# Tribunale di Massa

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNIPOL BANCA SPA**

contro: [redacted]

N.R.G. E.I. **76/2018**

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

Custode Giudiziario: **Dott. Marco Molendi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Marco Bondielli
**Codice fiscale:** BNDMRC62P10F023B
**Partita IVA:** 00468530456
**Studio in:** Via Marina Vecchia 4/12 - 54100 Massa
**Telefono:** 0585488208
**Fax:** 0585042382
**Email:** marcobondielli@fastwebnet.it
**Pec:** marco.bondielli@archiworldpec.it



Firmato Da: BONDIELLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ae576f2fe25140 88cdb650d4904850

# INDICE SINTETICO

**BENE: Via Lago n. 19/A – Località Renella - Montignoso (MS) - 54038**

## Lotto: 001

### 1 DATI CATASTALI

**Corpo: A**

Identificativi catastali: foglio **17**, particella **1347**, subalterno **1**, categoria A/7, classe 2, consistenza 11 vani, superficie 243, rendita € 1.994,04
Categoria: Abitazione in villini [A7]
Indirizzo: comune Montignoso, Via Lago n. 19/A
Piano: T-1-1S
Intestazione: [redacted]
Scheda catastale: MS0007851 del 22/01/2009 (foglio 17 mappale 1347 subalterno 1)

**Corpo: B**

Identificativi catastali: foglio **17**, particella **1347**, subalterno **2**, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 24, superficie mq 28, rendita € 91,72
Categoria: Autorimesse [C6]
Indirizzo: comune Montignoso, Via Lago n. 19/A
Piano: T
Intestazione: [redacted]
Scheda catastale: MS0007851 del 22/01/2009 (foglio 17 mappale 1347 subalterno 2)

### 2 STATO DI POSSESSO

### 3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

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

### 4 CREDITORI ISCRITTI: [redacted] UNIPOL BANCA SPA, CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA, [redacted] BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

### 5 COMPROPRIETARI: Nessuno

### 6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI: SI



Firmato Da: BONDIELLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ae576f2fe2514088cdb650d4904850

## 7 PREZZO

**Prezzo da libero:** **€ 705.107,50** (settecentocinquemilacentosette/50)



Firmato Da: BONDIELLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ae576f2fe25140088cdb650d4904850

**Beni in Montignoso (MS)**
**Località Renella**
**Via Lago n. 19/A**

## 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.

Identificativi catastali: foglio **17**, particella **1347**, subalterno **1**, categoria A/7, classe 2, consistenza 11 vani, superficie 243, rendita € 1.994,04 (Allegato n. 3a)
Categoria: Abitazione in villini [A7]
Indirizzo: comune Montignoso, Via Lago n. 19/A
Piano: T-1-1S
Intestazione: [redacted]
Scheda catastale: MS0007851 del 22/01/2009 (foglio 17 mappale 1347 subalterno 1) (Allegato n. 4b)

### Conformità catastale.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano seminterrato è stata rilevata la presenza di un nuovo tramezzo che crea un nuovo vano non dichiarato sulla planimetria catastale depositata al catasto fabbricati.
Regolarizzabile mediante: Denuncia di Variazione
Note: Si è stimato che e spese tecniche da sostenere e pagamenti diritti di segreteria da versare per procedere al perfezionamento degli atti catastali ammontano a € 1.000, somma che sarà detratta dal valore di stima.

### Quota e tipologia del diritto

[redacted] – **Quota di 1/1 di piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

### Identificativo corpo: B

Identificativi catastali: foglio **17**, particella **1347**, subalterno **2**, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 24, superficie mq 28, rendita € 91,72(Allegato n. 3a)
Categoria: Autorimesse [C6]
Indirizzo: comune Montignoso, Via Lago n. 19/A
Piano: T
Intestazione: [redacted]
Scheda catastale: MS0007851 del 22/01/2009 (foglio 17 mappale 1347 subalterno 2) (Allegato n. 4b)



Firmato Da: BONDIELLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ae576f2fe2514088cdb650d4904850

**Quota e tipologia del diritto**

[redacted] – **Quota di 1/1 di piena proprietà**
Cod. Fiscal[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

**Catasto terreni** (Allegato n. 3b):
Al Catasto Terreni il mappale 1347 è classificato ente urbano di mq 969.
A seguito di tipo frazionamento e tipo mappale MS0159434 del 12/12/2008 i mappali 1088, 1089, 1090 (vedi provenienza) sono stati soppressi ed hanno originato, tra gli altri, i mappali 1318 di mq 799 e 1325 di mq 170 che a loro volta sono stati soppressi e riuniti nel **mappale 1347 di mq 969**.
In Precedenza a seguito di tipo di frazionamento del 1/12/2003 protocollo n. MS0098892 l'originario mappale 174 di mq 1904 è stato soppresso ed ha originato i mappali 1088 di mq 1039 e 1089 di mq 830.
A seguito di variazione d'ufficio n. 912 del 1/12/2003 protocollo n. MS0098892 la superficie del mappale 1088 è stata rettificata da in mq 995

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

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

La località Renella è caratterizzata da costruzioni isolate di piccola o media dimensione a prevalente destinazione residenziale (Allegato n. 1).
La zona, che in origine aveva una vocazione agricola con la presenza di poche case isolate, negli ultimi decenni ha avuto un certo sviluppo edificatorio anche per le previsioni di Piano Regolatore che hanno consentito la costruzione di diverse nuove costruzioni.
Il fabbricato fa parte di un comparto immobiliare formato da 9 ville autonome con area pertinenziale, situato in località Renella Via Lago ai civici 19 e 31.
Una strada centrale al compendio da accesso alle diverse proprietà disposte a pettine sulla strada stessa.
Il lotto oggetto di stima è la prima villa a sinistra entrando sulla strada comunale di distribuzione all'interno del comparto.

**Caratteristiche zona:** periferica normale
**Area urbanistica:** Residenziale-agricola a traffico locale
**Servizi presenti nella zona:** Non specificato
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato
**Attrazioni storiche:** Non specificato
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato dal Sig. [redacted] e dai suoi famigliari; in sede di sopralluogo il Sig. [redacted] ha dichiarato di occupare l'immobile in forza di "Contratto di Comodato Gratuito" che al momento del sopralluogo non è stato in grado di esibire in quanto al momento non era in suo possesso.



Firmato Da: BONDIELLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ae576f2fe2514088cdb650d4904850

# 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**:

**- Iscrizione del 30/01/2009 n. 128 del registro particolare**
Ipoteca volontaria a favore di UNIPOL BANCA SPA contro [redacted]
Derivante da: Ipoteca volontaria;
Importo ipoteca: € 4.200.000,00 ; Importo capitale: € 2.100.000,00;
Note: L'ipoteca grava sui beni immobili oggetto di perizia + altri
Annotazioni associate:
- n. 1031 del 15/7/2009 (Erogazione a saldo)
- n. 457 del 14/4/2010 (Restrizione di beni)
- n. 908 del 13/7/2011 (Restrizione di beni)

**- Iscrizione del 03/10/2013 n. 942 del registro particolare**
Ipoteca legale a favore di EQUITALIA CENTRO SPA contro [redacted]
Derivante da: 0300 Ruolo;
Importo ipoteca: € 3.647.178 ; Importo capitale: € 1.823.589,02;
Note: L'ipoteca grava sul bene immobili oggetto di perizia fg 17 mappale 1347 su 1 + altro bene.

**- Iscrizione del 27/01/2014 n. 60 del registro particolare**
Ipoteca giudiziale a favore di [redacted] contro [redacted]
Derivante da: Sentenza di condanna;
Importo ipoteca: € 430.000,00 ; Importo capitale: € 390.000,00;
Note: L'ipoteca grava sui beni immobili oggetto di perizia + altri
Annotazioni associate: - n. 341 del 15/04/2014 (Restrizione di beni)

**- Iscrizione del 24/02/2017 n. 210 del registro particolare**
Ipoteca giudiziale a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [redacted]
Derivante da: Decreto ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 508.898,05;
Note: L'ipoteca grava sui beni immobili oggetto di perizia + altri



Firmato Da: BONDIELLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ae576f2fe2514088cdb6500d4904850

4.2.2 **Pignoramenti**:

- **Trascrizione del 10/07/2018 n. 4809 del registro particolare Pignoramento** a favore di UNIPOL BANCA SPA contro [redacted]

Derivante da: Verbale pignoramento immobili **Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

4.2.3 **Altre trascrizioni**:

- **Trascrizione del 03/08/2015 n. 4715 del registro particolare Atto esecutivo o cautelare** a favore di [redacted] contro [redacted]

Derivante da: Ordinanza di sequestro conservativo;
L'atto grava sui beni immobili oggetto di perizia + altri.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**
**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 specificato
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Proprietario:** [redacted]

dal 15/09/2004 ad oggi (attuale proprietario) .
In forza di atto di compravendita - Rogito di Notaio Alessandra Bianchi, in data 15/09/2004 repertorio 101.461 raccolta 7.771, registrato a Massa il 24/09/2004 al n. 1519, trascritto a Massa Carrara in data 17/09/2004, ai numeri 6932-34 di particolare (Allegato n. 7).

**Note:** Con il rogito [redacted] vende alla società [redacted] il terreno in Montignoso censito al catasto terreni al foglio 17 mappali 1088, 1090, 1093 1101; su parte di detto terreno la società [redacted] costruisce l'edificio oggetto di perizia.



Firmato Da: BONDIELLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ae576f2fe2514088cdb650d4904850

A seguito di tipo frazionamento e tipo mappale MS0159434 del 12/12/2008 i mappali 1088, 1089, 1090 sono stati soppressi ed hanno originato, tra gli altri, i mappali 1318 di mq 799 e 1325 di mq 170 che sono stati a loro volta soppressi e riuniti nel mappale 1347 di mq 969.

**Nota:** In precedenza l'immobile era pervenuto alla venditrice [redacted] a seguito di Atto di vendita Notaio Dario Dalle Luche del 12/01/1974 repertorio n. 6524/824 registrato ad Aulla il 28/01/1974 al n. 168, trascritto il 21/01/1974 al n. 544 del registro particolare

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Relativo ai corpi A e B**

**1-** Numero pratica: **Concessione edilizia n. 2313 del 08/06/2004** (Allegato n. 11)
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di n. 9 fabbricati di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
NOTE: Il progetto prevede la costruzione di 9 fabbricati residenziali, suddivisi in quattro edifici bifamiliari ed un edificio monofamiliare.
L'immobile in perizia è una delle abitazioni dei fabbricati bifamiliari, il primo edificio a sinistra entrando nella strada comunale di distribuzione del comparto Via Lago.
L'edificio è rappresentato sulla tavola n. 2 (Allegato n. 11c) allegato alla Concessione Edilizia.

**2- Voltura di Concessione Edilizia** da [redacted] a [redacted]
Tipo pratica: Voltura Concessione edilizia
NOTE: Lettera prot. 12234 del 28/10/2004 del Comune di Montignoso che comunica l'avvenuta volturazione del titolo edilizio (Allegato n. 12).

**3-** Tagliando A inviato in data 30/10/2010 (Allegato n. 13)

**4-** Deposito pratica sismica e calcoli del cemento armato protocollo generale 41112 del 01/04/2005, pratica sismica n. 95/2005 (Allegato n. 14)

**5-** Numero pratica: **Permesso di Costruire n. 2430 del 01/09/2005** (Allegato n. 16)
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E.2313 del 08/06/2004, relativa alla realizzazione di 9 fabbricati di civile abitazione
Oggetto: variante
NOTE: La variante riguarda il riposizionamento o rotazione dei fabbricati che sono previsti sui 9 lotti che insistono sul comparto



Firmato Da: BONDIELLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ae576f2fe2514088cdb6504904850

**6-** Numero pratica: Permesso di Costruire n. 2501 del 22/06/2006 (Allegato n. 17)
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: sanatoria per le opere realizzate in difformità dalla C.E.2313 del 08/06/2004, relativa alla realizzazione di 9 fabbricati di civile abitazione, e successivà variante protocollo n. 2430 del 01/09/2005
Oggetto: variante

**7-** Numero pratica: **Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 0098 del 14/04/2010** (Allegato n. 18)
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Attestazione di conformità in sanatoria
Per lavori: Opere realizzate in difformità ai precedenti titoli abilitativi (P.di C. 2313/2004, n. 2430/2005 e n. 2501/2006)

**8-** **Deposito del 12/04/2010 al Genio Civile** della **"relazione di fine lavori e certificato di rispondenza"** relativo alle opere in cemento armato di cui alla pratica simica n. 95/2005 (Allegato n. 19)

**9-** **Deposito del 15/04/2010 al Genio Civile della "Certificato di collaudo statico"** relativo alle opere in cemento armato di cui alla pratica simica n. 95/2005 (Allegato n. 20)

**10-** **Certificazione di abitabilità** relativo alle ville n. 1, 2, 3 e 4 con relativi box e piscine esclusive, depositata in data 15/04/2010 - la villa oggetto di perizia è identificata con il numero 1 (Allegato n 22)
Nota: Il Comune di Montignoso, non eccependo nulla a riguardo, ha di fatto accettato la dichiarazione di abitabilità, nonostante le opere pubbliche previste in convenzione a carico dei Soggetti Attuatori non erano del tutto ultimate come dichiarato nel verbale ultimazione dei lavori e di presa in consegna (Allegato n. 21a); l'art 6 della convenzione edilizia Notaio Rodolfo Vigliar del 02/03/2004 repertorio 66370 prescrive che "tutte le opere previste per l'attuazione del comparto dovranno essere realizzate entro il termine di validità delle relative concessioni edilizie e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità (Allegato n. 10).

## 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di tramezzatura interna al piano seminterrato per la creazione di un nuovo vano destinato a lavanderia; realizzazione di un bagno al piano seminterrato anziché una lavanderia come previsto sull'ultimo titolo abilitativo (Allegato n. 5).
Regolarizzabili mediante: Inoltro di Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art 209 della LRT 65/2014, salvo parere degli uffici comunali, o ripristino della stato dei luoghi come nello stato precedente gli abusi.

Note: I costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene comprendenti spese tecniche e sanzioni amministrative sono state calcolate in € 4.000,00 che sarà detratta dal valore di stima dell'immobile. Nella cifra sono comprese anche eventuali opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi nel caso.



Firmato Da: BONDIELLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ae576f2fe2514088cdb650d4904850

## 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione in villini [A7]**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | REGOLAMENTO URBANISTICO (Allegato n. 8) |
| In forza della delibera: | Regolamento Urbanistico Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 65 del 29/07/1999 |
| Zona omogenea: | Aree destinate a nuovi interventi - Zone prevalentemente residenziali - Zone di tipo C3 (soggetti a POC) |
| Norme tecniche di attuazione: | Articoli 44, 16 e 17 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n. 8b) L'area di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia è soggetta a POC (Piano Operativo di Comparto) cosi come indicato sulla scheda allegato 2 alle Norme Tecniche di Attuazione relativo all'"Area Elementare 2 Renella-Comparto n. 28 (Allegato n. 8c) |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | Convenzione per l'attuazione del Piano di Comparto [redacted] (Allegato n. 10) |
| Estremi delle convenzioni: | Notaio Rodolfo Vigliar del 02/03/2004 repertorio 66370, registrata a Massa il 04/03/2004 al n. 367, trascritta il 05/03/2004 al n. 1790 del registro particolare (Allegato n. 10) |
| Obblighi derivanti: | Vedi Art 4 e successivi articoli della Convenzione edilizia (Allegato n. 10) |

**Note generali sulla conformità:**

Il compendio immobiliare di cui fa parte il bene immobile oggetto di stima è un comparto edilizio identificato dall'allegato n. 2 alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico comunale quale [redacted] che prevede la costruzione di n. 9 ville, oltre pubbliche quali viabilità e un parcheggio.

Il Regolamento Urbanistico, approvato con DCC 65/1999, prevede che per l'utilizzo delle aree destinati a "nuova edificazione" individuate nelle tavole allegate al RU con una specifica perimetrazione e numero progressivo che rimenda alla scheda di comperto, sia soggetta a Piano Operativo di Comparto (POC).

**Segue l'elenco degli gli atti e passaggi ritenuti degni di annotazione:**

1- I soggetti attuatori del [redacted] a seguito di "Atto costituivo di consorzio di comparto edificatorio" Notaio Carmelo La Rosa del 21/09/2001 repertorio 44190, proprietari dei terreni compresi nell'area del Comparto, costituiscono un consorzio volontario denominato [redacted]

2- Delibera della Giunta Municipale n. 24 del 08/02/2002 di approvazione del Piano Operativo di Comparto presentato dal [redacted] in attuazione del [redacted] (Allegato n. 9)



Firmato Da: BONDIELLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ae576f2fe2514088cdb650d4904850

3- Delibera della Giunta Municipale n.114 del 30/04/2004 di approvazione del progetto delle opere pubbliche relativo al [redacted]

4- Stipula della Convenzione per l'attuazione del Piano di Comparto [redacted] Notaio Rodolfo Vigliar del 02/03/2004 repertorio 66370, trascritta il 05/03/2004 al n. 1790 di particolare (Allegato n. 10)

5- I Soggetti Attuatori a seguito di Rogito Notaio Rodolfo Vigliar del 02/03/2004 repertorio n. 66371, come stabilito dalla Convenzione Edilizia sopra menzionata, cedono al Comune di Carrara le porzioni di terreno destinate alla realizzazione delle opere pubbliche.

6- Delibera della Giunta Municipale n. 81 del 21/04/2005 di approvazione della "Variante al Piano Operativo di [redacted] (Allegato n. 15). La variante riguarda, tra l'altro il riposizionamento o rotazione dei fabbricati all'interno dei 9 lotti previsti dal POC.

7- Verbale di Ultimazione lavori e presa in consegana del 13/04/2010 relativi alla "Costruzione delle opere di urbanizzazione di cui al comparto [redacted] (Allegato n. 21).
Il verbale constata che le opere di urbanizzazione di cui alla convenzione Notaio Rodolfo Vigliar del 02/03/2004 repertorio 66370 sono state ultimate ad eccezione di:
- completamento dell'illuminazione pubblica e del marciapiede
- realizzazione del manto di usura in conglomerato bituminoso per tutta la superficie della strada e del parcheggio
- realizzazione della segnaletica orizzontale e verticale all'interno dell'area del comparto.

Si è quindi proceduto alla "presa in consegna provvisoria" delle fino a quel momento eseguite.
Dal sopralluogo eseguito sul posto dal CTU in data 29/11/2018 è risultato che la illuminazione pubblica è stata completata, mentre rimangono da realizzare il tappeto di usura in conglomerato bituminoso su tutta la superficie della strada e parcheggi pubblici e la segnaletica verticale ed orizzontale (Vedi foto allegato n. 21b).
Il CTU ha provveduto a contabilizzare l'importo dei lavori non realizzati a completamento delle opere di urbanizzazione di competenza dei soggetti attuatori, così come previsto dagli obblighi sottoscritti nel contesto della convenzione edilizia Notaio Rodolfo Vigliar del 02/03/2004 repertorio 66370(Allegato n. 25).
L'importo dei lavori è stato determinato dal CTU in € 21.418 che corrispondono ad € 2.379 per ciascuna delle nove ville realizzate nel comparto
Nel caso detti lavori non venissero realizzati dai soggetti attuatori o nuovi proprietari degli immobili, il Comune di Montignoso potrebbe attivare le fideiussioni se non ancora scadute, oppure chiedere il completamento o il corrispondente importo ai 9 proprietari per completare le opere di urbanizzazione non eseguite.
Tenuto conto che gli eventuali futuri acquirenti potrebbero quota parte doversi far carico della realizzazione delle opere di urbanizzazione non realizzate sopra citate, il corrispondente importo calcolato dal CTU in € 2.379 per unità, arrotondato ed in via cautelativa fissato in € 3.000, verrà detratto dal valore di stima dell'immobile.



Firmato Da: BONDIELLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ae576f2fe2514088cdb65004904850

## **Descrizione:** Abitazione in villini [A7] di cui al punto A

Fabbricato residenziale monofamiliare distribuito al piano terra, primo e seminterrato, con annesso circostante terreno pertinenziale.
Si accede alla proprietà da ingresso pedonale ed ingresso carrabile posti entrambi sul lato più corto del lotto confinante con la strada comunale Via Lago.
Il fabbricato è formato da ingresso, cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, disimpegno, porticato frontale, piccola loggia e terrazzo al piano terra, da due camere, due bagni, vano armadi e terrazza al piano primo, da cantina, bagno, lavanderia, disimpegno e disimpegno/scale al piano seminterrato (Allegato n. 5).
I tre piani sono collegati da scala interna a doppia rampa.
La facciata principale verso Via Lago è ornata con elementi lavorati in marmo massello quali, colonne, archi, pilastrini, parapetti etc (Vedi foto 2 e 3 Allegato n. 6a)
Il lotto di terreno, di forma allungata, si sviluppa in profondità in direzione NORD-OVEST a partire dalla strada centrale di distribuzione del comparto.
Il terreno è pianeggiante, sistemato a prato con la presenza di piante ornamentali. All'interno del lotto, verso mare, è stata realizzata una piscina delle dimensioni interne nette della vasca di mt 5,50 x 9,20 ed una altezza variabile da mt 1,20 a mt 2,00 nel punto più alto; la vasca è rivestita in piastrelle vetrocolor dim cm 3x3, mentre il bordo è stato realizzato con lastre di travertino.
Lo stato di manutenzione della piscina è discreto: mancano qualche piastrella del rivestimento interno e due dei motori non sono funzionanti (Come dichiarato dall'occupante dell'abitazione); l'impianto della piscina è da revisionare.

**1. Quota e tipologia del diritto**

[redacted] – **Quota di 1/1 di piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Piano dell'edificio: Terra, primo e seminterrato
L'edificio è stato completato nel: 2010
Ha un'altezza utile interna di circa: Altezza interna del piano terra e primo mt 2,70, altezza interna piano seminterrato mt 2,50
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: Sufficiente (il fabbricato edificato nell'anno 2010 è stato ben mantenuto; le finiture hanno subito un naturale invecchiamento a partire dall'anno di realizzazione)

**Caratteristiche descrittive** (vedi documentazione fotografica allegato n. 6):
**Componenti edilizie e costruttive:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Cancello | tipologia: **anta singola a battente**<br>condizioni: **sufficienti**<br>- Note: cancello pedonale | materiale: **acciaio** | apertura: **manuale** |
| Cancello | tipologia: **doppia anta a battente**<br>condizioni: **sufficienti** | materiale: **acciaio** | apertura: **elettrica** |



Firmato Da: BONDIELLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ae576f2fe2514088cdb650d4904850

- Note: Cancello carrabile

Infissi esterni

tipologia: **Finestre e portefinestre telaio in PVC con vetro doppia camera**
materiale: **Telaio PVC con vetro camera** protezione: **persiane**
materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**
- Note: Le persiane in legno necessitano di verniciatura

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **muratura di elementi tipo Poroton**
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna

materiale: **Mattonelle in travertino** condizioni: **sufficienti**
- Note: Marciapiedi

Pavim. Interna

materiale: **Piastrelle in gress grande formato** condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: vani del piano terra

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica**
Riferito limitatamente a: Vani al piano seminterrato

Pavim. Interna

materiale: **parquet incollato**
Riferito limitatamente a: Camere del piano primo

Pavim. Interna

materiale: **marmo** condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: Uno dei bagni del piano primo

Pavim. Interna

materiale: **Piastrelle vetrocolor dimensioni cm 3 x 3** condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: Bagno del piano terra

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **Portone antisfondamento rivestito in legno** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **Piastrelle di marmo** condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: Uno dei bagni del piano primo

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **Piastrelle vetrocolor dimensione cm 3 x 3**
condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: Bagno al piano terra

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **Piastrelle in ceramica** condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: Uno dei bagni al piano primo e il bagno al piano seminterrato

Scale

posizione: **Scala interna a doppia rampa**
rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

## Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti**
conformità: **da collaudare** (sul certificato di conformità si è rilevato una nota che dice che la dichiarazione di conformità verrà rilasciata dopo la fornitura del gas e dopo verifica di sicurezza e funzionalità dell'impianto stesso – il CTU non ha avto modo di prendere visione di quest'ultima certificazione )



Firmato Da: BONDIELLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ae576f2fe2514088cdb650d4904850

## **Impianti** (conformità e certificazioni)

### Impianto elettrico:

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2010 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (Allegato n. 23) |

### Riscaldamento:

| | |
|---|---|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | Termosifonio alimentati da caladaia a Condensazione |
| Stato impianto | Buono |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2010 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI |
| Note | Caldaia a condensazione marca IMMERGAS, modello HERCULES CONCENSING 27 Certificato di conformità dell'impianto termico (Allegato n. 24) |

### Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|---|---|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | SI |
| Note | Marca DAIKIN formato da 4 split interni alimentati da compressore modello 4MXS68F2V1B |

**Altri impianti da segnalare:** Presenza di impianto fotovoltaico da 5 kW (potenza dichiarata dall'occupante durante il sopralluogo) formato da pannelli fotovoltaici posti sulla copertura del fabbricato, contatore marca FRONIUS, modello FRONIUS PRIMO 4.0-1

### Dati tecnici e determinazione della superficie equivalente:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Residenziale piano terra e primo | sup reale lorda | 172,00 | 1,00 | 172,00 |
| Cantina Lavanderia al piano seminterrato | sup reale lorda | 112,00 | 0,50 | 56,00 |
| Porticato al piano terra | sup reale netta | 10,00 | 0,35 | 3,50 |
| Loggia al piano terra | sup reale netta | 5,60 | 0,25 | 1,40 |
| Terrazza al piano terra e primo | sup reale netta | 47,00 | 0,25 | 11,75 |
| Terreno superficie scoperta | Superficie | 750,00 | 1,00 | 750,00 |



Firmato Da: BONDIELLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ae576f2fe2514088cdb650d4904850

**Accessori**

1. Piscina

Posta al piano Terra
Valore a corpo: **€ 15000**

## **Descrizione:** Autorimesse [C6] di cui al punto B

Manufatto su unico piano, piano terra, realizzato in aderenza al fabbricato principale subalterno n. 1, costituito da unico vano ad uso garage (Allegato n. 5).

**1. Quota e tipologia del diritto**

[redacted] **- Quota di 1/1 di piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **25,00**
E' posto al piano: Terra

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:**
**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni — tipologia: **Saraciesca vasculante in lamiera** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura — materiale: **tegole in cotto** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne — materiale: **muratura di mattoni forati** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna — materiale: **Piastrelle di gress** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**
Elettrico — tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**
conformità: **con certificato di collaudo**

**Dati tecnici e determinazione della superficie equivalente:**

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Garage | sup reale lorda | 25,00 | 0,50 | 12,50 |
| | | **25,00** | | **12,50** |



Firmato Da: BONDIELLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ae576f2fe2514088cdb650d4904850

# 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## 8.1 Criterio di stima:

In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto dei beni, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato degli immobili in perizia, il valore dei beni oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici. Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
Ufficio tecnico di Comune di Montignoso;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari che operano nella zona;
Altre fonti di informazione: Valori OMI, stime giudiziarie, conoscenza diretta .

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione in villini [A7] con annessa Piscina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 786.450,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|---|---|---|
| Residenziale piano terra e primo | 172,00 | € 3.000,00 | € 516.000,00 |
| Cantina Lavanderia al piano seminterrato | 56,00 | € 3.000,00 | € 168.000,00 |
| Porticato al piano terra | 3,50 | € 3.000,00 | € 10.500,00 |
| Loggia al piano terra | 1,40 | € 3.000,00 | € 4.200,00 |
| Terrazza al piano terra e primo | 11,75 | € 3.000,00 | € 35.250,00 |
| Terreno superficie scoperta | 750,00 | € 70,00 | € 52.500,00 |

| | |
|---|---|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 786.450,00 |
| Valore Accessori | € 15.000,00 |
| Valore complessivo intero | € 801.450,00 |

### B. Autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.500,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|---|---|---|
| Garage | 12,50 | € 3.000,00 | € 37.500,00 |

| | |
|---|---|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 37.500,00 |
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 37.500,00 |

### Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|---|---|---|---|
| A | Abitazione in villini [A7] con annessa Piscina | 994,65 | € 801.450,00 | € 801.450,00 |
| B | Autorimessa | 12,50 | € 37.500,00 | € 37.500,00 |
| **Valore complessivo dei corpi A e B** | | | | **€ 838.950,00** |



Firmato Da: BONDIELLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ae576f2fe2514088cdb650d4904850

**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% ) | -€ 125.842,50 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| Costi da sostenere per la regolrizzazione edilizia del bene | € -4.000,00 |
| Costi da sostenere per la regolarizzazione degli atti catastali | € -1.000,00 |
| Quota parte opere pubbliche non realizzate | € -3.000,00 |

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

| | |
|---|---|
| **Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:** | **€ 705.107,50** |

## Descrizione del lotto finalizzata all'ordinanza di vendita

Piena proprietà su fabbricato monofamiliare con annesso terreno pertinenziale, garage e piscina, in Comune di Montignoso, località Renella, Via Lago n. 19/A, comprendente abitazione composta da ingresso, cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, disimpegno, porticato frontale, piccola loggia e terrazzo al piano terra, da disimpegno/scale, due camere, due bagni, vano armadi e terrazza al piano primo, da cantina, bagno, lavanderia, disimpegno e disimpegno/scale al piano seminterrato, da vano ad uso garage al piano terra, piscina con vasca delle dimensioni di mt 5,50 x 9,20, il tutto censito all'Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati al foglio **17**, particella **1347**, subalterno **1**, categoria A/7, classe 2, consistenza 11 vani, superficie 243, rendita € 1.994,04, e subalterno **2**, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 24, superficie mq 28, rendita € 91,72.
A Confine: Strada comunale di distribuzione del comparto n. 28, mappali 1348, 319, 1320, s.a.
Sono presenti parti abusive da sanare e opere pubbliche di competenza dei Soggetti Attuatori del [redacted] non completate, come meglio dettagliato sulla perizia in atti.



Firmato Da: BONDIELLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ae576f2fe2514088cdb650d4904850

## Allegati

1-Viste aeree con localizzazione immobile oggetto di stima
2-Estratto di mappa
3-Visure catasto
4-Panimetrie catastali
5-Rilievo dell'immobile scala 1/100
6-Documentazione fotografica del bene
7-Titolo di provenienza
8-Stralcio regolamento Urbanistico
9- Delibera GM n. 24/2002 di approvazione POC
10-Convenzione edilizia
11-Concessione edilizia n. 2313/2005
12-Votura Concessione edilizia
13-Tagliando A inizio lavori
14-Deposito pratica simica
15- Delibera GM n. 81/2005 di variante al POC
16-Permesso di costruire n. 2430/2005
17-Permesso di costruire n. 2501/2006
18-Attestazione di Conformità n. 0098/2010
19-Deposito Fine lavori al Genio Civile
20-Certificato di collaudo opere in c.a.
21-Verbale ultimazione OOPP
22-Certificato di abitabilità
23-Dichiarazione conformità impianto elettrico
24- Dichiarazione conformità impianto idraulico
25-Contabilizzazione OOPP non realizzate

Data generazione: 13-12-2018

L'Esperto alla stima
**Arch Marco Bondielli**



Firmato Da: BONDIELLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ae576f2fe2514088cdb650d4904850

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

# Visura per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 15/11/2018

Data: 15/11/2018 - Ora: 09.18.57 Segue
Visura n.: MS0052284 Pag: 1

**Dati della richiesta** **Denominazione:** [redacted]

**Soggetto individuato** **Terreni e Fabbricati siti nel comune di MONTIGNOSO ( Codice: F679) Provincia di MASSA**

[redacted]

**Unità Immobiliari site nel Comune di MONTIGNOSO(Codice F679) - Catasto dei Fabbricati**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo<br>Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | | 17 | 1347 | 1 | 1 | | A/7 | 2 | 11 vani | Totale: 243 m²<br>Totale escluse aree scoperte**: 231 m² | Euro 1.994,04 | VIA LAGO n. 19/A piano: S1-T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | Annotazione |
| 2 | | 17 | 1347 | 2 | 1 | | C/6 | 6 | 24 m² | Totale: 28 m² | Euro 91,72 | VIA LAGO n. 19/A piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | Annotazione |

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

**Immobile 2: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

**Totale: vani 11 m² 24 Rendita: Euro 2.085,76**

**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

| DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|
| [redacted] | [redacted] | (1) Proprietà per 1/1 |

DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 22/01/2009 protocollo n. MS0007851 in atti dal 22/01/2009 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 151.1/2009)

Allegato n. 3a

Da: BONDIELLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ae576f2fe2514088cdb650d4904850

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/11/2018

Data: 15/11/2018 - Ora: 09.20.40 Segue
Visura n.: MS0052288 Pag: 1

**Dati della richiesta**

**Comune di MONTIGNOSO ( Codice: F679)**
**Provincia di MASSA**
**Foglio: 17 Particella: 1347**

**catasto Terreni**

**rea di enti urbani e promiscui dal 12/12/2008**

| N | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz | Reddito | | | |
| | | | | | | ha are ca | | Dominicale | Agrario | | |
| | 17 | 1347 | | | ENTE URBANO | 09 69 | | | | | Tipo mappale del 12/12/2008 protocollo n. MS0159434 in atti dal 12/12/2008 (n. 159434.1/2008) |

**ifica**
a variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
**glio 17 particella 1318 - foglio 17 particella 1321 - foglio 17 particella 1326 - foglio 17 particella 1328**
stati inoltre variati i seguenti immobili:
**glio 17 particella 1348 - foglio 17 particella 1349 - foglio 17 particella 1350**

**testazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**azione dell'immobile che ha originato il precedente dal 12/12/2008**

| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz | Reddito | | | |
| | | | | | ha are ca | | Dominicale | Agrario | | |
| 17 | 1318 | | | SEMIN IRRIG 1 | 09 69 | | Euro 12,26 | Euro 3,25 | | FRAZIONAMENTO del 12/12/2008 protocollo n. MS0159434 in atti dal 12/12/2008 (n. 159434.2/2008) |

**ca**
**azioni** comprende il fg. 17 n. 1325 Partita
arazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
**o 17 particella 1325 - foglio 17 particella 1324 - foglio 17 particella 1323 - foglio 17 particella 1333 - foglio 17 particella 1327 - foglio 17 particella 1334 - foglio 17 particella 1338 - foglio 17 particella 1340 - foglio 17**
**ella 1332 - foglio 17 particella 1337 - foglio 17 particella 1335 - foglio 17 particella 1336 - foglio 17 particella 1339 - foglio 17 particella 1345 - foglio 17 particella 1346 - foglio 17 particella 1343 - foglio 17 particella**

Allegato n. 3b

Da: BONDIELLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ae576f2fe2514088cdb650d4904850

sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 1319 - foglio 17 particella 1321 - foglio 17 particella 1322 - foglio 17 particella 1326 - foglio 17 particella 1328 - foglio 17 particella 1341 - foglio 17 particella 1342

## ituazione dell'Immobile dal 12/12/2008

Segue

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | | |
| 1 | 17 | 1318 | | - | SEMIN IRRIG 1 | ha are ca 07 99 | | Euro 10,11 | Euro 2,68 | | FRAZIONAMENTO del 12/12/2008 protocollo n. MS0159434 in atti dal 12/12/2008 (n. 159434.1/2008) |
| otifica | | | | | | Partita | | | | | |

lla variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

oglio 17 particella 1088 - foglio 17 particella 1089 - foglio 17 particella 1099 - foglio 17 particella 1090 - foglio 17 particella 1093 - foglio 17 particella 509 - foglio 17 particella 1102 - foglio 17 particella 1103

o stati inoltre variati i seguenti immobili:

oglio 17 particella 1319 - foglio 17 particella 1320 - foglio 17 particella 1321 - foglio 17 particella 1322 - foglio 17 particella 1323 - foglio 17 particella 1324 - foglio 17 particella 1325 - foglio 17 particella 1326 - foglio 17 rticella 1327 - foglio 17 particella 1328 - foglio 17 particella 1329 - foglio 17 particella 1330 - foglio 17 particella 1331 - foglio 17 particella 1332 - foglio 17 particella 1333 - foglio 17 particella 1334 - foglio 17 particella 35 - foglio 17 particella 1336 - foglio 17 particella 1337 - foglio 17 particella 1338 - foglio 17 particella 1339 - foglio 17 particella 1340 - foglio 17 particella 1341 - foglio 17 particella 1342 - foglio 17 particella 1343 - lio 17 particella 1344 - foglio 17 particella 1345 - foglio 17 particella 1346

## ntestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

## azione degli intestati dal 28/03/2007

| | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| [redacted] | | [redacted] | (1) Proprietà per 1/1 fino al 12/12/2008 |
| I DERIVANTI DA | FRAZIONAMENTO del 12/12/2008 protocollo n. MS0159434 in atti dal 12/12/2008 Registrazione (n. 159434.1/2008) | | |

## azione dell'immobile che ha originato il precedente dal 28/03/2007

| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| 17 | 1088 | | - | SEMIN IRRIG 1 | ha are ca 09 95 | | Euro 12,59 | Euro 3,34 | VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/03/2007 protocollo n. MS0037855 in atti dal 28/03/2007 ISTANZA ANNULLAMENTO TF (n. 18449.1/2007) |
| ica | | | | | | | | | |
| tazioni | | | | | Partita | | | | |

si ripristina la p.lla per richiesta annullamento tf 61852/05

arizione sono stati soppressi i seguenti immobili:

o 17 particella 1161 - foglio 17 particella 1162

Allegato n. 3b

Da: BONDIELLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ae576f2fe2514088cdb650d4904850

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/11/2018

Data: 15/11/2018 - Ora: 09.20.41 Segue
Visura n.: MS0052288 Pag: 2

**Numero di mappa soppresso dal 03/05/2005**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz. | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz. | Reddito | | | |
| | | | | | | ha are ca | | Dominicale | Agrario | | |
| 1 | 17 | 1088 | | - | **SOPPRESSO** | 00 00 | | | | | **FRAZIONAMENTO del 03/05/2005 protocollo n. MS0061852 in atti dal 03/05/2005 (n. 61852.1/2004)** |
| | | | | | | Partita | 0 | | | | |

otifica
nnotazioni: migliore precisazione di superficie

soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

**oglio 17 particella 1161 - foglio 17 particella 1162**

**uazione dell'Immobile dal 03/12/2003**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz. | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz. | Reddito | | | |
| | | | | | | ha are ca | | Dominicale | Agrario | | |
| | 17 | 1088 | | - | **SEMIN IRRIG 1** | 09 95 | **I12C** | **Euro 12,02** | **Euro 3,34** | | **VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/12/2003 protocollo n. MS0098892 in atti dal 03/12/2003 T. E92575.03 (n. 912.1/2003)** |
| | | | | | | Partita | | | | | |

ifica
notazioni: migliore precisazione di superficie

**azione dell'Immobile dal 01/12/2003**

| | DATI IDENTIFICATIVI | | | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz. | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz. | Reddito | | | |
| | | | | | | ha are ca | | Dominicale | Agrario | | |
| | 17 | 1088 | | - | **SEMIN IRRIG 1** | 10 39 | **I12C** | **Euro 12,56** | **Euro 3,49** | | **FRAZIONAMENTO del 01/12/2003 protocollo n. MS0092575 in atti dal 01/12/2003 (n. 2343.1/2003)** |
| | | | | | | Partita | | | | | |

ica
variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**o 17 particella 174 - foglio 17 particella 175 - foglio 17 particella 176 - foglio 17 particella 504 - foglio 17 particella 508**

tati inoltre variati i seguenti immobili:

**o 17 particella 1089 - foglio 17 particella 1090 - foglio 17 particella 1091 - foglio 17 particella 1092 - foglio 17 particella 1093 - foglio 17 particella 1094 - foglio 17 particella 1095 - foglio 17 particella 1096 - foglio 17 ella 1097 - foglio 17 particella 1098 - foglio 17 particella 1099 - foglio 17 particella 1100 - foglio 17 particella 1101**

**estazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

Allegato n. 3b

Da: BONDIELLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ae576f2fe2514088cdb650d4904850

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/11/2018

**ituazione degli intestati dal 15/09/2004**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | [redacted] | [redacted] | (1) Proprieta' per 1/1 fino al 12/12/2008 |

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/03/2007 protocollo n. MS0037855 in atti dal 28/03/2007 Registrazione: ISTANZA ANNULLAMENTO(TE (n. 18449.1/2007)

**ituazione degli intestati dal 01/12/2003**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | [redacted] | 00719780454 | (1) Proprieta' per 1/1 fino al 03/05/2005 |

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/09/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/09/2004 Repertorio n.: 101461 Rogante: BIANCHI ALESSANDRA Sede: MASSA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6934.1/2004)

**tuazione degli intestati dal 12/01/1974**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | [redacted] | [redacted] | (1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 15/09/2004 |

ATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 01/12/2003 protocollo n. MS0092575 in atti dal 01/12/2003 Registrazione: (n. 2343.1/2003)

**uazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 12/01/1974**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI: Foglio | Particella | Sub | Porz. | DATI CLASSAMENTO: Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz. | Reddito: Dominicale | Agrario | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 17 | 174 | | - | SEMIN IRRIG 1 | ha are ca 19 04 | 112C | Euro 23,01 L. 44.554 | Euro 6,39 L. 12.376 | FRAZIONAMENTO del 12/01/1974 in atti dal 20/01/1981 (n. 4480 |
| | | | | | | | Partita | 10094 | | |

ifica
stati inoltre variati i seguenti immobili:
glio 17 particella 506

**azione dell'Immobile dal 14/03/1980**

| DATI IDENTIFICATIVI: Foglio | Particella | Sub | Porz. | DATI CLASSAMENTO: Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz. | Reddito: Dominicale | Agrario | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 17 | 174 | | - | SEMIN IRRIG 1 | ha are ca 21 12 | 112C | L. 49.421 | L. 13.728 | VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/03/1980 in atti dal 20/01/1981 (n. 4380 |
| | | | | | | Partita | 8779 | | |

ica
nte inoltre variati i seguenti immobili:
io 17 particella 498

Allegato n. 3b

Da: BONDIELLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ae576f2fe2514088cdb650d4904850

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/11/2018

Data: 15/11/2018 - Ora: 09.20.41 Fine
Visura n.: MS0052288 Pag: 4

**ituazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | | |
| 1 | 17 | 174 | | - | SEMIN IRRIG 1 | In atto ca 37 28 | 112C | L. 87.235 | L. 24.232 | | Impianto meccanografico del 27/03/1972 |
| otifica | | | | | | Partita | 8232 | | | | |

**intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**uazione degli intestati relativa ad atto del 19/11/1970 (antecedente all'impianto meccanografico)**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 [redacted] | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/01/1974 Voltura in atti dal 20/01/1981 Repertorio n.: 6524 Rogante: DALLE LUCHE D Sede: FIVIZZANO Registrazione: UR Sede: AULLA n: 168 del 28/01/1974 (n. 4480 | [redacted] | (1) Proprietà per 1000/1000 fino al 01/12/2003 |

TI DERIVANTI DA

**uazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| [redacted] | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/11/1970 Voltura in atti dal 10/01/1977 Repertorio n.: 3980 Rogante: GUIDONI G Sede: MASSA Registrazione: UR Sede: MASSA n: 1414 del 05/12/1970 (n. 1475 | | fino al 12/01/1974 |

TI DERIVANTI DA

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| [redacted] | Impianto meccanografico del 27/03/1972 | | (1) Proprietà per 1/2 fino al 19/11/1970<br>(1) Proprietà per 1/2 fino al 19/11/1970 |

DERIVANTI DA

à immobiliari n. 1 Ricevuta n. 14980 Tributi erariali: Euro 1,00

ra ordinaria

Richiedente: **MARCO ARCH. BONDIELLI CTU**

dice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Allegato n. 3b

Da: BONDIELLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49ae576f2fe2514088cdb650d4904850