

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XXXXXX**

contro: **XXXXXX**

XXXXXX

XXXXXX

XXXXXX

N° Gen. Rep. **152/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **18/10/2017**

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

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 1 - VILLA
UNIFAMILIARE CON TERRENI
ANNESI E PISCINA**

**Lotto 2 - VILLA
UNIFAMILIARE CON
TERRENO ANNESSO E
PISCINA**

Esperto alla stima: Arch.Livia Mascagni
Codice fiscale: MSCLVI64P66F952T
Partita IVA: 01033520451
Studio in: Via Roma 78 - 54038 Montignoso
Email: livia.mascagni@gmail.com
Pec: livia.mascagni@archiworldpec.it

Beni in **Fivizzano (Massa Carrara)**Località **Gragnola**

Piazza Gioco snc

Lotto n. 1 - VILLA UNIFAMILIARE CON TERRENI ANNESSI E PISCINA

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: A - VILLA UNIFAMILIARE CON TERRENI ANNESSI E PISCINA.****Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Gragnola, Piazza Gioco snc.****Quota e tipologia del diritto****1/2 di XXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXX - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**1/2 di XXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXX - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI.

Identificato al Catasto Fabbricati:Intestazione:**XXXXXX**- C.F. XXXXXX**XXXXXX**- C.F. XXXXXXPiena Proprietà per **1/2 ciascuno** in regime di comunione dei beni.**Foglio 1, particella 687, subalterno 2**, indirizzo Piazza Gioco snc, piano **S1**, comune FIVIZZANO (MS), categoria **C/6**, classe **3**, consistenza **47 mq.**, superficie Totale **56 mq.**, rendita **€ 162,63**.**Confini:** A nord-est e a nord-ovest con unità immobiliare (abitazione), stessa proprietà, di cui alla particella n. 687 sub. 4; a sud-ovest e a sud-est con corte pertinenziale, stessa proprietà, di cui alla particella n. 687 sub. 5.**Identificato al Catasto Fabbricati:**Intestazione:**XXXXXX**- C.F. XXXXXX**XXXXXX**- C.F. XXXXXXPiena Proprietà per **1/2 ciascuno** in regime di comunione dei beni.**Foglio 1, particella 687, subalterno 4**, indirizzo Piazza Gioco snc, piano **S1-T-1**, comune FIVIZZANO (MS), categoria **A/7**, classe **2**, consistenza **14,5 vani**, superficie Totale **309 mq.**, Totale escluse aree scoperte **291 mq.**, rendita **€ 1.647,50**.**Confini:** Su ogni lato con area pertinenziale, stessa proprietà, di cui alla particella n. 687 sub. 5.**Identificato al Catasto Fabbricati:**Intestazione:**XXXXXX**- C.F. XXXXXX**XXXXXX**- C.F. XXXXXXPiena Proprietà per **1/2 ciascuno** in regime di comunione dei beni.

Foglio 1, particella 687, subalterno 5, indirizzo Piazza Gioco snc, **piano S1-T**, comune FIVIZZANO (MS), **Bene non censibile** comune ai sub. 2 e 4.

Derivante da: Variazione del 14/03/2013 protocollo n. MS0022961 in atti dal 14/03/2013 - Frazionamento e Fusione Ampliamento Fabbr. Urbano.

Confini: A nord-ovest con altre unità immobiliari di cui alle particelle n. 631, stessa proprietà, e n. 543; ad ovest con ferrovia linea Lucca-Aulla di cui alla particella n. 552; a sud-ovest con terreno, stessa proprietà, di cui alla particella n. 689; a sud-est con altra unità immobiliare di cui alla particella n. 688, di proprietà XXXXXXe XXXXXX; a nord-est con strada vicinale di accesso.

Note: Trattasi di bene non censibile comune ai sub. 2 e 4.

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

XXXXXX- C.F. XXXXXX

XXXXXX- C.F. XXXXXX

Piena Proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

Foglio 1, particella 631, comune FIVIZZANO (MS), qualità **SEMINATIVO**, classe **3**, superficie catastale **207 mq.**, reddito dominicale: **€ 0,48**, reddito agrario: **€ 0,37**.

Derivante da: FRAZIONAMENTO dell'08/04/1993 in atti dal 24//08/1993 (n. 777.2/1993).

Confini: A nord con area passaggio comune di cui alla particella n. 410; ad ovest con ferrovia linea Lucca-Aulla di cui alla particella n. 552; a sud con altra unità immobiliare, stessa proprietà di cui alla particella n. 687; ad est con altra unità immobiliare di cui alla particella n. 543.

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

XXXXXX- C.F. XXXXXX

XXXXXX- C.F. XXXXXX

Piena Proprietà per **1/2 ciascuno** in regime di comunione dei beni.

Foglio 1, particella 689, comune FIVIZZANO (MS), qualità **SEMINATIVO**, classe **3**, superficie catastale **1.196 mq.**, reddito dominicale: **€ 2,78**, reddito agrario: **€ 2,16**.

Confini: Ad ovest con ferrovia linea Lucca-Aulla di cui alla particella n. 552; a sud con terreno di cui alla part. n. 691; ad est con altra unità immobiliare di cui alla particella n. 688, di proprietà XXXXXXe XXXXXX; a nord-est con altra unità immobiliare, stessa proprietà, di cui alla part. n. 687.

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

XXXXXX- C.F. XXXXXX

XXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX

XXXXXX- C.F. XXXXXX

XXXXXXnato a XXXXXX

Proprietà per 1/4 ciascuno.

Foglio 1, particella 691, comune FIVIZZANO (MS), qualità **SEMINATIVO**, classe **3**, superficie catastale **201 mq.**, reddito dominicale: **€ 0,47**, reddito agrario: **€ 0,36**.

Confini: A nord con altra unità immobiliare di cui alla particella n. 688 (proprietà XXXXXX) e con altra unità immobiliare di cui alla particella n. 687 (proprietà Giannarelli Daniela e Sisti Andrea); ad ovest con ferrovia linea Lucca-Aulla di cui alla particella n. 552; a sud e ad est con terreno di proprietà comunale di cui alla particella n. 670.

Note: Si fa presente che la presente particella n. 691, ubicata nella zona più a sud (si veda in allegato l'estratto di mappa), è attualmente intestata, così come sopra indicato, ai Sigg.

XXXXXX, cioè a tutti e quattro i proprietari esecutati che risultano invece intestatari per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni rispettivamente così come segue:

Lotto n. 1 – Catasto dei Fabbricati Comune di Fivizzano sez. Gragnola Fig. 1 particella n. 687 subalterni 2-4-5; Catasto Terreni comune di Fivizzano sez. Gragnola Fig. 1 particelle n. 631 e 689: proprietà per 1/2 ciascuno di

Lotto n. 2 - Catasto dei Fabbricati Comune di Fivizzano sez. Gragnola Fig. 1 particella n. 688 subalterni 1-2-3: proprietà per 1/2 ciascuno di XXXXXX.

L'intestazione attuale della particella n. 691 ai 4 proprietari suddetti è dovuta al fatto che tale particella è situata all'ingresso a sud dei 2 lotti oggetto della presente relazione di stima e ne risulta dunque parte comune ai medesimi lotti. Pertanto anche per la vendita la particella n. 691 è da considerarsi **assegnata al 50% (1/2) per ciascuno dei 2 lotti**; non si ritiene infatti idoneo un eventuale frazionamento della medesima particella, sia per la sua conformazione che per le differenze delle quote (dislivelli) rispetto ai terreni circostanti, principalmente per quanto riguarda la adiacente strada comunale.

Note generali: Come descritto nella Documentazione Ipocatastale compilata dalla Geom. Donatella Remedi per conto della XXXXXX, creditrice procedente, e depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Massa, la Cronistoria delle mutazioni catastali e delle trascrizioni inerente gli immobili facenti parte dei lotti n. 1 e n. 2 oggetto della presente relazione di C.T.U., risulta la seguente:

“Il **mappale 629** (dal quale derivano i mappali **687** e **688** attuali) ed il mappale **631** erano catastalmente intestati da epoca anteriore al ventennio antecedente il pignoramento, ai signori xx,xxxxx,xxxxxxxx per la quota di 1/6 ciascuno e xxxxxxxx per la quota di 3/6. La successione di xxxxxxxxxx, è infatti stata presentata solo in data 18/10/2001 (trascr. 29/03/2003) a favore di xxxxxxxx alias xxxxxxxxxx.

In data 20/02/2000 (trascr. 05/06/2001) si è aperta la successione xxxxxxxxxx che ha lasciato erede testamentario xxxxxxxxxx Dal mappale 629 per frazionamento in data 10/12/2001 è stata stralciata la porzione di cui al mappale 669 che unitamente al mappale 631 in data 08/03/2002 (trascr. 19/03/2002) è stata venduta ai coniugi xxxxxxxxxx ed ai coniugi xxxxi xxxxxxxxxx, entrambi in regime di comunione dei beni. Gli edifici di cui ai mappali 687 e 688 sono stati edificati su terreno di cui all'originario mappale 629 che al momento della introduzione in mappa dei fabbricati (24/10/2005) è stato frazionato nelle porzioni di cui ai mappali:

- **687** ente urbano di mq. 2.401. L'edificio che vi sorge è stato denunciato, in corso di costruzione, al Catasto Fabbricati suddiviso nelle porzioni sub. 1 e sub. 2 e sub. 3, quest'ultimo bene comune non censibile;
- **688** ente urbano di mq. 2.933 la cui consistenza si è incrementata a mq. 5.327 in data 24/09/2008 con tipo mappale 124647 per accorpamento della particella 716. L'edificio che vi sorge è stato denunciato, in corso di costruzione, al Catasto Fabbricati suddiviso nelle porzioni sub. 1 e sb. 2 e sub. 3, quest'ultimo bene comune non censibile;
- **689** seminativo di mq. 1.196;
- **690** seminativo di mq. 2.394 poi soppresso con tipo mappale 124647/2008 che ha originato la particella 716 – ente urbano poi definitivamente inglobato nella maggior consistenza del mappale 688;
- **691** seminativo di mq. 201.

Con atto di divisione del 23/12/2005 trascritto in data 12/01/2006, sono stati assegnati a xxxxxxxxxxxxxx i cespiti di cui ai mappali 687 sub. 1, 687 sub. 2, 687 sub. 3, 631 e 689 mentre sono stati assegnati a xxxxxxxxxxxxxx i cespiti di cui ai mappali 688 sub. 1, 688 sub. 2, 688 sub. 3 e 690. Completata la costruzione dei due edifici, le unità immobiliari che li compongono sono state dichiarate ultimate al Catasto Fabbricati ed oggi la situazione catastale dei cespiti derivati dagli originari terreni ipotecati è la seguente:

Beni di proprietà di xxxxxxxxxxxxxx (piena proprietà in regime di comunione legale dei beni):
al Catasto Fabbricati del Comune di Fivizzano – Sezione Gragnola:

- foglio 1 mappale 687 sub. 2 – cat. C/6 di cl. 3 di mq. 47 rendita € 162,63;
 - foglio 1 mappale 687 sub. 4 (ex. subb. 1-3) – cat. A/7 di vani 14,5 rendita € 1.647,50;
 - foglio 1 mappale 687 sub. 5 (ex subb. 1-3) – bene non censibile comune ai sub. 2 e 4;
- al Catasto Terreni del comune di Fivizzano – Sezione Gragnola:
- foglio 1 mappale 631 – seminativo di cl. 3 di mq. 207 R.D. € 0,48 R.A. € 0,37;
 - foglio 1 mappale 689 – seminativo di cl. 3 di mq. 1.196 R.D. € 2,78 R.A. € 2,16.

Beni di proprietà di [REDACTED]

al Catasto Fabbricati del Comune di Fivizzano – Sezione Gragnola:

- foglio 1 mappale 688 sub. 1 – cat. A/7 di cl. 2 di vani 9,0 rendita € 1.022,58;
- foglio 1 mappale 687 sub. 2 – cat. C/6 di cl. 3 di mq. 48 rendita € 166,09;
- foglio 1 mappale 687 sub. 3 – bene non censibile comune ai sub. 1 e 2.

Beni di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (piena proprietà per la quota di 1/4 ciascuno):

al Catasto Terreni del comune di Fivizzano – Sezione Gragnola:

- foglio 1 mappale 691 – seminativo di cl. 3 di mq. 201 R.D. € 0,47 R.A. € 0,36.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni immobili oggetto della presente, **villa con terreni annessi e piscina**, sono ubicati in Piazza Gioco snc nella **Frazione di Gragnola - Comune di Fivizzano (MS)**, una piccola località che ad oggi conta circa 750 abitanti.

Gragnola è una frazione del Comune di Fivizzano situata in piena Lunigiana, a 210 metri sul livello del mare, e sorge alla confluenza del torrente Lucido nel fiume Aulella, ai piedi delle colline che costituiscono la catena di montagne precedenti le Alpi Apuane.

Il borgo, che conta circa 750 abitanti, è immerso nel verde della Lunigiana a due passi dalle Alpi Apuane e dalla Garfagnana. Il suo toponimo sembra avere origine dal commercio del grano sviluppatosi nel paese in epoca medioevale. La data di fondazione del borgo rimane misteriosa, forse di origine romana, Gragnola potrebbe essere stato l'antico Forum Clodii, geograficamente mai definito con esattezza. Le prime notizie sicure risalgono al dominio della famiglia dei Bianchi di Erberia.

Il grande sviluppo di Gragnola come borgo e centro commerciale avvenne attorno al 1400, con l'ascesa al potere dei Malaspina. Gragnola era cinta da mura di cui oggi rimangono solo alcuni resti lungo tutto il perimetro del paese, ad esclusione del lato sud verso Monzone, dove le stesse abitazioni avevano funzione di difesa. All'angolo della cinta muraria verso il fiume Aulella, si trovano ben conservati i ruderi di una torre. Il borgo è sovrastato dal Castel dell'Aquila.

Il feudo nacque da un ramo dei marchesi Malaspina di Fosdinovo con Lazzaro Malaspina, figlio di Antonio Alberico I.

Gragnola è lambita dal percorso della strada regionale 445 della Garfagnana, sulla quale sono svolte autocorse in servizio pubblico a cura di CTT Nord. È inoltre presente una stazione ferroviaria, servita dai treni che percorrono la ferrovia Lucca-Aulla.

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

Importanti centri limitrofi: Fivizzano, Aulla, Carrara, Massa, La Spezia.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, Zone della Lunigiana.

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: STAZIONE FERROVIARIA DI GRAGNOLA: distanza 0,55 km., CASELLO AUTOSTRADALE DI AULLA: distanza 16,50 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla **Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx** nata in xxxxx il xxxxxxxxxxxxxx.

Note: Si fa presente che al momento del primo accesso all'immobile pignorato effettuato in data 18/05/2017 congiuntamente al nominato Custode Giudiziario Avv. Anna Maria Giannecchini, era presente la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx, la quale ha dichiarato di occupare l'immobile insieme alla figlia xxxxxxxxxxxx, [] il xxxxxxxx, in virtù di **Contratto di Comodato** e di avere una causa dinanzi al Tribunale di Massa contro l'esecutata Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx. La stessa Sig.ra xxxxxxxxxxxx si è riservata di far avere ogni documentazione in merito tramite il suo legale Avv. xxxxxxxxxxxx con Studio in Via xxxxxxxxxxxxxxxx

Contrariamente a quanto dichiarato, al momento della stesura della presente non è pervenuta alcuna documentazione alla sottoscritta, tanto meno al nominato Custode Giudiziario Avv. Anna Maria Giannecchini.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA** - A favore di **XXXXXX** contro xxxxxxxxxxxxxxxx; Derivante da: **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**;

Importo ipoteca: **€ 1.200.000,00**; Importo capitale: **€ 600.000,00**;

A rogito del NOTAIO VERTERE MORICHELLI in data **06/11/2003** al Rep. n. **66469**;

Iscritta a MASSA-CARRARA in data **21/11/2003** ai Reg. Gen. n. **11944/Reg. Part. n. 2114**.

- **IPOTECA VOLONTARIA** - A favore di **XXXXXX** contro xxxxxxxxxxxxxxxx; Derivante da: **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**;

Importo ipoteca: **€ 500.000,00**; Importo capitale: **€ 250.000,00**;

A rogito di NOTAIO VERTERE MORICHELLI in data **15/03/2005** al Rep. n. **74060/15633**; Iscritta a MASSA-CARRARA in data **01/04/2005** ai Reg. Gen. n. **3290/Reg. Part. n. 620**.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - A favore di xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx; Derivante da: **DECRETO INGIUNTIVO**;

Importo ipoteca: **€ 50.000,00**; Importo capitale: **€ 25.650,63**;

A rogito di TRIBUNALE DI MASSA - SEZ. PONTREMOLI (MS) in data 19/11/2013 al **Rep. n. 177**; Iscritta a MASSA-CARRARA in data **20/12/2013** ai Reg. Gen. **n. 10527/Reg. Part. n. 1211**.

Note: La presente Ipoteca Giudiziale, iscritta contro xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 di proprietà e per gli importi sopra indicati, è inerente gli immobili di cui alla particella n. 687 sub. 2 (garage di pertinenza cat. C/6), alla particella n. 687 sub. 4 (abitazione in villini cat. A/7) oggetto della presente procedura esecutiva. Non risulta sotto ipoteca la corte di pertinenza, bene non censibile comune ai precedenti subalterni, censita alla particella 687 sub. 5. Sono inoltre ipotecati altri immobili siti sempre nel Comune di Fivizzano.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore di **XXXXXX BANCA** contro **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**
Derivante da: **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**;
A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data 06/12/2016 al
Rep. n. **3547/2016** trascritto a MASSA-CARRARA in data 19/12/2016 ai Reg. Gen. **n. 11577/Reg. Part. n. 8394**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

xxxxxxxxxxxxxxxx dal **07/05/1946** al **08/03/2002**. In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** - a rogito dell'UFFICIO DEL REGISTRO ROMA (RM), in data **18/10/2001**, al Rep. n. **36/303**; trascritto a MASSA-CARRARA, in data **29/03/2003**, ai Reg. Gen. n. **3536/Reg. Part. n. 2542**.

Note: Con la presente Denuncia di Successione il Sig. xxxxxxxxxxxxxx, nato a Fivizzano il xxxxxxxxxxxxxx e deceduto già dal xxxxxxxxxxxxxx lascia erede testamentario il figlio xxxxxxxxxxxxxx della quota di 1/2 in diritto di proprietà relativamente ai mappali n. 629 (dal quale derivano i mappali 687 e 688 attuali) e n. 631.

Titolare/Proprietario:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/6 diritto di proprietà dal **20/02/2000 al 08/03/2002**. In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** - a rogito dell'UFFICIO DEL REGISTRO VERONA (VR), in data **23/05/2001**, al Rep. n. **52/53**; trascritto a MASSA-CARRARA, in data **05/06/2001**, ai Reg. Gen. n. **4731/Reg. Part. n. 3390**.

Note: Con la presente Denuncia di Successione la Signora XXXXXXXXXXXXX, nata a Fosdinovo il XXXXXXXXXXXXXXX lascia erede testamentario il nipote XXXXXXXXXXXXXXX della quota di 1/6 in diritto di proprietà relativamente ai mappali n. 629 (dal quale derivano i mappali 687 e 688 attuali) e n. 631.

Titolare/Proprietario:

XXXXXX- C.F. XXXXXX

XXXXXX, nata a XXXXXD629R

XXXXXX- C.F. XXXXXX

XXXXXXnato a XXXXXX

Proprietà per **1/4 ciascuno** in regime di comunione legale dei beni dal **08/03/2002 al 23/12/2005**. In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito di NOTAIO VERTERE MORICHELLI, in data **08/03/2002**, al Rep. n. **55953**; trascritto a MASSA-CARRARA, in data **19/03/2002**, ai Reg. Gen. n. **2606/Reg. Part. n. 1849**.

Note: Con il presente ATTO DI COMPRAVENDITA i Sigg. XXXXXXXXXXXXX, XXXXXe XXXXX acquistano la quota di **1/4** ciascuno degli immobili di cui ai mappali n. 629 (dal quale derivano i mappali 687 e 688 attuali) e n. 631 dai SiggXX

Titolare/Proprietario:

XXXXXX- C.F. XXXXXX

XXXXXX- C.F. XXXXXX

Piena Proprietà per **1/2 ciascuno** in regime di comunione dei beni dal **23/12/2005 ad oggi (attuali proprietari)**. In forza di **ATTO DI DIVISIONE** - a rogito di NOTAIO VERTERE MORICHELLI, in data **23/12/2005**, al Rep. n. **76677**; trascritto a MASSA-CARRARA, in data **12/01/2006**, ai nn. Reg. Gen. n. **383/Reg. Part. n. 220**.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **PERMESSO A COSTRUIRE n. 6240/2002**

Intestazione: **Sig. XXXXXXXXXXXXX**

Tipo pratica: **Permesso a costruire**

Per lavori: **COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITAZIONE**

Oggetto: **nuova costruzione**

Presentazione in data **04/06/02** al n. di prot. **9856**.

Rilascio in data **18/11/2002**.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: **D.I.A. N. 115/2005**

Intestazione: **Sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività**

Per lavori: **Opere di Recinzione di Area di proprietà pertinenziale a Fabbricati di Civile Abitazione in Corso di Costruzione in Loc. Gragnola nel Comune di Fivizzano (MS).**

Oggetto: **nuova costruzione**

Presentazione in data **26/07/2005** al n. di prot. **12543**.

Numero pratica: **D.I.A. N. 13/2006**

Intestazione: Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Tipo pratica: Denuncia di inizio

Per lavori: **COSTRUZIONE DI PISCINA PERTINENZIALE A FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE.**

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/02/2006 al n. di prot. 2134

Numero pratica: **EDILIZIA LIBERA del 2013**

Intestazione: SigXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI PER ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Per lavori: **Lavori di Manutenzione Straordinaria a Fabbricato di Civile Abitazione, sito nel Comune di Fivizzano (MS) - Loc. Gragnola - Piazza Gioco.**

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 29/03/2013.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]: Conforme

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Note sulla conformità:

Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione Immobiliare, così come evidenziato nel C.D.U. in allegato al n. 6, secondo le previsioni del **Vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Fivizzano**, approvato in data 31/07/2003 con delibera del Consiglio Comunale **n. 37**, risultano inserite come segue:

1 - FOGLIO 1 particella 687:

- AMBITO DEL LIVELLO "D" DI DISCIPLINA DELLE AREE AGRICOLE INTERNE ALLE U.T.O.E. (art. 20 N.T.A. del Regolamento Urbanistico): **12,8%**.

- DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI DI RECENTE FORMAZIONE "IR2-A" (art: 28 N.T.A. del R.U.): **87,2 %**.

- VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI dell'ART. 142, LETTERA c. D. LGS 42/2004 (ex Legge Galasso): **26,4 %**. - VINCOLO FERROVIARIO (art. 44 N.T.A. del R.U.): **43,8 %**.

2 - FOGLIO 1 particella 631:

- AMBITO DEL LIVELLO "D" DI DISCIPLINA DELLE AREE AGRICOLE INTERNE ALLE U.T.O.E. (art. 20 N.T.A. del Regolamento Urbanistico): **88,4 %**.

- DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI DI RECENTE FORMAZIONE "IR2-A" (art: 28 N.T.A. del R.U.): **11,6 %**.

- VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI dell'ART. 142, LETTERA c. D. LGS 42/2004 (ex L. Galasso): **100,0 %**.

- VINCOLO FERROVIARIO (art. 44 N.T.A. del R.U.): **100,0 %**.

3 - FOGLIO 1 particella 691:

- AMBITO DEL LIVELLO "D" DI DISCIPLINA DELLE AREE AGRICOLE INTERNE ALLE U.T.O.E. (art. 20 N.T.A. del Regolamento Urbanistico): **46,3 %**.

- INSEDIAMENTI STORICI "I.S." (art. 27 N.T.A. del R.U.): **53,7 %**.

- VINCOLO FERROVIARIO (art. 44 N.T.A. del R.U.): **100,0 %**.

4 - FOGLIO 1 particella 689:

- AMBITO DEL LIVELLO "D" DI DISCIPLINA DELLE AREE AGRICOLE INTERNE ALLE U.T.O.E. (art. 20 N.T.A. del Regolamento Urbanistico): **79,2 %**.

- DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI DI RECENTE FORMAZIONE "IR2-A" (art: 28 N.T.A. del R.U.): **20,8 %**.
- VINCOLO FERROVIARIO (art. 44 N.T.A. del R.U.): **100,0 %**.

LEGENDA

a) AMBITO DEL LIVELLO "D" DI DISCIPLINA DELLE AREE AGRICOLE INTERNE ALLE U.T.O.E. (art. 20 N.T.A. del Regolamento Urbanistico):

Corrisponde alle aree della collina coltivata, interne alle U.T.O.E. (Unità Territoriali Organiche Elementari) dove assetto agrario ed insediamento umano hanno prodotto un paesaggio ed un ambiente di particolare valore, che deve essere conservato nel suo assetto attuale consentendo la continuità dell'esercizio delle attività agricole e minime strutture di servizio delle stesse in aggiunta al sistema insediativo rurale esistente. Gli interventi ammessi sono disciplinati e normati dagli artt. 16 e 20 del Regolamento Urbanistico.

b) DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI DI RECENTE FORMAZIONE "IR2-A" (art: 28 N.T.A. del R.U.):

Sono ambiti urbanizzati a prevalente destinazione residenziale da migliorare sotto il profilo della funzionalità delle attività insediative attraverso anche l'ampliamento controllato degli edifici, con indice di Utilizzazione Fondiaria (rapporto fra la superficie utile lorda per ogni mq. di superficie fondiaria) 0,4 mq/mq, altezza massima ml. 10,00. Gli interventi ammessi sono normati e disciplinati dagli art. 26 e 28 del Regolamento Urbanistico.

c) INSEDIAMENTI STORICI "I.S." (art. 27 N.T.A. del R.U.):

Comprendono strutture quali centri, nuclei, edifici di interesse storico, architettonico ed ambientali, in cui sono ammessi solamente interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente, ivi compresi modesti ampliamenti per adeguamenti igienico-funzionali.

d) VINCOLO FERROVIARIO (art. 44 N.T.A. del R.U.):

E' il limite di sicurezza, imposto all'edificazione in prossimità delle aree ferroviarie, per consentire interventi di ampliamento della sede ferroviaria; in tali aree è vietata ogni edificazione. Gli interventi ammessi sono disciplinati e normati dall'art. 44 del Regolamento Urbanistico.

e) VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI dell'ART. 142, LETTERA c. D. LGS 42/2004 (ex Legge Galasso):

Nota: Per le aree boscate ai sensi della legge forestale toscana 39/2000 si ricorda che le stesse sono sottoposte a vincolo paesaggistico (ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. g del D.lgs 42/2003) e a vincolo idrogeologico (ai sensi della L.R.T. 39/2000).

Descrizione: **Abitazione in villini [A7] di cui al punto A
VILLA UNIFAMILIARE CON TERRENI ANNESSI E PISCINA**

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

- **Fabbricato ad uso residenziale (Villa monofamiliare) con terreni di pertinenza, autorimessa e piscina** siti

in Piazza Gioco snc - **Loc. Gragnola - Comune Fivizzano (MS)**.

Il compendio in esecuzione è costituito da più unità immobiliari, distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Fivizzano - Sez. Gragnola al:

- **Fg. 1, part. 687, sub. 2** - Autorimessa - categoria **C/6**, Classe **3**, Consistenza **47 mq.**, Sup. Catastale **56 mq.**, Rendita **€ 162,63**;

- **Fg. 1, part. 687, sub. 4** - Abitazione in Villa - categoria **A/7**, Classe **2**, Consistenza **14,5 vani**, Sup. Catastale Tot. **309 mq.** Totale escluse aree scoperte **291 mq.**, Rendita **€ 1.647,50**;

- **Fg. 1, part. 687, sub. 5** – Corte Pertinenziale – bene non censibile comune ai subb. 2 e 4;

Terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Fivizzano - Sez. Gragnola al:

- **Fg. 1, part. 631** - qualità SEMINATIVO, Classe **3**, Consistenza **207 mq.**, RD: € 0,48 – RA: € 0,37;

- **Fg. 1, part. 689** - qualità SEMINATIVO, Classe **3**, Consistenza **1.196 mq.**, RD: € 2,78 – RA: € 2,16.

- **Fg. 1, part. 691** - qualità SEMINATIVO, Classe **3**, Consistenza **201 mq.**, RD: € 0,47 – RA: € 0,36.

Quest'ultimo terreno è da ritenersi assegnato al 50 % al presente lotto, così come specificato al precedente punto 1.

Il fabbricato è disposto su tre livelli: **Piano Seminterrato**, costituito da autorimessa, locale di deposito con bagno, locale caldaia e cantine; **Piano Terra** ad uso civile abitazione composto da cucina con tinello, sala, soggiorno, studio, due camere dotate entrambe di vano guardaroba, e un bagno comune; **Piano Sottotetto** non abitabile adibito a soffitta-deposito occasionale e dotato di bagno.

La **piscina** di pertinenza è di forma rettangolare delle dimensioni di 6.00 ml. x 9.00 ml. con zona circolare in angolo del diametro di circa cm. 350.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXX - Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXX - Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Condizioni generali dell'immobile:

Si precisa che il fabbricato in oggetto, **villa unifamiliare**, insieme alla sua area pertinenziale, fa parte di una più ampia area progettata e realizzata che comprende un altro fabbricato del tutto simile al presente, per dimensioni e forma, speculari tra di loro; anche quest'ultimo fabbricato con le sue pertinenze, identificato alla particella n. 688, è oggetto di pignoramento nella presente procedura ed è quindi descritto e stimato dalla sottoscritta al successivo lotto n. 2.

All'area di pertinenza del lotto n. 1 si accede tramite un cancello carrabile con apertura elettrica. Attraverso alcuni gradini e successivamente un porticato, si giunge all'ingresso della villa al piano terra, in comunicazione con la cucina con tinello, con soggiorno e sala e con un vano da adibirsi a studio; tramite alcuni gradini si raggiungono un bagno, le due camere da letto, munite entrambe di guardaroba e terrazzo ed una anche di bagno personale.

Al piano primo, sottotetto non abitabile, è ubicato un bagno e altri vani adibiti a soffitta corredati da terrazze. Al piano seminterrato, accessibile sia dall'esterno che dal piano terra attraverso delle scale interne, si trovano un locale di deposito con bagno, l'autorimessa, il locale caldaia, la lavanderia e alcuni locali adibiti a cantina.

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

Riguardo alle condizioni generali dell'immobile, così come dimostrato dalla documentazione fotografica in

allegato al n. 1, e facendo presente che l'immobile è di recente costruzione, se ne riferisce un ottimo stato di conservazione.

I pavimenti sono in parte in cotto, parte in parquet, altri in ceramica monocottura; i bagni sono pavimentati con piastrelle di ceramica smaltata e rivestiti, fino ad un'altezza di 2,00 ml., con il medesimo materiale. Il servizio igienico comune al piano terra è dotato di vasca idromassaggio, doccia, water, bidet e doppio lavabo; i bagni ubicati al piano seminterrato e piano sottotetto e quello personale della camera da letto al piano terra sono completi di lavabo, water, bidet e doccia.

I portoncini esterni sono in legno di rovere verniciato completi di serratura blindata, finestre e porte-finestre in legno Douglas-fair munite di persiane in legno verniciato alla Fiorentina; gli infissi interni sono in legno di castagno massiccio verniciato. Tutte le aperture di porte e finestre esterne hanno soglie e davanzali in pietra arenaria.

I porticati in fregio al fabbricato sono realizzati con montanti in calcestruzzo e rivestiti con pietrame faccia a vista; la copertura degli stessi è ordita con travicelli in legno di castagno con manto di copertura in coppi di tipo antico.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia ubicata nell'apposito locale al piano seminterrato.

La piscina di pertinenza, ubicata nelle immediate vicinanze del fabbricato, ha forma rettangolare delle dimensioni di 6.00 ml. X 9.00 ml.; la stessa ha inoltre una zona circolare con cascata del diametro di circa 3,50 ml. E' dotata, in adiacenza alla vasca, di piccolo locale interrato atto ad accogliere l'elettropompa/depuratore, la pompa idromassaggio e l'impianto per nuoto contro corrente, mentre il motore della copertura a tapparella è posto in altro piccolo locale interrato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. ABITABILE PIANO TERRA	superf. esterna lorda	202,00	1,00	202,00
SUP. PORTICO PIANO TERRA	superf. esterna lorda	64,00	0,35	22,40
SUP. TERRAZZE PIANO TERRA	superf. esterna lorda	33,00	0,25	8,25
SUP. AUTORIMESSA PIANO SEMINT.	superf. esterna lorda	58,00	0,60	34,80
SUP. CANTINE LOCALI ACCESSORI P. SEMINT.	superf. esterna lorda	230,00	0,20	46,00
SUP. SOTTOTETTO NON ABITABILE	superf. esterna lorda	101,00	0,35	35,35
SUP. TERRAZZE P. SOTTOTETTO	superf. esterna lorda	21,50	0,25	5,38
		709,50		354,18

Accessori

A - VILLA UNIFAMILIARE CON TERRENI ANNESSI E PISCINA

1. PISCINA:

- Valore a corpo: € 10.000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque. In particolare per il fabbricato si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq). (Si veda in proposito la Tabella Valori OMI - Agenzia delle Entrate in allegato).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA-CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA-CARRARA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: **OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

8.3 Valutazione corpi:

A - VILLA UNIFAMILIARE CON TERRENI ANNESSI E PISCINA. Abitazione in villini [A7] con annesso PISCINA

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUP. ABITABILE PIANO TERRA	202,00	€ 1.000,00	€ 202.000,00
SUP. PORTICO PIANO TERRA	22,40	€ 1.000,00	€ 22.400,00
SUP. TERRAZZE PIANO TERRA	8,25	€ 1.000,00	€ 8.250,00
SUP. AUTORIMESSA PIANO SEMINT.	34,80	€ 1.000,00	€ 34.800,00
SUP. CANTINE LOCALI ACCESSORI P. SEMINT.	46,00	€ 1.000,00	€ 46.000,00
SUP. SOTTOTETTO NON ABITABILE	35,35	€ 1.000,00	€ 35.350,00
SUP. TERRAZZE P. SOTTOTETTO	5,38	€ 1.000,00	€ 5.375,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 354.175,00
Valore corpo			€ 354.175,00
Valore Accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 364.175,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 364.175,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - VILLA UNIFAMILIARE CON TERRENI ANNESSI E	Abitazione in villini [A7] con annesso PISCINA	354,18	€ 364.175,00	€ 364.175,00

PISCINA				
---------	--	--	--	--

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 364.175,00**

Lotto n. 2 - VILLA UNIFAMILIARE CON TERRENO ANNESSO E PISCINA

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: B - VILLA UNIFAMILIARE CON TERRENO ANNESSO E PISCINA.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Gragnola, Piazza Gioco snc

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

XXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXnato a XXXXXX Piena Proprietà per **1/2 ciascuno** in regime di comunione dei beni.

Foglio 1, particella 688, subalterno 1, indirizzo Piazza Gioco snc, **piano S1 - T - 1**, comune FIVIZZANO, categoria **A/7**, classe **2**, consistenza **9 VANI**, superficie Totale **309 mq.**, Totale escluse aree scoperte **291 mq.**, rendita **€ 1.022,58**.

Confini: Su ogni lato con area pertinenziale, stessa proprietà, di cui alla particella n. 688 sub. 3.

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

XXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXnato a XXXXXX

Piena Proprietà per **1/2 ciascuno** in regime di comunione dei beni.

Foglio 1, particella 688, subalterno 2, indirizzo Piazza Gioco snc, piano **S1**, comune FIVIZZANO, categoria **C/6**, classe **3**, consistenza **48 mq.**, superficie Totale **55 mq.**, rendita **€ 166,09**.

Confini: A nord-est e a nord-ovest con corte pertinenziale, stessa proprietà, di cui alla particella n. 688 sub. 3; a sud-ovest e a sud-est con unità immobiliare (abitazione), stessa proprietà di cui alla particella n. 688 sub. 1.

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

XXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXnato a XXXXXX

Piena Proprietà per **1/2 ciascuno** in regime di comunione dei beni.

Foglio 1, particella 688, subalterno 3, indirizzo Piazza Gioco snc, piano **S1-T**, comune FIVIZZANO, categoria Bene non censibile comune ai sub. 1 e 2.

Derivante da: Variazione del 14/03/2013 protocollo n. MS0022961 in atti dal 14/03/2013 - Frazionamento e Fusione Ampliamento Fabbr. Urbano.

Confini: Ad ovest con altre unità immobiliari di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per 1/2 ciascuno di cui alle particelle n. 687 e n. 689; a sud con terreno di cui alla part. n. 691; a sud-est con terreno di proprietà comunale di cui alla particella n. 670 e con terreno altra proprietà di cui alla particella n. 530; a nord- est con stradello vicinale di accesso.

Note: Trattasi di bene non censibile comune ai sub. 1 e 2.

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

XXXXXX- C.F. XXXXXX

XXXXXX, nata a XXXXXXD629R

XXXXXX- C.F. XXXXXX

XXXXXXnato a XXXXXX

Proprietà per 1/4 ciascuno.

Foglio 1, particella 691, comune FIVIZZANO (MS), qualità **SEMINATIVO**, classe **3**, superficie catastale **201 mq.**, reddito dominicale: **€ 0,47**, reddito agrario: **€ 0,36**.

Confini: A nord con altra unità immobiliare di cui alla particella n. 688 (proprietà XXXXXX) e con altra unità immobiliare di cui alla particella n. 687 (proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX); ad ovest con ferrovia linea Lucca-Aulla di cui alla particella n. 552; a sud e ad est con terreno di proprietà comunale di cui alla particella n. 670.

Note: Si fa presente che la presente particella n. 691, ubicata nella zona più a sud (si veda in allegato l'estratto di mappa), è attualmente intestata, così come sopra indicato, ai Sigg. XXXXXX, cioè a tutti e quattro i proprietari eseguiti che risultano invece intestatari per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni rispettivamente così come segue:

Lotto n. 1 – Catasto dei Fabbricati Comune di Fivizzano sez. Gragnola Fig. 1 particella n. 687 subalterni 2-4-5; Catasto Terreni comune di Fivizzano sez. Gragnola Fig. 1 particelle n. 631 e 689: proprietà per 1/2 ciascuno XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Lotto n. 2 - Catasto dei Fabbricati Comune di Fivizzano sez. Gragnola Fig. 1 particella n. 688 subalterni 1-2-3: proprietà per 1/2 ciascuno di XXXXXX.

L'intestazione attuale della particella n. 691 ai 4 proprietari suddetti è dovuta al fatto che tale particella è situata all'ingresso a sud dei 2 lotti oggetto della presente relazione di stima e ne risulta dunque parte comune ai medesimi lotti. Pertanto anche per la vendita la particella n. 691 è da considerarsi **assegnata al 50% (1/2) per ciascuno dei 2 lotti**; non si ritiene infatti idoneo un eventuale frazionamento della medesima particella, sia per la sua conformazione che per le differenze delle quote (dislivelli) rispetto ai terreni circostanti, principalmente per quanto riguarda la adiacente strada comunale.

Note generali: Come descritto nella Documentazione Ipotecaria compilata dalla Geom. Donatella Remedi per conto della XXXXXX, creditrice procedente, e depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Massa, la Cronistoria delle mutazioni catastali e delle trascrizioni inerente gli immobili facenti parte dei lotti n. 1 e n. 2 oggetto della presente relazione di C.T.U., risulta la seguente:

“Il **mappale 629** (dal quale derivano i mappali **687** e **688** attuali) ed il mappale **631** erano catastalmente intestati da epoca anteriore al ventennio antecedente il pignoramento, ai signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/6 ciascuno e per la quota di 3/6. La successione XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX deceduto sin dal XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è infatti stata presentata solo in data 18/10/2001 (trascr. 29/03/2003) a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In data 20/02/2000 (trascr. 05/06/2001) si è aperta la successione di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che ha lasciato erede XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Dal mappale 629 per frazionamento in data 10/12/2001 è stata stralciata la porzione di cui al mappale 669 che unitamente al mappale 631 in data 08/03/2002 (trascr. 19/03/2002) è stata venduta ai coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, entrambi in regime di comunione dei beni. Gli edifici di cui ai mappali 687 e 688 sono stati edificati su terreno di cui all'originario mappale 629 che al momento della introduzione in mappa dei fabbricati (24/10/2005) è stato frazionato nelle porzioni di cui ai mappali:

- **687** ente urbano di mq. 2.401. L'edificio che vi sorge è stato denunciato, in corso di costruzione, al Catasto Fabbricati suddiviso nelle porzioni sub. 1 e sub. 2 e sub. 3, quest'ultimo bene comune non censibile;
- **688** ente urbano di mq. 2.933 la cui consistenza si è incrementata a mq. 5.327 in data

24/09/2008 con tipo mappale 124647 per accorpamento della particella 716. L'edificio che vi sorge è stato denunciato, in corso di costruzione, al Catasto Fabbricati suddiviso nelle porzioni sub. 1 e sb. 2 e sub. 3, quest'ultimo bene comune non censibile;

- 689 seminativo di mq. 1.196;

- 690 seminativo di mq. 2.394 poi soppresso con tipo mappale 124647/2008 che ha originato la particella 716 – ente urbano poi definitivamente inglobato nella maggior consistenza del mappale 688;

- 691 seminativo di mq. 201.

Con atto di divisione del 23/12/2005 trascritto in data 12/01/2006, sono stati assegnati a i cespiti di cui ai mappali 687 sub. 1, 687 sub. 2, 687 sub. 3, 631 e 689 mentre sono stati assegnati a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX i cespiti di cui ai mappali 688 sub. 1, 688 sub. 2, 688 sub. 3 e 690. Completata la costruzione dei due edifici, le unità immobiliari che li compongono sono state dichiarate ultimate al Catasto Fabbricati ed oggi la situazione catastale dei cespiti derivati dagli originari terreni ipotecati è la seguente:

Beni di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (piena proprietà in regime di comunione legale dei beni):

al Catasto Fabbricati del Comune di Fivizzano – Sezione Gragnola:

- foglio 1 mappale 687 sub. 2 – cat. C/6 di cl. 3 di mq. 47 rendita € 162,63;

- foglio 1 mappale 687 sub. 4 (ex. subb. 1-3) – cat. A/7 di vani 14,5 rendita € 1.647,50;

- foglio 1 mappale 687 sub. 5 (ex subb. 1-3) – bene non censibile comune ai sub. 2 e 4;

al Catasto Terreni del comune di Fivizzano – Sezione Gragnola:

- foglio 1 mappale 631 – seminativo di cl. 3 di mq. 207 R.D. € 0,48 R.A. € 0,37;

- foglio 1 mappale 689 – seminativo di cl. 3 di mq. 1.196 R.D. € 2,78 R.A. € 2,16.

Beni di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (piena proprietà in regime di comunione legale dei beni):

al Catasto Fabbricati del Comune di Fivizzano – Sezione Gragnola:

- foglio 1 mappale 688 sub. 1 – cat. A/7 di cl. 2 di vani 9,0 rendita € 1.022,58;

- foglio 1 mappale 687 sub. 2 – cat. C/6 di cl. 3 di mq. 48 rendita € 166,09;

- foglio 1 mappale 687 sub. 3 – bene non censibile comune ai sub. 1 e 2.

Beni di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (piena proprietà per la quota di 1/4 ciascuno):

al Catasto Terreni del comune di Fivizzano – Sezione Gragnola:

- foglio 1 mappale 691 – seminativo di cl. 3 di mq. 201 R.D. € 0,47 R.A. € 0,36.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni immobili oggetto della presente, **Villa con terreno annesso e piscina**, sono ubicati in Piazza Gioco snc nella **Frazione di Gragnola - Comune di Fivizzano (MS)**, una piccola località che ad oggi conta circa 750 abitanti.

Gragnola è una frazione del Comune di Fivizzano situata in piena Lunigiana, a 210 metri sul livello del mare, e sorge alla confluenza del torrente Lucido nel fiume Aulella, ai piedi delle colline che costituiscono la catena di montagne precedenti le Alpi Apuane.

Il borgo, che conta circa 750 abitanti, è immerso nel verde della Lunigiana a due passi dalle Alpi Apuane e dalla Garfagnana. Il suo toponimo sembra avere origine dal commercio del grano sviluppatosi nel paese in epoca medioevale. La data di fondazione del borgo rimane misteriosa, forse di origine romana, Gragnola potrebbe essere stato l'antico Forum Clodii, geograficamente

mai definito con esattezza.

Le prime notizie sicure risalgono al dominio della famiglia dei Bianchi di Erberia. Il grande sviluppo di Gragnola come borgo e centro commerciale avvenne attorno al 1400, con l'ascesa al potere dei Malaspina. Gragnola era cinta da mura di cui oggi rimangono solo alcuni resti lungo tutto il perimetro del paese, ad esclusione del lato sud verso Monzone, dove le stesse abitazioni avevano funzione di difesa. All'angolo della cinta muraria verso il fiume Aulella, si trovano ben conservati i ruderi di una torre. Il borgo è sovrastato dal Castel dell'Aquila.

Il feudo nacque da un ramo dei marchesi Malaspina di Fosdinovo con Lazzaro Malaspina, figlio di Antonio Alberico I. Gragnola è lambita dal percorso della strada regionale 445 della Garfagnana, sulla quale sono svolte autocorse in servizio pubblico a cura di CTT Nord.

È inoltre presente una stazione ferroviaria, servita dai treni che percorrono la ferrovia Lucca-Aulla.

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

Importanti centri limitrofi: Fivizzano, Aulla, Carrara, Massa, La Spezia.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, Zone della Lunigiana.

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: STAZIONE FERROVIARIA DI GRAGNOLA: distanza 0,55 km., CASELLO AUTOSTRADE DI AULLA: distanza 16,50 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Si fa presente che al momento del primo accesso all'immobile pignorato effettuato in data 18/05/2017 congiuntamente al nominato Custode Giudiziario Avv. Anna Maria Giannecchini, erano presenti, la Sig.ra XXXXXX ed i genitori del Sig. XXXXXX, precisamente i Sigg.

; gli stessi hanno riferito che il compendio pignorato, pur essendo nel possesso di entrambi i debitori, non è più abitato da nessuno di loro in quanto tra la Sig.ra XXXXXX e il Sig. XXXXXX è in corso separazione giudiziale.

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:

- A favore del fondo identificato al **Foglio 1 mappale 688 sub. 1 e 2.**

A rogito di NOTAIO VERTERE MORICHELLI in data **20/12/2005** al Rep. n. **76677** trascritto a MASSA-CARRARA in data **10/01/2006** ai Reg. Gen. n. **385/Reg. Part. n. 222.** Con il presente Atto di Asservimento i Sigg. XXXXXXXXXXXXXXXX dichiarano al **Comune di Fivizzano (MS)** di asservire la costruenda **piscina** da edificarsi sulla corte censita nel NCEU al Foglio 1, part. 688 sub. 3 e sul terreno censito nel NCT al Foglio 1 Part. 690 al fabbricato di proprietà degli stessi riportati nel NCEU al Foglio 1 particelle n. 688 subalterni 1 e 2. Il tutto in adempimento nel rispetto delle condizioni stabilite dalla Legge 24 marzo 1989 N. 122.

- A favore del fondo identificato al **Foglio 1 mappale 688 sub. 1.**

A rogito di NOTAIO VERTERE MORICHELLI in data **09/10/2008** al Rep. n. **81116/18555** trascritto a MASSA-CARRARA in data **30/10/2008** ai Reg. Gen. n. **12547/Reg. Part. n. 8523.**

In merito al presente Atto di Asservimento - Atto di Vincolo si fa presente che: premesso che i Sigg. XXXXXE XXXXXX sono proprietari di un fabbricato sito nel Comune di Fivizzano, Frazione Gragnola, Piazza Gioco riportato al NCEU al Foglio 1 particelle 688 subalterni 1 e 2; che gli stessi sono proprietari anche della corte comune ai subalterni 1 e 2 riportata nel NCEU al Foglio 1 particella 688 sub. 3 già 690; che gli stessi intendono realizzare sulla corte suddetta un **GARAGE** da destinare a pertinenza della porzione di fabbricato suddetta; che è stata presentata presso il Comune di Fivizzano in data 26/09/2008 Prot. n. 16499 regolare istanza di Inizio Attività; che al fine della Regolarità Urbanistica è richiesto un ATTO DI ASSERVIMENTO dell'edificando garage da realizzarsi sulla corte pertinenziale di cui sopra; che gli stessi proprietari intendono vincolare il costruendo GARAGE ai sensi e per gli effetti della Legge 122/89, pertanto, i Sigg. XXXXXXXXXXXXXXXX costituiscono VINCOLO PERTINENZIALE del costruendo GARAGE a favore della particella n. 688 sub. 1 in modo che lo stesso ai sensi della predetta Legge n. 122/89 non possa essere oggetto di alienazione separatamente dal fabbricato di cui è pertinenza.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA** - A favore della **XXXXXX** contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**; Derivante da: **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**; Importo ipoteca: **€ 1.200.000,00**; Importo capitale: **€ 600.000,00**; A rogito di NOTAIO VERTERE MORICHELLI in data **06/11/2003** al Rep. n. **66469**; Iscritta a MASSA-CARRARA in data **21/11/2003** ai Reg. Gen. n. **11944/Reg. Part. n. 2114.**

- **IPOTECA VOLONTARIA** - A favore della **XXXXXX** contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**; Derivante da: **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**; Importo ipoteca: **€ 500.000,00**; Importo capitale: **€ 250.000,00**; A rogito di NOTAIO VERTERE MORICHELLI in data **15/03/2005** al Rep. n. **74060/15633**; Iscritta a MASSA-CARRARA in data **01/04/2005** ai Reg. Gen. n. **3290/Reg. Part. n. 620.**

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore della **XXXXXX** contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**; Derivante da: **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**; A rogito degli UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data **06/12/2016** al Rep. n. **3547/2016** trascritto a MASSA-CARRARA in data **19/12/2016** ai Reg. Gen. n. **11577/Reg. Part. n. 8394.**

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

XXXXXXXXXXXXXXXX dal **07/05/1946 al 08/03/2002**. In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** - a rogito dell'UFFICIO DEL REGISTRO di ROMA (RM), in data **18/10/2001**, al Rep. n. **36/303**; trascritto a MASSA-CARRARA, in data **29/03/2003**, ai Reg. Gen. n. **3536**/Reg. Part. n. **2542**.

Note: Con la presente Denuncia di Successione il Sig. XXXXXXXXXXXXXXX, nato a Fivizzano il 25/07/1880 e deceduto già dal 07/05/1946 lascia erede testamentario il figlio Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX della quota di **1/2** in diritto di proprietà relativamente ai mappali n. 629 (dal quale derivano i mappali 687 e 688 attuali) e n. 631.

Titolare/Proprietario:

XXXXXXXXXXXXXXXX, nato il 18/02/1944 a FOSDINOVO (MS) per la quota di **1/6** diritto di proprietà dal **20/02/2000 al 08/03/2002**. In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** - a rogito dell'UFFICIO DEL REGISTRO di VERONA (VR), in data **23/05/2001**, al Rep. n. **52/53**; trascritto a MASSA-CARRARA in data **05/06/2001**, ai Reg. Gen. n. **4731**/Reg. Part. n. **3390**.

Note: Con la presente Denuncia di Successione la Signora XXXXXXXXXXXX nata a Fosdinovo il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX erede testamentario il nipote Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX della quota di **1/6** in diritto di proprietà relativamente ai mappali n. 629 (dal quale derivano i mappali 687 e 688 attuali) e n. 631.

Titolare/Proprietario:

XXXXXX- C.F. XXXXXX

XXXXXX, nata a XXXXXX

XXXXXX- C.F. XXXXXX

XXXXXXnato a XXXXXX

Proprietà per **1/4 ciascuno** in regime di comunione legale dei beni.

Dall' **08/03/2002 al 23/12/2005**. In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito di NOTAIO VERTERE MORICHELLI, in data **08/03/2002**, al Rep. n. **55953**; trascritto a MASSA-CARRARA, in data **19/03/2002**, ai Reg. Gen. n. **2606**/Reg. Part. n. **1849**.

Note: Con il presente ATTO DI COMPRAVENDITA i Sigg. XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXe XXXXXX acquistano la quota di **1/4** ciascuno degli immobili di cui ai mappali n. 629 (dal quale derivano i mappali 687 e 688 attuali) e n. 631 dai Sigg. XXXXXXXXXXXXXXX(per la quota di 1/6), XXXXXXXXXXXXXXX (per la quota di 2/6), XXXXXXXXXXXXXXX (per la quota di 3/6).

Titolare/Proprietario:

XXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXnato a XXXXXX

Piena Proprietà per **1/2 ciascuno** in regime di comunione dei beni, **dal 23/12/2005 ad oggi** (attuali proprietari). In forza di **ATTO DI DIVISIONE** - a rogito di NOTAIO XXXXXXXXXXXXX, in data **23/12/2005**, al Rep. n. **76677**; trascritto a MASSA-CARRARA, in data **12/01/2006**, ai Reg. Gen. n. **383**/Reg. Part. n. **220**.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Permesso a Costruire n. 6239/2002**

Intestazione: **Sig. XXXXXXXXXXXXX**

Tipo pratica: **Permesso a costruire**

Per lavori: **COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITAZIONE**

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data **18/11/2002** al n. di prot. **9857**

Abitabilità/agibilità in data **10/10/2008** al n. di prot. **17355**.

Numero pratica: **D.I.A. N. 115/2005**

Intestazione: **Sigg. XXXXXXXXXXXXX**

Tipo pratica: **Denuncia di inizio attività**

Per lavori: **Opere di Recinzione di Area di proprietà pertinenziale a Fabbricati di Civile Abitazione in Corso di Costruzione in Loc. Gragnola nel Comune di Fivizzano (MS).**

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data **26/07/2005** al n. di prot. **12543**.

Numero pratica: **D.I.A. in Sanatoria N. 30/2007**

Intestazione: **SigXXXXXXXXXXXX**

Tipo pratica: **Denuncia di inizio attività**

Per lavori: **COSTRUZIONE DI PISCINA PERTINENZIALE A FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE**

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data **28/02/2007**.

Numero pratica: **D.I.A. N. 130/2008**

Intestazione: **Sig. XXXXXXXXXXXXX**

Tipo pratica: **Denuncia di inizio attività**

Per lavori: **COSTRUZIONE PENSILINA IN LEGNO AD USO RICOVERO MEZZI FINALIZZATA ALLA INSTALLAZIONE DI PANNELLI FOTOVOLTAICI**

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data **02/10/2008**.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]: conforme

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Note generali sulla conformità:

Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione Immobiliare, così come evidenziato nel C.D.U. in allegato al n. 6, secondo le previsioni del **Vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Fivizzano**, approvato in data **31/07/2003** con delibera del Consiglio Comunale n. **37**, risultano inserite come segue:

1 - FOGLIO 1 particella 688:

- AMBITO DEL LIVELLO "D" DI DISCIPLINA DELLE AREE AGRICOLE INTERNE ALLE U.T.O.E. (art. 20 N.T.A. del Regolamento Urbanistico): 47,2%.
- DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI DI RECENTE FORMAZIONE "IR2-A" (art: 28 N.T.A. del R.U.): 48,3 %.
- INSEDIAMENTI STORICI "I.S." (art. 27 N.T.A. del R.U.): 4,5 %.
- VINCOLO FERROVIARIO (art. 44 N.T.A. del R.U.): 19,6 %.

2 - FOGLIO 1 particella 691:

- AMBITO DEL LIVELLO "D" DI DISCIPLINA DELLE AREE AGRICOLE INTERNE ALLE U.T.O.E. (art. 20 N.T.A. del Regolamento Urbanistico): 46,3 %.
- INSEDIAMENTI STORICI "I.S." (art. 27 N.T.A. del R.U.): 53,7 %.
- VINCOLO FERROVIARIO (art. 44 N.T.A. del R.U.): 100,0 %.

LEGENDA

a) AMBITO DEL LIVELLO "D" DI DISCIPLINA DELLE AREE AGRICOLE INTERNE ALLE U.T.O.E. (art. 20 N.T.A. del Regolamento Urbanistico):

Corrisponde alle aree della collina coltivata, interne alle U.T.O.E. (Unità Territoriali Organiche Elementari) dove assetto agrario ed insediamento umano hanno prodotto un paesaggio ed un ambiente di particolare valore, che deve essere conservato nel suo assetto attuale consentendo la continuità dell'esercizio delle attività agricole e minime strutture di servizio delle stesse in aggiunta al sistema insediativo rurale esistente. Gli interventi ammessi sono disciplinati e normati dagli artt. 16 e 20 del Regolamento Urbanistico.

b) DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI DI RECENTE FORMAZIONE "IR2-A" (art: 28 N.T.A. del R.U.):

Sono ambiti urbanizzati a prevalente destinazione residenziale da migliorare sotto il profilo della funzionalità delle attività insediative attraverso anche l'ampliamento controllato degli edifici, con indice di Utilizzazione Fondiaria (rapporto fra la superficie utile lorda per ogni mq. di superficie fondiaria) 0,4 mq/mq, altezza massima ml. 10,00. Gli interventi ammessi sono normati e disciplinati dagli art. 26 e 28 del Regolamento Urbanistico.

c) INSEDIAMENTI STORICI "I.S." (art. 27 N.T.A. del R.U.):

Comprendono strutture quali centri, nuclei, edifici di interesse storico, architettonico ed ambientali, in cui sono ammessi solamente interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente, ivi compresi modesti ampliamenti per adeguamenti igienico-funzionali.

d) VINCOLO FERROVIARIO (art. 44 N.T.A. del R.U.):

E' il limite di sicurezza, imposto all'edificazione in prossimità delle aree ferroviarie, per consentire interventi di ampliamento della sede ferroviaria; in tali aree è vietata ogni edificazione. Gli interventi ammessi sono disciplinati e normati dall'art. 44 del Regolamento Urbanistico.

e) VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI dell'ART. 142, LETTERA c. D. LGS 42/2004 (ex Legge Galasso)

Nota: Per le aree boscate ai sensi della legge forestale toscana 39/2000 si ricorda che le stesse sono sottoposte a vincolo paesaggistico (ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. g del D.lgs 42/2003) e a vincolo idrogeologico (ai sensi della L.R.T. 39/2000).

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **B**
VILLA UNIFAMILIARE CON TERRENO ANNESSO E PISCINA

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

- **Fabbricato ad uso residenziale (Villa monofamiliare) con terreno di pertinenza, autorimessa e piscina** sito in **Piazza Gioco snc - Loc. Gragnola - Comune Fivizzano (MS)**. Il compendio in esecuzione è costituito da più unità immobiliari, distinte al **Catasto Fabbricati del Comune di Fivizzano - Sez. Gragnola** al:
 - **Fg. 1, part. 688, sub. 1 - Abitazione in Villa** - categoria **A/7**, Classe **2**, Consistenza **9 vani**, Sup. Catastale **Tot. 309 mq.** Totale escluse aree scoperte **291 mq.**, Rendita **€ 1.022,58**;
 - **Fg. 1, part. 688, sub. 2 - Autorimessa** - categoria **C/6**, Classe **3**, Consistenza **48 mq.**, Sup. Catastale **55 mq.**, Rendita **€ 166,09**;
 - **Fg. 1, part. 688, sub. 3 – Corte Pertinenziale** – bene non censibile comune ai subb. 1 e 2;

Terreno distinto al **Catasto Terreni del Comune di Fivizzano - Sez. Gragnola** al:

- **Fg. 1, part. 691** - qualità **SEMINATIVO**, Classe **3**, Consistenza **201 mq.**, RD: **€ 0,47** – RA: **€ 0,36**. Quest'ultimo terreno **è da ritenersi assegnato al 50 % al presente lotto**, così come specificato al precedente punto 1.

Il fabbricato è disposto su tre livelli: Piano Seminterrato, costituito da autorimessa, taverna con bagno, locale caldaia e cantine; Piano Terra ad uso civile abitazione composto da ingresso, cucina con tinello, sala, soggiorno, due camere dotate entrambe di vano guardaroba e due bagni; Piano Sottotetto non abitabile adibito a soffitta-deposito occasionale e dotato di bagno.

La piscina di pertinenza è di forma "a fagiolo" con lunghezza massima di 14,60 ml.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXX- Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Regime Patrimoniale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Condizioni generali dell'immobile:

Si precisa che il fabbricato in oggetto, villa unifamiliare, insieme alla sua area pertinenziale, fa parte di una più ampia area progettata e realizzata che comprende un altro fabbricato del tutto simile al presente, per dimensioni e forma, speculari tra di loro; anche quest'ultimo fabbricato con le sue pertinenze, identificato alla particella n. 687, è oggetto di pignoramento nella presente procedura ed è quindi descritto e stimato dalla sottoscritta al precedente lotto n. 1.

All'area di pertinenza del lotto n. 2 si accede tramite un cancello carrabile con apertura elettrica. Attraverso una gradinata a forma circolare e successivamente un porticato, si giunge all'ingresso della villa al piano

terra, in comunicazione con la cucina con tinello, con soggiorno e sala e con un bagno; tramite alcuni gradini si raggiungono un bagno, le due camere da letto, munite entrambe di guardaroba e terrazzo.

Al piano primo, sottotetto non abitabile, è ubicato un bagno e altri vani adibiti a soffitta corredati da terrazze. Al piano seminterrato, accessibile sia dall'esterno che dal piano terra attraverso delle scale interne, si trovano una taverna con bagno, l'autorimessa, il locale caldaia e alcuni locali adibiti a cantina.

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

Riguardo alle condizioni generali dell'immobile, così come dimostrato dalla documentazione fotografica in allegato al n. 1, e facendo presente che l'immobile è di recente costruzione, se ne riferisce un ottimo stato di conservazione.

I pavimenti sono in parte in cotto, parte in parquet, altri in ceramica monocottura; i bagni sono pavimentati e rivestiti con materiali di pregio; di pregio anche i sanitari. Il servizio igienico a servizio della zona giorno al piano terra è dotato di vasca idromassaggio, doccia, water, bidet e lavabo; gli altri bagni ubicati al piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto sono completi di lavabo, water, bidet e doccia.

I portoncini esterni sono in legno di rovere verniciato completi di serratura blindata, finestre e porte-finestre in legno Douglas-fair munite di persiane in legno verniciato alla Fiorentina; gli infissi interni sono in legno di castagno massiccio verniciato. Tutte le aperture di porte e finestre esterne hanno soglie e davanzali in pietra arenaria.

I porticati in fregio al fabbricato sono realizzati con montanti in calcestruzzo e rivestiti con pietrame faccia a vista; la copertura degli stessi è ordita con travicelli in legno di castagno con manto di copertura in coppi di tipo anticato.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia ubicata nell'apposito locale al piano seminterrato.

La piscina di pertinenza, ubicata nelle immediate vicinanze del fabbricato, ha forma "a fagiolo" con lunghezza massima di 14,60 ml.; le due estremità di forma circolare hanno una un diametro di 7,40 ml. e l'altra di 5,60 ml. E' inoltre presente in stretta adiacenza una ulteriore zona d'acqua circolare del diametro interno di cm. 340 e profonda cm. 80.

Sul terreno di pertinenza, poco distante dalla piscina, è ubicata una pensilina in legno ad uso ricovero mezzi, con installazione sulla medesima di pannelli solari fotovoltaici.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. ABITABILE PIANO TERRA	superf. esterna lorda	205,00	1,00	205,00
SUP. PORTICO PIANO TERRA	superf. esterna lorda	65,00	0,35	22,75
SUP. TERRAZZE PIANO TERRA	superf. esterna lorda	30,00	0,25	7,50
SUP. AUTORIMESSA PIANO SEMINT.	superf. esterna lorda	58,00	0,60	34,80
SUP. CANTINE e LOCALI ACCESSORI P. INTERR.	superf. esterna lorda	148,00	0,20	29,60
SUP. SOTTOTETTO NON ABITABILE	superf. esterna lorda	110,00	0,35	38,50
SUP. TERRAZZE P. SOTTOTETTO	superf. esterna lorda	30,00	0,25	7,50

		646,00		345,65
--	--	--------	--	--------

Accessori

B - VILLA UNIFAMILIARE CON
TERRENO ANNESSO E PISCINA

1. PISCINA

Valore a corpo: € 10.000

**2. PENSILINA CON LASTRICO
SOLARE**

Valore a corpo: € 7.000

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

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque. In particolare per il fabbricato si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq). (Si veda in proposito la Tabella Valori OMI -Agenzia delle Entrate in allegato).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA-CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA-CARRARA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: **OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

8.3 Valutazione corpi:**B - VILLA UNIFAMILIARE CON TERRENO ANNESSO E PISCINA. Abitazione in villini [A7] con annesso PISCINA, con annesso PENSILINA CON LASTRICO SOLARE**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUP. ABITABILE PIANO TERRA	205,00	€ 1.000,00	€ 205.000,00
SUP. PORTICO PIANO TERRA	22,75	€ 1.000,00	€ 22.750,00
SUP. TERRAZZE PIANO TERRA	7,50	€ 1.000,00	€ 7.500,00
SUP. AUTORIMESSA PIANO SEMINT.	34,80	€ 1.000,00	€ 34.800,00
SUP. CANTINE e LOCALI ACCESSORI P. INTERR.	29,60	€ 1.000,00	€ 29.600,00
SUP. SOTTOTETTO	38,50	€ 1.000,00	€ 38.500,00

NON ABITABILE				
SUP. TERRAZZE P.	7,50	€ 1.000,00	€ 7.500,00	
SOTTOTETTO				
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 345.650,00	
Valore corpo			€ 345.650,00	
Valore Accessori			€ 17.000,00	
Valore complessivo intero			€ 362.650,00	
Valore complessivo diritto e quota			€ 362.650,00	

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B - VILLA UNIFAMILIARE CON TERRENO ANNESSO E PISCINA	Abitazione in villini [A7] con annesso PISCINA, con annesso PENSILINA CON LASTRICO SOLARE	345,65	€ 362.650,00	€ 362.650,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 362.650,00

Montignoso, 20 settembre 2017

L'Esperto alla stima
Arch. Livia Mascagni