 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 15/04/2016 ai nn. 3318/2452;

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*





- Descrizione onere: **Domanda di annotazione**; A rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 02/02/2009 ai nn. 121498/12289; Iscritto/trascritto a Massa in data 16/02/2009 ai nn. 1927/296;

- Descrizione onere: **Domanda di annotazione**; A rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 01/06/2010 ai nn. 123706/13694; Iscritto/trascritto a Massa in data 10/06/2010 ai nn. 5619/819;

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

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

**Millesimi di proprietà:** ---

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** A lavori terminati potrà essere garantita la visitabilità e la adattabilità al fabbricato.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ---

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** ---

**Note Indice di prestazione energetica:** Potrà essere redatto solo al completamento delle opere.

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

**Avvertenze ulteriori:** ---

#### 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] relativamente al fg. 19 mapp. 88 sub.1, fino al 30.01.1984 relativamente al fg. 19 mapp. 88 sub.2
- [REDACTED] relativamente al fg. 19 mapp. 88 sub.1, fino al 30.01.1989 relativamente al fg. 19 mapp. 88 sub.2

**proprietario/i ante ventennio**

**Titolare/Proprietario:**

DOT.T.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F

Pag. 73 di 90  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl



- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

proprietari ante ventennio al 14/02/2005.

In forza di donazione (accettata) - a rogito di Notaio Antonio Paolacci, in data 27/11/1989, ai nn. 1192/88; trascritto a Massa Carrara, in data 27/12/1989, ai nn. 10958/8308.

**NOTE:** Con lo stesso atto che assegnava [REDACTED] si dichiarava che l'usufrutto alla sua morte sarebbe passato [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:**

Dal 14/02/2005 al 01/04/2008 per il solo fg. 19 mapp. 88 sub. 2 la proprietà passava a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di Pubblico Ufficiale, in data 14/02/2005, ai nn. 80/429; trascritto a Massa Carrara, in data 11/05/2005, ai nn. 4925/2854.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

[REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandra Bianchi, in data 01/04/2008, ai nn. 120087/11468; trascritto a Massa Carrara, in data 15/04/2008, ai nn. 4048 (fg. 19 mapp. 88 sub.2) e 4049 (fg. 19 mapp. 88 sub.1)/2676 (fg. 19 mapp. 88 sub.2) e 2677 (fg. 19 mapp. 88 sub.1).

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Numero pratica: Permesso di costruire n°2643 del 13.02.2008
- Intestazione: [REDACTED]
- Tipo pratica: Permesso a costruire

DOT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F



- Per lavori: Progetto per la realizzazione di n°2 fabbricati di civile abitazione bifamiliare con la trasformazione di un fabbricato civile abitazione bifamiliare esistente sito in via delle Canticce, località Cinquale
- Oggetto: nuova costruzione
- Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 8735
- Rilascio in data 26/06/2008 al n. di prot. 2643
  
- Numero pratica: Variante in corso d'opera n°2709 del 14.01.2009
- Intestazione: [REDACTED]
- Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
- Per lavori: Progetto per la realizzazione di n°2 fabbricati di civile abitazione bifamiliare siti in via delle Canticce, località Cinquale nel Comune di Montignoso
- Oggetto: variante
- Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 9399
- Rilascio in data 14/01/2009 al n. di prot. 2709

**NOTE:** E' stata inoltre depositata documentazione a corredo della Variante finale in corso d'opera in data 05.07.2011 prot.10163.

- Numero pratica: Comunicazione inizio lavori n°11767 del 20.03.2014
- Intestazione: [REDACTED]
- Tipo pratica: Comunicazione di inizio lavori
- Per lavori: Completamento opere
- Oggetto: Completamento opere
- Presentazione in data 20/03/2014 al n. di prot. 4237
- Rilascio in data 20/03/2014 al n. di prot. 11767

**NOTE:** Questa pratica è in scadenza il 24.03.2017.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G]

Note sulla conformità edilizia: Il fabbricato non è ancora completato e la pratica, regolarmente depositata presso il Comune di Montignoso, è valida fino al 24.03.2017. Eventuali differenze presenti adesso, in quello che può ancora considerarsi un cantiere, possono essere introdotte attraverso la presentazione di una SCIA a completamento opere. Il progetto originale prevede anche la realizzazione di una piscina. Allo scadere dell'attuale Comunicazione dei lavori, il 24.03.2017, per poter realizzare questo manufatto sarà necessario presentare un nuovo permesso a costruire.



## 7.2 Conformità urbanistica:

## Montignoso (Massa Carrara) CAP: 54038 frazione: Renella-Cervaiolo, Via delle Cannicce

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico Pubblicato sul foglio annunci legali della Provincia di Massa Carrara n°36 del 03/09/1999 e successive Varianti.
Zona omogenea:	"E6" Aree agricole di controllo ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Regolamento Edilizio redatto il 23.01.2004 e approvato nella seduta del C.C 29.01.2004 con delibera n°5, modificato con delibera del C.C. n°79 del 29.01.2008, n°35 del 29.06.2009 e n°58 del 30.11.2009.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	---
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica. Nelle aree Agricole di controllo ambientale E6 non è possibile nuova edificazione.

## Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Il fabbricato non è ancora completato e la pratica, regolarmente depositata presso il Comune di Montignoso, è valida fino al 24.03.2017. Eventuali differenze presenti adesso, in quello che può ancora considerarsi un cantiere, possono essere introdotte attraverso la



presentazione di una SCIA a completamento opere. Il fabbricato ricade all'interno della fascia di rispetto autostradale, nella pratica rilasciata dal Comune di Montignoso è presente la lettera, scritta dalla società SALT, in cui viene assentito il rilascio di nulla osta inerente la realizzazione di due nuovi fabbricati bifamiliari di civile abitazione all'interno del lotto 88 fg. 19 sub.1 e 2.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G]** di cui al punto **Fabbricato B. Unità 2**

L'originale atto di pignoramento indica quali beni da pignorare i subalterni 1 e 2 in cui era frazionato il fabbricato individuato al Fg.19 particella 88. A seguito del sopralluogo è stata proposta istanza all'Ill.mo Giudice, da parte della CTU, affinché potesse essere data indicazione in merito alla formazione dei lotti. Rimessa la decisione al Creditore precedente è stata comunicata la scelta di procedere in sede di stima alla formazione di 4 distinti lotti. Questo ha imposto preliminarmente alla fase di stima una serie di variazioni catastali che hanno reso possibile il completamento della perizia di stima:

1. ricongiunzione catastale nuda proprietà e usufrutto,
2. soppressione del vecchio mappale,
3. frazionamento catastale delle 4 unità abitative,
4. creazione di nuovi identificativi catastali,
5. presentazione di nuovo tipo mappale,
6. presentazione nuove planimetrie.

Il fabbricato identificato al Fg. 19 part. 88 sub. 1 e 2 del Comune di Montignoso era un edificio di civile abitazione costituito da due unità abitative disposte su due livelli a struttura di tipo misto, muratura e calcestruzzo armato. L'immobile era il prodotto di interventi successivi, parte realizzati con regolari concessioni, parte abusivamente. Queste opere erano poi state sanate con presentazione di due pratiche di Condonò Edilizio L.47/85 (la n°206 del 10.03.1986 a cui ha fatto seguito il rilascio di Concessione in sanatoria n°541 del 27.09.1994 e la n°205 del 10.03.1986 per la quale è stata rilasciata Concessione in sanatoria n°540 del 24.09.1994). La Superficie Utile Lorda era pari a 373,10 mq. A seguito di presentazione di Permesso di costruire n°2643 del 26.06.2008 intestata al [REDACTED] [REDACTED] stata messa in atto la trasformazione della superficie a disposizione in n°4 nuove unità abitative in n°2 fabbricati bifamiliari. I lavori hanno avuto regolarmente inizio il 07.07.2008. Nel 2009 è stata presentata Variante in corso d'opera n°2709 del 14.01.2009 e ulteriore documentazione a corredo della Variante finale in corso d'opera depositata il 05.07.2011 prot. 10163. In data 20.03.2014 è stata depositata Comunicazione di Inizi Lavori per completamento opere in scadenza il 24.03.2017. Il lotto su cui sono stati realizzati i due fabbricati A e B è di forma rettangolare ad andamento pianeggiante. L'edificio B è a forma rettangolare ed è posto nella metà di lotto posta lato monti. Il lato lungo è disposto parallelo a via delle Cannicce. L'edificio è a due piani fuori terra più un livello interrato. Il progetto originale prevede, esternamente, la realizzazione di pompeiana e di piscina posta nella porzione



di giardino di pertinenza distribuito lato monti al fabbricato. Le strutture sono state realizzate in cemento armato e solai in latero cemento gettati in opera. La copertura è completata da manto in tegole in cotto anticate. Secondo la relazione tecnica depositata presso il Comune di Montignoso, le murature di tamponamento sono costituite da pareti in laterizio con intercapedine termoisolante, come da spessori e indicazioni stabilite dal calcolo della Legge 10/91 depositata nella pratica comunale. Esternamente ed internamente il fabbricato è interamente intonacato. Attualmente sono state stese le tubazioni relative all'impianto idraulico, ancora da completare, e i corrugati relativi all'impianto elettrico. Le unità immobiliari 1 e 2 sono previste autonome per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento già dimensionato in base alla L.10/91 depositata. Sono già state posate le soglie in marmo bianco (spessore 4 cm e alle finestre anche 4x4 cm) a finestre e porte finestre. Sono già visibili le divisioni tra le proprietà relative ai due fabbricati A e B, realizzate tramite muretto in cemento armato con sovrastante recinzione in paletti di ferro e rete metallica da fornire e posare.

Devono ancora essere eseguite le seguenti lavorazioni:

1. intonaci interni
2. pavimentazioni
3. infissi
4. pavimentazioni e sistemazioni esterne, comprese le pompeiane
5. tramezzatura dei vani interrati
6. completamento impianto elettrico e termoidraulico (incluse le caldaie)
7. allacci alle utenze
8. piscine
9. linea vita delle unità immobiliari

E' stato eseguito rilievo dei locali interni del fabbricato e sono state registrate alcune differenze rispetto al progetto depositato che però non possono essere ancora configurate come irregolarità poiché i lavori, non ancora terminati, dovranno essere ripresi a seguito della presentazione di una SCIA a completamento opere grazie alla quale potranno essere introdotte queste varianti.

Di seguito si riportano le superfici nette nell'unità immobiliare 1 appartenente al fabbricato B così come rilevate durante il sopralluogo:

1. cottura di circa 5,51 mq netti
2. pranzo di circa 10,24 mq netti
3. vano scala/ingresso di circa 12,28 mq netti
4. soggiorno di circa 12,73 mq netti
5. bagno di circa 2,85 mq netti
6. disimpegno di circa 1,64 mq netti
7. rimessaggio di circa 19,83 mq netti
8. camera 1 di circa 11,52 mq netti



- 9. bagno 1 di circa 4,43 mq netti
- 10. camera 2 di circa 13,47 mq netti
- 11. bagno 2 di circa 3,09 mq netti
- 12. disimpegno di circa 8,69 mq netti
- 13. locale interrato di circa 72,13 mq netti
- 14. loggia 1 di circa 4,48 mq netti
- 15. loggia 2 di circa 4,35 mq netti
- 16. loggia 3 di circa 2,82 mq netti

### 1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Superficie complessiva di circa **795,36 mq** che corrisponde ad una superficie commerciale di **276,93 mq**.

E' posto al piano: Unità immobiliare semindipendente a due livelli fuori terra e uno interrato.

L'edificio è stato costruito nel: Realizzazione iniziata il 07.07.2008 e deve ancora essere ultimata.

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 24; ha un'altezza utile interna di circa m. 283 cm al grezzo.

L'intero fabbricato è composto da n. tre livelli piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno.

Stato di manutenzione generale: Ancora da completare

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>Interna</b>



	servoscala: <b>assente</b>
	condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b>
	materiale: <b>c.a.</b>
	ubicazione: <b>esterna</b>
	servoscala: <b>assente</b>
	condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solato misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b>
	condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b>
	condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b>
	condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b>
	condizioni: <b>buone</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il rilievo è stato eseguito con le opere parzialmente eseguite, le partizioni interne sono quasi completamente realizzate. I fabbricati sono ancora al rustico. La superficie indicata è quella rilevata, in alcuni casi si differenzia da quella indicata in progetto. Tali differenze non possono però, allo stato attuale dei lavori essere considerate delle irregolarità essendo i lavori ancora in larga parte da completare e la pratica ancora aperta. Una eventuale Variante finale potrebbe correggere le difformità emerse. L'ingombro esterno dei fabbricati corrisponde a quello di progetto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno	sup lorda di pavimento	15,78	1,00	15,78
Bagno P.T.	sup lorda di pavimento	4,14	1,00	4,14
Cottura	sup lorda di pavimento	6,51	1,00	6,51





Pranzo	sup lorda di pavimento	13,54	1,00	13,54
Ingresso/Vano scala	sup lorda di pavimento	15,94	1,00	15,94
Bagno 1	sup lorda di pavimento	6,48	1,00	6,48
Camera 1	sup lorda di pavimento	14,83	1,00	14,83
Disimpegno	sup lorda di pavimento	17,71	1,00	17,71
Camera 2	sup lorda di pavimento	17,27	1,00	17,27
Bagno 2	sup lorda di pavimento	4,64	1,00	4,64
Disimpegno P.T.	sup lorda di pavimento	2,35	1,00	2,35
Loggia 1	sup lorda di pavimento	4,48	0,35	1,57
Loggia 2	sup lorda di pavimento	4,35	0,35	1,52
Loggia 3	sup lorda di pavimento	2,82	0,35	0,99
Giardino di pertinenza	sup lorda di pavimento	416,40	0,10	41,64
Area esterna pavimentata	sup lorda di pavimento	75,50	0,35	26,43
Locale tecnico	sup lorda di pavimento	6,54	0,15	0,98
Interrato	sup lorda di pavimento	93,18	0,60	55,91
Rimessaggio	sup lorda di pavimento	23,8	1,00	23,8
		<b>795,36</b>		<b>276,93</b>

**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: 1-2016

Zona: Loc. Renella-Cervaiolo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2000

Valore di mercato max (€/mq): 2900

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

### 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Ufficio tecnico di Comune di Montignoso;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Il valore di mercato per ville e villini in uno stato conservativo normale vanno da un minimo di € 2000 ad un massimo di € 2900.

### 8.3 Valutazione corpi:



## Fabbricato B. Unità 2. Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: (2500 €/mq residenziale, 580 €/mq rimessaggio)**€ 646.629,00**

Il progetto originale prevede anche la realizzazione di una piscina. Allo scadere dell'attuale Comunicazione dei lavori, il 24.03.2017, per poter realizzare questo manufatto sarà necessario presentare un nuovo permesso a costruire, non sarà sufficiente includerla nella SCIA a completamento opere che dovrà essere presentata per terminare il fabbricato. Ai fini della stima non è stata considerata quindi la possibile presenza della piscina poiché la stima ha tenuto in considerazione solo le opere già realizzate e solo da completare.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Soggiorno	15,78	€ 2.450,00	€ 38.661,00
Bagno	4,14	€ 2.450,00	€ 10.143,00
Cottura	6,48	€ 2.450,00	€ 15.949,50
Pranzo	13,54	€ 2.450,00	€ 33.173,00
Ingresso/Vano scala	15,94	€ 2.450,00	€ 39.053,00
Bagno 1	6,48	€ 2.450,00	€ 15.876,00
Camera 1	14,83	€ 2.450,00	€ 36.333,50
Disimpegno	17,71	€ 2.450,00	€ 43.389,50
Camera 2	17,27	€ 2.450,00	€ 42.311,50
Bagno 2	4,64	€ 2.450,00	€ 11.368,00
Disimpegno P.T.	2,35	€ 2.450,00	€ 5.757,50
Loggia 1	1,57	€ 2.450,00	€ 3.841,60
Loggia 2	1,52	€ 2.450,00	€ 3.730,13
Loggia 3	0,99	€ 2.450,00	€ 2.418,15
Giardino di pertinenza	46,55	€ 2.450,00	€ 114.047,50
Area esterna pavimentata	26,43	€ 2.450,00	€ 64.741,25



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 40 / 2016

Locale tecnico	0,98	€ 2.450,00	€ 2.403,45
Interrato	55,91	€ 2.450,00	€ 136.974,60
Rimessaggio	23,80	€ 580,00	€ 13.804,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			<b>€ 633.976,18</b>
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			<b>€ 468.220,54</b>
Valore Corpo			<b>€ 582.941,91</b>
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 582.941,91
Valore complessivo diritto e quota			€ 582.941,91

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fabbricato B. Unità 2	Abitazione di tipo civile [A2]	276,93	€ 582.941,91	€ 582.941,91

**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% )	€ 87.441,29
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**8.5 Valutazione complessiva delle spese relative al completamento opere**



Attualmente il fabbricato deve ancora essere completato, le opere da ultimare sono:

1. realizzazione intonaci interni
2. fornitura e posa di massetti e pavimentazioni
3. fornitura e posa di infissi
4. fornitura e posa di pavimentazioni esterne
5. realizzazione pompeiane
6. sistemazioni esterne ovvero posa di autobloccanti per parcheggio, realizzazione percorsi pedonali e carrabili per accesso rispettivamente a piano terra, illuminazione esterna, regimazione acque esterne
7. completamento impianto elettrico
8. completamento impianto termoidraulico (la fornitura e posa comprende: sanitari, rubinetterie e posa caldaie)
9. allacci delle utenze a rete elettrica, idrica, gas e fognatura
10. pitturazione delle murature interne ed esterne
11. linea vita

La cifra stimata per l'esecuzione delle opere sopra riportate con livello di finitura medio è di circa € 90.000. L'attuale pratica edilizia è in scadenza il 24.03.2017, questo impone la presentazione di una nuova SCIA per completamento opere che potrà includere anche le piccole modifiche, già realizzate, rispetto al progetto depositato in comune. L'onere per la presentazione di questa pratica edilizia e della relativa direzione dei lavori è di circa € 9.000. Si fa presente che per la realizzazione della piscina, prevista nel progetto originale, essendo questa opera in cemento armato, dovrà essere presentata nuovo permesso a costruire, non potrà essere realizzata con la presentazione della SCIA per completamento opere. Per questo motivo non è stata inclusa ne nella valutazione che è stata data al fabbricato ne nelle spese da sostenere per il completamento opere. Al termine dei lavori dovrà essere presentato aggiornamento delle planimetrie catastali che includerà le partizioni ancora da completare e lo scannafosso del piano interrato non rilevato a causa della presenza di più di 50 cm di acqua su tutta la sua superficie. Tale deposito comporterà una spesa (tecnico abilitato e spese catastali) di circa € 700,00. Attualmente il piano seminterrato è allagato interamente da più di 50 cm di acqua entrata, negli anni di abbandono del cantiere, presumibilmente dalle bocche di lupo non protette. Deve quindi essere preventivata eliminazione di tale acqua tramite pompe idrovore che permettano la fuoriuscita del liquido di circa € 1500.

L'ammontare complessivo delle spese è quindi € 101.200,00.



**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 394.300,62**

trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 394.300,62**

9	RIEPILOGO COMPLESSIVO				
	Stima al netto delle decurtazioni del corpo	Decurtazione 15% come da decreto G.E.	Spese catastali - Spese urbanistiche	Spese opere di completamento	Prezzo base asta
Lotto 001- Porzione di ed. bifamiliare Fg. 19, Part. 2100, sub. 3, 4 e 12	€ 554.882,52	€ 83.232,38	---	€ 112.200,00	<b>€ 359.450,14</b>
Lotto 002- Porzione di ed. bifamiliare Fg. 19, Part. 2100, sub. 1, 2 e 13	€ 578.970,87	€ 86.845,63	---	€ 112.200,00	<b>€ 379.925,24</b>
Lotto 003- Porzione di ed. bifamiliare Fg. 19, Part. 2100, sub. 5, 6 e 10	€ 564.709,33	€ 84.706,40	---	€ 101.200,00	<b>€ 378.802,93</b>
Lotto 004- Porzione di ed. bifamiliare Fg. 19, Part. 2100, sub. 7, 8 e 11	€ 582.941,91	€ 87.441,29	---	€ 101.200,00	<b>€ 394.300,62</b>

A conclusione dell'incarico, ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, consta di 85 pagine e 10 allegati (222 pagine), restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Data generazione:

27-02-2017

L'Esperto alla stima  
**Sara Mannini**

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F

Pag. 86 di 90  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

