
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **35/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28/02/2018

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

Custode Giudiziario: **Avv. Benedetta Chiappale**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - VILLA UNIFAMILIARE CON GARAGE
TERRENO PERTINENZIALE E PISCINA
Lotto 2 - VILLA UNIFAMILIARE CON GARAGE
TERRENO PERTINENZIALE E PISCINA
Lotto 3 - VILLETTA UNIFAMILIARE CON GARAGE E
TERRENI ANNESSI

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



Beni in **Montignoso (Massa Carrara)**
Località/Frazione **Renella**
Via Lago n. 31/C e n. 31/D

Lotto: 1 - VILLA UNIFAMILIARE CON GARAGE TERRENO PERTINENZIALE E PISCINA

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

Il creditore che richiede la vendita ha depositato **Certificato Notarile** redatto dal **Notaio Enrico Siracusano** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, il tutto comprensivo della copia dell'estratto di mappa degli immobili oggetto di esecuzione effettuate presso l'Agenda del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa. La sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, e le visure storiche catastali degli immobili.

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 GARAGE TERRENO PERTINENZIALE E PISCINA.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Renella, Via Lago n. 31/C

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████
foglio 17, particella 1452, subalterno 1, indirizzo Via Lago n. 31/C, piano S1-T-1, comune Montignoso, categoria F3 - in corso di costruzione.

Derivante da: VARIAZIONE n. 2571.1/2014 del 31/03/2014 protocollo n. MS0019990 in atti dal 31/03/2014 DIVISIONE-AMPLIAMENTO.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████
foglio 17, particella 1452, subalterno 2, indirizzo Via Lago n. 31/C, piano T, comune Montignoso, categoria F3 - in corso di costruzione.

Derivante da: VARIAZIONE n. 2571.1/2014 del 31/03/2014 protocollo n. MS0019990 in atti dal 31/03/2014 DIVISIONE-AMPLIAMENTO.

Confini: Il lotto, nel suo insieme, confina a nord con altra unità immobiliare di cui alla particella n. 1451, ad ovest con strada locale alla particella n. 1289, a sud con altra unità immobiliare di cui alla particella n. 1453, ad est con strada vicinale alla particella n. 1342.

Note generali: Si fa presente che ad oggi presso gli Uffici Catastali - Agenzia del Territorio di Massa Carrara non è stata presentata alcuna planimetria catastale, in quanto sul lotto in oggetto i fabbricati sono ancora in fase di costruzione.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni immobili oggetto della presente, **villa con garage, giardino esclusivo e piscina**, sono ubicati in Via Lago n. 31/C nella **Frazione di Renella – Comune di Montignoso (MS)**, situata ad una distanza di circa 1,70 km. dal medesimo comune di cui fa parte.

Montignoso è privo di un centro comune, ma ogni frazione ha una sua particolare indipendenza dalle altre. Il Comune si trova in località Piazza, ma la frazione che ha più abitanti e che vede la maggiore presenza di esercizi commerciali è quella delle Capanne. Cinquale è la frazione con la quale Montignoso si affaccia sul Mar Tirreno; qui da alcuni anni è presente un moderno porticciolo turistico (porticciolo del Cinquale). Renella rappresenta la "cittadella dello sport" del comune; in questa frazione si trova infatti lo stadio comunale. Il comune faceva parte della Comunità Montana Alta Versilia.

Gli immobili in oggetto ricadono, secondo il vigente strumento Urbanistico, in un'area edificabile mediante la realizzazione di un **Comparto, il n. 28**, a seguito del quale sono stati edificati, oltre alla presente villa, altre 8 fabbricati aventi le medesime caratteristiche e tipologia. L'area rientra in un contesto periferico di attuale espansione prevalentemente residenziale, posto per sua natura all'interno di vecchie proprietà più vaste, che storicamente affidavano il proprio sostentamento all'agricoltura. Il lotto di terreno in cui è stato realizzato l'edificio, aveva un uso agricolo con la presenza di alcuni alberi da frutto. Nell'intorno erano presenti altre costruzioni ed una strada già realizzata denominata Via Lago, la quale costeggia su tre lati la nostra struttura.

L'intorno è caratterizzato da aree libere ed altre aventi una edificazione con caratteristiche formali omogenee nell'insieme, creando una stratificazione con peculiarità architettoniche ed un unicum stilistico che identifica sia il periodo di costruzione dei fabbricati che la zona stessa. La rete viaria è costituita da strade poco curate, risulta essere adeguata per il traffico locale.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: MASSA, FORTE DEI MARMI (LU).

Attrazioni paesaggistiche: LAGO DI PORTA, PARCO DELLE ALPI APUANE.

Attrazioni storiche: CASTELLO AGHINOLFI, VILLA SCHIFF GIORGINI, MUSEO DELLA LINEA GOTICA.

Principali collegamenti pubblici:

STAZIONE FERROVIARIA MASSA CENTRO (MS) distanza 5,40 km.,

STAZIONE FERROVIARIA FORTE DEI MARMI (LU) distanza 4,30 km.,

CASELLO AUTOSTRADALE DI MASSA (MS) distanza 8,90 km.,

CASELLO AUTOSTRADALE VERSILIA-FORTE DEI MARMI (LU) distanza 10,00 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.



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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **IPOTECA VOLONTARIA** A favore della [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Importo ipoteca: **€ 2.200.000,00**; Importo capitale: **€ 1.100.000,00**;

A rogito di Notaio ALESSANDRA BIANCHI in data **14/09/2011** al Rep. n. **125555/14925**;

Iscritta a MASSA CARRARA in data **15/09/2011** ai Reg, Gen. n. **8223**/Reg. Part. n. **1298**.

Note: IL MUTUO VIENE CONCESSO AI SENSI DEL D.LGS 1/9/1993 N. 385 (T.U. LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA). LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A RESTITUIRE LA SOMMA MUTUATA ENTRO ANNI TRENTA CON LE MODALITA', ALLE CONDIZIONI E ALLE SCADENZE CHE SARANNO PRECISATE NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE O NEI SINGOLI ATTI DI EROGAZIONE PARZIALE IN AMMORTAMENTO, MEDIANTE RATE COMPREDENTI QUOTE DI CAPITALE ED INTERESSI NELLA MISURA DA DETERMINARSI NEGLI ATTI DI CUI SOPRA E CON PATTO CHE, NONOSTANTE LA SCADENZA CONVENUTA, IL CAPITALE SARA' ESIGIBILE IMMEDIATAMENTE IN TUTTI I CASI DI DECADENZA E DI RISOLUZIONE PREVISTI NEL ROGITO SUCCITATO. PER LA DETERMINAZIONE DEL TASSO VARIABILE SARA' FATTO RIFERIMENTO AL PARAMETRO EURIBOR 6 MESI TASSO 360 RISULTANTE DAI DATI PUBBLICATI DAL QUOTIDIANO "IL SOLE24 ORE" O DA ALTRO QUOTIDIANO FINANZIARIO EQUIPOLLENTE. PER LA DETERMINAZIONE DEL TASSO DI INTERESSE FISSO SARA' FATTO RIFERIMENTO AL PARAMETRO "INTEREST RATE SWAP LETTERA EURO" (IRS) PARI ALLA DATA CONTRATTUALE RISULTANTE DAL "SOLE 24 ORE" O DA ALTRO QUOTIDIANO EQUIPOLLENTE RILEVATO IL GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA DATA DI STUPULA DELL'ATTO DI EROGAZIONE FINALE CON LE EVENTUALI MAGGIORAZIONI STABILITE NELL'ATTO MEDESIMO. IL PREDETTO PARAMETRO DELL'EURIBOR 6 MESI TASSO 360 SARA' PRESO A RIFERIMENTO ANCHE PER LE EROGAZIONI RATELAI. QUALORA VENGA UTILIZZATA PER L'EROGAZIONE DEL MUTUO PROVVISATA IN VALUTA ESTERA EFFETTUATA DALLA BANCA MUTUANTE CON ISTITUZIONI CREDITIZIE ESTERE O DA ALTRE FORME DI FINANZIAMENTO, IL TASSO DI INTERESSE DEL MUTUO SARA' DETERMINATO, SEMESTRALMENTE, DAL TASSO INTERBANCARIO RELATIVO AI DEPOSITI NELLA VALUTA ESTERA CONSIDERATA (LIBOR) - E QUINDI INDICIZZATO ALL'ANDAMENTO DELLO STESSO - CON LE MAGGIORAZIONI PER COMMISSIONI A FAVORE SIA DELLE BANCHE E DELLE ALTRE ISCTITUZIONI FINANZIARIE SIA DELLA BANCA MUTUANTE, I RIFERIMENTI, LE PRECISAZIONI, I TEMPI E LE MODALITA' DI RILEVAIZIONE STANBILITI NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE E FATTI SALVI, IN OGNI CASO, I DIVERSI CRITERI CHE, IN RELAZIONE ALLA PROVVISATA, DOVESSERO ESSERE STABILITI CON L'ATTO DI CUI SOPRA. LE PARTI HANNO INOLTRE CONVENUTO CHE LA VARIABILITA' DEL TASSO DI INTERESSE DEL MUTUO POTRA' ESSERE DETERMINATA CON L'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE SULLA BASE DI CRITERI DIVERSI DA QUELLI SOPRA PREVISTI IN FUNZIONE DEI DIVERSI



PARAMETRI DI VARIABILITA' E DI INDICIZZAZIONE CHE DOVESSERO ESSERE FRA LE PARTI STESSE CONVENUTI E CHE CON IL SUDETTO ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE, O CON GLI ATTI DI EROGAZIONE PARZIALE IN AMMORTAMENTO, POTRA' ESSERE ALTRESA' STABILITO CHE IL MUTUO STESSO - O SINGOLE QUOTE DEL MEDESIMO - VENGA RIMBORSATO PER TUTTA LA DURATA O PARTE DELLA STESSA ANZICHE' MEDIANTE RATE VARIABILI COME SOPRA PREVISTE, MEDIANTE RATE COSTANTI O VARIABILI A SECONDA DELLE DIVERSE MODALITA' DI RIMBORSO DEL CAPITALE, MA CON L'APPLICAZIONE DI UN TASSO FISSO CHE SARA' DETERMINATO CON L'ATTO MEDESIMO. NELL'IPOTESI DI MUTUI CON PROVVISIA IN VALUTA ESTERA LE RATE E IL CAPITALE DA RIMBORSARE SARANNO MAGGIORATI O DIMINUITI IN RELAZIONE AL RAPPORTO DEL CAMBIO DELLA VALUTA, CON LE MODALITA' STABILITE NEL CONTRATTO, ESSENDO FRI IMPORTI RELATIVI INDICIZZATI ALL'ANDAMENTO DEL CAMBIO STESSO. DI TUTTO QUANTO PREVISTO NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE IN ORDINE ALLE MODALITA', CONDIZIONI, TERMINI E SCADENZE DI RIMBORSO, DETERMINAZIONE DI TASSO, NONCHE' DEI COMPENSI E DEGLI ONERI PER ANTICIPATA ESTINZIONE, COPRESO QUELLO DI CUI AL 1° COMMA DELL'ART. 40 DEL CITATO T.U., SARA' PRESO ANNOTAMENTO A MARGINE DELLA PRESENTE ISCRIZIONE AI SENSI DEL 2° COMMA DELL'ART. 39 DEL SUDETTO T.U.. L'IPOTECA GARANTISCE OLTRE AL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI ORDINARI STABILITI NELLA MISURA DEL 5,744% NOMINALE ANNUO O IN QUELLA DIVERSA MISURA CHE SARA' PATTUITA NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE, FATTI SALVI SIA L'ADEGUAMENTO DEL DETTO TASSO, SIE LE VARIAZIONI DEI CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL TASSO STESSO COME SOPRA PREVISTO; GLI INTERESSI SULLE EROGAZIONI RATEALI NELLA PATTUITA MISURA DEL 5,744% NOMINALE ANNUO E FATTE SALVE LE SUCCESSIVE VARIAZIONI; GLI ONERI DERIVANTI DAL RIMBORSO DELLE COMMISSIONI VALUTARIE NEL CASO DI PROVVISIA RIVENIENTE DA PRESTITI IN VALUTA ESTERA L'AMMONTARE DELLE RATE RATE SCADUTE E NON PAGATE IN TUTTI I FATTORI DA CUI SONO COMPOSTE; GLI INTERESSI MORATORI NELLA MISURA DELL' 8,744% SALVE LE SUCCESSIVE VARIAZIONI CONVENUTE, SULLE PREDETTE RATE E SU OGNI ALTRA SOMMA DOVUTA E NON PAGATA; IL COMPENSO DOVUTO IN CASO DI RESTITUZIONE ANTICIPATA, NELLA MISURA DA INDICARE NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE E OGNI ALTRO ONERE IVI COMPRESI IMPOSTE E TASSE, ONERI, PENALI E PERDITE DI CAMBIO CONSEGUENTI ALLA RESTITUZIONE ANTICIPATA DA PARTE DELLA BANCA MUTUANTE DEI PRESTITI IN VALUTA ESTERA, DI CUI LA PARTE MUTUATARIA E' TENUTA AL RIMBORSO, LE SPESE LEGALI E GIUDIZIALI. SI PRECISA CHE LE SOMME ISCRITTE SI INTENDONO AUMENTATE DI PIENO DIRITTO AI SENSI DEL 3° COMMA DELL'ART. 39 DEL D.LGS. 1/9/1993 N. 385 DELL'IMPORTO OCCORRENTE PER LA COPERTURA IPOTECARIA DI QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO ALLA ALLA BANCA MUTUANTE PER CAPITALE, INTERESSI E ACCESSORI IN DIPENDENZA DELLE RIVALUTAZIONI DEL CAPITALE E DEGLI INTERESSI CONSEGUENTI ALL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE COMPRESI QUELLE RELATIVE ALL'ANDAMENTO DEL CAMBIO DELLA VALUTA ESTERA, CONVENUTE NEL CONTRATTO DI MUTUO NEGLI ATTI DI EROGAZIONE PARZIALE E DELL'ATTO DI EROGAZIONE FINALE.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** A favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA;

Importo ipoteca: € 430.000,00; Importo capitale: € 390.000,00;

A rogito di TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data 05/12/2013 al Rep. n. 1031; Iscritta a MASSA CARRARA in data 27/01/2014 ai Reg. Gen. n. 694/Reg. Part. n. 60.

Note: QUADRO A: SI ISCRIVE IPOTECA A FRONTE DI UN CAPITALE DI EURO 390.000,00 OLTRE SPESE ED INTERESSI LEGALI DAL 18.04.2011 SINO AL SALDO. QUADRO C: [REDACTED]

[REDACTED] SI PRECISA, INOLTRE, CON



ESONERO DEL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' CHE I DATI ANAGRAFICI DELLE PARTI CORRISPONDONO A: [REDACTED]

ANNOTAZIONE presentata il 15/04/2014 Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 341 Registro generale n. 3107 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** A favore della [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;
Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 508.898,05;
A rogito di TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data 13/02/2017 al Rep. n. 155/2017; Iscritta a MASSA CARRARA in data 24/02/2017 ai Reg, Gen. n. 1601/Reg. Part. n. 210.
Note: LA PRESENTE IPOTECA VIENE ISCRITTA PER UN IMPORTO INFERIORE AL CAPITALE INGIUNTO IN QUANTO GLI IMMOBILI SONO GRAVATI DA DIVERSE ISCRIZIONI IPOTECARIE PER CUI NON SONO CAPIENTI.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore della [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE;
A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA in data 23/02/2017 al Rep. n. 574/2017 trascritto a MASSA CARRARA in data 16/03/2017 ai Reg, Gen. n. 2226/Reg. Part. n. 1516;
Note: L'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE VIENE ESEGUITO PER UN CREDITO DI EURO 1.044.813,48= OLTRE INTERESSI E SPESE. QUADRO C: [REDACTED]

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:

Nessuna



6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
[REDACTED]
In forza di **ATTO DI DONAZIONE** - a rogito di Notaio ANNA MARIA CAROZZI, in data **15/06/1995**, al Rep. n. **24326**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **01/07/1995**, ai Reg. Gen. n. **5159**/Reg. Part. n. **3665**.

Note: Con il presente **ATTO DI DONAZIONE** [REDACTED] perviene alla piena proprietà per la quota di **1/4** del terreno sul quale sorge il fabbricato in oggetto contro il [REDACTED]
[REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
[REDACTED]
In forza di **ATTO DI PERMUTA** - a rogito di Notaio ANNA MARIA CAROZZI, in data **15/06/1995**, al Rep. n. **24326**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **01/07/1995**, ai Reg. Gen. n. **5161**/Reg. Part. n. **3667**.

Note: Con il presente **ATTO DI PERMUTA** [REDACTED] perviene alla piena proprietà per la quota di **1/2** del terreno sul quale sorge il fabbricato in oggetto contro [REDACTED]
[REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
[REDACTED]
In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO DI MASSA (MS), in data **04/10/1995**, al Rep. n. **40/371**; trascritto a MASSA CARRARA, in data, ai Reg. Gen. n. **8363**/Reg. Part. n. **6002**.

Note: Con la presente **DENUNCIA DI SUCCESSIONE Testamentaria** [REDACTED] perviene alla piena proprietà per la quota di **1/4** del terreno sul quale sorge il fabbricato in oggetto, [REDACTED]
[REDACTED]

N.B. - Risulta trascritta in data **18/05/2017** ai Reg. Gen. n. **4338** / Reg. Part. n. **3044 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** [REDACTED] nascente da Atto a rogito Notaio ALESSANDRA BIANCHI del **15/09/2004**.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
[REDACTED]
In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito di Notaio ALESSANDRA BIANCHI, in data **15/09/2004**, al Rep. n. **101461/7771**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **27/09/2004**, ai Reg. Gen. n. **10392**/Reg. Part. n. **6932**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** [REDACTED] acquista il terreno al Fg. 17 part. 1106-1107-1102 (ex part. 885-887), sul quale sorge il fabbricato in oggetto [REDACTED]
[REDACTED]



7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione in villini [A7]****Note sulla conformità edilizia:**

Per quanto concerne la Regolarità Edilizia dell'immobile in esecuzione ed i relativi titoli abilitativi ricevuti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montignoso si dichiara quanto segue:

- è stato inizialmente presentato ed approvato progetto per il Comparto n. 28 redatto dall'Ing. L. Bertilorenzi, i cui grafici sono parte integrante della **Concessione Edilizia rilasciata l'08/06/2004 al n. 2313;**

- in data 15/09/2005 [redacted] acquistava per Atto Notaio Alessandra Bianchi l'area in oggetto dal Consorzio Comparto 28;

- in data 28/10/2004 è stata effettuata la volturazione della Concessione Edilizia a nome della [redacted]

- in data 30/10/2004 è stato comunicato l'incarico per la direzione dei lavori all'Arch. E. Tarabelli ed è stata inoltrata la comunicazione tagliando "A" per l'inizio dei lavori, previsti per il 10/11/2004;

- in data 21/04/2005 con il n. 81 è stata approvata la **Variante al P.O.C. (Piano Operativo di Comparto)** relativamente al Comparto in oggetto;

- successivamente è stato presentato ed approvato il **Permesso di Costruire con successiva Variante in Corso d'Opera n. 2430 del 01/09/2005 in variazione al precedente Titolo Abilitativo n. 2313;**

- per la realizzazione delle piscine in data 22/06/2006 è stato rilasciato il **Permesso di Costruire n. 2501** (Domanda in Sanatoria ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005, per opere realizzate in difformità alla Concessione Edilizia n. 2313 dell'08/11/2004 e alla successiva variante in c.o., P. di C. n. 2430 del 01/09/2005, e per la realizzazione di ulteriori sette piscine).

Tutto quanto sopra premesso si precisa che i Titoli Abilitativi suddetti hanno consentito l'ultimazione delle ville n. 1-2-3-4 con relativi box auto e piscina al lotto 1 del Comparto n. 28, per le quali è stato rilasciato Attestato di Conformità in data 14/04/2010. E' stata portata inoltre a compimento anche la villa n. 5 al lotto n. e del Comparto.

Per quanto riguarda invece le ville n. 8 e n. 9, oggetto della presente procedura, in tempi successivi alla presentazione dei Titoli Abilitativi, si è presentato il caso della valutazione se le stesse ricadessero o meno nell'area di **Vincolo Paesaggistico del vicino Lago di Porta**: la questione, al Comune di Montignoso, è ancora in attesa di soluzione. Si precisa che al momento lo stato di fatto realizzato delle due ville n. 8 e n. 9 corrisponde ai grafici della Variante in Corso d'Opera al P. di C. n. 2430, non approvati per i due fabbricati, e non a quelli del Titolo originario.

Per quanto concerne le tramezzature realizzate al piano seminterrato non previste dai Titoli abilitativi, si ritiene che la situazione debba essere riportata allo stato di ripristino, così come concessionato dal Comune di Montignoso.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione in villini [A7]****Note sulla conformità:**

Note generali sulla conformità: Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione Immobiliare secondo le previsioni del Vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montignoso, approvato in data 29/07/1999 con delibera del Consiglio Comunale n. 65, risultano inserite nel Comparto edificatorio n. 28 dell'Area elementare n. 2 in Loc. Renella. Si veda in allegato la relativa scheda normativa.



Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A - VILLA UNIFAMILIARE CON GARAGE TERRENO PERTINENZIALE E PISCINA

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

- **Fabbricato ad uso residenziale (Villa monofamiliare) con garage e piscina esclusiva ubicata nel giardino di pertinenza**, sito in Via Lago n. 31/C - Loc. Renella - Comune Montignoso (MS).

Il compendio in esecuzione è costituito da due unità immobiliari, distinte al **Catasto Fabbricati del Comune di Montignoso** al:

- **Fg. 17, part. 1452, sub. 1 - Abitazione in Villa** – in corso di costruzione (ctg. F/3);

- **Fg. 17, part. 1452, sub. 2 - Autorimessa** - in corso di costruzione (ctg. F/3).

L'area sulla quale insiste il fabbricato, ad uso esclusivamente residenziale, ha una superficie complessiva di circa 982,00 mq.; il terreno è perimetrato e fa parte di un'area denominata **Comparto n. 28**, un compendio immobiliare suddiviso in due lotti che comprende **n. 9 ville** aventi le medesime caratteristiche e tipologia. La villa in oggetto è identificata al n. 8.

Il fabbricato, in corso di ultimazione, è disposto su tre livelli: Piano Seminterrato, Piano Terra rialzato e Piano Primo.

Il Piano Seminterrato, adibito a cantina e locali accessori (lavanderia e locale tecnico), ha una superficie di circa mq. 119,50 ed è posto ad una quota al piano di calpestio pari a circa - 1,85 ml. rispetto al piano di campagna; al momento del sopralluogo al medesimo piano sono state individuate alcune tramezzature non previste dai titoli abilitativi.

Il Piano Terra, zona giorno, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, studio disimpegno e bagno oltre al vano scala di accesso al piano primo. Di fronte all'ingresso, all'esterno, è presente una loggia con colonne; nella parte retrostante il fabbricato si trovano un terrazzo e una piccola loggia. Al piano terra è situato anche il garage, in adiacenza all'abitazione.

Al Piano Sottotetto, zona notte, sono presenti tre camere, due bagni, disimpegno e corridoio, oltre ad una grande terrazza nella facciata principale ed una di dimensione inferiore nella parte retrostante. Le verande e/o logge hanno una superficie di mq. 30.80.

I terrazzi hanno una superficie complessiva di mq. 47.48.

Il garage ha una superficie lorda di mq. 25.80.

L'immobile è accessoriato con piscina situata nella parte retrostante del giardino esclusivo, marciapiedi, percorsi pavimentati sia pedonali che carrai oltre al posto auto.

In riferimento all'area di parcheggio oltre ad un garage, è previsto un posto auto all'esterno nell'area di pertinenza esclusiva: la superficie complessiva destinata a parcheggio sia coperto che esterno, risulta di mq. 60 circa, escludendo l'area di manovra, ed è dunque superiore ai parametri dettati dalla Legge in vigore.

La villa n. 8 fa parte, insieme alla villa n. 9 (anch'essa oggetto della presente procedura, descritta e valutata al successivo lotto n. 2), del secondo lotto del Comparto n. 28, lotto che comprende cinque ville con eguali caratteristiche dimensionali e finiture di pregio, intercambiando tipi di marmo e colore delle tinteggiature. Le prime tre ville ai nn. 5-6-7 sono ultimate in ogni loro parte, mentre le due ville n. 8 e n. 9 sono da completare: mancano in parte impianti elettrici, impianto idraulico e pavimentazioni e rivestimenti della cucina e dei bagni e le pavimentazioni previste all'esterno.

Il fabbricato è rifinito all'esterno con intonaci, colonne e balauste in marmo di pregio, finiture e cornici alle aperture sempre in marmo.

Il marmo utilizzato per le finiture della villa in oggetto è del tipo denominato "Onda Marina". Sono previsti inoltre pannelli fotovoltaici, impianto termico solare, domotica, impianto di sicurezza, già predisposti in quanto il fabbricato è già intonacato e tinteggiato.

La piscina di uso esclusivo della villa, è realizzata con struttura in c.a., impermeabilizzata e piastrellata con mosaico "Bisazza" corredata con doccia solare; la vasca ha dimensioni interne pari a ml. 9.17 di lunghezza e ml. 551 di larghezza, con un'altezza massima fuori terra di cm.20 dal piano di campagna, ed una profondità dell'acqua che varierà da cm.100 a cm.160 così come previsto dalla normativa vigente.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq. **994,95**.**Condizioni generali dell'immobile:**

Come già fatto presente il fabbricato in oggetto è in corso di ultimazione. Nel merito si ritiene di considerare **uno stato di avanzamento dei lavori pari a circa il 90 %** rispetto a quanto necessario per portare a termine gli stessi.

Restano ancora da realizzare infatti le seguenti opere:

- pavimentazione al piano primo delle camere, disimpegno e corridoio, già predisposti con idoneo massetto per la futura posa in opera di parquet;
- posa in opera della quasi totalità degli infissi, sia esterni che interni;
- sistemazione di parte degli impianti elettrico e idraulico, e dei sanitari all'interno dei bagni;
- posa in opera della pavimentazione esterna prevista sopra al massetto con cordoli già predisposti;
- posa in opera del rivestimento della cucina al piano terra e di un bagno al piano primo.

Risultano invece poste in opera le pavimentazioni del piano seminterrato, del piano terra e della scala di collegamento fra i vari piani. Per le pavimentazioni ed i rivestimenti realizzati sino ad ora sono stati utilizzati materiali di pregio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. ABITAZIONE P. T. e P. 1	superf. esterna lorda	181,35	1,00	181,35
SUP. SEMINTERRATO	superf. esterna lorda	119,50	0,50	59,75
SUP. LOGGIA CON COLONNE ANTISTANTE	superf. esterna lorda	30,80	0,35	10,78
SUP. TERRAZZI E LOGGIA RETROSTANTE	superf. esterna lorda	48,50	0,35	16,98
SUP. GIARDINO PERTINENZIALE	superf. esterna lorda	589,00	0,10	58,90
SUP. GARAGE	superf. esterna lorda	25,80	0,50	12,90
		994,95		340,66



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, tenendo conto anche dei materiali di pregio utilizzati, si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq). (Si veda in proposito la Tabella Valori OMI - Agenzia delle Entrate in allegato).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA-CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA-CARRARA;

Uffici del registro di MASSA-CARRARA;

Ufficio tecnico del COMUNE DI MONTIGNOSO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

8.3 Valutazione corpi:**A - VILLA UNIFAMILIARE CON GARAGE TERRENO PERTINENZIALE E PISCINA. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUP. ABITAZIONE P. T. e P. 1	181,35	€ 3.150,00	€ 571.252,50
SUP. SEMINTERRATO	59,75	€ 3.150,00	€ 188.212,50
SUP. LOGGIA CON COLONNE ANTISTANTE	10,78	€ 3.150,00	€ 33.957,00
SUP. TERRAZZI E LOGGIA RETROSTANTE	16,98	€ 3.150,00	€ 53.471,25
SUP. GIARDINO PERTINENZIALE	58,90	€ 3.150,00	€ 185.535,00
SUP. GARAGE	12,90	€ 3.150,00	€ 40.635,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.073.063,25
Valore corpo			€ 1.073.063,25
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.073.063,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.073.063,25



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 GARAGE TERRENO PERTINENZIALE E PISCINA	Abitazione in villini [A7]	340,66	€ 1.073.063,25	€ 1.073.063,25

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%)	€ 160.959,49
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:	€ 912.103,76
---	---------------------



Lotto: 2 - VILLA UNIFAMILIARE CON GARAGE TERRENO PERTINENZIALE E PISCINA

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

Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile redatto dal **Notaio Enrico Siracusano** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, il tutto comprensivo della copia dell'estratto di mappa degli immobili oggetto di esecuzione effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa. La sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, e le visure storiche catastali degli immobili.

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 GARAGE TERRENO PERTINENZIALE E PISCINA.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Renella, Via Lago n. 31/D

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED],
foglio 17, particella 1453, subalterno 1, indirizzo Via Lago n. 31/D, piano S1-T-1, comune Montignoso, categoria F3 - in corso di costruzione

Derivante da: VARIAZIONE n. 2572.1/2014 del 31/03/2014 protocollo n. MS0019997 in atti dal 31/03/2014 DIVISIONE-AMPLIAMENTO.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED],
foglio 17, particella 1453, subalterno 2, indirizzo Via Lago n. 31/D, piano T, comune Montignoso, categoria F3 - in corso di costruzione

Derivante da: VARIAZIONE n. 2572.1/2014 del 31/03/2014 protocollo n. MS0019997 in atti dal 31/03/2014 DIVISIONE-AMPLIAMENTO.

Confini: Il lotto, nel suo insieme, confina a nord con altra unità immobiliare di cui alla particella n. 1452; in tutti gli altri lati con strade vicinali.

Note generali: Si fa presente che ad oggi presso gli Uffici Catastali - Agenzia del Territorio di Massa Carrara non è stata presentata alcuna planimetria catastale, in quanto sul lotto in oggetto i fabbricati sono ancora in fase di costruzione.



N.C.T. al foglio 51 particelle 437, 438, 440, 442 e 803; in località Bergiola terreni distinti al N.C.T. foglio 65 particelle 9 e 86; in località Bergiola, Via Bergiola Vecchia abitazione in
 Il primo accesso ai beni unitamente al Ctu e agli esecutati, con contestuale inizio delle operazioni peritali è avvenuto in data 16/10/2017, come da rispettivi verbali che si allegano.

In detta occasione, è emerso che tutti i beni sono nella piena disponibilità e possesso dei rispettivi proprietari esecutati, ad eccezione dei beni siti in comune di Montignoso, censiti al C.E.U. foglio 1453 sub. 1 e 2, (villa con corte pertinenziale e garage), di proprietà della [REDACTED] ai quali non siamo potuti accedere, poiché la proprietaria esecutata non è nel possesso degli stessi. Detti beni sono infatti oggetto di **domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica ex art 2932 c.c. trascritta ante pignoramento (in data 24/10/2012)**, nell'ambito della quale il Giudice, con provvedimento emesso il 19.09.2014, ha autorizzato il **sequestro giudiziario dei beni ex art. 670 n. 1**, e nominato quale **custode giudiziario la parte ricorrente, [REDACTED]**, come da relativo verbale che si allega, si precisa che il sequestro non è stato trascritto. [REDACTED] quale legale rappresentante e amministratore unico della [REDACTED] ha riferito che detta custode, [REDACTED] dal momento della sua nomina, risalente al 2014, non avrebbe mai effettuato la necessaria manutenzione ordinaria né straordinaria dei beni, in particolare non avrebbe mai provveduto alla riparazione di un lucernaio rotto che provoca infiltrazioni di acqua all'interno della villa, né alla potatura dell'erba e al taglio delle piante nel giardino, che ad oggi degradano anche lungo la strada pubblica. Alla luce di quanto sopra esposto, si resta in attesa degli opportuni provvedimenti che codesto Ill.mo Giudice vorrà emettere."

Con la collaborazione [REDACTED] si è potuto accedere ai beni in oggetto in data 07/12/2017 per poterne eseguire i necessari rilievi al fine di redigerne la stima.

Si fa presente inoltre che in data 15/12/2017 [REDACTED] ha depositato **RICORSO IN OPPOSIZIONE ex artt. 619-623 c.p.c.** per la presente procedura. Nel merito il G.E. ha fissato Udienda di comparizione delle parti per l'adozione dei provvedimenti di cui agli artt. 616, 618 e 624 c.p.c. per la data del 21/02/2018.

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:

- **DOMANDA GIUDIZIALE** a favore di [REDACTED]
 [REDACTED], Derivante da: ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA;

A rogito di TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data **10/10/2012** al Rep. n. **5087** iscritto/trascritto a MASSA CARRARA in data **24/10/2012** ai Reg, Gen. n. **8593/Reg. Part. n. 6486**.

CON ATTO DI CITAZIONE [REDACTED] CHIEDE ALL'ECC.MO TRIBUNALE DI MASSA, A) IN TESI: QUALORA RITENUTO L'ATTO TITOLATO "CONTRATTO PRELIMINARE" STIPULATO TRA LE PARTI L'1.2.2010 NEGOZIO MISTO, COSTITUITO CIO DA PRELIMINARE DI VENDITA DEL TERRENO EDIFICABILE E CONTRATTO DI APPALTO PER LA EDIFICAZIONE DELLA VILLA DI CUI AL LOTTO 5 (ERRONEAMENTE INDICATA IN ATTI COME 9): A1) ACCERTATO E DICHIARATO CHE LE SOMME SIN QUI CORRISPOSTE DALL'ATTRICE SONO BEN SUPERIORI AL VALORE DEL TERRENO STESSO E DI QUANTO SUL MEDESIMO FINORA EDIFICATO, EMETTERE IN DANNO DI [REDACTED]

[REDACTED] SENTENZA EX ART. 2932 C.C. CHE TENGA LUOGO DEL CONTRATTO DEFINITIVO NON CONCLUSO E CONSEGUENTEMENTE TRASFERIRE IN FAVORE DI [REDACTED] LA PROPRIETA' DELL'AREA, FACENTE PARTE DELLA PI AMPIA AREA, ACQUISTATA DALLA CONVENUTA SOCIET IL 15.9.2004 CON ATTO BIANCHI REP. 101461 RACC.7771, TRASCritto PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO PUBBLICIT IMMOBILIARE DI MASSA IL 27.09.2004 REG. PART. 6932-6933-6934, IL TUTTO LIMITATAMENTE AL TERRENO PREDETTO RAPPRESENTATO AL CT DEL COMUNE DI MONTIGNOSO NEL



FOGLIO DI MAPPA 17 PART. 1453, ENTE URBANO DI ARE 10 (DIECI) E CENTIARE 90 (NOVANTA), NONCHE' DI QUANTO SULLA MEDESIMA EDIFICATO E CIO' IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE RAPPRESENTATO CATASTALMENTE AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTIGNOSO IN GIUSTO CONTO ALLA SOCIETA' [REDACTED] [REDACTED] NEL FOGLIO DI MAPPA 17 PARTICELLA 1453, VIA DEL LAGO N. 31/D PIANO S1-T- 1 PRIVO DEI DATI CENSUARI E DI CLASSAMENTO IN QUANTO "UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE" E DI CUI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 2313 DELL'8.6.2004 VOLTURATA ALLA CONVENUTA SOCIETA' IL 29.10.2004 CON PROT. N. 12234 E DEL PERMESSO A COSTRUIRE N. 2430 A SEGUITO DELLA DOMANDA 21.6.2005 CON LA VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA C.E. N. 2313 E DELLE ALTRE EVENTUALI AUTORIZZAZIONI, CONCESSIONI, PERMESSI E NULLA OSTA, CON ORDINE ALLA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO DI MASSA DI TRASCRIVERE L'EMANANDA SENTENZA ED ESONERO DEL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA', DICHIARANDOSI FIN D'ORA LA COMPARENTE DISPONIBILE A CORRISPONDERE L'EVENTUALE DIFFERENZA DI PREZZO IN FAVORE DI [REDACTED] [REDACTED] NELLA NON CREDUTA IPOTESI IN CUI, A SEGUITO DELL'ESPLETANDA ISTRUTTORIA, VENISSE ACCERTATO CHE IL VALORE DEL TERRENO E DI QUANTO SUL MEDESIMO EDIFICATO SUPERIORE ALLE SOMME FINO AD OGGI GIA' CORRISPOSTE [REDACTED] A2) IN TALE IPOTESI CONDANNARE [REDACTED] [REDACTED] AD OTTENERE, A PROPRIA CURA E SPESE ED ENTRO IL TERMINE ALL'UOPO ASSEGNANDO NELL' EMANANDA SENTENZA, LA CANCELLAZIONE E/O LA RESTRIZIONE E/O COMUNQUE ATTO DI ASSENSO DA PARTE DEL CREDITORE IPOTECARIO ALLA CANCELLAZIONE E/O COMUNQUE ALLA RESTRIZIONE DELLA IPOTECA GRAVANTE SUI PREDETTI IMMOBILI ISCRITTA IN FAVORE DI [REDACTED] [REDACTED] IL 15.9.2011 PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI MASSA AL REG. GEN. 8223 REG. PART. 1298 E COMUNQUE DI OGNI ALTRO GRAVAME, VINCOLO, PESO ED ONERE GRAVANTE SUI BENI PREDETTI O, IN IPOTESI, CONDANNARE [REDACTED] A RIFONDERE, RIMBORSARE E MANLEVARE [REDACTED] DI TUTTE LE SOMME CHE QUESTA FOSSE TENUTA A CORRISPONDERE AL/AI CREDITORE/CREDITORI IPOTECARIO/IPOTECARI PER OTTENERE LA CANCELLAZIONE E/O LA RESTRIZIONE E/O L'ATTO DI ASSENSO ALLA CANCELLAZIONE E/O ALLA RESTRIZIONE DELLA/DELLE IPOTECA/IPOTECHE, VINCOLI, ONERI E GRAVAMI GRAVANTE/GRAVANTI SUI PREDETTI BENI IMMOBILI. A3) CONTESTUALMENTE RISOLVERE PER INADEMPIMENTO IMPUTABILE A [REDACTED] [REDACTED] IL CONTRATTO D'APPALTO CONTENUTO NELL'ATTO TITOLATO "CONTRATTO PRELIMINARE" DELL'1.2.2010 E NEL "CAPITOLATO" AD ESSO ALLEGATO. IN CONSIDERAZIONE DELLA IMPOSSIBILITA' DELLA RESTITUZIONE IN NATURA ALL'IMPRESA APPALTATRICE DELLA COSTRUZIONE PARZIALMENTE ESEGUITA, DETERMINARE L'OBBLIGO RESTITUTORIO A CARICO DEL COMMITTENTE, TENUTO CONTO DELLE SOMME FIN QUI CORRISPOSTE DALLA [REDACTED] DEL COMPORTAMENTO DI CERTO DECETTIVO TENUTO DA [REDACTED] [REDACTED] NEI SUOI CONFRONTI E DEI DANNI TUTTI SUBITI [REDACTED] NELLA MISURA CHE VERRA' PROVATA IN CORSO DI CAUSA OD ALTRIMENTI RITENUTA DI GIUSTIZIA ANCHE AVVALENDOSI, CODESTO ECC.MO TRIBUNALE, DEI POTERI AD ESSO CONCESSI EX ART. 1226 C.C. ED IN OGNI CASO COMPENSARLO FINO A CONCORRENZA CON LE SOMME FIN QUI PAGATE E COI DANNI ACCERTANDI. B) IN IPOTESI: QUALORA INVECE CODESTO ECC.MO TRIBUNALE RITENESSE CHE L'ATTO TITOLATO "CONTRATTO PRELIMINARE" STIPULATO FRA LE PARTI L'1.2.2010 COSTITUISCA PRELIMINARE DI VENDITA DI COSA DA COSTRUIRE, VOGLIA RISOLVERLO PER INADEMPIMENTO IMPUTABILE A [REDACTED] E CONGIUNTAMENTE CONDANNARE LA CONVENUTA SOCIETA' ALLA RESTITUZIONE DELLA SOMMA DI 405.000,00 (OLTRE IVA AL 4% SUL MINOR IMPORTO DI 175.000,00, E COS PER IL COMPLESSIVO IMPORTO DI 414.000,00), OLTRE AL RISARCIMENTO DEL DANNO PARI ALLE SOMME ESBORSATE [REDACTED] PER L'ACQUISTO



DEI MOBILI, PER IL DEPOSITO DEI MEDESIMI E PER I CANONI LOCATIVI, IL TUTTO OLTRE INTERESSI AL TASSO LEGALE DALL'1.2.2010 AL MOMENTO DEL SALDO EFFETTIVO, COMUNQUE RIMETTENDOSI ALLA VALUTAZIONE, SE DEL CASO RITENUTA DI GIUSTIZIA, CHE VORRA' DARE CODESTO ECC.MO TRIBUNALE ANCHE AVVALENDOSI DEI POTERI AD ESSO CONCESSI EX ART. 1226 C.C.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **IPOTECA VOLONTARIA**; A favore della [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Importo ipoteca: € 2.200.000,00; Importo capitale: € 1.100.000,00;

A rogito di Notaio ALESSANDRA BIANCHI in data 14/09/2011 al Rep. n. 125555/14925;

Iscritta a MASSA CARRARA in data 15/09/2011 ai Reg, Gen. n. 8223/Reg. Part. n. 1298;

Note: IL MUTUO VIENE CONCESSO AI SENSI DEL D.LGS 1/9/1993 N. 385 (T.U. LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA). LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A RESTITUIRE LA SOMMA MUTUATA ENTRO ANNI TRENTA CON LE MODALITA', ALLE CONDIZIONI E ALLE SCADENZE CHE SARANNO PRECISATE NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE O NEI SINGOLI ATTI DI EROGAZIONE PARZIALE IN AMMORTAMENTO, MEDIANTE RATE COMPRENDENTI QUOTE DI CAPITALE ED INTERESSI NELLA MISURA DA DETERMINARSI NEGLI ATTI DI CUI SOPRA E CON PATTO CHE, NONOSTANTE LA SCADENZA CONVENUTA, IL CAPITALE SARA' ESIGIBILE IMMEDIATAMENTE IN TUTTI I CASI DI DECADENZA E DI RISOLUZIONE PREVISTI NEL ROGITO SUCCITATO. PER LA DETERMINAZIONE DEL TASSO VARIABILE SARA' FATTO RIFERIMENTO AL PARAMETRO EURIBOR 6 MESI TASSO 360 RISULTANTE DAI DATI PUBBLICATI DAL QUOTIDIANO "IL SOLE24 ORE" O DA ALTRO QUOTIDIANO FINANZIARIO EQUIPOLLENTE. PER LA DETERMINAZIONE DEL TASSO DI INTERESSE FISSO SARA' FATTO RIFERIMENTO AL PARAMETRO "INTEREST RATE SWAP LETTERA EURO" (IRS) PARI ALLA DATA CONTRATTUALE RISULTANTE DAL "SOLE 24 ORE" O DA ALTRO QUOTIDIANO EQUIPOLLENTE RILEVATO IL GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA DATA DI STIPULA DELL'ATTO DI EROGAZIONE FINALE CON LE EVENTUALI MAGGIORAZIONI STABILITE NELL'ATTO MEDESIMO. IL PREDETTO PARAMETRO DELL'EURIBOR 6 MESI TASSO 360 SARA' PRESO A RIFERIMENTO ANCHE PER LE EROGAZIONI RATELAI. QUALORA VENGA UTILIZZATA PER L'EROGAZIONE DEL MUTUO PROVVISATA IN VALUTA ESTERA EFFETTUATA DALLA BANCA MUTUANTE CON ISTITUZIONI CREDITIZIE ESTERE O DA ALTRE FORME DI FINANZIAMENTO, IL TASSO DI INTERESSE DEL MUTUO SARA' DETERMINATO, SEMESTRALMENTE, DAL TASSO INTERBANCARIO RELATIVO AI DEPOSITI NELLA VALUTA ESTERA CONSIDERATA (LIBOR) - E QUINDI INDICIZZATO ALL'ANDAMENTO DELLO STESSO - CON LE MAGGIORAZIONI



PER COMMISSIONI A FAVORE SIA DELLE BANCHE E DELLE ALTRE ISCTITUZIONI FINANZIARIE SIA DELLA BANCA MUTUANTE, I RIFERIMENTI, LE PRECISAZIONI, I TEMPI E LE MODALITA' DI RILEVAZIONE STABILITI NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE E FATTI SALVI, IN OGNI CASO, I DIVERSI CRITERI CHE, IN RELAZIONE ALLA PROVVISATA, DOVESSERO ESSERE STABILITI CON L'ATTO DI CUI SOPRA. LE PARTI HANNO INOLTRE CONVENUTO CHE LA VARIABILITA' DEL TASSO DI INTERESSE DEL MUTUO POTRA' ESSERE DETERMINATA CON L'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE SULLA BASE DI CRITERI DIVERSI DA QUELLI SOPRA PREVISTI IN FUNZIONE DEI DIVERSI PARAMETRI DI VARIABILITA' E DI INDICIZZAZIONE CHE DOVESSERO ESSERE FRA LE PARTI STESSE CONVENUTI E CHE CON IL SUDDETTO ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE, O CON GLI ATTI DI EROGAZIONE PARZIALE IN AMMORTAMENTO, POTRA' ESSERE ALTRES^ STABILITO CHE IL MUTUO STESSO - O SINGOLE QUOTE DEL MEDESIMO - VENGA RIMBORSATO PER TUTTA LA DURATA O PARTE DELLA STESSA ANZICHE' MEDIANTE RATE VARIABILI COME SOPRA PREVISTE, MEDIANTE RATE COSTANTI O VARIABILI A SECONDA DELLE DIVERSE MODALITA' DI RIMBORSO DEL CAPITALE, MA CON L'APPLICAZIONE DI UN TASSO FISSO CHE SARA' DETERMINATO CON L'ATTO MEDESIMO. NELL'IPOTESI DI MUTUI CON PROVVISATA IN VALUTA ESTERA LE RATE E IL CAPITALE DA RIMBORSARE SARANNO MAGGIORATI O DIMINUITI IN RELAZIONE AL RAPPORTO DEL CAMBIO DELLA VALUTA, CON LE MODALITA' STABILITE NEL CONTRATTO, ESSENDO FRI IMPORTI RELATIVI INDICIZZATI ALL'ANDAMENTO DEL CAMBIO STESSO. DI TUTTO QUANTO PREVISTO NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE IN ORDINE ALLE MODALITA', CONDIZIONI, TERMINI E SCADENZE DI RIMBORSO, DETERMINAZIONE DI TASSO, NONCHE' DEI COMPENSI E DEGLI ONERI PER ANTICIPATA ESTINZIONE, COPRESO QUELLO DI CUI AL 1° COMMA DELL'ART. 40 DEL CITATO T.U., SARA' PRESO ANNOTAMENTO A MARGINE DELLA PRESENTE ISCRIZIONE AI SENSI DEL 2° COMMA DELL'ART. 39 DEL SUDDETTO T.U.. L'IPOTECA GARANTISCE OLTRE AL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI ORDINARI STABILITI NELLA MISURA DEL 5,744% NOMINALE ANNUO O IN QUELLA DIVERSA MISURA CHE SARA' PATTUITA NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE, FATTI SALVI SIA L'ADEGUAMENTO DEL DETTO TASSO, SIE LE VARIAZIONI DEI CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL TASSO STESSO COME SOPRA PREVISTO; GLI INTERESSI SULLE EROGAZIONI RATEALI NELLA PATTUITA MISURA DEL 5,744% NOMINALE ANNUO E FATTE SALVE LE SUCCESSIVE VARIAZIONI; GLI ONERI DERIVANTI DAL RIMBORSO DELLE COMMISSIONI VALUTARIE NEL CASO DI PROVVISATA RIVENIENTE DA PRESTITI IN VALUTA ESTERA L'AMMONTARE DELLE RATE RATE SCADUTE E NON PAGATE IN TUTTI I FATTORI DA CUI SONO COMPOSTE; GLI INTERESSI MORATORI NELLA MISURA DELL' 8,744% SALVE LE SUCCESSIVE VARIAZIONI CONVENUTE, SULLE PREDETTE RATE E SU OGNI ALTRA SOMMA DOVUTA E NON PAGATA; IL COMPENSO DOVUTO IN CASO DI RESTITUZIONE ANTICIPATA, NELLA MISURA DA INDICARE NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE E OGNI ALTRO ONERE IVI COMPRESO IMPOSTE E TASSE, ONERI, PENALI E PERDITE DI CAMBIO CONSEGUENTI ALLA RESTITUZIONE ANTICIPATA DA PARTE DELLA BANCA MUTUANTE DEI PRESTITI IN VALUTA ESTERA, DI CUI LA PARTE MUTUATARIA E' TENUTA AL RIMBORSO, LE SPESE LEGALI E GIUDIZIALI. SI PRECISA CHE LE SOMME ISCRITTE SI INTENDONO AUMENTATE DI PIENO DIRITTO AI SENSI DEL 3° COMMA DELL'ART. 39 DEL D.LGS. 1/9/1993 N. 385 DELL'IMPORTO OCCORRENTE PER LA COPERTURA IPOTECARIA DI QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO ALLA ALLA BANCA MUTUANTE PER CAPITALE, INTERESSI E ACCESSORI IN DIPENDENZA DELLE RIVALUTAZIONI DEL CAPITALE E DEGLI INTERESSI CONSEGUENTI ALL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE COMPRESO QUELLE RELATIVE ALL'ANDAMENTO DEL CAMBIO DELLA VALUTA ESTERA, CONVENUTE NEL CONTRATTO DI MUTUO NEGLI ATTI DI EROGAZIONE PARZIALE E DELL'ATTO DI EROGAZIONE FINALE.



- **IPOTECA GIUDIZIALE**; A favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA;
Importo ipoteca: € 430.000,00; Importo capitale: € 390.000,00;
A rogito di TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data 05/12/2013 al Rep. n. 1031; Iscritta a MASSA CARRARA in data 27/01/2014 al Reg. Gen. n. 694/Reg. Part. n. 60;
Note: QUADRO A: SI ISCRIVE IPOTECA A FRONTE DI UN CAPITALE DI EURO 390.000,00 OLTRE SPESE ED INTERESSI LEGALI DAL 18.04.2011 SINO AL SALDO. QUADRO C: [REDACTED]
[REDACTED] SI PRECISA, INOLTRE, CON ESONERO DEL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' CHE I DATI ANAGRAFICI DELLE PARTI CORRISPONDONO A: [REDACTED]
[REDACTED].
ANNOTAZIONE presentata il 15/04/2014 Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 341 Registro generale n. 3107 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

- **IPOTECA GIUDIZIALE**; A favore della [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da:
DECRETO INGIUNTIVO;
Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 508.898,05;
A rogito di TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data 13/02/2017 al Rep. n. 155/2017; Iscritta a MASSA CARRARA in data 24/02/2017 ai Reg. Gen. n. 1601/Reg. Part. n. 210;
Note: LA PRESENTE IPOTECA VIENE ISCRITTA PER UN IMPORTO INFERIORE AL CAPITALE INGIUNTO IN QUANTO GLI IMMOBILI SONO GRAVATI DA DIVERSE ISCRIZIONI IPOTECARIE PER CUI NON SONO CAPIENTI

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore della [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da:
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE;
A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA in data 23/02/2017 al Rep. n. 574/2017 trascritto a MASSA CARRARA in data 16/03/2017 ai Reg. Gen. n. 2226/Reg. Part. n. 1516;
Note: L'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE VIENE ESEGUITO PER UN CREDITO DI EURO 1.044.813,48= OLTRE INTERESSI E SPESE. QUADRO C: [REDACTED]
[REDACTED]

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:

Nessuna

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
[REDACTED]
In forza di **ATTO DI DONAZIONE** - a rogito di Notaio ANNA MARIA CAROZZI, in data **15/06/1995**, al Rep. n. **24326**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **01/07/1995**, ai Reg. Gen. n. **5159/Reg. Part. n. 3665**.

Note: Con il presente **ATTO DI DONAZIONE** [REDACTED] perviene alla piena proprietà per la quota di **1/4** del terreno sul quale sorge il fabbricato in oggetto contro [REDACTED]
[REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
[REDACTED]
In forza di **ATTO DI PERMUTA** - a rogito di Notaio ANNA MARIA CAROZZI, in data **15/06/1995**, al Rep. n. **24326**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **01/07/1995**, ai Reg. Gen. n. **5161/Reg. Part. n. 3667**.

Note: Con il presente **ATTO DI PERMUTA** [REDACTED] perviene alla piena proprietà per la quota di **1/2** del terreno sul quale sorge il fabbricato in oggetto contro [REDACTED]
[REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
[REDACTED]
In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO DI MASSA (MS), in data **04/10/1995**, al Rep. n. **40/371**; trascritto a MASSA CARRARA, in data, ai Reg. Gen. n. **8363/Reg. Part. n. 6002**.

Note: Con la presente **DENUNCIA DI SUCCESSIONE Testamentaria** [REDACTED] perviene alla piena proprietà per la quota di **1/4** del terreno sul quale sorge il fabbricato in oggetto, in morte del [REDACTED]
[REDACTED].

N.B. - Risulta trascritta in data **18/05/2017** ai Reg. Gen. n. **4338 / Reg. Part. n. 3044 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** [REDACTED] da parte dell'erede [REDACTED] nascente da Atto a rogito Notaio ALESSANDRA BIANCHI del **15/09/2004**.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
[REDACTED]
In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito di Notaio ALESSANDRA BIANCHI, in data



15/09/2004, al Rep. n. 101461/7771; trascritto a MASSA CARRARA, in data 27/09/2004, ai Reg. Gen. n. 10392/Reg. Part. n. 6932.

Note: Con il presente ATTO DI COMPRAVENDITA [REDACTED] acquista il terreno al Fg. 17 part. 1106-1107-1102 (ex part. 885-887), sul quale sorge il fabbricato in oggetto [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Note sulla conformità edilizia:

Per quanto concerne la Regolarità Edilizia dell'immobile in esecuzione ed i relativi titoli abilitativi recepiti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montignoso si dichiara quanto segue:

- è stato inizialmente presentato ed approvato progetto per il Comparto n. 28 redatto dall'Ing. L. Bertilorenzi, i cui grafici sono parte integrante della **Concessione Edilizia rilasciata l'08/06/2004 al n. 2313;**

- in data 15/09/2005 la [REDACTED] acquistava per Atto Notaio Alessandra Bianchi l'area in oggetto dal [REDACTED];

- in data 28/10/2004 è stata effettuata la volturazione della Concessione Edilizia a nome della [REDACTED];

- in data 30/10/2004 è stato comunicato l'incarico per la direzione dei lavori all'Arch. E. Tarabelli ed è stata inoltrata la comunicazione tagliando "A" per l'inizio dei lavori, previsti per il 10/11/2004;

- in data 21/04/2005 con il n. 81 è stata approvata la **Variante al P.O.C. (Piano Operativo di Comparto)** relativamente al Comparto in oggetto;

- successivamente è stato presentato ed approvato il **Permesso di Costruire con successiva Variante in Corso d'Opera n. 2430 del 01/09/2005 in variazione al precedente Titolo Abilitativo n. 2313;**

- per la realizzazione delle piscine in data 22/06/2006 è stato rilasciato il **Permesso di Costruire n. 2501** (Domanda in Sanatoria ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005, per opere realizzate in difformità alla Concessione Edilizia n. 2313 dell'08/11/2004 e alla successiva variante in c.o., P. di C. n. 2430 del 01/09/2005, e per la realizzazione di ulteriori sette piscine).

Tutto quanto sopra premesso si precisa che i Titoli Abilitativi suddetti hanno consentito l'ultimazione delle ville n. 1-2-3-4 con relativi box auto e piscina al lotto 1 del Comparto n. 28, per le quali è stato rilasciato Attestato di Conformità in data 14/04/2010. E' stata portata inoltre a compimento anche la villa n. 5 al lotto n. e del Comparto.

Per quanto riguarda invece le ville n. 8 e n. 9, oggetto della presente procedura, in tempi successivi alla presentazione dei Titoli Abilitativi, si è presentato il caso della valutazione se le stesse ricadessero o meno nell'area di **Vincolo Paesaggistico del vicino Lago di Porta**: la questione, al Comune di Montignoso, è ancora in attesa di soluzione. Si precisa che al momento lo stato di fatto realizzato delle due ville n. 8 e n. 9 corrisponde ai grafici della Variante in Corso d'Opera al P. di C. n. 2430, non approvati per i due fabbricati, e non a quelli del Titolo originario.

Per quanto concerne le tramezzature realizzate al piano seminterrato non previste dai Titoli abilitativi, si ritiene che la situazione debba essere riportata allo stato di ripristino, così come concesso dal Comune di Montignoso.



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione in villini [A7]****Note sulla conformità:**

Note generali sulla conformità: Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione Immobiliare secondo le previsioni del Vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montignoso, approvato in data 29/07/1999 con delibera del Consiglio Comunale n. 65, risultano inserite nel Comparto edificatorio n. 28 dell'Area elementare n. 2 in Loc. Renella. Si veda in allegato la relativa scheda normativa.

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A - VILLA UNIFAMILIARE CON GARAGE TERRENO PERTINENZIALE E PISCINA

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

- **Fabbricato ad uso residenziale (Villa monofamiliare) con garage e piscina esclusiva ubicata nel giardino di pertinenza**, sito in Via Lago n. 31/D - Loc. Renella - Comune Montignoso (MS).

Il compendio in esecuzione è costituito da due unità immobiliari, distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montignoso al:

- **Fg. 17, part. 1453, sub. 1 - Abitazione in Villa** – in corso di costruzione (ctg. F/3);
- **Fg. 17, part. 1453, sub. 2 - Autorimessa** - in corso di costruzione (ctg. F/3).

L'area sulla quale insiste il fabbricato, ad uso esclusivamente residenziale, ha una superficie complessiva di circa 1.134,00 mq.; il terreno è perimetrato e fa parte di un'area denominata **Comparto n. 28**, un compendio immobiliare suddiviso in due lotti che comprende n. 9 ville aventi le medesime caratteristiche e tipologia. La villa in oggetto è identificata al n. 9.

Il fabbricato, in corso di ultimazione, è disposto su tre livelli: Piano Seminterrato, Piano Terra rialzato e Piano Primo.

Il Piano Seminterrato, adibito a cantina e locale accessorio (locale tecnico), ha una superficie di circa mq. 119,50 ed è posto ad una quota al piano di calpestio pari a circa - 1,85 ml. rispetto al piano di campagna; al momento del sopralluogo al medesimo piano sono state individuate alcune tramezzature non previste dai titoli abilitativi.

Il Piano Terra, zona giorno, è composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina, studio, disimpegno e bagno oltre al vano scala di accesso al piano primo. Di fronte all'ingresso, all'esterno, è presente una loggia con colonne; nella parte retrostante il fabbricato si trovano un terrazzo e una piccola loggia. Al piano terra è situato anche il garage, in adiacenza all'abitazione.

Al Piano Sottotetto abitabile, zona notte, sono presenti, un disimpegno, un'ampia camera di circa 38,30 mq., una seconda camera di circa 12,50 mq., un bagno di 16,40 mq., oltre ad una grande terrazza nella facciata principale ed una di dimensione inferiore nella parte retrostante.

Le verande e/o logge hanno una superficie di mq. 30.80;

I terrazzi hanno una superficie complessiva di mq. 47.48;

Il garage ha una superficie lorda di mq. 25.80.

L'immobile è accessoriato con piscina situata nella parte retrostante del giardino esclusivo, marciapiedi, percorsi pavimentati sia pedonali che carrai oltre al posto auto.

In riferimento all'area di parcheggio oltre ad un garage, è previsto un posto auto all'esterno nell'area di pertinenza esclusiva: la superficie complessiva destinata a parcheggio sia coperto che esterno, risulta di mq. 60 circa, escludendo l'area di manovra, ed è dunque superiore ai parametri dettati dalla Legge in vigore. La villa n. 9 fa parte, insieme alla villa n. 8 (anch'essa oggetto della presente procedura, descritta e valutata



al precedente lotto n. 1), del secondo lotto del Comparto n. 28, lotto che comprende cinque ville con eguali caratteristiche dimensionali e finiture di pregio, intercambiando tipi di marmo e colore delle tinteggiature. Le prime tre ville ai nn. 5-6-7 sono ultimate in ogni loro parte, mentre le due ville n. 8 e n. 9 sono da completare: mancano in parte impianti elettrici, impianto idraulico e pavimentazioni e rivestimenti della cucina e dei bagni e le pavimentazioni previste all'esterno.

Il fabbricato è rifinito all'esterno con intonaci, colonne e balauste in marmo di pregio, finiture e cornici alle aperture sempre in marmo.

Sono previsti inoltre pannelli fotovoltaici, impianto termico solare, domotica, impianto di sicurezza, già predisposti in quanto il fabbricato è già intonato e tinteggiato.

La piscina di uso esclusivo della villa, è realizzata con struttura in c.a., impermeabilizzata e piastrellata con mosaico "Bisazza"; la vasca ha dimensioni interne pari a ml. 9.17 di lunghezza e ml. 551 di larghezza, con un'altezza massima fuori terra di cm.20 dal piano di campagna, ed una profondità dell'acqua che varierà da cm.100 a cm.160 così come previsto dalla normativa vigente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **1.015,95**

Condizioni generali dell'immobile:

Come già fatto presente il fabbricato in oggetto è in corso di ultimazione. Nel merito si ritiene di considerare **uno stato di avanzamento dei lavori pari a circa l'80 %** rispetto a quanto necessario per portare a termine il fabbricato ed i suoi annessi.

Restano ancora da realizzare infatti le seguenti opere:

- pavimentazioni e rivestimenti interni dell'intero fabbricato;
- posa in opera della quasi totalità degli infissi, sia esterni che interni;
- sistemazione di parte degli impianti elettrico e idraulico, e dei sanitari all'interno dei bagni;
- posa in opera della pavimentazione esterna prevista sopra al massetto con cordoli già predisposti.

Per le pavimentazioni esterne e le rifiniture realizzate sino ad ora sono stati utilizzati materiali di pregio. Nel corso del sopralluogo si è riscontrata una manutenzione del fabbricato e dell'area di pertinenza poco adeguata. Si precisa inoltre che il massetto al piano seminterrato presenta crepe con alcuni punti di cedevolezza; nel sottotetto, raggiungibile tramite botola munita di scaletta retrattile, è presente un lucernario, che, a seguito di eventi atmosferici sfavorevoli, ha subito la rottura del vetro con conseguenti infiltrazioni delle acque meteoriche all'interno del vano sottostante.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. ABITAZIONE P. T. e P. 1	superf. esterna lorda	181,35	1,00	181,35
SUP. SEMINTERRATO	superf. esterna lorda	119,50	0,50	59,75
SUP. LOGGIA CON COLONNE ANTISTANTE	superf. esterna lorda	30,80	0,35	10,78
SUP. TERRAZZI E LOGGIA RETROSTANTE	superf. esterna lorda	48,50	0,35	16,98
SUP. GIARDINO PERTINENZIALE	superf. esterna lorda	610,00	0,10	61,00
SUP. GARAGE	superf. esterna lorda	25,80	0,50	12,90
		1.015,95		342,76

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, tenendo conto anche dei materiali di pregio utilizzati, si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq). (Si veda in proposito la Tabella Valori OMI -Agenzia delle Entrate in allegato).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA-CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA-CARRARA;

Uffici del registro di MASSA-CARRARA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI MONTIGNOSO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

8.3 Valutazione corpi:



A - VILLA UNIFAMILIARE CON GARAGE TERRENO PERTINENZIALE E PISCINA. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUP. ABITAZIONE P. T. e P. 1	181,35	€ 3.000,00	€ 544.050,00
SUP. SEMINTERRATO	59,75	€ 3.000,00	€ 179.250,00
SUP. LOGGIA CON COLONNE ANTISTANTE	10,78	€ 3.000,00	€ 32.340,00
SUP. TERRAZZI E LOGGIA RETROSTANTE	16,98	€ 3.000,00	€ 50.925,00
SUP. GIARDINO PERTINENZIALE	61,00	€ 3.000,00	€ 183.000,00
SUP. GARAGE	12,90	€ 3.000,00	€ 38.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.028.265,00
Valore corpo			€ 1.028.265,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.028.265,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.028.265,00

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 GARAGE TERRENO PERTINENZIALE E PISCINA	Abitazione in villini [A7]	342,76	€ 1.028.265,00	€ 1.028.265,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%) € 154.239,75

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 868.670,25



Beni in Massa (Massa Carrara)
Località/Frazione Lavacchio - Bergiola
Via Bergiola Vecchia

Lotto: 3 - VILLETTA UNIFAMILIARE CON GARAGE E TERRENI ANNESSI

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

Il creditore che richiede la vendita ha depositato **Certificato Notarile** redatto dal **Notaio Enrico Siracusano** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, il tutto comprensivo della copia dell'estratto di mappa degli immobili oggetto di esecuzione effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa. La sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, e le visure storiche catastali degli immobili.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - VILLETTA BIFAMILIARE CON GARAGE E TERRENI ANNESSI.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Lavacchio - Bergiola, Via Bergiola Vecchia

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted] - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted] - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted]
foglio 65, particella 894, subalterno 1, indirizzo Via Bergiola Vecchia, piano S1-T, comune Massa, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie Tot: 186 mq. - Totale escluse aree scoperte: 178 mq., rendita € 1.378,42.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted]
foglio 65, particella 894, subalterno 2, indirizzo Via Bergiola Vecchia, piano S1, comune Massa, categoria C/6, classe 7, consistenza 48 mq., superficie Totale: 48 mq., rendita € 171,05.

Confini: I suddetti subalterni 1 e 2 alla particella n. 894, nel loro insieme, confinano a nord-ovest e nord-est con strada vicinale; ad ovest con terreno di cui alla particella n. 746; a sud con terreno di cui alla particella n. 9, stessa proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]
foglio 65, particella 976, indirizzo Via Bergiola Vecchia, comune Massa, categoria Unità collabente.

Confini: Su ogni lato con terreno di cui alla particella n. 975, stessa proprietà.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED]
sezione censuaria Massa, foglio 65, particella 975, qualità SEM. IRR. ARB., classe 4, superficie catastale 1.096 mq., reddito dominicale: € 4,25, reddito agrario: € 2,55.

Derivante da: TIPO MAPPALE n. 370.1/2003 del 04/03/2003 protocollo n. 24279 in atti dal 04/03/2003.

Confini: A nord con terreno stessa proprietà di cui alla particella n. 66 e con terreno alla particella n. 867; ad ovest con terreni di cui alle particelle nn. 867, 869 e 20; a sud con terreni di cui alle particelle nn. 969, 33 e 34; ad est con strada vicinale e con terreno alla particella n. 255.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED]
sezione censuaria Massa, foglio 65, particella 9, qualità SEM. IRR. ARB., classe 4, superficie catastale 290 mq., reddito dominicale: € 1,12, reddito agrario: € 0,67.

Derivante da: SCRITTURA PRIVATA n. 1452.1/1991 del 09/04/1991 in atti dal 08/06/1991.

Confini: A nord con altra unità immobiliare stessa proprietà di cui alla particella n. 894; ad ovest con terreni alle particelle nn. 746 e 867; a sud con terreno stessa proprietà alla particella n. 66; ad est con strada vicinale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED]
sezione censuaria Massa, foglio 65, particella 86, qualità SEM. IRR. ARB., classe 4, superficie catastale 230 mq., reddito dominicale: € 0,89, reddito agrario: € 0,53.

Derivante da: SCRITTURA PRIVATA n. 1452.1/1991 del 09/04/1991 in atti dal 08/06/1991.

Confini: A nord con terreno stessa proprietà alla part. n. 9; ad ovest con terreno di cui alla particella n. 867; a sud con altra unità immobiliare stessa proprietà di cui al mappale n. 975 e con terreno alla particella n. 255; ad est con strada vicinale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED]



[REDACTED]
sezione censuaria Massa, foglio 51, particella 437, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 610 mq., reddito dominicale: € 0,25, reddito agrario: € 0,09.

Confini: A nord-ovest e sud-ovest co strada vicinale; a sud-est con terreno stessa proprietà alla particella n. 803; a nord-est con terreno alla particella n. 436.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:
[REDACTED]

sezione censuaria Massa, foglio 51, particella 438, qualità PASC. CESP.G., classe U, superficie catastale 320 mq., reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,03.

Confini: A nord-ovest con terreno stessa proprietà alla particella n. 803; a sud e ad est con strade vicinali; a nord-est con terreno alla particella n. 436.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:
[REDACTED]

sezione censuaria Massa, foglio 51, particella 440, qualità BOSCO CEDUO, classe 4, superficie catastale 89 mq., reddito dominicale: € 0,02, reddito agrario: € 0,01.

Confini: Ad ovest con strada vicinale; ad est con terreno alla particella n. 441; a nord con terreno alla particella n. 439.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:
[REDACTED]

sezione censuaria Massa, foglio 51, particella 442, qualità PASC. CESP.G., classe U, superficie catastale 43 mq., reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01.

Confini: A sud con strada vicinale; nei rimanenti lati con terreno alla particella n. 443.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:
[REDACTED]

sezione censuaria Massa, foglio 51, particella 803, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 520 mq., reddito dominicale: € 0,21, reddito agrario: € 0,08.

Confini: A nord-ovest con terreno stessa proprietà alla particella n. 437; a sud-ovest con strada vicinale; a sud-est con terreno stessa proprietà alla particella n. 438; a nord-est con terreno alla particella n. 436.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni immobili oggetto della presente, **villetta unifamiliare con garage e terreni annessi**, sono ubicati in Via Bergiola Vecchia **nella Frazione di Lavacchio - Bergiola - Comune di Massa (MS)**, situata ad una distanza di circa 5,00 km. dal medesimo comune di cui fa parte.

La Frazione si trova nella zona pedemontana che si affaccia sulla pianura verso mare, nel versante meridionale del Monte Brugiana (m. 970). E' un'area collinare prevalentemente boschiva nella quale sono stati edificati fabbricati a prevalente destinazione residenziale, a servizio delle attività agricole svolte dagli abitanti. Essendo a breve distanza dal centro cittadino sono facilmente raggiungibili i servizi di ogni genere.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: agricola-boschiva

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: MASSA, CARRARA, MONTIGNOSO.

Attrazioni paesaggistiche: PARCO DELLE ALPI APUANE, CAVE DEL MARMO DI CARRARA.

Attrazioni storiche: DUOMO DI MASSA, CASTELLO MALASPINA.

Principali collegamenti pubblici:

STAZIONE FERROVIARIA MASSA CENTRO (MS) distanza 4,80 km.,

CASELLO AUTOSTRADALE DI MASSA distanza 5,50 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

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 LEGALE** A favore di **EQUITALIA CENTRO S.P.A.** contro 
Derivante da: RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973;
Importo ipoteca: € 839.889,02; Importo capitale: € 419.944,51;
A rogito di **EQUITALIA CENTRO S.P.A.** in data **14/09/2015** al Rep. n. **357/6615**; Iscritta
a **MASSA CARRARA** in data **15/09/2015** ai Reg. Gen. n. **7466/Reg. Part. n. 1031.**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** A favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro [REDACTED]
Derivante da: **DECRETO INGIUNTIVO**,
Importo ipoteca: **€ 500.000,00**; Importo capitale: **€ 508.898,05**;
A rogito del **TRIBUNALE DI MASSA (MS)** in data **13/02/2017** al Rep. n. **155/2017**;
Iscritta a **MASSA CARRARA** in data **24/02/2017** ai Reg. Gen. n. **1601/Reg. Part. n. 210**;
Note: LA PRESENTE IPOTECA VIENE ISCRITTA PER UN IMPORTO INFERIORE AL CAPITALE INGIUNTO IN QUANTO GLI IMMOBILI SONO GRAVATI DA DIVERSE ISCRIZIONI IPOTECARIE PER CUI NON SONO CAPIENTI.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro [REDACTED]
Derivante da: **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**;
A rogito di **UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA** in data **23/02/2017** al Rep. n. **574/2017** trascritto a **MASSA CARRARA** in data **16/03/2017** ai Reg. Gen. n. **2226/Reg. Part. n. 1516**;
Note: QUADRO A: L'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE VIENE ESEGUITO PER UN CREDITO DI EURO 1.044.813,48= OLTRE INTERESSI E SPESE. QUADRO C: BANCA MPS SPA ELEGGE DOMICILIO IN CARRARA (MS), VIALE XX SETTEMBRE 177/F2, PRESSO L'AVV. ROBERTO LAZZINI.

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:

Nessuna

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
dal 16/05/1985 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di **ATTO DI COMRAVENDITA** - a rogito del Notaio LUIGI MANESCHI, in data **16/05/1985**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **13/06/1985**, ai Reg. Gen. n. **3435/Reg. Part. n. 2706**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** (Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata) in regime di comunione legale dei beni per **1/2** ciascuno, acquistano dalla [redacted] i seguenti immobili identificati al Catasto del Comune di Massa:

- Fig. 51 part. 437-438-440-442-803 (NCT)
- Fig. 65 part. 894/1-894/2 su terreno al Fig. 65 part. 4-5-6.

Titolare/Proprietario:

[redacted]
dal 09/04/1991 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio CARLO FORNACIARI CHITTONI, in data **09/04/1991**, al Rep. n. **9160**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **03/05/1991**, ai Reg. Gen. n. **3383/Reg. Part. n. 2395**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** (Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata) i Sigg. [redacted] in regime di comunione legale dei beni per **1/2** ciascuno, acquistano dalla [redacted]

[redacted] per la quota di **3/4**, e da [redacted] quota di **1/4** i seguenti immobili identificati al Catasto del Comune di Massa:
- Fig. 65 part. 9-86 (NCT).

Titolare/Proprietario:

[redacted]
dal 29/06/1991 al 09/04/2003.

In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: Si a rogito dell'UFFICIO DEL REGISTRO DI MASSA (MS), in data **29/06/1991**, al Rep. n. **85/337**; trascritta a MASSA CARRARA, in data **27/08/1991**, ai Reg. Gen. n. **6677/Reg. Part. n. 4920**.

Note: Con la presente **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** [redacted] perviene alla piena proprietà per la quota di **1/3** dei terreni al Fig. 65 part. 975-976, in morte del [redacted] e deceduto il 04/04/1989.

N.B. - Risulta trascritta in data **22/05/2017** ai Reg. Gen. n. **4424 / Reg. Part. n. 3114 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** in morte di [redacted] nascente da Atto a rogito Notaio ALESSANDRA BIANCHI del **09/04/2003**.

Titolare/Proprietario:

[redacted]
dal 13/07/1994 al 09/04/2003.

In forza di **ATTO DI DONAZIONE** - a rogito del Notaio CARLO FORNACIARI CHITTONI, in data **13/07/1994**, ai nn. Rep. n. 14990; trascritto a MASSA CARRARA, in data **02/08/1994**, ai Reg. Gen. n. **6903/Reg. Part. n. 5027**.

Note: Con il presente **ATTO DI DONAZIONE** il [redacted] perviene alla piena proprietà per la quota di **2/6** dei terreni al Fig. 65 part. 975-976, contro la [redacted]

Titolare/Proprietario:

[redacted]
dal 13/07/1994 al 09/04/2003.

In forza di **ATTO DI DIVISIONE** - a rogito del Notaio CARLO FORNACIARI CHITTONI, in data **13/07/1994**, al Rep. n. **14990**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **02/08/1994**, ai Reg. Gen. n. **6904/Reg. Part. n. 5028**.

Note: Con il presente **ATTO DI DONAZIONE** [redacted] perviene alla piena proprietà per la quota di **1/3** dei terreni al Fg. 65 part. 975-976, da comproprietà la [redacted]

Titolare/Proprietario:

[redacted]
dal **09/04/2003** ad oggi (attuali proprietari).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio ALESSANDRA BIANCHI, in data **09/04/2003**, al Rep. n. **84661/6498**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **18/04/2003**, ai Reg. Gen. n. **4269/Reg. Part. n. 3067**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** [redacted] in regime di comunione legale dei beni per **1/2** ciascuno, acquistano dal [redacted] per la quota di **1/1** i seguenti immobili identificati al Catasto del Comune di Massa:
- Fg. 65 part. 975-976 (NCT).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **92-10-04**

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: **PROGETTO SISTEMAZIONI ESTERNE PER UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE**

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data **28/10/1992**

NOTE: Il progetto prevede sistemazioni esterne relative al riempimento come rappresentato nelle sezioni, allo scopo di reinterrare il vano cantina. Viene chiesta infine la realizzazione di muri di sostegno per contenere la nuova situazione a gradoni e la via comunale. Espresso parere favorevole dall'uff. Forestale. La Commissione edilizia il 19/09/1991 ha espresso **parere favorevole** a condizione che i muri siano rivestiti in pietrame.

Numero pratica: **88-1-27** e successive varianti.

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: **AMPLIAMENTO DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE** ai sensi dell'art. 10 L.R. n. 10 del **19/02/1979**

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data **16/03/1988**

NOTE: Nella seduta del 14/10/1987 la Commissione Edilizia, ha espresso in merito alla presente pratica, **parere favorevole**, salvo presentazione di relazione geologica, visti anche i pareri Legali.

Si fa presente che successivamente in data **11/08/1989** è stata presentata **Domanda di CONCESSIONE IN SANATORIA ex art. 13 L. 47/85** in merito a **sbancamento eseguito abusivamente** allo scopo di costruire l'edificio autorizzato con C.E. N. 88-1-27 del 16/03/88.

La Commissione Edilizia del 20/03/1990, esprimendo **parere favorevole** in merito alla Sanatoria di cui sopra, chiede il successivo riempimento dello sbancamento allo scopo di reinterrare il vano cantina; viene chiesta infine la realizzazione di muri di sostegno per contenere la nuova situazione a gradoni e la via comunale.

In data **22/02/1990** è stata altresì presentata **Variante in Corso d'Opera per SOPRAELEVAZIONE DELLA**



COPERTURA dell'edificio autorizzato con C.E. N. 88-1-27 del 16/03/88.

Con la presente si richiedeva aumento di altezza di ml. 1,10 dell'intero edificio, ricavando vani sottotetto inaccessibili ma finestrati, dei quali non veniva indicata la pianta e la destinazione. Tali vani hanno altezza variabile da ml. 1,27 a ml. 2,50. Nel merito la Commissione edilizia nella seduta del 25/06/1990 ha espresso **PARERE CONTRARIO** in quanto l'intervento non era previsto dalla L.R.T n. 10/79.

N.B. - Si fa presente che nonostante ciò la sopraelevazione della copertura è stata ugualmente realizzata nelle modalità descritte nella presente. Risultando edificazione abusiva, si ritiene che la situazione debba essere riportata al stato di ripristino tramite **demolizione e rifacimento del tetto così come autorizzato dal titolo abilitativo originario.**

Numero pratica: D.I.A. N. 54733

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Denuncia di inizio attività**

Per lavori: **MURO DI CONTENIMENTO E RECINZIONE**

Presentazione in data **09/09/2004.**

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Come sopra specificato, in data 22/02/1990 è stata presentata variante in Corso d'Opera per **SOPRAELEVAZIONE DELLA COPERTURA** dell'edificio autorizzato con C.E. N. 88-1-27 del 16/03/88. Con la presente si richiedeva aumento di altezza di ml. 1,10 dell'intero edificio, ricavando vani sottotetto inaccessibili ma finestrati, dei quali non veniva indicata la pianta e la destinazione. Tali vani hanno altezza variabile da ml. 1,27 a ml. 2,50. Nel merito la Commissione edilizia nella seduta del 25/06/1990 ha espresso **PARERE CONTRARIO** in quanto l'intervento non era previsto dalla L.R.T n. 10/79.

Si fa presente che nonostante ciò la sopraelevazione della copertura è stata ugualmente realizzata nelle modalità descritte nella presente. Risultando edificazione abusiva, si ritiene che la situazione debba essere riportata al stato di ripristino tramite **demolizione e rifacimento del tetto così come autorizzato dal titolo abilitativo originario.**

Regolarizzabili mediante: **RIPRISTINO DELLA SITUAZIONE AUTORIZZATA**

Descrizione delle opere da sanare: **Demolizione e rifacimento del tetto così come autorizzato dal titolo abilitativo originario**

DEMOLIZIONE E RIFACIMENTO DEL TETTO COME AUTORIZZATO: € 60.000,00

Oneri Totali: **€ 60.000,00**

7.2 Conformità urbanistica:

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 norme del **Piano Regolatore Generale**, approvato con delibera della Giunta Regionale Toscana n. 10603 del 20/10/1980, hanno la seguente destinazione:

- **Fg. 51 particelle 437-438-440-442-803:** Destinazione di zona Agricolo Collinare (Artt. 38, 39, 40 N.T.A.);

- **Fg. 65 particelle 9-86-894-975-976:** Destinazione di zona Agricolo Collinare (Artt. 38, 39, 40 N.T.A.).

Con delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 24/07/2015 è stato adottato il **Regolamento Urbanistico.**



Tale strumento contiene le seguenti previsioni:

- **Fg. 51 part. 437:** Sistema territoriale pedemontano – parte Territorio rurale (seminativo) (Artt. 103, 108 N.T.A.) e parte Aree boscate (Art. 113 N.T.A.);
- **Fg. 51 part. 438:** Sistema territoriale pedemontano – Territorio rurale (seminativo) (Artt. 103, 108 N.T.A.);
- **Fg. 51 part. 440:** Sistema territoriale pedemontano – parte Territorio rurale (seminativo) (Artt. 103, 108 N.T.A.) e parte Aree boscate (Art. 113 N.T.A.);
- **Fg. 51 part. 442:** Sistema territoriale pedemontano – parte Territorio rurale (seminativo) (Artt. 103, 108 N.T.A.) e parte Aree boscate (Art. 113 N.T.A.);
- **Fg. 51 part. 803:** Sistema territoriale pedemontano – parte Territorio rurale (seminativo) (Artt. 103, 108 N.T.A.) e parte Aree boscate (Art. 113 N.T.A.);
- **Fg. 65 part. 9:** Sistema territoriale pedemontano – parte Città diffusa a media e bassa densità e parte Viabilità esistente (Art. 30 N.T.A.);
- **Fg. 65 part. 86:** Sistema territoriale pedemontano – parte Città diffusa a media e bassa densità e parte Viabilità esistente (Art. 30 N.T.A.);
- **Fg. 65 part. 894:** Sistema territoriale pedemontano – parte Città diffusa a media e bassa densità e parte Viabilità esistente (Art. 30 N.T.A.);
- **Fg. 65 part. 975:** Sistema territoriale pedemontano – parte Città diffusa a media e bassa densità e parte Viabilità esistente (Art. 30 N.T.A.);
- **Fg. 65 part. 976:** Sistema territoriale pedemontano – Città diffusa a media (Art. 30 N.T.A.).

Fino all'approvazione definitiva del RU, sono in vigore le **misure di salvaguardia** di cui all'art. 103 della LRT n.65/2014.

Per la fattibilità degli interventi urbanistici ed edilizi previsti dal RU, occorre far riferimento alle **Norme tecnico geologiche di attuazione (NTG)** di cui all'elaborato B.2 del RU adottato.

L'area è soggetta ai seguenti Vincoli di carattere generale:

- **Vincolo Idrogeologico**, R.D.L. 3267/1923;
- **Beni Paesaggistici**, D.Lgs. 42/2004, Art. 142 (Aree tutelate per legge).

Si fa presente che l'Amministrazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 09/12/2010 ha approvato il **Piano Strutturale**, successivamente integrato e modificato in esito alle risultanze della conferenza paritetica con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 31/07/2012 "Piano strutturale – Presa d'atto degli approfondimenti richiesti in esito alla Conferenza Paritetica Interistituzionale" e n. 73 del 17/12/2013 "Piano Strutturale – Modifiche introdotte in esito alla Conferenza Paritetica – controdeduzione alle osservazioni ed approvazione definitiva".

Il Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 62 della L.R. Toscana n. 1/2005, individua e sintetizza nell'elaborato di quadro conoscitivo A_22.1 le **aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata** e le **aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata**. Il Piano stesso, ai sensi dell'art. 9, comma 1 del PAI, individua inoltre nell'elaborato di quadro conoscitivo A_22.3 le "aree di pertinenza fluviale".

Il RU adottato disciplina tali aree al Titolo Settimo delle proprie NTA. Nel caso specifico:

- **Fg. 51 part. 437:** Pericolosità geomorfologica molto elevata (Art. 148 N.T.A.);
- **Fg. 51 part. 438:** Pericolosità geomorfologica molto elevata (Art. 148 N.T.A.);
- **Fg. 51 part. 440:** Pericolosità geomorfologica molto elevata (Art. 148 N.T.A.);
- **Fg. 51 part. 442:** Pericolosità geomorfologica molto elevata (Art. 148 N.T.A.);
- **Fg. 51 part. 803:** Pericolosità geomorfologica molto elevata (Art. 148 N.T.A.);
- **Fg. 65 part. 9:** Pericolosità geomorfologica elevata (Art. 149 N.T.A.);
- **Fg. 65 part. 86:** Pericolosità geomorfologica elevata (Art. 149 N.T.A.);
- **Fg. 65 part. 894:** Pericolosità geomorfologica molto elevata ed elevat (Artt. 148, 149 N.T.A.);
- **Fg. 65 part. 975:** Pericolosità geomorfologica elevata (Art. 149 N.T.A.);
- **Fg. 65 part. 976:** Pericolosità geomorfologica elevata (Art. 149 N.T.A.).



Descrizione: **Abitazione in villini [A7] di cui al punto A**
VILLETTA BIFAMILIARE CON GARAGE E TERRENI ANNESSI

I beni immobili facenti parte del presente lotto, siti nel **Comune di Massa (MS)**, vengono di seguito più precisamente descritti.

Il compendio in esecuzione, sito in Via Bergiola Vecchia - Loc. Lavacchio - Bergiola - **Comune di Massa (MS)**, è costituito da più unità immobiliari, distinte al **Catasto del Comune di Massa** così come segue:

a) **Fabbricato ad uso residenziale (Villetta monofamiliare) con garage** distinti al:

- Fig. 65, part. 894, sub. 1 – Abitazione
- Fig. 65, part. 894, sub. 2 – Garage.

b) oltre alla corte pertinenziale graffata, ad uso pertinenziale (giardino, orto) dell'abitazione, sono presenti gli immobili distinti al:

- Fig. 65, part. 976 – Unità collabente
- Fig. 65, part. 975 – terreno di mq. 1.096
- Fig. 65, part. 9 – terreno di mq. 290
- Fig. 65, part. 86 – terreno di mq. 230

c) separati da strada vicinale dall'abitazione, sono presenti i terreni boschivi distinti al:

- Fig. 51, part. 437 – terreno di mq. 610
- Fig. 51, part. 438 – terreno di mq. 320
- Fig. 51, part. 440 – terreno di mq. 89
- Fig. 51, part. 442 – terreno di mq. 43
- Fig. 51, part. 803 – terreno di mq. 520.

L'abitazione si sviluppa su tre piani.

Al piano seminterrato si trova un ampio garage di circa 48 mq. e due locali adibiti a cantina, uno dei quali è in comunicazione con il piano terra tramite scala interna; la pavimentazione è in monocottura.

Il piano terra è composto da soggiorno con camino, cucina, corridoio attraverso il quale si raggiungono tre camere da letto e un bagno, dotato di lavabo, bidet, wc e doccia; tramite altro corridoio-disimpegno si giunge ad uno studio con piccolo bagno, anch'esso dotato di lavabo, bidet, wc e doccia. Sono presenti inoltre due logge, una in adiacenza al soggiorno e l'altra esternamente alla cucina. La pavimentazione dei vani al piano terra è in monocottura; i bagni e la cucina sono pavimentati e rivestiti con materiale ceramico.

Tramite una scala a chiocciola in legno si accede al piano sottotetto non abitabile suddiviso in vari vani comprendenti un bagno, dotato di lavabo, bidet, wc e vasca da bagno; l'intero piano è pavimentato con parquet, ad eccezione del bagno, pavimentato e rivestito con materiale ceramico.

I marciapiedi intorno al fabbricato, le scale esterne di collegamento fra i vari dislivelli e le logge sono pavimentati in klinker; parte dell'area prospiciente il fabbricato (al fig. 65 mappale 894) è pavimentata con autobloccanti.

Gli infissi interni sono in legno; gli infissi esterni, protetti da persiane, sono del medesimo materiale. Il fabbricato è munito di impianto di riscaldamento a gas, con caldaia ubicata al piano seminterrato in apposito locale.

I terreni restanti al fig. 65 mappali 9, 66, 975 sono adibiti ad orto con differenti coltivazioni, compresi alcuni ulivi. Data la conformazione del terreno in notevole pendenza, sono stati realizzati gradoni con muri di contenimento. Il piccolo fabbricato al mappale 976 (Unità collabente), edificato su di un piano, risulta in completo stato di degrado, in alcune parti anche pericolante e completamente ricoperto dalla vegetazione. I terreni al fig. 51, separati dagli immobili al fig. 65 dalla strada vicinale, sono boscati ed in stato di abbandono.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

[redacted] - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno



2. Quota e tipologia del diritto1/2 c. [redacted] **Piena proprietà**

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.151,20****Condizioni generali dell'immobile:**

Al momento del sopralluogo il fabbricato è risultato in discreto stato di manutenzione ad eccezione di alcune superfetazioni di muffe presenti sulle pareti del sottotetto ed in un bagno al piano terra, muffe dovute sicuramente all'umidità presente nella zona di ubicazione ed alla scarsa esposizione dell'immobile durante le ore diurne.

Si è inoltre constatato che per quanto riguarda il piano del sottotetto, pur essendo stato edificato in seguito a domanda di Variante in corso d'opera alla C.E. n. 88-1-27 del 16/03/1988 per sopraelevazione della copertura, lo stesso titolo abilitativo ha ricevuto parere contrario per contrasti con la L.R.T. n./79. L'edificazione del medesimo piano, peraltro non accatastato e quindi non presente nella planimetria catastale, risulta abusiva; pertanto se ne ritiene la riduzione in pristino con demolizione dell'edificato e successiva ricostruzione del tetto così come da originario titolo abilitativo rilasciato. Si veda in specifico al precedente punto 7.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. ABITABILE PIANO TERRA	superf. esterna lorda	145,00	1,00	145,00
SUP. CANTINE PIANO SEMINTERRATO	superf. esterna lorda	67,40	0,20	13,48
SUP. GARAGE PIANO SEMINTERRATO	superf. esterna lorda	55,80	0,20	11,16
SUP. PERTINENZA ABITAZIONE PART. 894	superf. esterna lorda	619,00	0,05	30,95
SUP. TERRENO FG. 65 PART. 9	superf. esterna lorda	290,00	1,00	290,00
SUP. TERRENO FG. 65 PART. 86	superf. esterna lorda	230,00	1,00	230,00
SUP. TERRENO FG. 65 PART. 975	superf. esterna lorda	1.096,00	1,00	1.096,00
SUP. UNITA' COLLABENTE FG. 65 PART. 976	superf. esterna lorda	66,00	1,00	66,00
SUP. TERRENO FG. 51 PART. 437	superf. esterna lorda	610,00	1,00	610,00
SUP. TERRENO FG. 51 PART. 803	superf. esterna lorda	520,00	1,00	520,00
SUP. TERRENO FG. 51 PART. 438	superf. esterna lorda	320,00	1,00	320,00
SUP. TERRENO FG. 51 PART. 440	superf. esterna lorda	89,00	1,00	89,00
SUP. TERRENO FG. 51 PART. 442	superf. esterna lorda	43,00	1,00	43,00
		4.151,20		3.464,59



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA-CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA-CARRARA;

Uffici del registro di MASSA-CARRARA;

Ufficio tecnico di MASSA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

8.3 Valutazione corpi:**A - VILLETTA BIFAMILIARE CON GARAGE E TERRENI ANNESSI. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUP. ABITABILE PIANO TERRA	145,00	€ 1.800,00	€ 261.000,00
SUP. CANTINE PIANO SEMINTERRATO	13,48	€ 1.800,00	€ 24.264,00
SUP. GARAGE PIANO SEMINTERRATO	11,16	€ 1.800,00	€ 20.088,00
SUP. PERTINENZA ABITAZIONE PART. 894	30,95	€ 1.800,00	€ 55.710,00
SUP. TERRENO FG. 65 PART. 9	290,00	€ 7,00	€ 2.030,00
SUP. TERRENO FG. 65 PART. 86	230,00	€ 7,00	€ 1.610,00
SUP. TERRENO FG. 65	1.096,00	€ 7,00	€ 7.672,00



PART. 975				
SUP. UNITA'		66,00	€ 20,00	€ 1.320,00
COLLABENTE FG. 65				
PART. 976				
SUP. TERRENO FG. 51		610,00	€ 6,00	€ 3.660,00
PART. 437				
SUP. TERRENO FG. 51		520,00	€ 6,00	€ 3.120,00
PART. 803				
SUP. TERRENO FG. 51		320,00	€ 4,00	€ 1.280,00
PART. 438				
SUP. TERRENO FG.		89,00	€ 6,00	€ 534,00
51PART. 440				
SUP. TERRENO FG. 51		43,00	€ 4,00	€ 172,00
PART. 442				

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 382.460,00
Valore corpo	€ 382.460,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 382.460,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 382.460,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - VILLETTA BIFAMILIARE CON GARAGE E TERRENI ANNESSI	Abitazione in villini [A7]	3.464,59	€ 382.460,00	€ 382.460,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%)	€ 57.369,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 60.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 265.091,00
---	--------------

Montignoso, 07-02-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Livia Mascagni

ALLEGATI

1) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

- a) ALLEGATO 1A: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTI N. 1 e 2 – Comune di Montignoso
- b) ALLEGATO 1B: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N. 3 – Comune di Massa

2) ELABORATI PLANIMETRICI:

- a) ALLEGATO 2A: PLANIMETRIE LOTTO 1 e 2 – Comune di Montignoso
- b) ALLEGATO 2B: PLANIMETRIE LOTTO 3 – Comune di Massa

3) VISURE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO – UFFICIO PROVINCIALE DI MASSA – CATASTO - LOTTI N. 1 E N. 2:

- a) Visura storica immobili
- b) Estratto di mappa

4) VISURE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO – UFFICIO PROVINCIALE DI MASSA – CATASTO - LOTTO N. 3:

- a) Visura storica immobili
- b) Estratto di mappa
- c) Planimetrie catastali

5) VISURE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO – SERVIZIO PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI MASSA – CARRARA LOTTI N. 1-2-3:

- a) Elenco sintetico delle Formalità
- b) Note di iscrizione o trascrizione dei vari Atti

6) RICERCHE PRESSO GLI UFFICI TECNICI COMUNALI:

- a) ALLEGATO 6A: COMUNE DI MONTIGNOSO LOTTI N. 1 e 2
 - 1) Copie Titoli abilitativi
 - 2) Scheda Comparto n. 28
- b) ALLEGATO 6B: COMUNE DI MASSA LOTTO N. 3
 - 1) Copia C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica)
 - 2) Copie Titoli abilitativi

7) TABELLE OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (OMI)

