
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

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

Custode Giudiziario: **Avv. Benedetta Chiappale**

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

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



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

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

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

Il creditore che richiede la vendita ha depositato **Certificato Notarile** redatto dal **Notaio Enrico Siracusano** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, il tutto comprensivo della copia dell'estratto di mappa degli immobili oggetto di esecuzione effettuate presso l'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** ai Reg, Gen. n. **8223**/Reg. Part. n. **1298**.

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



PARAMETRI DI VARIABILITA' E DI INDICIZZAZIONE CHE DOVESSERO ESSERE FRA LE PARTI STESSE CONVENUTI E CHE CON IL SUDETTO ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE, O CON GLI ATTI DI EROGAZIONE PARZIALE IN AMMORTAMENTO, POTRA' ESSERE ALTRESA' STABILITO CHE IL MUTUO STESSO - O SINGOLE QUOTE DEL MEDESIMO - VENGA RIMBORSATO PER TUTTA LA DURATA O PARTE DELLA STESSA ANZICHE' MEDIANTE RATE VARIABILI COME SOPRA PREVISTE, MEDIANTE RATE COSTANTI O VARIABILI A SECONDA DELLE DIVERSE MODALITA' DI RIMBORSO DEL CAPITALE, MA CON L'APPLICAZIONE DI UN TASSO FISSO CHE SARA' DETERMINATO CON L'ATTO MEDESIMO. NELL'IPOTESI DI MUTUI CON PROVVISTA 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 PROVVISTA 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 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 SUCCESIONE** - 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 SUCCESIONE Testamentaria** [REDACTED] perviene alla piena proprietà per la quota di **1/4** del terreno sul quale sorge il fabbricato in oggetto, [REDACTED]
[REDACTED]

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

Titolare/Proprietario:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I terrazzi hanno una superficie complessiva di mq. 47.48.

Il garage ha una superficie lorda di mq. 25.80.

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

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

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

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

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

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



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] Piena proprietà

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

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

Restano ancora da realizzare infatti le seguenti opere:

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

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

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



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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA-CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA-CARRARA;

Uffici del registro di MASSA-CARRARA;

Ufficio tecnico del COMUNE DI MONTIGNOSO;

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

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

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



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - VILLA UNIFAMILIARE CON GARAGE TERRENO PERTINENZIALE E PISCINA	Abitazione in villini [A7]	340,66	€ 1.073.063,25	€ 1.073.063,25

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 160.959,49
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 912.103,76
---	---------------------



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

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

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - VILLA UNIFAMILIARE CON GARAGE TERRENO PERTINENZIALE E PISCINA.

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

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

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

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

Identificato al catasto Fabbricati:

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

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

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

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



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 [redacted]



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 Udienza di comparizione delle parti per l'adozione dei provvedimenti di cui agli artt. 616, 618 e 624 c.p.c. per la data del 21/02/2018.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **DOMANDA GIUDIZIALE** a favore di [REDACTED]
[REDACTED], Derivante da: ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA;
A rogito di TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data **10/10/2012** al Rep. n. **5087** iscritto/trascritto a MASSA CARRARA in data **24/10/2012** ai Reg, Gen. n. **8593/Reg. Part. n. 6486**.
CON ATTO DI CITAZIONE [REDACTED] CHIEDE ALL'ECC.MO TRIBUNALE DI MASSA, A) IN TESI: QUALORA RITENUTO L'ATTO TITOLATO "CONTRATTO PRELIMINARE" STIPULATO TRA LE PARTI L'1.2.2010 NEGOZIO MISTO, COSTITUITO CIO DA PRELIMINARE DI VENDITA DEL TERRENO EDIFICABILE E CONTRATTO DI APPALTO PER LA EDIFICAZIONE DELLA VILLA DI CUI AL LOTTO 5 (ERRONEAMENTE INDICATA IN ATTI COME 9): A1) ACCERTATO E DICHIARATO CHE LE SOMME SIN QUI CORRISPOSTE DALL'ATTRICE SONO BEN SUPERIORI AL VALORE DEL TERRENO STESSO E DI QUANTO SUL MEDESIMO FINORA EDIFICATO, EMETTERE IN DANNO DI [REDACTED]
[REDACTED] SENTENZA EX ART. 2932 C.C. CHE TENGA LUOGO DEL CONTRATTO DEFINITIVO NON CONCLUSO E CONSEGUENTEMENTE TRASFERIRE IN FAVORE DI [REDACTED] LA PROPRIETA' DELL'AREA, FACENTE PARTE DELLA PI AMPIA AREA, ACQUISTATA DALLA CONVENUTA SOCIET IL 15.9.2004 CON ATTO BIANCHI REP. 101461 RACC.7771, TRASCritto PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO PUBBLICIT IMMOBILIARE DI MASSA IL 27.09.2004 REG. PART. 6932-6933-6934, IL TUTTO LIMITATAMENTE AL TERRENO PREDETTO RAPPRESENTATO AL CT DEL COMUNE DI MONTIGNOSO NEL



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



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

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

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

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

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

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

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



PER COMMISSIONI A FAVORE SIA DELLE BANCHE E DELLE ALTRE ISCTITUZIONI FINANZIARIE SIA DELLA BANCA MUTUANTE, I RIFERIMENTI, LE PRECISAZIONI, I TEMPI E LE MODALITA' DI RILEVAZIONE STABILITI NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE E FATTI SALVI, IN OGNI CASO, I DIVERSI CRITERI CHE, IN RELAZIONE ALLA PROVVISATA, DOVESSERO ESSERE STABILITI CON L'ATTO DI CUI SOPRA. LE PARTI HANNO INOLTRE CONVENUTO CHE LA VARIABILITA' DEL TASSO DI INTERESSE DEL MUTUO POTRA' ESSERE DETERMINATA CON L'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE SULLA BASE DI CRITERI DIVERSI DA QUELLI SOPRA PREVISTI IN FUNZIONE DEI DIVERSI PARAMETRI DI VARIABILITA' E DI INDICIZZAZIONE CHE DOVESSERO ESSERE FRA LE PARTI STESSE CONVENUTI E CHE CON IL SUDETTO 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 FLE 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 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 BANCA MUTUANTE PER CAPITALE, INTERESSI E ACCESSORI IN DIPENDENZA DELLE RIVALUTAZIONI DEL CAPITALE E DEGLI INTERESSI CONSEGUENTI ALL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE COMPRESO QUELLE RELATIVE ALL'ANDAMENTO DEL CAMBIO DELLA VALUTA ESTERA, CONVENUTE NEL CONTRATTO DI MUTUO NEGLI ATTI DI EROGAZIONE PARZIALE E DELL'ATTO DI EROGAZIONE FINALE.



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

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

4.2.2 Pignoramenti:

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

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

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

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

Titolare/Proprietario:

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

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

Titolare/Proprietario:

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

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

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

Titolare/Proprietario:

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



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

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Note sulla conformità edilizia:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I terrazzi hanno una superficie complessiva di mq. 47.48;

Il garage ha una superficie lorda di mq. 25.80.

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

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



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

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

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

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

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

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

Condizioni generali dell'immobile:

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

Restano ancora da realizzare infatti le seguenti opere:

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

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



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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA-CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA-CARRARA;

Uffici del registro di MASSA-CARRARA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI MONTIGNOSO;

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

8.3 Valutazione corpi:



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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

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

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - VILLA UNIFAMILIARE CON GARAGE TERRENO PERTINENZIALE E PISCINA	Abitazione in villini [A7]	342,76	€ 1.028.265,00	€ 1.028.265,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

