
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

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'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/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** al 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 Fig. 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 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 [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

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.



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/D 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

Note: Riguardo allo stato di occupazione degli immobili in oggetto si ritiene utile riportare quanto relazionato dal nominato Custode Giudiziario Avv. Benedetta Chiappale nel Verbale di primo accesso agli immobili in esecuzione: *"Il pignoramento immobiliare grava sulla piena proprietà di una pluralità di beni immobili, specificatamente:*

1. Beni di spettanza della [REDACTED] per la quota dell'intero della piena proprietà: in Comune di Montignoso (MS) in Via lago 31/C, distinti al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 17 particella 1452 sub 1 e sub. 2; in Via lago 31/D al N.C.E.U. foglio 17 particella 1453 sub. 1 e sub. 2;

2. Beni di spettanza dei [REDACTED] in comune di Massa (MS): in località Lavacchio, terreni distinti al



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] I 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. [REDACTED]

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 FUI 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 al 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]
[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 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/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 intonacato 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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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) [redacted] 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** al 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:

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

- **Fig. 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:

- Fg. 65, part. 894, sub. 1 - Abitazione
- Fg. 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:

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

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

- Fg. 51, part. 437 - terreno di mq. 610
- Fg. 51, part. 438 - terreno di mq. 320
- Fg. 51, part. 440 - terreno di mq. 89
- Fg. 51, part. 442 - terreno di mq. 43
- Fg. 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 fg. 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 fg. 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 fg. 51, separati dagli immobili al fg. 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 [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)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
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)



LIVIA MASCAGNI
Architetto



TRIBUNALE DI MASSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari
Dott.ssa ELISA PINNA

Oggetto: INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE C.T.U.
nella procedura di

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 35/2017 promossa da:

contro

Custode Giudiziario: **Avv. Benedetta Chiappale**

Ill.mo Sig. Giudice,

io sottoscritta Arch. LIVIA MASCAGNI, nella qualità di C.T.U. nominata in data 26/04/2018 nel procedimento in epigrafe, PREMESSO CHE:

- in data 07/02/2018 ho depositato telematicamente la relazione di stima C.T.U. relativa alla procedura in epigrafe;
- il compendio in esecuzione è costituito da molteplici unità immobiliari per le quali, nella Relazione di stima C.T.U., si è provveduto alla formazione di 3 distinti Lotti, e più precisamente:

1. **LOTTO N. 1: Villa Unifamiliare con garage, terreno pertinenziale e piscina**, sita in Via Lago n. 31/C – Loc. Renella – Montignoso (MS), il tutto intestato alla _____ per la quota di 1/1 di piena proprietà e identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montignoso così come segue:

Abitazione: Foglio 17, particella 1452, sub. 1, piani S1-T-1, categoria F3 – in corso di costruzione;

Garage: Foglio 17, particella 1452, sub. 2, piano T, categoria F3 – in corso di costruzione;

2. **LOTTO N. 2: Villa Unifamiliare con garage, terreno pertinenziale e piscina**, sita in Via Lago n. 31/D – Loc. Renella – Montignoso (MS), il tutto intestato alla per la quota di 1/1 di piena proprietà e identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montignoso così come segue:
Abitazione: Foglio 17, particella 1453, sub. 1, piani S1-T-1, categoria F3 – in corso di costruzione;
Garage: Foglio 17, particella 1453, sub. 2, piano T, categoria F3 – in corso di costruzione.
3. **LOTTO N. 3: Villetta Unifamiliare con corte e garage pertinenziali e terreni annessi**, sita in Via Bergiola Vecchia – Loc. Lavacchio-Bergiola – Massa (MS), il tutto intestato ai per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione dei beni e identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Massa così come segue:
Abitazione: Foglio 65, particella 894, sub. 1, piani S1-T, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, Sup. Tot: 186 mq., Tot. Escluse aree scoperte: 178 mq., Rendita € 1.378,42;
Garage: Foglio 65, particella 894, sub. 2, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 48 mq., Sup. Totale 48 mq., Rendita € 171,05;
Fabbricato rurale: Foglio 65, particella 976, Unità Collabente;

e al Catasto dei Terreni del Comune di Massa così come segue:

Terreno: Foglio 65, particella 975, qualità sem. irr. arb., classe 4, Sup. Catastale 1.096 mq., reddito dominicale: € 4,25, reddito agrario: € 2,55;

Terreno: Foglio 65, particella 9, qualità sem. irr. arb., classe 4, Sup. Catastale 290 mq., reddito dominicale: € 1,12, reddito agrario: € 0,67;

Terreno: Foglio 65, particella 86, qualità sem. irr. arb., classe 4, Sup. Catastale 230 mq., reddito dominicale: € 0,89, reddito agrario: € 0,53;

Terreno: Foglio 51, particella 437, qualità bosco ceduo, classe 3, Sup. Catastale 610 mq., reddito dominicale: € 0,25, reddito agrario: € 0,09;

Terreno: Foglio 51, particella 438, qualità pasc. cesp., classe U, Sup. Catastale 320 mq., reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,03;

Terreno: Foglio 51, particella 440, qualità bosco ceduo, classe 4, Sup. Catastale 89 mq., reddito dominicale: € 0,02, reddito agrario: € 0,01;

Terreno: Foglio 51, particella 442, qualità pasc. cesp., classe U, Sup. Catastale 43 mq., reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01;

Terreno: Foglio 51, particella 803, qualità bosco ceduo, classe 3, Sup. Catastale 520 mq., reddito dominicale: € 0,21, reddito agrario: € 0,08;

- Il 09/05/2019 l'Avv. F difensore della Soc.

....., proponeva **Ricorso ex art. 617 comma 2 e**

Istanza di sospensione ex. Art. 624 cpc per le motivazioni che qui di seguito si riportano in sintesi:

o **Riguardo al LOTTO N. 3:**

“L'immobile di cui al lotto n. 3 dell'avviso di vendita è posto in località Lavacchio via Bergiola vecchia n. 70/b.

Come descritto nel rapporto di stima redatto dal tecnico incaricato da Codesto Tribunale, Arch. Livia Mascagni, l'immobile presenta alcune criticità per quanto

LIVIA MASCAGNI
Architetto

riguarda la regolarità urbanistica a seguito di lavori difformi sia sul fabbricato che nell'area circostante.

*Oltre alle difformità riportate in perizia, per quanto riguarda la Concessione Edilizia per Sistemazione Esterna al fabbricato di civile abitazione (pratica n. 92-10-04 – pagina 32 perizia) con opere di sostegno per la formazione di ingresso carraio e pedonale, posti auto a monte del fabbricato e lato Viareggio, la commissione ha espresso parere favorevole e la Concessione Edilizia è stata effettivamente rilasciata (28/10/1992), ma, ed è questo il punto, **non è mai stata ritirata ed oggi non è più ritirabile essendo scaduti i termini dopo un anno dal rilascio.***

Nel frattempo, come riportato anche nel rapporto di stima, ad oggi l'area è soggetta a vincoli ed in particolare: per la parte a monte con "pericolosità frana molto elevata"; parte a valle "pericolosità frana elevata".

L'area è soggetta a vincolo idrogeologico e si trova all'interno dell'area perimetrata dall'Ex Legge Galasso per la fascia di rispetto del torrente (Fosso di Bargana), quindi le opere sono soggette al parere della Commissione Edilizia Comunale per il paesaggio e della Soprintendenza dei beni culturali e paesaggistici di Lucca.

In considerazione del tipo di opere eseguite e dei vincoli esistenti e ad oggi sopravvenuti, si ritiene molto difficoltosa la regolarizzazione di queste opere e comunque da quantificare economicamente oltre ai costi già riportati in perizia per la difformità della copertura.

Pare pertanto che quanto riportato e descritto al punto n. 7 della perizia di stima sia incompleto e possa generare, non solo una valutazione economica del bene immobile diversa da quella prevista dal tecnico, ma riporti informazioni non veritiere tali da meritare sicuramente una verifica e una modifica da parte del tecnico estimatore [...]."

○ **Riguardo ai LOTTI N. 1 e 2:**

"L'immobile di cui al lotto n. 1 è stato periziato ad un valore di euro 1.073.063,25, nonostante sia ancora in corso di costruzione e lo stato di avanzamento dei lavori sia del 90%, mentre l'immobile di cui al lotto n. 2 ad un importo leggermente più basso pari ad euro 1.028.265,00.

*Orbene, dopo due tentativi di vendita, con il terzo avviso di vendita fissato per il prossimo 13 Maggio, il Lotto n. 1 avrà un prezzo base di **euro 384.793,78** con possibilità di offerta minima di **euro 288.595,34** mentre il lotto n. 2 avrà un prezzo base d'asta di **euro 366.470,26** con offerta minima a **euro 274.852,70**.*

Tali prezzi rappresentano rispettivamente il 35% ed il 26% del valore di stima.

Tali valori non sono assolutamente di mercato. Prova ne sia la proposta d'acquisto che ha ricevuto per una villa facente parte del medesimo comprensorio edificato dalla società con le stesse caratteristiche e tecniche costruttive, dove viene offerto il prezzo di euro 500.000,00.

E' evidente che tali prezzi non rappresentano il cd. "giusto prezzo", che consente al Giudice non solo di sospendere l'esecuzione, ma addirittura di revocare la vendita quando ritiene che il prezzo sia notevolmente inferiore a quello giusto (art. 586 c.p.c.) [...].

- All'Udienza del 02/12/2019 il G.E. Dott.ssa Elisa Pinna emetteva Ordinanza con la quale, oltre al altro, ordinava al Perito Stimatore di **depositare un aggiornamento di parizia, in punto di conformità edilizia sui lotti 1 e 2 e 3.**

LIVIA MASCAGNI
Architetto

Per quanto sopra si procede qui di seguito ad integrare quanto esposto nella relazione CTU già depositata, in risposta alle "osservazioni" poste nel Ricorso di , difensore delle parti esegutate, nonché per quanto esplicitamente specificato nel quesito del G.E.

RIGUARDO AL LOTTO N. 3

VILLETTA UNIFAMILIARE CON GARAGE E TERRENI Via Bergiola Vecchia n. 70/b - Loc. LAVACCHIO Comune di Massa (MS)

Il **Lotto n. 3** è costituito da **Villetta Unifamiliare con corte e garage pertinenziali e terreni annessi**, sita in Via Bergiola Vecchia n. 70/b – Loc. Lavacchio-Bergiola – Comune di Massa (MS), il tutto intestato ai Sigg per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione dei beni. Qui di seguito si riportano gli estratti di mappa dei Fogli n. 65 e n. 51, dove sono evidenziati i mappali interessati.



Foglio n. 65



Foglio n. 51

Nella relazione di stima CTU, riguardo alla conformità edilizia-urbanistica, si dichiarava quanto segue:

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***

LIVIA MASCAGNI
Architetto

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

Oneri Totali: € 60.000,00

Si precisava inoltre che alla data di stesura della Relazione CTU (e sino ad oggi), 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).

In particolare sussiste nell'area:

- . Pericolosità geomorfologica molto elevata;
- . Pericolosità geomorfologica elevata.

Per quanto riguarda la Concessione Edilizia citata nel ricorso dell'Avv. ... si
riportava quanto segue:

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

Intestazione: **...**

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.

Come giustamente osservato dall'... coadiuvato dal tecnico di parte Arch. Egisto Tarabelli, si è omesso di specificare che la succitata Concessione Edilizia, pur avendo avuto parere favorevole dalla Commissione Edilizia del 19/09/1991, **non è mai stata ritirata e ad oggi non risulta più ritirabile, essendo scaduti i termini dopo un anno dal rilascio.**

Per quanto sopra e tenendo conto di quanto espresso nel Ricorso e cioè:

“In considerazione del tipo di opere eseguite e dei vincoli esistenti e ad oggi sopravvenuti, si ritiene molto difficoltosa la regolarizzazione di queste opere e comunque da quantificare economicamente oltre ai costi già riportati in perizia per la difformità della copertura.

Pare pertanto che quanto riportato e descritto al punto n. 7 della perizia di stima sia incompleto e possa generare, non solo una valutazione economica del bene immobile diversa da quella prevista dal tecnico, ma riporti informazioni non veritiere tali da meritare sicuramente una verifica e una modifica da parte del tecnico estimatore [...].”

si è provveduto ad effettuare ulteriori verifiche presso gli uffici tecnici del Comune di Massa, al fine di riscontrare l'eventuale possibilità di Sanatoria per i lavori di Sistemazione Esterna in oggetto.

A seguito di colloqui con Geometra e Geologo addetti all'Ufficio Tecnico, tenendo in considerazione che la zona ricade, come da art. 148 NTA del RU, **in Zone PFME (Pericolosità Frane Molto Elevata)**, è scaturita, per i lavori di Sistemazione Esterna eseguiti, la possibilità di presentazione di **Pratica di Autorizzazione in Sanatoria**, appellandosi agli articoli che qui di seguito si riportano:

a) dalle **NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del Regolamento Urbanistico**: in base agli **artt. da 103 a 108** (art. 107 escluso), dei quali si riporta il testo in allegato alla presente;

b) dalle **NTG (Norme Tecnico Geologiche di Attuazione) del Regolamento Urbanistico**: in base agli **artt. 36 e 37** qui di seguito esposti:

Art. 36. Fattibilità condizionata (F3.3g)

1. *Nelle aree caratterizzate da un grado di pericolosità elevata (G.3b) l'attuazione degli interventi previsti è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, da elaborare a livello di Piano attuativo o di intervento diretto, finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità dell'area prima e dopo la realizzazione dell'intervento ed alla individuazione della eventuale necessità di realizzare, preventivamente, opere di messa in sicurezza;*

2. *I contenuti e gli elaborati minimi degli studi geologici di cui sopra, oltre a quanto in generale prescritto per*

la classe F3.2g di cui all'art. 35, dovranno essere:

a) *rilievo plano-altimetrico di dettaglio in scala non inferiore a 1:1.000 che riporti gli elementi geomorfologici di rilievo eventualmente presenti nel lotto di intervento oltreché in un suo intorno significativo (quali corpi di frana, anche di piccola dimensione, nicchie di distacco, crepacciature, avvallamenti etc....) oltre all'ubicazione delle indagini geognostiche condotte sul sito;*

b) *sezioni quotate, dedotte dal rilievo plano-altimetrico di dettaglio, che mostrino con precisione il rapporto tra morfologia attuale e morfologia di progetto;*

c) *sezione geologica interpretativa redatta con l'ausilio di profilo topografico ricavato dal rilievo planoaltimetrico di dettaglio;*

d) *planimetria indicante le opere di regimazione delle acque superficiali e/o profonde sia attuali che di progetto con associata descrizione delle possibili soluzioni per l'eliminazione locale delle acque superficiali o drenate con modalità che non producano effetti di erosione e dissesto;*

e) *la non necessità di opere di messa in sicurezza del versante dovrà essere debitamente argomentata, all'interno della relazione geologica, in ragione dell'incidenza dell'intervento da realizzare e sulla base dell'effettivo contesto geologico e geomorfologico di dettaglio riscontrato nel lotto in studio. Le eventuali opere di messa in sicurezza non dovranno pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti e non dovranno limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e/o prevenzione dei fenomeni. In presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto per la verifica dell'efficacia degli interventi realizzati. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, dovranno essere certificati.*

Art. 37. Fattibilità limitata (F4)

1. *L'eventuale attuazione di interventi di nuova edificazione e/o di nuova infrastrutturazione in aree a pericolosità geologica molto elevata (G.4) è subordinata alla preventiva realizzazione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione dei dissesti individuati e successivi monitoraggi;*

2. *Gli interventi di cui al comma 1 non dovranno né pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, né limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, oltre a consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. Con gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto per la verifica dell'efficacia degli interventi realizzati. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati;*

3. *Relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:*

a) *previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;*

b) *installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno;*

4. *Nelle suddette aree l'attuazione degli interventi di consolidamento e successiva trasformazione edilizia è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici i cui contenuti ed elaborati minimi, sono quelli previsti dall'art. 36 comma 2.*

LIVIA MASCAGNI
Architetto

Pertanto, al fine di regolarizzare i lavori eseguiti come da Concessione Edilizia n. 92-10-04 (non ritirata) si renderà necessaria la presentazione della seguente documentazione (a fianco la relativa spesa):

- Perizia Geologica – Verifiche di Stabilità:	€ 2.000,00
- Verifiche Strutturali – Genio Civile:	€ 2.500,00
- Pratica di Autorizzazione in Sanatoria:	€ 2.000,00
- Sanzioni (€ 480,00 x 2 comproprietari)	€ 960,00
- Pratica Urbanistica	€ 2.000,00
- Diritti Urbanistici	€ 1.000,00
<hr/>	
Totale	<u>€ 10.460,00</u>

La cifra di **€ 10.460,00** dovrà dunque essere detratta dal valore di stima del Lotto n. 3, in aggiunta a quanto già detratto nella CTU (**€ 60.000**) per i lavori di demolizione e rifacimento del tetto dell'abitazione.

LIVIA MASCAGNI
Architetto

RIGUARDO AI LOTTI N. 1 e 2

VILLE UNIFAMILIARI CON GARAGE, TERRENO PERTINENZIALE E PISCINA ESCLUSIVA

Via Lago - Loc. RENELLA
Comune di Montignoso (MS)

I Lotti n. 1 e 2 sono entrambi costituiti da Villa Unifamiliare con garage, terreno pertinenziale e piscina, site rispettivamente in Via Lago n. 31/c e 31/d – Loc. Renella – Comune di Montignoso (MS), il tutto intestato alla _____ per la quota di 1/1 di piena proprietà e identificate al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montignoso come già specificato in premessa ai punti 1 e 2. Qui di seguito si riporta il relativo estratto di mappa dove sono evidenziati i mappali interessati.



Estratto di mappa Lotti 1 e 2 – Comune di Montignoso (MS)

Nella relazione di stima CTU, riguardo alla conformità edilizia-urbanistica di entrambi i lotti, si dichiarava quanto segue:

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 Ditta _____ 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 Ditta _____ con sede in Massa (MS);
- 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**

LIVIA MASCAGNI
Architetto

(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.

In particolare:

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.

La problematica legata al Vincolo Paesaggistico, in corso di chiarimenti presso il **Comune di Montignoso** al tempo della stesura della CTU ed anche nei tempi successivi, ha comportato un notevole ribasso del prezzo di vendita di entrambi gli immobili rispetto alla valutazione iniziale, a seguito di due tentativi di vendita con aste deserte, nonostante i numerosi interessamenti da parte di probali acquirenti.

Per quanto sopra, al fine di verificare l'eventuale possibilità di ottenere **Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria** relativamente agli immobili in oggetto, si è provveduto ad effettuare due incontri nel mese di gennaio 2020 con i tecnici dell'Ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Montigno, il secondo dei quali ha visto riunione plenaria di tutti gli addetti alla presenza della sottoscritta CTU.

In detta sede, esaminati gli atti, i tecnici hanno convenuto sulla **fattibilità**, nel caso specifico per entrambi i lotti, di ottenere **Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria**, appellandosi al documento emanato dal **Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo** – Ufficio Legislativo, fornito alla sottoscritta e che si allega alla presente.

I tecnici del Comune si sono impegnati di conseguenza a compiere ogni attività necessaria per il caso, precisando **ad ogni modo che l'emanazione di ogni atto ufficiale nel merito richiederà tempistiche non a breve termine.**

Con quanto sopra la sottoscritta, ritenendo espletato il compito affidatole, resta ad ogni modo a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Montignoso, 04 marzo 2020

Il C.T.U.

Arch. Livia Mascagni

LIVIA MASCAGNI
Architetto

ALLEGATI

1) DOCUMENTI COMUNE DI MASSA RELATIVI AL LOTTO N. 3

- a) NTA del Regolamento Urbanistico
- b) Estratto planimetrico Tavola RU
- c) Estratto planimetrico Tavola Geomorfologica

1) DOCUMENTI COMUNE DI MONTIGNOSO RELATIVI AI LOTTI N. 1 e 2

- a) Documento del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del territorio



Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo

UFFICIO LEGISLATIVO

MIBAC I-UDCM
LEGISLATIVO
0030815-16/12/2015
Cl. 06.01.00/554.1

Alla Direzione generale
Belle arti e paesaggio
SEDE

e, p.c., al Capo di Gabinetto
SEDE

al Segretario generale
SEDE

Oggetto: Autorizzazione paesaggistica in sanatoria.

Si riscontra la nota n. prot. 23979 del 6 ottobre 2015, con la quale codesta Direzione Generale ha chiesto a questo Ufficio se possa configurarsi una residua area di applicabilità dell'istituto dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria, in deroga al divieto sancito dall'art. 146, comma 4, del codice di settore, in relazione ad alcune fattispecie particolari, segnalate dagli uffici dipendenti, verificatesi nel territorio di alcune regioni (Calabria, Umbria, Puglia, Campania, Emilia Romagna).

I casi rappresentati (in estrema sintesi e con rinvio agli atti) riguardano:

- interventi edilizi assentiti da alcuni Comuni (nelle Regioni Calabria, Umbria, Campania) con il solo titolo edilizio, omettendo di chiedere l'autorizzazione paesaggistica, in situazioni in cui non esisteva alcuna incertezza oggettiva circa la sussistenza del vincolo paesaggistico;
- interventi edilizi abusivi ulteriori (di ristrutturazione o ampliamento) su immobili già abusivi, ma condonati dai Comuni (nelle Regioni Umbria e Campania) senza chiedere la prescritta autorizzazione paesaggistica, ovvero non ancora formalmente condonati, essendo rimaste inevase e tuttora in corso le relative istanze di condono presentate dagli interessati;
- nuovi interventi su opere condonate dai Comuni (nella Regione Campania) senza l'autorizzazione paesaggistica, sull'erroneo presupposto dell'avvenuta caducazione del vincolo paesaggistico;
- interventi edilizi oggetto di sanatoria o condono senza l'autorizzazione paesaggistica in area vincolata al momento del provvedimento di sanatoria, ma non anche all'epoca della realizzazione dell'intervento, sul presupposto della sufficienza della



Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo

UFFICIO LEGISLATIVO

realizzazione dell'opera in periodo antecedente all'apposizione del vincolo (nella Regione Emilia Romagna);

- interventi edilizi assentiti da Comuni (nella Regione Puglia) con il solo titolo edilizio, essendo stato ritenuto non sussistente il vincolo paesaggistico a causa dell'errata interpretazione cartografica o della diversa perimetrazione introdotta dal piano urbanistico (rispetto a quella stabilita dal provvedimento istitutivo del vincolo).

Le vicende relative alla Regione Calabria sono state rappresentate allo scrivente Ufficio anche con nota dell'Amministrazione regionale (prot. n. 79545 del 6 marzo 2014) concernente, in particolare, la situazione verificatasi nella maggior parte dei comuni calabresi, ove sarebbero stati realizzati numerosi interventi edilizi assentiti con il solo permesso di costruire rilasciato in difetto della presupposta autorizzazione paesaggistica. In particolare, la Regione ha chiesto *“se agli interventi realizzati in difetto dell'autorizzazione paesaggistica entro giugno 2006, si possa applicare l'eventuale sanatoria paesaggistica postuma secondo la disciplina transitoria prevista dall'art. 159 (nella versione originaria)”*. Tale situazione molto critica era stata già rappresentata a questo Ufficio dalla competente Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Reggio Calabria e Vibo Valentia, con propria nota prot. n. 1824 del 20 marzo 2014, che aveva precisato che le problematiche segnalate dalla Regione riguardavano aree vincolate con provvedimenti amministrativi la cui perimetrazione risultava chiaramente individuata e non poneva, pertanto, particolari problemi applicativi; che peraltro non sembrava possibile attribuire alcuna responsabilità ai titolari dei titoli edilizi, in quanto l'omessa richiesta di autorizzazione paesaggistica era dovuta ad omissione di alcuni Comuni, e che la zona interessata riguardava l'intera costa ionica e gran parte della tirrenica. La suddetta Soprintendenza aveva quindi chiesto, nell'eventualità in cui fosse ritenuta ammissibile la sanatoria paesaggistica postuma, precisazioni *“in merito alla possibilità di considerare l'esame delle opere “ora per allora”, ovvero indicando eventuali prescrizioni che consentano, in alcuni casi, se non la demolizione di quanto realizzato, di migliorarne l'inserimento nel contesto”*.

Un ulteriore caso è stato rappresentato, di recente, a questo Ufficio, dal Comune di Cornate D'Adda (nota del 7 ottobre 2015), relativamente ad opere realizzate in difformità dal titolo edilizio in epoca (1977) precedente alla esistenza del vincolo paesaggistico (istituzione del Parco Adda Nord).

Non essendo possibile procedere alla disamina analitica, caso per caso, delle singole fattispecie prospettate (ciò che peraltro esulerebbe dai compiti dell'Ufficio legislativo),



Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo

UFFICIO LEGISLATIVO

occorre provare a cogliere il “minimo comun denominatore” che in qualche modo accomuna le svariate ipotesi applicative riferite, così da permettere allo scrivente di fornire talune coordinate interpretative di carattere generale utili per una declinazione applicativa specifica da parte dei competenti uffici tecnici periferici.

Volendo in tal senso provare a operare una sintesi della pur ampia e diversificata casistica proposta dagli Uffici, sembra che il punto di diritto che accomuna tali svariate fattispecie possa riassumersi nella questione dell’applicabilità del divieto di sanatoria *ex post* in relazione alle seguenti classi tipologiche di casi:

1. interventi edilizi realizzati prima dell’entrata in vigore del primo decreto correttivo e integrativo del codice dei beni culturali e del paesaggio (decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157), che (secondo l’opinione prevalente) ha reso operativo il divieto di sanatoria postuma, ma pervenuti all’esame dell’autorità amministrativa soltanto dopo (non per colpa della parte privata) l’entrata in vigore del nuovo regime di divieto di sanatoria;
2. interventi realizzati, anche successivamente alla suddetta data, senza l’autorizzazione paesaggistica a causa delle condizioni di obbiettiva incertezza (e, in alcuni casi, di indeterminatezza) dell’ambito spaziale del vincolo paesaggistico (sia esso di tipo provvedimentale o *ex lege*);
3. interventi realizzati successivamente all’entrata in vigore del decreto legislativo n. 157 del 2006 e in assenza delle suddette condizioni di obbiettiva incertezza, assentiti dai Comuni con il solo titolo edilizio.

Il trattamento giuridico appropriato per ciascuna delle ora elencate classi tipologiche di fattispecie è naturalmente diversificato: per il primo caso, come si dirà più analiticamente in prosieguo, la perdurante dubbiozza (pur nel quadro del generale principio di certezza delle regole) della questione della applicabilità ai rimedi amministrativi ripristinatori particolarmente afflittivi del regime “penale” della irretroattività (riferibile alle sanzioni amministrative in senso stretto o proprio) non sembra consentire allo stato una risposta risolutiva e suggerisce (o impone) la proposizione di un apposito quesito al Consiglio di Stato; per il secondo caso, come vedremo, sarà invece possibile fornire una risposta positiva e risolutiva (in linea con i precedenti pareri dall’Ufficio *in subiecta materia*); per il terzo caso, infine, la risposta non potrà che essere negativa, nel senso della necessità di procedere all’irrogazione delle dovute sanzioni demolitorie.

Occorre premettere in linea generale che (come è noto) l’art. 146, comma 4, del codice dei beni culturali e del paesaggio, innovando rispetto al precedente assetto normativo, ha



Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo

UFFICIO LEGISLATIVO

escluso la sanabilità degli abusi paesaggistici (*Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi...*). L'art. 167, commi 4 e 5, del predetto codice, limita l'accertamento della compatibilità paesaggistica ad alcune fattispecie marginali, escludendo, comunque, i lavori che abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi, ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati. Il divieto di sanatoria *ex post* è stato introdotto dalla versione originaria del codice [art. 146, comma 10, lett. c)] ed è stato poi confermato a seguito delle modifiche apportate dai due decreti correttivi del 2006 e del 2008 (dd.lgs. 24 marzo 2006, n. 157 e 26 marzo 2008, n. 63; il divieto di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria è oggi contenuto al comma 4 dell'art. 146). La giurisprudenza, dopo complessa elaborazione, si è attestata nella conclusione – oggi sostanzialmente consolidata – per cui l'applicabilità di tale divieto di sanatoria *ex post* decorrerebbe a partire dall'entrata in vigore del primo decreto correttivo, nel 2006 (Cons. Stato, sez. VI, 2 maggio 2007, n. 1917 Cons. Stato, sez. V, 21 maggio 2009, n. 3140, che hanno superato l'iniziale impostazione di Cons. Stato, sez. II, par. 25 settembre 2007, n. 1557/2007).

In merito all'applicazione del divieto di sanatoria *ex post*, sancito dagli articoli succitati, erano sorte alcune, complesse, problematiche, già negli anni passati portate all'attenzione dello scrivente Ufficio. Era invero emersa la eccessiva rigidità del combinato disposto degli artt. 146, comma 4, e 167, comma 4, del codice del 2004, che – innovando radicalmente rispetto al sistema previgente, come assestato dalla giurisprudenza - non consentivano più (se non in piccoli casi) la sanatoria *ex post* degli abusi paesaggistici, con la conseguente difficoltà nel trattamento di casi in cui gli interventi erano stati realizzati prima dell'entrata in vigore del nuovo (più severo) regime (quando la prevalente giurisprudenza ammetteva la possibilità di irrogazione di una sola sanzione pecuniaria, con salvezza dell'immobile o dell'intervento realizzato abusivamente), ma erano poi giunti all'esame dell'autorità amministrativa soltanto dopo (non per colpa della parte privata) l'entrata in vigore del nuovo regime di divieto di sanatoria. Questa difficoltà risultava in taluni casi aggravata dalla presenza, nelle fattispecie esaminate, di condizioni di incertezza (e, spesso, di vera e propria indeterminatezza) dell'ambito spaziale del vincolo paesaggistico, sia esso di tipo provvedimentale (odierno art. 136 del codice di settore), sia esso *ex lege* "Galasso" n. 431 del 1985 (odierno art. 142 del medesimo codice).

Tali profili problematici intercettano entrambi aspetti di diritto intertemporale e di certezza delle regole di conseguente tutela della buona fede e dell'affidamento dei privati proprietari, possessori o detentori di immobili che, nel primo caso, al tempo della



Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo

UFFICIO LEGISLATIVO

realizzazione e del completamento dell'intervento avrebbero potuto confidare in una sostanziale sanatoria dell'abuso, mediante pagamento di una sola pena pecuniaria (previo accertamento della compatibilità paesaggistica di quanto abusivamente realizzato), mentre, successivamente all'entrata in vigore del nuovo regime, al momento del tardivo (non per loro colpa) esame della loro posizione amministrativa, si sono visti preclusa tale più favorevole possibilità per essere astretti all'interno del più afflittivo regime sanzionatorio odierno, che impone pressoché in ogni caso la demolizione del manufatto abusivo, a prescindere dalla sua astratta compatibilità paesaggistica; o che – nella seconda casistica – solo successivamente al completamento degli interventi hanno potuto avere conoscenza del fatto che gli immobili erano (o sarebbero stati) in realtà già sottoposti a vincolo paesaggistico (con la connessa necessità dello speciale titolo autorizzativo ex art. 146 del codice di settore).

Orbene, questo Ufficio legislativo si era già espresso in ordine a siffatte tematiche rispondendo ad alcuni quesiti posti dagli Uffici periferici, muovendo nella direzione di tentare di introdurre in via interpretativa mitigazioni all'eccessivo rigore della norma.

In particolare, con i pareri n. 9907 del 29 maggio 2012 e n. 19922 del 14 novembre 2012, sono state date indicazioni in merito alla situazione verificatasi in alcuni Comuni delle Regioni Toscana e Veneto (Greve in Chianti e Jesolo), ove risultavano già realizzati numerosi interventi costruttivi assentiti con il solo permesso di costruire, rilasciato in difetto della presupposta autorizzazione paesaggistica, a causa di un'errata valutazione, da parte degli uffici comunali e degli stessi uffici periferici ministeriali, per un lungo lasso di tempo, dell'ambito spaziale di conterminazione del vincolo (*ex lege* "Galasso", ora articolo 142, comma 2, del Codice dei beni culturali e del paesaggio), errata valutazione a sua volta cagionata dall'oggettiva incertezza del suo perimetro applicativo (e tutto ciò senza che alcuna responsabilità potesse addebitarsi ai privati costruttori, i quali avevano adempiuto all'onere di munirsi del permesso di costruire e non potevano che aderire all'affermazione della non necessità dell'autorizzazione paesaggistica costantemente proveniente dalle medesime amministrazioni preposte alla gestione del vincolo, competenti a rilasciarla).

Con il parere n. 4157 del 13 marzo 2013, questo Ufficio si è espresso nella stessa direzione interpretativa in merito ad alcuni casi in cui la situazione di incertezza applicativa era riferita a vincoli provvedimentali: nel territorio di un Comune del Veneto (San Martino Buon Albergo) risultavano assentiti, da un cinquantennio, numerosi interventi edilizi sulla base del solo titolo edilizio in carenza della presupposta autorizzazione paesaggistica, e ciò sull'errata convinzione che, su una determinata porzione territoriale, fossero venuti meno – per una complicatissima vicenda di riesame, mai ben definita – gli effetti di un precedente provvedimento di tutela paesaggistica.



Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo

UFFICIO LEGISLATIVO

Nelle fattispecie esaminate con i citati pareri è peraltro emerso anche il primo e ulteriore, ancorché connesso, profilo di diritto intertemporale sopra anticipato, riguardante più specificamente la natura della “sanzione” demolitoria obbligatoria (priva dell’alternativa pecuniaria), rispetto ai principi desumibili dalla legge n. 689 del 1981 in ordine alla irretroattività degli aggravamenti dei trattamenti sanzionatori, sotto il riflesso dell’applicabilità o meno del divieto di sanatoria *ex post* ai fatti commessi (interventi ultimati) prima dell’entrata in vigore del nuovo, più severo, regime sanzionatorio, e ciò anche a prescindere dal tema dell’incertezza o incompletezza o indeterminatezza dei dispositivi di vincolo.

In particolare, tale ultimo aspetto è stato affrontato con il parere n. 12627 del 22 luglio 2013, con il quale questo Ufficio ha dato indicazioni in merito ad un caso (stabilimento in zona industriale del Comune di Poggio Imperiale) in cui l’abuso edilizio era stato realizzato prima dell’entrata in vigore della riforma concernente l’applicazione del divieto di autorizzazione paesaggistica postuma (artt. 146, comma 4, e 167 del d.lgs. n. 42 del 2004 e s.m.i.), sancita dal primo decreto correttivo del codice di settore, di cui al decreto legislativo n. 157 del 2006.

Puntualizzate le questioni giuridiche oggetto di esame e ripercorse brevemente le precedenti pronunce rese dall’Ufficio sul tema, è possibile ora procedere all’esame puntuale delle tre classi tipologiche di fattispecie sopra indicate, a partire da quella raggruppata sotto il n. 1).

1) Fattispecie verificatesi antecedentemente all’operatività del divieto di sanatoria postuma dell’abuso paesaggistico.

Come già chiarito sopra, dopo alcune incertezze iniziali (parere MiBAC prot. n. 11758 del 22 giugno 2004, Cons. Stato, sez. II, par. 25 settembre 2007, n. 1557/2007, Tar Abruzzo, Pescara, 26 novembre 2007, n. 907, Tar Basilicata, 9 luglio 2008, n. 386), si è infine chiarito che il divieto di sanatoria introdotto dall’art. 146 del codice del 2004 è applicabile solo a partire dalla data di entrata in vigore del secondo decreto correttivo, introdotto con il d.lgs. n. 157 del 2006. In tal senso il Consiglio di Stato, in sede giurisdizionale (sez. VI, n. 1917 del 2007, n. 3483 del 2007 e n. 3140 del 2009), ha chiarito che l’art. 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (nel testo originario prima delle modifiche introdotte nel 2006), ivi incluso il divieto di autorizzazione a sanatoria, “*costituisce norma a regime, non applicabile nel periodo transitorio*”, poiché l’art. 159 dello stesso decreto legislativo, nel disciplinare il regime transitorio,



Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo

UFFICIO LEGISLATIVO

subordinava l'entrata in vigore della disciplina dettata dall'art. 146 all'approvazione dei piani paesistici ai sensi dell'art. 156 e al conseguente adeguamento degli strumenti urbanistici. Ha dunque soggiunto che la modifica all'art. 159 introdotta dal d.lgs. n. 157 del 2006, ancorando la durata del regime transitorio ad una data certa (art. 156, comma 1) e disponendo espressamente che anche nel periodo transitorio doveva trovare applicazione il divieto di autorizzazione postuma (allora comma 12 dell'art. 146), doveva ritenersi di natura innovativa – applicabile *ex nunc* - e non di interpretazione autentica con effetti retroattivi.

Ciò posto, occorre chiarire in che modo debba essere intesa la suddetta delimitazione temporale. Se, cioè, nel senso che a far data dall'entrata in vigore del c.d. "primo correttivo" sia radicalmente precluso il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche in sanatoria anche per interventi realizzati anteriormente all'entrata in vigore delle suddette disposizioni del 2006, oppure se nel senso (opposto) che l'immediata operatività del divieto riguardi esclusivamente le opere realizzate dopo la sua entrata in vigore.

Questo Ufficio ha ritenuto, nel già citato parere n. 12627 del 22 luglio 2013, di poter dare un'apertura (ancorché dubitativa) per la seconda delle tesi sopra prospettate. Ma tale apertura – di ciò lo scrivente Ufficio è consapevole – si scontra con la perdurante difficoltà di trasferire alle misure ripristinatorie il regime proprio delle sanzioni afflittive (ossia delle sanzioni amministrative in senso stretto e proprio, atteso che la demolizione è tuttora ricondotta dall'opinione prevalente nel novero dei rimedi di amministrazione attiva, di ripristino del bene-interesse giuridico tutelato, di cura attuale dell'interesse pubblico protetto, piuttosto che nell'ambito delle sanzioni amministrative propriamente dette, nelle quali il fine è corrispettivo e di prevenzione generale e speciale, e non di ricostituzione del bene giuridico tutelato).

Resta peraltro vero (quanto si era evidenziato nel citato parere del 2013) che, anteriormente all'entrata in vigore del Codice, a partire dall'anno 2000, con le pronunce del Consiglio di Stato, rese in sede giurisdizionale dalla sez. VI, nn. 5373 del 9 ottobre 2000 e 5851 del 31 ottobre 2000, con un orientamento poi ribadito in sede consultiva con la pronuncia dell'adunanza generale n. 4 dell'11 aprile 2002 e via via confermato (*ex multis* Cons. St., sez. VI, 27 marzo 2003 n. 1590, 15 maggio 2003 n. 2653, 21 luglio 2003 n. 4192), si era ormai stabilizzata la tesi del potere dell'Amministrazione di rilasciare *ex post* l'autorizzazione paesaggistica, sicché l'espresso divieto innovativamente introdotto per la prima volta con la norma del codice del 2004 (entrata in vigore nel 2006) non avrebbe dovuto riguardare anche le fattispecie verificatesi antecedentemente all'operatività del divieto stesso, che avrebbero dovuto essere invece definite sulla base della disciplina sostanziale ad esse *pro tempore* applicabile, che



Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo

UFFICIO LEGISLATIVO

includeva la possibilità di valutare in via postuma la compatibilità paesaggistica dell'intervento dopo la sua realizzazione e di "sanare" l'abuso con il pagamento di una sola sanzione pecuniaria.

Tale soluzione troverebbe supporto nel principio generale vigente in materia di sanzioni (anche amministrative, ancorché ripristinatorie e non afflittive), desumibile anche dalla legge n. 689 del 1981, della irretroattività della norma che inasprisce il quadro sanzionatorio, quale appare essere indubbiamente la misura in esame, che ha escluso — salvi i limitati casi di cui all'art. 167, comma 4, del codice di settore — l'alternativa, meno afflittiva, della sanzione pecuniaria.

La tesi di possibile "apertura" verso l'applicabilità di un regime sostanzialmente non retroattivo alla "sanzione" demolitoria appariva fondata altresì sulla peculiare operatività del principio generale *tempus regit actum*, il quale presenta, come è noto, una diversa valenza a seconda che si faccia questione di norme procedurali ovvero sostanziali e sanzionatorie. Queste ultime, fra le quali era apparso inscrivibile il divieto di sanatoria, in quanto aggravamento della "sanzione" (alternativa) originariamente prevista, trovano di regola applicazione solo con riguardo alle fattispecie commesse durante la loro vigenza, ma non possono estendersi a colpire fatti e atti anteriori, ancorché giudicati dall'amministrazione in un tempo successivo. Le seconde (le norme procedurali), viceversa, trovano immediata applicazione, con riferimento al tempo dell'esercizio della funzione, indipendentemente dalla data dei fatti dedotti nell'affare trattato (con la conseguenza che la nuova norma sostanziale sanzionatoria del divieto di sanatoria avrebbe potuto riguardare solo gli abusi commessi dopo l'entrata in vigore del d.lgs. n. 157 del 2006).

Resta tuttavia vero, come già anticipato, che sarebbe in senso opposto sostenibile l'assunto secondo cui il rimedio demolitorio non rivestirebbe natura di sanzione afflittiva, ma di misura ripristinatoria, nella quale assume prevalenza il carattere di amministrazione attiva, di cura diretta della tutela del bene protetto, essendo prevalente l'interesse generale al ripristino del valore paesaggistico leso rispetto all'afflizione o alla diminuzione patrimoniale dell'incolpato. E che, dunque, in quest'ottica, non verrebbe in rilievo il principio penalistico dell'irretroattività della sanzione, ma quello, proprio dell'amministrazione attiva, della immediata applicabilità del regime più "severo" (ossia di più efficace realizzazione dei fini di tutela).

Riguardo a queste complesse tematiche conducono peraltro ad ulteriori riflessioni taluni recenti orientamenti dottrinari secondo i quali l'esclusione della natura afflittiva non comporterebbe necessariamente l'inapplicabilità alla misura amministrativa "sfavorevole" del principio di irretroattività tipico delle sanzioni amministrative in senso tecnico (disciplinate dalla legge n. 689 del 1981). Ciò in quanto, accanto alle misure ripristinatorie e



Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo

UFFICIO LEGISLATIVO

a quelle sanzionatorie, sarebbe possibile individuare un “*tertium genus*” costituito da misure che, pur non avendo natura afflittiva vera e propria, comportano comunque - a seguito della violazione di una regola - conseguenze gravemente negative nella sfera giuridica del destinatario. Riguardando tali vicende alla luce del principio generale di “certezza delle regole”, sarebbe dunque possibile estendere taluni corollari applicativi riferiti alle sanzioni amministrative in senso tecnico anche ai provvedimenti aventi, comunque, *carattere sanzionatorio* (arg. ex art. 21-bis della legge n. 241 del 1990, ove è stabilito - terzo periodo del comma 1 - il carattere inderogabilmente recettizio dei provvedimenti limitativi della sfera giuridica dei privati *aventi carattere sanzionatorio*: “*Il provvedimento limitativo della sfera giuridica dei privati non avente carattere sanzionatorio può contenere una motivata clausola di immediata efficacia*”). A tale terzo genere di misure amministrative sfavorevoli conseguenti a infrazioni di regole (*provvedimenti limitativi della sfera giuridica dei privati aventi carattere sanzionatorio*) potrebbero ragionevolmente estendersi taluni effetti o corollari applicativi propri delle sanzioni amministrative in senso tecnico o proprio, quali la inammissibilità di far derivare effetti giuridici sfavorevoli da regole oggettivamente incerte e oscure e, quindi, la non retroattività del trattamento giuridico deteriore.

Riguardo a questa alternativa interpretativa occorre tenere doverosamente conto dei principi affermati dalla Corte EDU nell'applicazione dell'art. 6 della Convenzione europea dei diritti dell'uomo (ormai incorporata, in uno alla Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea di Nizza del 7 dicembre 2000, nel Trattato UE, art. 6, comma 1 e considerata dalla Corte costituzionale, dal 2007, norma interposta ai fini del giudizio di costituzionalità ai sensi dell'articolo 117, comma 1, Costituzione). Ebbene, come è noto, la CEDU si va attestando su una nozione sempre più ampia, sostanziale e dilatata di “pena” e di “processo penale”, comprensiva, dunque, di molte sanzioni amministrative, in tutti i casi in cui ricorrano i così detti *Engel criteria* (definiti nella sentenza CEDU 8 agosto 1976, Engel e altri c. Paesi Bassi; più di recente cfr. le sentenze sez. II, 27 settembre 2011, Menarini c. Italia e 4 marzo 2014, Grande Stevens c. Italia), che si riassumono nella qualificazione formale, nella natura intrinseca dell'illecito (ci si riferisce, in particolare, allo scopo afflittivo-deterrente ed al carattere generale) e nel grado di severità della sanzione. La rilevanza di questa giurisprudenza consiste nella conseguenza che la qualificazione di una sanzione amministrativa in termini “penali” determina l'applicazione della disciplina dell'articolo 6 e 7 della CEDU, anche sotto il profilo della sua irretroattività.

Ora, la misura amministrativa introdotta dal codice del 2004 (e divenuta applicabile a partire dal 2006) sembra presentare sicuramente il secondo e il terzo degli *Engel criteria*: essa non è formalmente qualificata “penale”, ma sicuramente cura la tutela di interessi generali e si applica indistintamente a tutti i consociati, oltre a presentare un elevato grado di



Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo

UFFICIO LEGISLATIVO

“severità”, poiché aggrava notevolmente la posizione dell’incolpato, che deve necessariamente demolire quanto realizzato e non può più (come prima) risolvere il problema pagando una somma di danaro. Che la sanzione demolitoria persegua interessi generali è altresì dimostrato *per tabulas* dal fatto che essa è “doppiata” da quella (anche formalmente) penale, di cui all’art. 81 stesso codice: la stessa condotta e lo stesso evento sono puniti sia con la sanzione amministrativa demolitoria, sia con quella penale (che assurge a delitto, nei casi “maggiori” di cui all’art. 181 del codice, e in ogni caso comporta la pena congiunta, detentiva e pecuniaria).

Tuttavia proprio quest’ultimo argomento, che fa leva sulla “plurioffensività” – penale e amministrativa - della stessa infrazione potrebbe militare a favore della tesi opposta, ossia della tesi della natura non penale della sanzione amministrativa demolitoria, atteso che la sanzione penale è predisposta e somministrata autonomamente dalla seconda previsione normativa (art. 181), essa sì sicuramente “penale”, lì dove, invece, la prima (art. 146) presenterebbe un carattere e contenuto sicuramente ed esclusivamente ripristinatori dei valori giuridici violati, ossia di amministrazione attiva all’attualità dell’applicazione della sanzione, in funzione di recupero del bene paesaggistico alterato e non di “pena” per il responsabile.

Peraltro, la mancanza di univocità nella soluzione del tema in esame è confermata dalla recente sentenza della Corte costituzionale n. 236 del 2015, che ha respinto la questione di costituzionalità dell’art. 11, comma 1, lettera *a*), del decreto legislativo 31 dicembre 2012, n. 235 (*Testo unico delle disposizioni in materia di incandidabilità e di divieto di ricoprire cariche elettive e di Governo conseguenti a sentenze definitive di condanna per delitti non colposi*), sollevata dal Tar Campania, limitandosi a dire - punto 4.1. della motivazione in diritto - che (come da precedenti pronunce in tema di incandidabilità/incompatibilità) *la sospensione e la decadenza costituiscono conseguenze del venir meno di un requisito soggettivo per l’accesso alle cariche considerate o per il loro mantenimento e non sanzioni o effetti penali della condanna*, senza affrontare la questione, pur sollevata dal TAR di Napoli (ma senza evocare il parametro pertinente dell’art. 25 Cost.), della natura sostanzialmente “penale” della norma della legge “Severino” che avrebbe inasprito le conseguenze sfavorevoli della pregressa condanna (il Tar di Napoli aveva infatti sospettato di incostituzionalità la norma sostenendo che la discrezionalità del legislatore “*non può spingersi [...] fino al punto di negare natura di vera e propria sanzione ad istituti tanto incisivi sull’esercizio di un diritto costituzionale, quale quello di accesso alle cariche pubbliche di cui all’art. 51 della Carta*”, con la conseguenza che “*l’irretroattività si imporrebbe nel caso concreto, data la natura sanzionatoria delle cause ostative alla carica e al suo mantenimento, e data «l’inderogabilità assoluta del principio di irretroattività*



Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo

UFFICIO LEGISLATIVO

nell'ambito di istituti e regimi in buona parte assimilabili alle sanzioni penali”). La Consulta, tuttavia, non ha fornito un criterio di carattere generale idoneo, anche alla luce della richiamata giurisprudenza CEDU, a distinguere ciò che è mero rimedio ripristinatorio rispetto alla sanzione amministrativa e rispetto a ciò che, per la particolare incisività negativa delle conseguenze sfavorevoli nella sfera giuridica del destinatario, trasmoda in sanzione in senso lato “penale”, assoggettabile come tale alla regola della irretroattività.

La delicatezza del tema e la sua oggettiva difficoltà di soluzione non consentono, come anticipato, allo scrivente Ufficio di fornire qui ed ora risposte conclusive, ma suggeriscono la possibilità, che verrà prontamente sottoposta all'attenzione dell'On.le Sig. Ministro, di proporre uno specifico quesito al Consiglio di Stato.

Può tuttavia essere utile sin d'ora fornire talune indicazioni relative ad alcuni aspetti applicativi, già evidenziati dagli Uffici, che deriverebbero dall'eventuale adozione di una soluzione positiva al quesito dell'inapplicabilità del divieto di sanatoria ai fatti consumati anteriormente al 2006.

Ove si dovesse optare per la tesi della natura sostanzialmente “penale” dell'aggravamento della sanzione demolitoria introdotto nel 2004-2006, si porrà “a valle”, infatti, il problema di quale regime procedurale applicare per la valutazione postuma di compatibilità paesaggistica. Come già chiarito dallo scrivente Ufficio in propri precedenti pareri (note n. 20341 del 20 novembre 2012, n. 12627 del 22 luglio 2013 (già citata) e n. 16813 del 14 luglio 2015, relative, rispettivamente, alla realizzazione di un parcheggio a Cortina D'Ampezzo, all'ampliamento di un'azienda agricola a San Michele del Gargano e all'installazione di una stazione radio base Vodafone Omnitel) deve ritenersi senz'altro applicabile, in quest'ottica, anche agli abusi commessi precedentemente all'entrata in vigore del citato decreto legislativo del 2006, per il completamento del procedimento relativo al rilascio del titolo edilizio con l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, il nuovo regime procedurale vigente oggi, ossia quello che si articola nel parere vincolante del Soprintendente ex art. 146 del ripetuto codice del 2004 (in luogo dell'annullamento ministeriale *ex lege* “Galasso”, pur allora vigente: sul punto cfr. Cons. Stato, sez. VI, 4 ottobre 2013, n. 4899).

Sempre ove si dovesse ammettere la sanabilità *ex post* degli illeciti paesaggistici consumati prima dell'operatività del nuovo e più severo regime, occorre fornire una risposta a quanto richiesto dalla Soprintendenza della Calabria (con nota prot. n. 1824 del 20 marzo 2014) “*in merito alla possibilità di considerare l'esame delle opere “ora per allora”, ovvero indicando eventuali prescrizioni che consentano, in alcuni casi, se non la demolizione di quanto realizzato, di migliorarne l'inserimento nel contesto*”. La risposta al quesito è ovviamente affermativa, e ciò per ragioni che attengono alla logica interna



Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo

UFFICIO LEGISLATIVO

dei procedimenti amministrativi a istanza di parte, quale è quello preordinato alla sanatoria di un abuso: la domanda del privato, infatti, attiva la discrezionalità tecnica dell'ufficio decidente (il parere vincolante costituisce, giova evidenziare anche in questa sede, una co-decisione: Cons. St., sez. VI, 4 giugno 2015, n. 2751), che può condurre agli esiti più vari del procedimento, ossia a un accoglimento pieno della domanda (totale compatibilità paesaggistica dell'intervento), a un suo rigetto totale (totale non compatibilità paesaggistica), ma anche a soluzioni intermedie (di parziale accoglimento/rigetto della domanda), per cui l'intervento può risultare solo in parte compatibile, così come, nella logica dei provvedimenti favorevoli condizionati, alla conclusione per cui la compatibilità paesaggistica potrà essere assentita a condizione che siano realizzati taluni interventi (invero minimali e non macroscopici, secondo un principio di proporzionalità e ragionevolezza) di mitigazione e miglioramento dell'impatto paesaggistico (Cons. St., sez. VI, 22 giugno 2005, n. 3306 ha ammesso l'apposizione di condizioni e prescrizioni nel parere soprintendentizio reso in una pratica di condono edilizio; ammettono la possibilità di prescrizione di interventi migliorativi Cons. Stato, sez. VI, 15 giugno 2009, n. 3806; *Id.*, 1 luglio 2009, n. 4238, *Id.*, sez. II, par. 4 giugno 2008, n. 1249/2007; *Id.*, sez. II, par. 30 gennaio 2008, n. 3491/2007; Tar Sicilia, Palermo, sez. I, 1 aprile 2009, n. 609).

2) Fattispecie verificatesi sotto il divieto di sanatoria *ex post*, ma riconducibili a casi di oggettiva incertezza o indeterminatezza dell'ambito spaziale applicativo del vincolo, non imputabile ai privati.

Relativamente a tali fattispecie, la questione posta, per come già trattata nei precedenti pareri resi dall'Ufficio, riguarda l'applicabilità della sanatoria postuma anche a taluni interventi realizzati sia anteriormente, sia successivamente al limite temporale costituito dall'entrata in vigore del d.lgs. 24 marzo 2006, n. 157 (c.d. "primo correttivo"), nel caso in cui si possa ritenere la sussistenza, in concreto, dei seguenti presupposti e condizioni, causalmente concatenati tra loro:

- a. una condizione di grave e oggettiva incertezza applicativa (o di certezza negativa della sussistenza di un vincolo) determinata da una carenza o da un vizio interno originari del vincolo stesso, sia, nel caso di vincoli *ex lege* "Galasso" di tipo ubicazionale, per un vizio dell'elemento normativo della fattispecie cui la delimitazione del vincolo rinvia (ad esempio, incertezza o carenza dell'atto amministrativo di delimitazione delle zone *a*) o *b*) di p.r.g.,



Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo

UFFICIO LEGISLATIVO

- per le quali il vincolo di rispetto della fascia costiera è escluso), sia per una carenza o errata o dubbia perimetrazione del vincolo provvedimentoale (per carenza e errore cartografici, per l'avvio, poi non adeguatamente definito con atti conclusivi certi, di procedure di revisione, *etc.*);
- b. la conseguenza per cui tale grave e oggettiva incertezza applicativa abbia determinato una condizione di apparenza giuridica rilevante, per un periodo di tempo consistente, sorretta anche da specifici atti e provvedimenti delle amministrazioni competenti dai quali fosse possibile pianamente e in modo evidente ricavare il pacifico e continuato trattamento di determinate aree come prive di qualsivoglia vincolo paesaggistico;
 - c. la conseguente riconoscibilità di una condizione di buona fede oggettiva nei cittadini e nelle imprese nel non essersi dotati, conseguentemente, di titoli paesaggistici, indotti a tale comportamento dall'univoco, costante e reiterato atteggiamento delle competenti autorità preposte alla gestione del vincolo;
 - d. la assoluta irrilevanza e inidoneità ai suddetti effetti della mera inerzia o della mancata o insufficiente vigilanza e repressione sanzionatoria degli abusi.

E' sembrato a questo Ufficio, nei ricordati pareri n. 9907 del 29 maggio 2012 e n. 19922 del 14 novembre 2012, che, ricorrendo tutte e quattro le condizioni sopra indicate, potesse ritenersi che il dispositivo di vincolo fosse divenuto operante, opponibile ed efficace solo dal momento della successiva puntualizzazione – con atto formale, amministrativo o giurisdizionale di data certa - degli ambiti spaziali di efficacia dello stesso, per l'innanzi non correttamente definiti.

Tale mancata operatività del vincolo troverebbe il suo fondamento in una sorta di carenza originaria strutturale dello stesso, quanto alla sua delimitazione spaziale, tale da renderlo inidoneo a produrre gli effetti suoi propri. Si tratterebbe, in quest'ottica, di un rilievo successivo di un vizio originario intrinseco all'atto di vincolo, che si risolve nella mancata operatività del vincolo, almeno per quelle aree e per quegli immobili direttamente interessati dal vizio di perimetrazione e di georeferenziazione dell'ambito spaziale applicativo dell'atto che assoggetta il bene a tutela. La patologia intrinseca dell'atto di vincolo, ancorché non sanzionata in sede di annullamento o di declaratoria di nullità parziale (in autotutela o in sede contenziosa e giurisdizionale), si manifesterebbe nella rilevazione di un profilo di inefficacia originaria dell'atto. La successiva rilevazione – e chiarificazione o precisazione - di tali ambiti spaziali, per l'innanzi non correttamente



Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo

UFFICIO LEGISLATIVO

definiti, opererebbe alla stregua di una sorta di riforma in sanatoria dell'atto originariamente carente e viziato.

Nei citati pareri dell'Uffici si è prestata la massima attenzione, che qui va ribadita, a precisare che in nessun caso la fattispecie (per così dire) "scriminante" potesse configurarsi e operare quando la mancata richiesta delle autorizzazioni paesaggistiche fosse imputabile all'inerzia delle amministrazioni a vario titolo competenti, posto che tale condizione, pur necessaria (ma non sufficiente), completa la fattispecie solo se e in quanto conseguenza effettuale diretta della condizione oggettiva di incertezza causata dalla carenza strutturale del vincolo, nei termini sopra descritti.

Questa ipotesi ricostruttiva sembra trovare il conforto della dottrina – nel quadro del già più volte richiamato principio di "certezza delle regole" –, nonché della giurisprudenza. Il Consiglio di Stato (sez. VI, 14 ottobre 2015, n. 4759), ha di recente esaminato un caso di un intervento edilizio (opere edilizie realizzate in parziale difformità rispetto a un permesso di costruire del 2008) realizzato in un Comune (Sicignano degli Alburni, in provincia di Salerno) ricompreso in un'area naturale protetta (parco nazionale del Cilento) la cui zona "B" ex d.m. n. 1444 del 1968 era esclusa dal vincolo paesaggistico *ex lege* in forza dell'originaria formulazione del comma 2 dell'art. 142 del codice, mentre era poi anch'essa rientrata nel perimetro del vincolo di cui alla lettera f) del comma 1 del predetto art. 142 – *"i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi"* – a seguito della riformulazione del suddetto comma 2 ad opera del secondo decreto correttivo, di cui al d.lgs. n. 63 del 2008. Il Giudice d'appello ha dunque annullato il parere soprintendentizio del 2013 (che aveva negato la sanatoria paesaggistica, ai sensi dell'art. 167 del codice dei beni culturali e del paesaggio, poiché l'intervento aveva comportato la realizzazione di nuove superfici e nuovi volumi) facendo leva sulla circostanza che il procedimento autorizzatorio per l'esecuzione dell'intervento non necessitava, all'epoca di presentazione dell'istanza, del parere della competente Soprintendenza, sulla considerazione per cui se *"poi la normativa sia medio tempore mutata – nei sensi anzidetti, prima della data di adozione del permesso di costruire – è circostanza che non elide il profilo dell'affidamento riposto dal privato riguardo alla sua pretesa ad ottenere il titolo a costruire, come in effetti avvenuto"*. Ha aggiunto il Consiglio di Stato che *"Da tanto discende che l'attività edilizia posta in essere dalla odierna appellante è stata ab origine supportata da un titolo edilizio apparentemente idoneo a legittimare il suo intervento anche sul piano paesaggistico (in considerazione, appunto, della specificità del caso in esame, contraddistinto dall'intervenuta modifica legislativa dopo la presentazione della domanda dell'interessata e del rilascio del titolo a notevole distanza dalla predetta"*



Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo

UFFICIO LEGISLATIVO

domanda). Non senza ragione, pertanto, l'odierna appellante richiama il suo stato di affidamento legittimo in relazione all'attività edilizia posta in essere sulla base del titolo edilizio ottenuto e censura, con la impugnata sentenza, il parere negativo della Soprintendenza che non tiene conto del fatto inerente alla cristallizzazione del titolo edilizio e della sua portata scriminante, anche agli effetti paesaggistici (per quanto si è testé detto), rispetto a quella parte di attività edilizia posta in essere in senso conforme al titolo". In tal senso può segnalarsi anche Tar Lazio, sez. II-quater, 9 giugno 2008, n. 5638, che ha ammesso l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria per fatti anteriori all'entrata in vigore del codice del 2004.

Ammessa, nei suddetti termini e alle suesposte, stringenti condizioni, la insussistenza di illeciti paesaggistici (stante la non operatività del vincolo fino alla data della sua successiva integrazione), occorre domandarsi se vi sia spazio per l'applicazione del regime antevigente della sanabilità *ex post*, sulla falsariga dell'art. 167, comma 4, del codice. A rigore la risposta deve essere negativa, ma non già perché le ridette fattispecie siano "insanabili", bensì perché, secondo logica, essere non richiedono sanatoria alcuna, non sussistendo, in esse, come detto, la stessa illiceità paesaggistica della condotta e del fatto, posto che, al momento della realizzazione dell'intervento, il vincolo non operava.

3) interventi realizzati successivamente all'entrata in vigore del decreto legislativo n. 157 del 2006 e in assenza delle suddette condizioni di obbiettiva incertezza, assentiti dai Comuni con il solo titolo edilizio.

La terza classe tipologica di fattispecie, riassunte alla pag. 2 del presente parere, riguarda la disciplina applicabile agli interventi assentiti dai Comuni con il solo titolo edilizio in assenza in situazioni di incertezza oggettiva circa la sussistenza del vincolo paesaggistico e in un periodo successivo all'entrata in vigore del divieto di sanatoria. Come già anticipato sopra, per tale casistica, che non sembra presupporre la soluzione di questioni controverse di diritto, si ritiene che debba applicarsi senz'altro la disciplina vigente di cui agli articoli 146, comma 4, per cui, fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi.

Alla luce delle suesposte considerazioni, appare possibile trarre le seguenti conclusioni.

a) Sulla prima questione - se il divieto di autorizzazione in sanatoria *ex post* operi solo per gli abusi commessi in data successiva all'entrata in vigore del d.lgs. n. 157 del



Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo

UFFICIO LEGISLATIVO

2006 – non appare allo stato possibile fornire indicazioni certe e univoche, tali da poter costituire un indirizzo stabile e affidabile per l'operatività degli Uffici, attesa la persistente opinabilità, per quanto sopra detto, della natura giuridica (solo amministrativa o anche "penale" in senso lato) della nuova sanzione demolitoria e, per l'effetto, della retroattività del nuovo regime di divieto di sanatoria *ex post* anche rispetto ad abusi compiuti prima dell'entrata in vigore di tale nuovo regime. Su tale problematica questo Ufficio ravvisa, pertanto, l'opportunità di chiedere il parere del Consiglio di Stato.

b) Sulla seconda questione risulta invece possibile confermare e ribadire quanto già acclarato nei precedenti pareri dell'Ufficio sopra richiamati nel senso della possibilità, anche per le fattispecie successive all'entrata in vigore del codice, ricadenti sotto il divieto di sanatoria *ex post*, di escludere l'applicabilità della sanzione (recte: della stessa sussistenza dell'illecito paesaggistico) allorquando il dispositivo di vincolo possa ritenersi non operante in presenza dei presupposti e delle condizioni sopra analiticamente indicati al fine di poter ritenere la carenza strutturale originaria del vincolo stesso e, conseguentemente, la non operatività del vincolo in quanto originariamente e intrinsecamente viziato per carente perimetrazione, e ciò fino alla data certa in cui l'errore è emerso, è stato acclarato e ad esso è stato posto rimedio in sede di sanatoria.

Il Capo dell'Ufficio legislativo

Paolo Carpentieri