

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro: **[REDACTED]**

N.R.G. E.I. **68/2018**

Data udienza: **30.01.2019** ore 9:00

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

Custode Giudiziario: **Roberto Pagliuca**



**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geometra Alessio Alberti**

Codice fiscale: **LBRLSS87T15F023T**

Studio in: **Via Silcia 153 - 54100 Marina di Massa**

Telefono: **366 6297707**

Email: **geometraalbertialessio@gmail.com**

Pec: **alessio.alberti@geopec.it**



## INDICE SINTETICO

**BENE:** Via N. Garbuio n. 21 - Capanne - Montignoso (MS) - 54038

**Lotto:** 001

### 1 DATI CATASTALI

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio **13**, particella **1385**, subalterno **2**, scheda catastale **protocollo n° 67311 del 28.07.2003**, indirizzo Via N. Garbuio, piano S1-T-1-2, comune Montignoso, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, superficie 170 mq (escluse aree scoperte 157 mq), rendita € 1189,92

### 2 STATO DI POSSESSO

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari (considerato libero al decreto di trasferimento)

### 3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4 CREDITORI ISCRITTI

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** NO

### 5 COMPROPRIETARI

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 7 PREZZO

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 325.500,00** (trecentoventicinquemillacinquecento)



Beni in **Montignoso (MS)**  
Località/Frazione **Capanne**  
Via N. Garbuio n. 21

**Lotto: 001**

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

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

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

Identificativo corpo: **A**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: **Capanne, Via N. Garbuio n. 21**

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Infestazione: [REDACTED] - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni  
[REDACTED] - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Foglio **13**, particella **1385**, subalterno **2**, scheda catastale **protocollo n° 67311 del 28.07.2003**, indirizzo Via N. Garbuio, piano S1-T-1-2, comune Montignoso, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, superficie 170 mq (escluse aree scoperte 157 mq), rendita € 1189,92.

Derivante da: Costituzione del 24.01.2002 protocollo n. 6619 in atti dal 24.01.2002 costituzione (n. 55.1/2002).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Subalterno 3 - Identifica una porzione di area scoperta destinata a viabilità carrabile, della superficie di mq 66,51, comune alle due unità immobiliari di cui si compone il fabbricato.

Confini: Nord: mappale 130 Sud: subalterno 1 Ovest: mappale 1163

#### Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Note sulla conformità catastale:** Si dichiara conforme

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

Non specificato

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

Il comune di Montignoso, collocato nella provincia di Massa Carrara, è situato tra la Riviera Apuana e la Versilia. E' privo di un unico centro comune, ma presenta numerose frazioni comprese nel territorio comunale, ciascuna con una particolare indipendenza



dalle altre. Il bene oggetto di stima ricade, nella zona delle "Capanne". Frazione col maggior numero di esercizi commerciali, situata nella parte pianeggiante del territorio, delimitata verso sud dalla Via Aurelia, principale arteria di collegamento tra le cittadine limitrofe. La zona è caratterizzata dalla prevalenza dei tipi edilizi mono e bifamiliari.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuna.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale/commerciale

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

**Attrazioni paesaggistiche:** Litorale apuo versiliese, Cave di marmo di Carrara, Grotte del Corchia.

**Attrazioni storiche:** Castello Malaspina, centro storico di Massa.

**Principali collegamenti pubblici:** Casello autostradale di Massa 6,2 Km, Stazione ferroviaria di Massa 2,8 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 volontaria** a favore di Banca Toscana Spa contro [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 370.000,00; Importo capitale: € 185.000,00 ; A rogito di Notaio Pallottino Domenico in data 01/03/2002 ai nn. 12034; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 14/03/2002 ai nn. 2446/392 ;

Note: risulta ipoteca del 01-03-2002 iscritta alla Conservatoria di Massa Carrara data 08-03-2002 ai nn 2280/353 annotata di formalità del 14-03-2002 ai nn 297/2450 di annullamento per erronea validazione.

- **Ipoteca volontaria** a favore di Banca Toscana Spa contro [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 70.000,00 ; A rogito di Notaio Pallottino



Domenico in data 11/03/2004 ai nn. 17804; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 12/03/2004 ai nn. 2731/433

- **Ipoteca volontaria** a favore di Cassa di Risparmio di Carrara contro [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00 ; A rogito di Notaio De Luca Tommaso in data 22/12/2006 ai nn. 7590/3418; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 28/12/2006 ai nn. 16272/3138

- **Ipoteca legale** annotata a favore di Equitalia Centro Spa contro [REDACTED]

Derivante da: Ruolo (art. 77 del d.D.P.R. n. 602 del 1973); Importo ipoteca: € 106.716,10 ; A rogito di Equitalia Centro spa in data 06/12/2013 ai nn. 134/6613; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 11/12/2013 ai nn. 10273/1167

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Siena NPL 2018 S.r.l. contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Massa in data 03/05/2018 ai nn. 1277/2018 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 14/05/2018 ai nn. 4051/3093;

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: NESSUNA

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** NON PRESENTE

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** al 01/03/2002. In forza di Ante Ventennio.



Note: La Signora [redacted] divenne proprietaria: in parte per denuncia di successione presentata all'ufficio del Registro di Viareggio il 14.07.1988 n. 28 vol. 453 trascritto alla Conservatoria di Massa Carrara il 06.09.1988 ai nn6687/4786 in morte di [redacted] deceduto l'8.01.1987; in parte per denuncia di successione presentata all'ufficio del Registro di [redacted] il 27.06.1989 n. 93 vol. 464 trascritto alla Conservatoria di Massa Carrara il 03.07.1989 ai nn5477/3976 in morte di [redacted] deceduta il 09.01.1988. Per atto di divisione del 2.6.1994 ricevuti dal notaio Guidugli Umberto rep. 69483 e trascritto a Massa Carrara il 25.06.1994 ai nn 5641/4125, successivo atto di rettifica del 23.03.1999, autenticato dal notaio Umberto Guidugli al rep. n. 85349 trascritto alla Conservatoria di Massa Carrara in data 8.9.1999 ai nn 8651/5468 e successivo atto di rettifica autenticato dal medesimo notaio il 10.10.2003 rep. 98931 e trascritto a Massa Carrara il 06.11.2003 ai nn 11324/7737.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 01/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino, in data 01/03/2002, ai nn. 12033; trascritto a Massa Carrara, in data 14/03/2002, ai nn. 2445/1760.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3838  
Intestazione: [redacted]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Costruzione di un fabbricato bifamiliare di civile abitazione  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 01/02/1995

Numero pratica: 4929  
Intestazione: [redacted]  
Tipo pratica: Variante in corso d'opera  
Per lavori: Variante in corso d'opera per realizzazione di fabbricato bifamiliare di civile abitazione  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 11/11/1997 al n. di prot. 16344-2652  
Rilascio in data 20/02/1996 al n. di prot. 1279

Numero pratica: 6831  
Intestazione: [redacted]  
Tipo pratica: Attestazione di conformità a mezzo di D.I.A.  
Per lavori: Ristrutturazione e completamento di un fabbricato bifamiliare di civile abitazione  
Presentazione in data 15/04/2002 al n. di prot. 557

Numero pratica: 7200  
Intestazione: [redacted]  
Tipo pratica: Attestazione di conformità a mezzo di D.I.A.  
Per lavori: Realizzazione di una recinzione ad un terreno con fabbricato di civile abitazione bifamiliare  
Presentazione in data 07/03/2003 al n. di prot. 163

Numero pratica: 7394  
Intestazione: [redacted]  
Tipo pratica: Variante di fine lavori ai sensi della L.R. 52/99  
Per lavori: Variante di fine lavori alla ristrutturazione e completamento di un fabbricato di civile abitazione



Oggetto: variante

Presentazione in data 25/07/2003 al n. di prot. 1079

Abitabilità/agibilità in data 11/12/2003 al n. di prot. 13016

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal raffronto tra lo stato di fatto e l'ultimo titolo edilizio si riscontrano le seguenti difformità:

1) Realizzazione di cucina al piano seminterrato;

2) Realizzazione del bagno nel locale destinato a ripostiglio al piano sottotetto.

Regolarizzabili mediante: Rimozione e smaltimento della cucina al piano seminterrato e del bagno al piano sottotetto.

Rimozione e smaltimento degli abusi citati: € 6.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### frazione: Capanne, Via N. Garbuio n. 21

Strumento urbanistico Approvato:	REGOLAMENTO URBANISTICO
In forza della delibera:	n° 65 del 29/07/1999
Zona omogenea:	B2 - Zona residenziale saturata

#### Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Unità abitativa, facente parte di una villetta bifamiliare, elevata su tre livelli fuori terra oltre al piano seminterrato. Il bene, posto nel versante Nord dell'intero edificio, è costituito da locale cantina con bagno al piano seminterrato, ingresso con ampio soggiorno, cucina abitabile oltre al balcone che ricopre il perimetro del fabbricato, il tutto posto al piano Terra. Dal soggiorno si diparte una scala interna atta a raggiungere il piano primo dove sono collocate n° 2 camere, un bagno e un ripostiglio oltre a n° 3 balconi. Proseguendo al piano sottotetto si raggiunge un locale stenditoio e un locale ripostiglio dove è stato realizzato impropriamente il bagno. Tutti i piani sono collegati da gradevole scala in marmo collocata all'interno del fabbricato.

L'unità oggetto di stima è servita da una corte pertinenziale esclusiva, di circa 223 mq, adibita in parte a giardino ed in parte posto auto, accessibile da ingresso privato carrabile, posto in comunicazione con la via pubblica Aurelia, attraverso uno stradello asfaltato. Tale passaggio è autorizzato da una servitù di passo pedonale e carrabile, sia in base a quanto stabilito con la scrittura privata, autenticata in data 21 ottobre 1980 dal Notaio Gio Batta Ricci, trascritta in data 20 novembre 1980 al reg. part. 6149, sia per effetto del possesso e dell'esercizio ultraventennale.

Il CTU, tiene a precisare, che nell'atto di compravendita, dove i debitori acquistavano il bene oggetto di stima, si segnalava un'azione giudiziaria, dinnanzi al Tribunale di Massa, per la declaratoria dell'inesistenza di tale servitù di passaggio. Con la sentenza n. 398/11 il Tribunale di Massa rigettava la domanda di negatoria servitutis ed accoglieva la domanda riconvenzionale di usucapione della servitù di passaggio avanza dalla Sig.ra [redacted] (dante causa degli esecutati) con l'adesione degli intervenuti [redacted] e [redacted]



**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **251,00**

E' posto al piano: S1-T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1995

L'edificio è stato ristrutturato/completato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 21; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: In virtù del recente completamento del fabbricato terminato nella metà degli anni 2000, ad un esame visivo macroscopico, l'unità abitativa si presenta in discrete condizioni manutentive. Necessità solamente di un riordino generale, costituito da una manutenzione ordinaria che riguarda la corte pertinenziale esclusiva (al momento del sopralluogo trascurato ad uno stato di abbandono) e la tinteggiatura dei parapetti dei balconi posti al piano terra e piano primo.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni materiale: **c.a.**

Strutture verticali materiale: **c.a.**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** rivestimento: **finitura a civile** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **cotto** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**



Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno - cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:  
Impianti (conformità e certificazioni)

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2003
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2003
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile, nel rispetto del D.L. 83/2015 ed è il medesimo utilizzato nell'analisi dei termini di confronto. I vani principali ed accessori diretti sono calcolati al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) ad eccezione dei tratti confinanti con parti di uso comune o con altre unità immobiliari, nel qual caso sono considerate fino alla mezzeria fino ad uno spessore massimo di cm 25. Le terrazze di pertinenza vengono computate fino al confine della proprietà nella misura del 30% fino a mq. 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente i mq. 25. Taverne e locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) vengono computati nella misura del 60%. Sottotetti non abitabili (mansarda) calcolati nella misura del 35%. La superficie scoperta ad uso esclusivo viene computata nella misura del 10% applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/borenziale	Coef.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	112,00	1,00	112,00
Cantina	sup lorda di pavimento	56,00	0,60	33,60



Sottotetto	sup lorda di pavimento	30,00	0,35	10,50
Terrazza	sup lorda di pavimento	53,00	0,20	10,60
		<b>251,00</b>		<b>166,70</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2018

Zona: Montignoso

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1700

Valore di mercato max (€/mq): 2500

**Accessori:**

A

1. Corte esclusiva                      Sviluppa una superficie complessiva di 223 mq mq  
Valore a corpo: € **35000**

A

2. Corte comune                        Identificato al n. subalterno 3  
Sviluppa una superficie complessiva di 66 mq mq  
Valore a corpo: € **5000**

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

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti con zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, rumorosità della zona, ecc.) ed intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie, disposizione dei locali, luminosità degli ambienti, orientamento ecc.) e con l'andamento del mercato locale.

Successivamente è stato determinato il prezzo di beni simili a quello da stimare, riferito al parametro tecnico del mq di superficie. Stabilito il valore di mercato unitario è stato ricavato il valore incognito che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, in regime di libera contrattazione, che necessariamente subirà degli opportuni aggiustamenti per riportarlo alla condizione della vendita giudiziaria.



**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;  
 Uffici del registro di Massa Carrara;  
 Ufficio tecnico di Montignoso;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
 limitrofe;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
 2100.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Corte esclusiva, con annesso Corte comune**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 350.070,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	112,00	€ 2.100,00	€ 235.200,00
Cantina	33,60	€ 2.100,00	€ 70.560,00
Sottotetto	10,50	€ 2.100,00	€ 22.050,00
Terrazza	10,60	€ 2.100,00	€ 22.260,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 350.070,00
Valore Corpo	€ 350.070,00
Valore Accessori	€ 40.000,00
Valore complessivo intero	€ 390.070,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 390.070,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Corte esclusiva, con annesso Corte comune	166,70	€ 390.070,00	€ 390.070,00

**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% ) € 58.510,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.000,00

Pag. 11 di 12

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



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

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto  
in cui si trova:** € 325.559,50

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":** € 325.500,00

Allegati

- Documentazione fotografica
- Visura catastale
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Visura ipotecaria
- Ultimo titolo edilizio
- Atto di provenienza

Data generazione:  
13-12-2018

L'Esperto alla stima  
**Geometra Alessio Alberti**



Tribunale di Massa  
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

contro: 

N.R.G. E.I. 68/2018

Data udienza: 30.01.2019 ore 9:00

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ELISA PINNA

Custode Giudiziario: Roberto Pagliuca

# ALLEGATO 2

## Visura catastale



Direzione Provinciale di Massa Carrara  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 13/09/2018 - Ora: 11:17:07 Segue  
 Visura n.: MS0043832 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/09/2018

**Dati della richiesta**  
 Comune di MONTIGNOSO (Codice: F679)  
 Provincia di MASSA  
 Foglio: I3 Particella: I385 Sub.: 2

**Catasto Fabbricati**  
 [Redacted]

**INTESTATI**  
 [Redacted]

## Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		I3	I385	2	I		A/2	4	8 vani	Catastale Totale: 170 m² Totale escluse aree scoperte**: 137 m²	Euro 1.189,92	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni (2) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
Indirizzo Notifica 80363/2003 VIA N. GARBUJO SNC piano: S1-T-1-2												
Situazione dell'unità immobiliare dal 16/09/2011												
Partita - Mod.58												

## Situazione dell'unità immobiliare dal 16/09/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		I3	I385	2	I		A/2	4	8 vani	Catastale	Euro 1.189,92	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/09/2011 protocollo n. MS009049 in atti dal 16/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 31536/2011)
Indirizzo Notifica 80363/2003 VIA N. GARBUJO SNC piano: S1-T-1-2												
Partita - Mod.58												



Direzione Provinciale di Massa Carrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/09/2018

Data: 13/09/2018 - Ora: 11.17.07 Segue  
Visura n.: MS0043832 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/08/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		13	1385	2	1		A/2	4	8 vani		Euro 1.189,92	VARIAZIONE del 27/08/2003, protocollo n. 74158 in atti dal 27/08/2003 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 6898 1/2003)
Indirizzo												
Modificazioni												
VIA NERINO GARBUJO SNC piano: S1-T-1-2.												
Partita											Mod.59	

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/07/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		13	1385	2	1		A/2	3	7,5 vani		Euro 929,62	VARIAZIONE del 28/07/2003, protocollo n. 67311 in atti dal 28/07/2003 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO- F3 IN CORSO DI COSTRUZIONE- UNITA' ABITATIVE (n. 5362 1/2003)
Indirizzo												
Modificazioni												
VIA NERINO GARBUJO SNC piano: S1-T-1-2.												
classamento proposto (D.M. 70/794)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/11/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		13	1385	2			In corso di costraz.					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/11/2002 protocollo n. 188846 in atti dal 08/11/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 107236 1/2002)
Indirizzo												
VIA GARBEJO S. AURELIA SNC piano: S1-T-1-2.												



Direzione Provinciale di Massa Carrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/09/2018

Data: 13/09/2018 - Ora: 11.17.07 Fine  
Visura n.: MS0049832 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/01/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		13	1385	2							
Indirizzo: VIA GARBULO SNC piano: SI-1-1-2;											

Situazione degli intestati dal 01/03/2002

N.	DATA ANAGRAFICI	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Situazione degli intestati dal 24/01/2002

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 23/03/1999

DATI DERIVANTI DA

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 01/03/2002

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 12146

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: ALBERTI GEOM. ALESSIO CIU

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

Tribunale di Massa  
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

contro

N.R.G. E.I. 68/2018

Data udienza: 30.01.2019 ore 9:00

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ELISA PINNA

Custode Giudiziario: Roberto Pagliuca

# ALLEGATO 5

Visura ipotecaria

Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/11/2018 Ora 10:46:19  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta MS 63513 del 2018  
Ricevuta di cassa n. 10447  
Ispezione n. MS 63516/3 del 2018  
Inizio ispezione 12/11/2018 10:45:58

Richiedente ALBERTI

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di MONTIGNOSO (MS)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 13 - Particella 1385 - Subalterno 2

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 09/11/2018

**Elenco immobili**

Comune di MONTIGNOSO (MS) Catasto Fabbricati  
1. Sezione urbana - Foglio 13 Particella 1385 Subalterno 2

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 14/03/2002 - Registro Particolare 1760 Registro Generale 2445  
Pubblico ufficiale PALLOTTINO DOMENICO Repertorio 12033 del 01/03/2002  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 14/03/2002 - Registro Particolare 392 Registro Generale 2446  
Pubblico ufficiale PALLOTTINO DOMENICO Repertorio 12034 del 01/03/2002  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 12/03/2004 - Registro Particolare 433 Registro Generale 2731  
Pubblico ufficiale PALLOTTINO DOMENICO Repertorio 17804 del 11/03/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 28/12/2006 - Registro Particolare 3138 Registro Generale 16272  
Pubblico ufficiale DE LUCA TOMMASO Repertorio 7590/3418 del 22/12/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 11/12/2013 - Registro Particolare 1167 Registro Generale 10273  
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 134/6613 del 06/12/2013

Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/11/2018 Ora 10:46:19  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta MS 63513 del 2018  
Ricevuta di cassa n. 10447  
Ispezione n. MS 63516/3 del 2018  
Inizio ispezione 12/11/2018 10:45:58

Richiedente ALBERTI

---

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 14/05/2018 - Registro Particolare 3093 Registro Generale 4051  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DEL TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 1277/2018 del 03/05/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

Tribunale di Massa  
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

contro: 

N.R.G. E.I. 68/2018

Data udienza: 30.01.2019 ore 9:00

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ELISA PINNA

Custode Giudiziario: Roberto Pagliuca

# ALLEGATO 6

Ultimo titolo edilizio

Al Sindaco del  
**COMUNE DI MONTIGNOSO**

OGGETTO: Domanda di concessione edilizia.

I sottoscritti, ai sensi delle norme vigenti, presentano per l'approvazione  
l'allegato progetto di VACANTE DI MUELEGGI A SENSI DELLA R. 52/88 art. 55  
da eseguirsi in via V. GARIBOLDI  
sul mappale n. 1385 foglio 13 del vigente Catasto.

Proprietà

residenza

Via

C.A.P.

codice fiscale N.

tel.

Progettista

con studio professionale in MONTIGNOSO (NO)

Via ROMA n. 1789

C.A.P. 11025X

codice fiscale N. [REDACTED]

tel. [REDACTED]

iscritto all'Albo professionale dei PERITI

di MARCO CORRADI

al n. [REDACTED]

Direttore dei lavori:

C.S.

con studio professionale in

Via

tel.

codice fiscale N.

iscritto all'Albo professionale de

di

al n.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

schizzi esecutivi	(1 copia)		certificato catastale
planimetria generale 1:200	(4 copie)		estratto di mappa
sestinazioni a terra 1:200	(2 copie)		schema di smaltimento e depurazione
pianto di ogni piano	(4 copie)		foto di responsabilità dell'area
sezioni fotografiche	(4 copie)		vari
prospetti	(4 copie)		relazione geologica
particolari delle coperture	(4 copie)		algebra
elenco documenti presentati	(2 copie)		

NOTE AGGIUNTE EVENTUALI:

	NO	SI	PARERE	DATA
Voti del Sindaco				
Consiglieri del partito				
Comitato Zoon. Inquinamento Ambientale				
Comitato spartimentale delle Partecipazioni				
Comitato di controllo dell'urbanistica				
Altri				

SOLO

RECUPERO

PROTOCOLLO GENERALE

COMUNE DI MONTIGNOSO  
ARRIVO

24 LUG. 2003

RIPARTIZIONE URBANISTICA

710

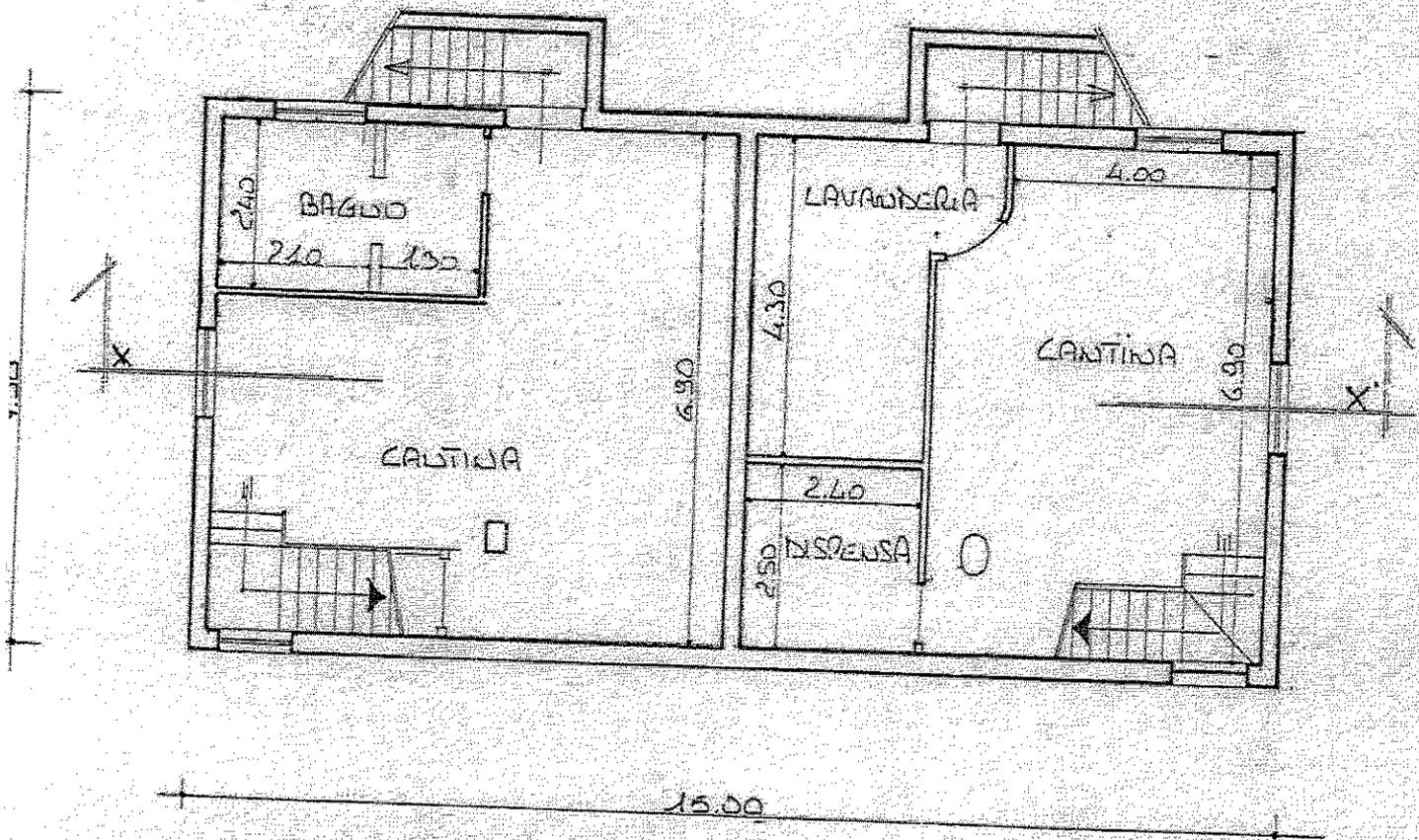
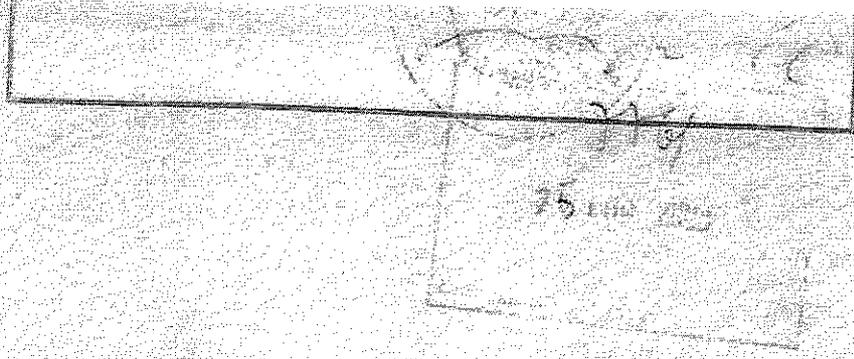
5

**7394**

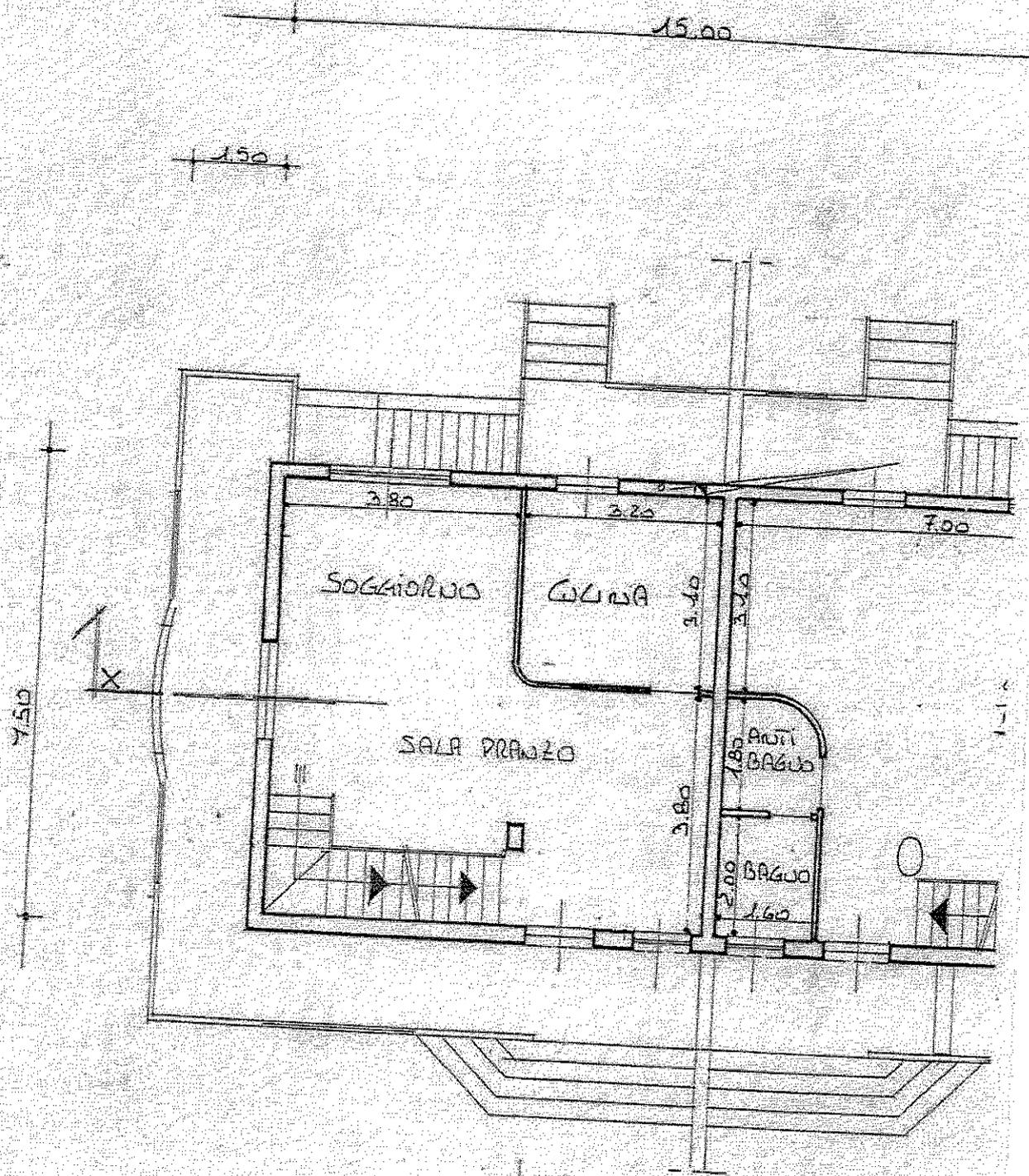
COMUNE DI MONTIGNOSO  
UFFICIO URBANISTICO

25 LUG. 2003

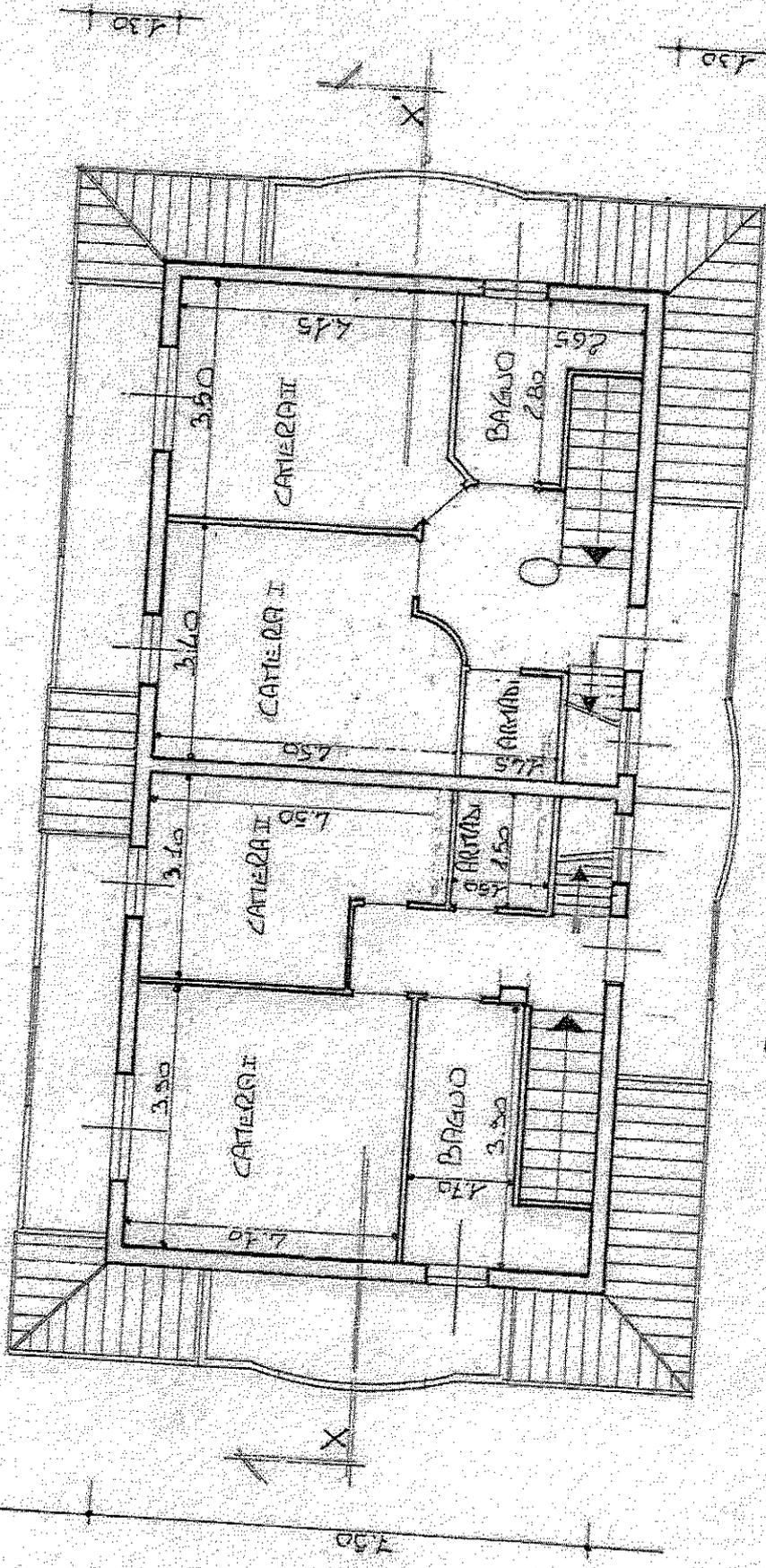
CONCESSIONE EDILIZIA



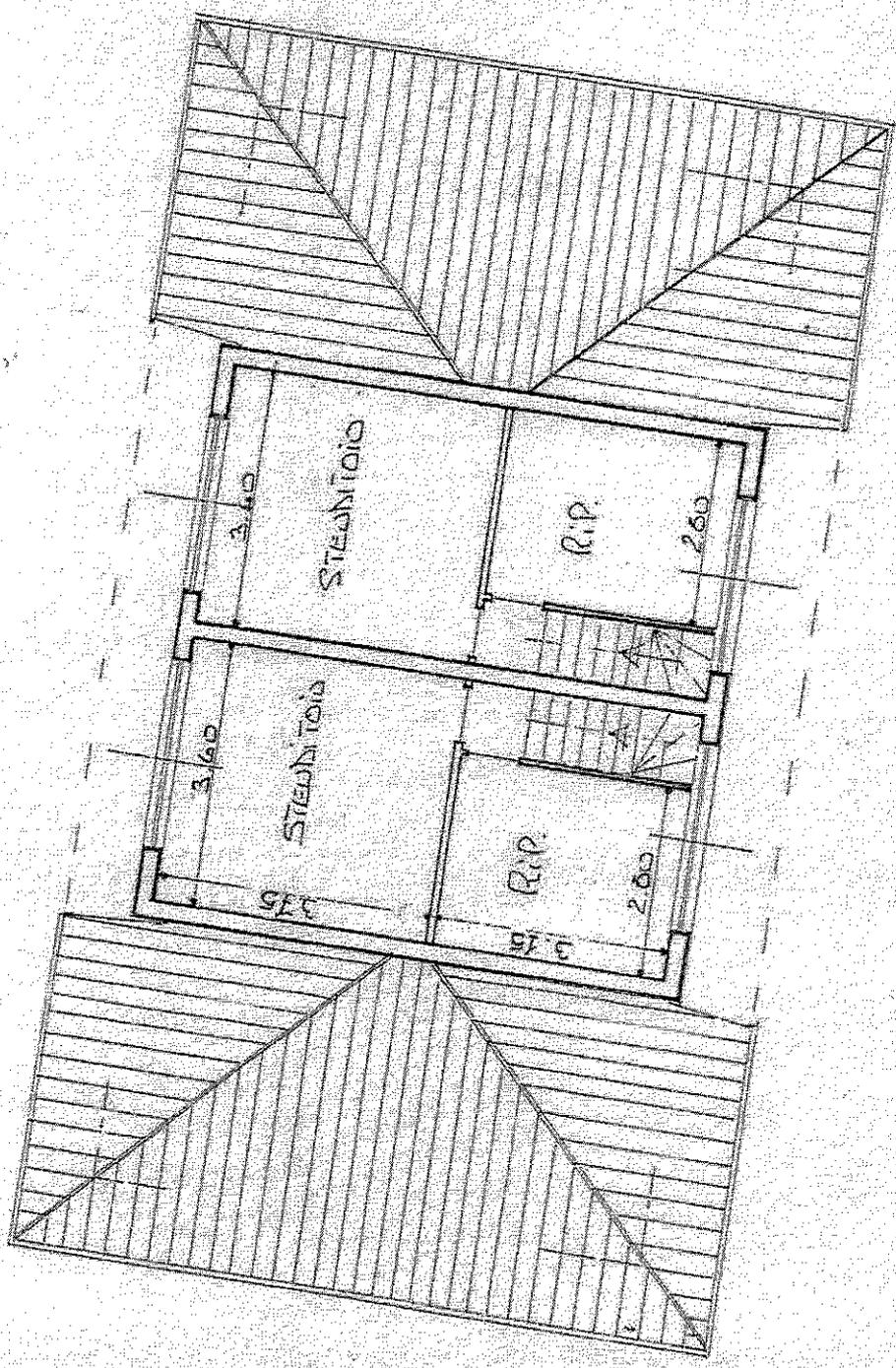
PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERR

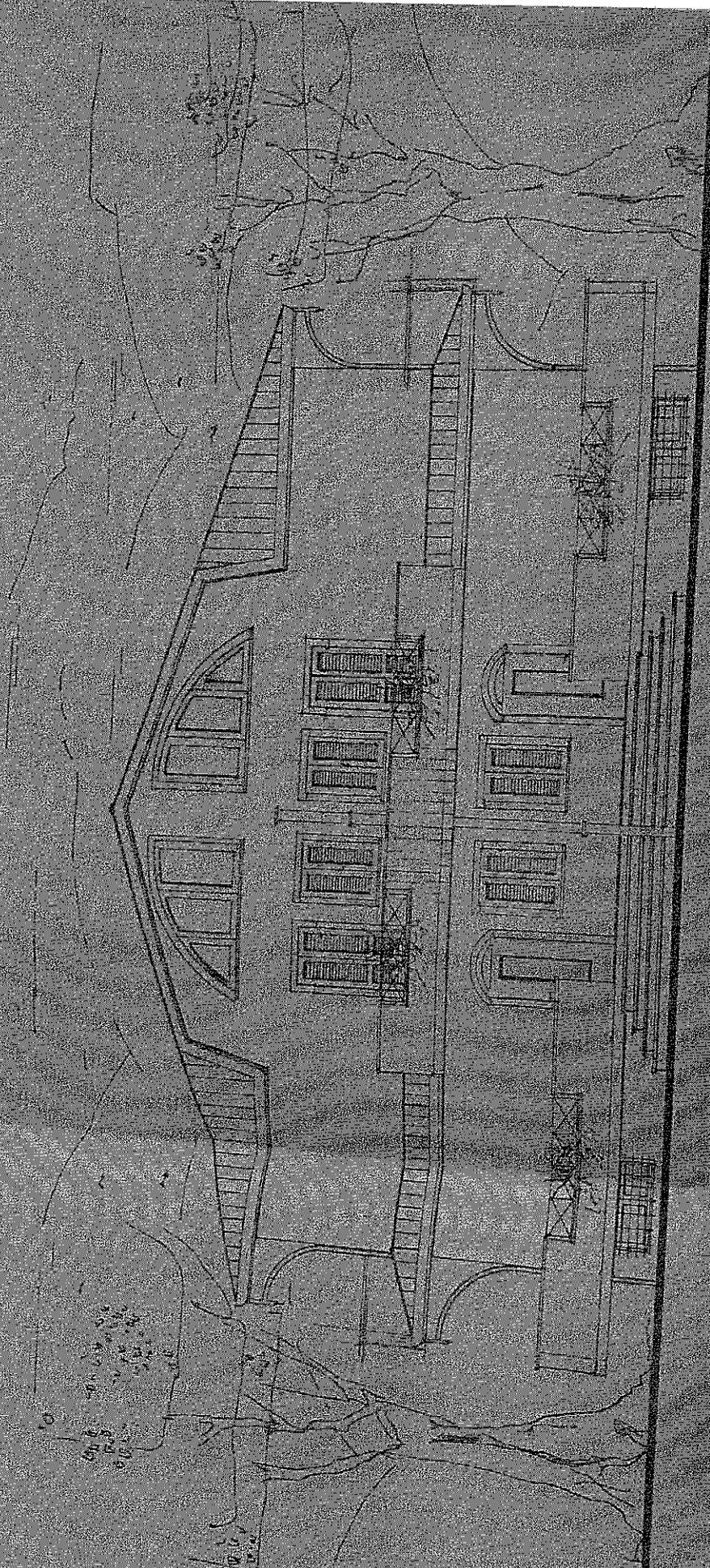


PIANTA PIANO PRIMO

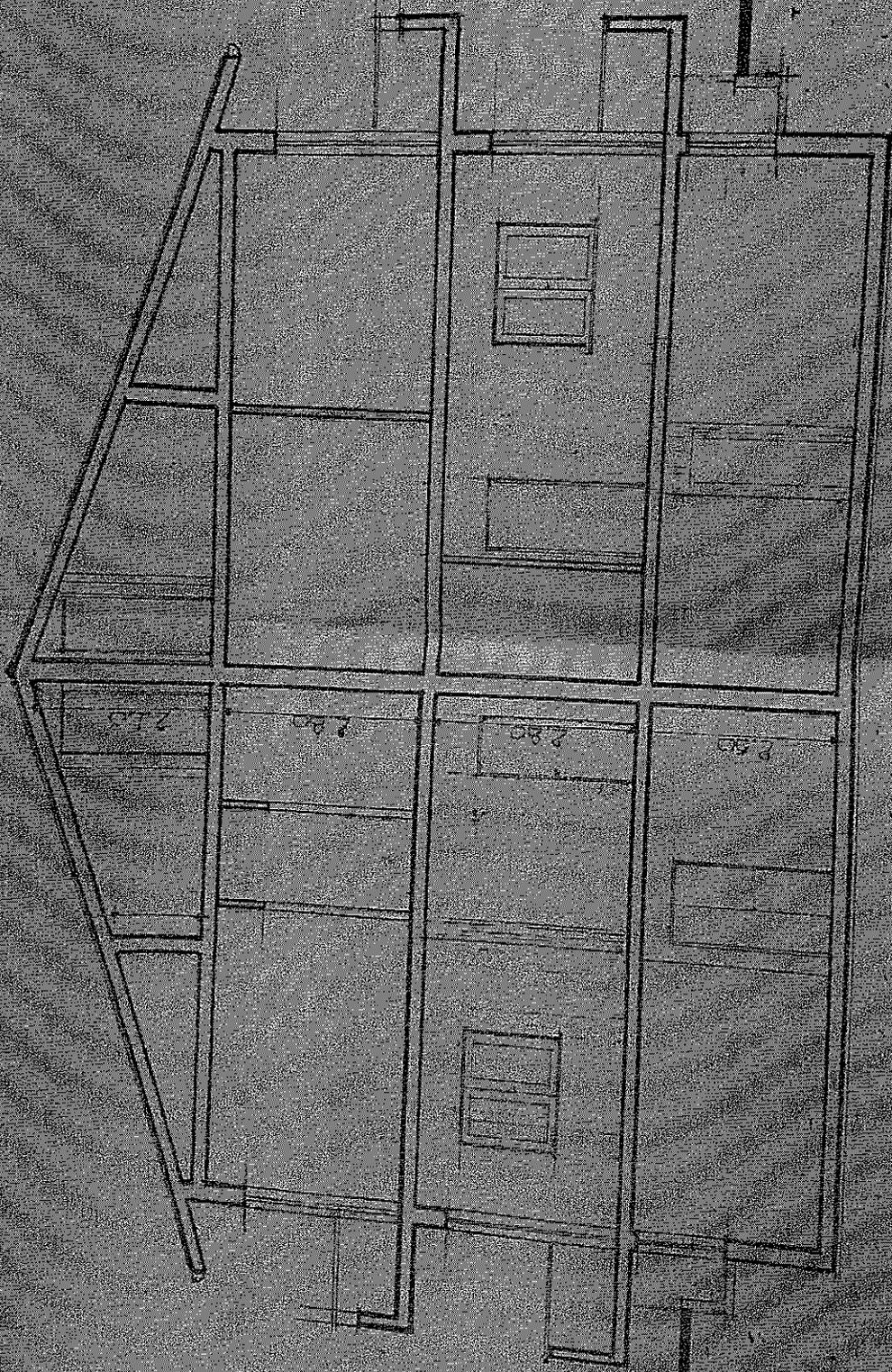


PIANTA PIANO SOTTOTETTO





PROSPETTO LATO TRASSA



SEZIONE XXI

MONTIGNOSO  
13 DIC 2003  
Mod. N. 1796

**ATTESTAZIONE DI ABITABILITÀ**  
per un fabbricato di civile abitazione sito in Via N. Garbuio nel  
Comune di Montignoso  
Proprietà: [REDACTED]  
ai sensi dell'art. 11 della Legge Regionale n. 52 del 14 Ottobre 1999

COMUNE DI MONTIGNOSO  
ARRIVO  
12 DIC. 2003

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto [REDACTED] iscritto al Collegio dei geometri della provincia di Massa Carrara al n. 839, su incarico conferitogli dai coniugi [REDACTED] proprietari di un fabbricato di civile abitazione (parte di bifamiliare) sito in Via N. Garbuio e distinto al N.C.E.U. del Comune di Montignoso al foglio n. 13 mappale n. 1385 sub. 2

- in qualità di progettista e direttore dei lavori per la ristrutturazione ed il completamento del suddetto immobile, porzione di fabbricato bifamiliare, lavori iniziati a seguito della presentazione e successivo rilascio di D.I.A. n.6831 del 13/04/2002 successiva integrazione del 03/05.2002 e deposito variante fine lavori del 21/07/2003, il tutto ultimato con Certificato di conformità dei lavori del 21/07/2003. Allo stato attuale, da un punto di vista funzionale la porzione di fabbricato bifamiliare, in oggetto, lato monte, ad ultimazione lavori risulta così disposta, su quattro livelli funzionali con piano seminterrato adibito a Cantina e Bagno. Piano terra a Cucina, Sala da Pranzo e Soggiorno. Piano primo, n.2 Camere da letto, Bagno e Vano armadi. Piano sottotetto adibito a stenditoio e ripostiglio.

**CERTIFICA**

- la conformità dell'opera ai progetti presentati e alle varie norme igienico-sanitarie
- l'avvenuta prosciugatura dei muri e la relativa salubrità degli ambienti del fabbricato in oggetto
- la conformità della struttura portante in riferimento alla pratica di collaudo dell'Ing Pali franco allegata alla presente, alla quale non vengono apportate modifiche sostanziali con la variante fine lavori

Preso visione inoltre, delle altre documentazioni allegate con la presente, quali:

- Accatastamento delle varie modifiche interne realizzate in conformità con gli elaborati di progetto presentati
- Certificazioni per la conformità alle normative vigenti dell'impianto elettrico e dell'impianto idraulico

**ATTESTA**

l'abitabilità del fabbricato sopra descritto, ai sensi dell'art. 11 della Legge

30/16