
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: XXXXXX

contro: XXXXXX

N° Gen. Rep. 40/2016
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24.04.2017 ore 9,00

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ELISA PINNA

Custode Giudiziario: Avv. Anna Maria Gianecchini

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 – Porzione di edificio bifamiliare
Lotto 002 - Porzione di edificio bifamiliare
Lotto 003 - Porzione di edificio bifamiliare
Lotto 004 - Porzione di edificio bifamiliare

Esperto alla stima: **Sara Mannini**

Codice fiscale: MNNSRA73P56F023F

Studio in: Via Dei Cedri 15 - 54100 Massa

Telefono: 0585 8323063

Email: fra.sara-ms@libero.it

Pec: sara.mannini@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via delle Canticce – Renella/Cervaiolo - Montignoso (Massa Carrara) -
54038

Lotto: 001 – Porzione di edificio Bifamiliare

Corpo: Fabbricato A. Unità 1

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G]

Dati Catastali: XXXXXX con sede in XXXXXXn°27 per la nuda proprietà 1/1,

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 3,
- indirizzo via delle Canticce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria A/2,
- classe 4,
- consistenza 8 vani,
- superficie 142 mq,
- totale aree escluse scoperte 121 mq,
- rendita € 1.189,92.

Dati Catastali: XXXXXX con sede in XXXXXXn°27 per la nuda proprietà 1/1,

- foglio 19,
- particella 2100,

- subalterno 4,
- indirizzo via delle Cannicce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria C/6,
- classe 3,
- consistenza 19 mq,
- superficie 23 mq,
- rendita € 46,12.

Dati Catastali: XXXXXX con sede in XXXXXXn°27 per la nuda proprietà 1/1,

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 12,
- indirizzo via delle Cannicce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria C/2,
- classe 4,
- consistenza 84 mq,
- superficie 94 mq,
- rendita € 273,31.

Lotto: 002 – Porzione di edificio bifamiliare

Corpo: Fabbricato A. Unità 2

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G]

Dati Catastali: XXXXXX con sede in XXXXXXn°27 per la nuda proprietà 1/1,

- foglio 19,
- particella 2100,

- subalterno 1,
- indirizzo via delle Cannicce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria A/2,
- classe 4,
- consistenza 8 vani,
- superficie 145 mq,
- totale aree escluse scoperte 122 mq,
- rendita € 1.189,92.

Dati Catastali: XXXXXX con sede in XXXXXXn°27 per la nuda proprietà 1/1,

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 2,
- indirizzo via delle Cannicce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria C/6,
- classe 3,
- consistenza 19 mq,
- superficie 23 mq,
- rendita € 46,12.

Dati Catastali: XXXXXX con sede in XXXXXXn°27 per la nuda proprietà 1/1,

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 13,
- indirizzo via delle Cannicce,
- scala -,

- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria C/2,
- classe 4,
- consistenza 84 mq,
- superficie 94 mq,
- rendita € 273,31.

Lotto: 003 – Porzione di edificio bifamiliare

Corpo: Fabbricato B. Unità 1

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G]

Dati Catastali: XXXXXX con sede in XXXXXXn°27 per la nuda proprietà 1/1,

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 5,
- indirizzo via delle Cannicce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria A/2,
- classe 4,
- consistenza 8 vani,
- superficie 140 mq,
- totale aree escluse scoperte 118 mq,
- rendita € 1.189,92.

Dati Catastali: XXXXXX con sede in XXXXXXn°27 per la nuda proprietà 1/1,

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 6,
- indirizzo via delle Cannicce,

- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria C/6,
- classe 3,
- consistenza 20 mq,
- superficie 25 mq,
- rendita € 48,55.

Dati Catastali: XXXXXX con sede in XXXXXXn°27 per la nuda proprietà 1/1,

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 10,
- indirizzo via delle Cannicce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria C/2,
- classe 4,
- consistenza 76 mq,
- superficie 93 mq,
- rendita € 247,28

Lotto: 004 – Porzione di edificio bifamiliare

Corpo: Fabbricato B. Unità 2

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G]

Dati Catastali: XXXXXX con sede in XXXXXXn°27 per la nuda proprietà 1/1,

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 7,
- indirizzo via delle Cannicce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria A/2,
- classe 4,
- consistenza 7,5 vani,
- superficie 143 mq,
- totale aree escluse scoperte 119 mq,
- rendita € 1.115,55

Dati Catastali: XXXXXX con sede in XXXXXXn°27 per la nuda proprietà 1/1,

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 8,
- indirizzo via delle Cannicce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria C/6,
- classe 3,
- consistenza 20 mq,
- superficie 24 mq,
- rendita € 48,55.

Dati Catastali: XXXXXX con sede in XXXXXXn°27 per la nuda proprietà 1/1,

- foglio 19,

- particella 2100,
- subalterno 11,
- indirizzo via delle Canticce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria C/2,
- classe 4,
- consistenza 76 mq,
- superficie 92 mq,
- rendita € 247,28

2. Stato di possesso

Bene: Via delle Canticce – Renella/Cervaiolo - Montignoso (Massa Carrara) -
54038

Lotto: 001 - Porzione di edificio bifamiliare

Corpo: Fabbricato A. Unità 1

Possesso: Libero

Lotto: 002 - Porzione di edificio bifamiliare

Corpo: Fabbricato A. Unità 2

Possesso: Libero

Lotto: 003 - Porzione di edificio bifamiliare

Corpo: Fabbricato B. Unità 1

Possesso: Libero

Lotto: 004 - Porzione di edificio bifamiliare

Corpo: Fabbricato B. Unità 2

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via delle Canticce – Renella/Cervaiolo - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

Lotto: 001 - Porzione di edificio bifamiliare

Corpo: Fabbricato A. Unità 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: A lavori terminati potrà essere garantita la visitabilità e la adattabilità al fabbricato.

Lotto: 002 - Porzione di edificio bifamiliare

Corpo: Fabbricato A. Unità 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: A lavori terminati potrà essere garantita la visitabilità e la adattabilità al fabbricato.

Lotto: 003 - Porzione di edificio bifamiliare

Corpo: Fabbricato B. Unità 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: A lavori terminati potrà essere garantita la visitabilità e la adattabilità al fabbricato.

Lotto: 004 - Porzione di edificio bifamiliare

Corpo: Fabbricato B. Unità 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: A lavori terminati potrà essere garantita la visitabilità e la adattabilità al fabbricato.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via delle Canticce - Renella/Cervaiolo - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

Lotto: 001 - Porzione di edificio bifamiliare

Corpo: Fabbricato A. Unità 1

Creditori Iscritti: XXXXXXXXXXX, XXXXXX.

Lotto: 002 - Porzione di edificio bifamiliare

Corpo: Fabbricato A. Unità 2

Creditori Iscritti: XXXXXX, XXXXXX.

Lotto: 003 - Porzione di edificio bifamiliare

Corpo: Fabbricato B. Unità 1

Creditori Iscritti: XXXXXX, XXXXXX.

Lotto: 004 - Porzione di edificio bifamiliare

Corpo: Fabbricato B. Unità 2

Creditori Iscritti: XXXXXX, XXXXXX

5. Comproprietari

Beni: Via delle Canticce - Renella/Cervaiolo - Montignoso (Massa Carrara) -
54038

Lotto: 001 - Porzione di edificio bifamiliare

Corpo: Fabbricato A. Unità 1

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Porzione di edificio bifamiliare

Corpo: Fabbricato A. Unità 2

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - Porzione di edificio bifamiliare

Corpo: Fabbricato B. Unità 1

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - Porzione di edificio bifamiliare

Corpo: Fabbricato B. Unità 2

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via delle Canticce - Renella/Cervaiolo - Montignoso (Massa Carrara) –
54038

Lotto: 001 - Porzione di edificio bifamiliare

Corpo: Fabbricato A. Unità 1

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Porzione di edificio bifamiliare

Corpo: Fabbricato A. Unità 2

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Porzione di edificio bifamiliare

Corpo: Fabbricato B. Unità 1

Misure Penali: NO

Lotto: 004 - Porzione di edificio bifamiliare

Corpo: Fabbricato B. Unità 2

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via delle Canticce - Renella/Cervaiolo - Montignoso (Massa Carrara) -
54038

Lotto: 001 - Porzione di edificio bifamiliare

Corpo: Fabbricato A. Unità 1

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Porzione di edificio bifamiliare

Corpo: Fabbricato A. Unità 2

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Porzione di edificio bifamiliare

Corpo: Fabbricato B. Unità 1

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - Porzione di edificio bifamiliare

Corpo: Fabbricato B. Unità 2

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via delle Canticce - Renella/Cervaiolo - Montignoso (Massa Carrara) -
54038

Lotto: 001 - Porzione di edificio bifamiliare

Prezzo da libero: € 359.450,14

Prezzo da occupato: € 359.450,14

Lotto: 002 - Porzione di edificio bifamiliare

Prezzo da libero: € 379.925,24

Prezzo da occupato: € 379.925,24

Lotto: 003 - Porzione di edificio bifamiliare

Prezzo da libero: € 378.802,93

Prezzo da occupato: € 378.802,93

Lotto: 004 - Porzione di edificio bifamiliare

Prezzo da libero: € 394.300,62

Prezzo da occupato: € 394.300,62

Beni in **Montignoso (Massa Carrara)**

Località/Frazione **Cinquale**

Via delle Canticce

Lotto: 001 - Porzione di edificio bifamiliare

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fabbricato A. Unità 1.

Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G] sito in Montignoso (Massa Carrara) CAP: 54038 frazione: Renella-Cervaiolo, Via delle Canticce

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Ulteriori informazioni sul debitore: con sede in XXXXXX XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXX con sede in XXXXXXn°27 la nuda proprietà 1/1,

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 3,
- indirizzo via delle Canticce,
- scala -,

- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria A/2,
- classe 4,
- consistenza 8 vani,
- superficie 142 mq,
- totale aree escluse 121 mq,
- rendita € 1.189,92.

Intestazione: XXXXXX con sede in XXXXXXn° [REDACTED] la nuda proprietà 1/1,

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 4,
- indirizzo via delle Canticce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria C/6,
- classe 3,
- consistenza 19 mq,
- superficie 23 mq,
- rendita € 46,12.

Intestazione: XXXXXX con sede in XXXXXXn°27 la nuda proprietà 1/1,

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 12,
- indirizzo via delle Canticce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,

- categoria C/2,
- classe 4,
- consistenza 84 mq,
- superficie 94 mq,
- rendita € 273,31.

Derivanti da: fg.19 mapp. 88 sub.1 e 2

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: Il lotto 1 individuato al Fg 19 part. 2100 sub. 3, 4 e 12 del Comune di Montignoso confina a nord-ovest con stesso mappale sub. 1, 2 e 13, a sud-est con stessa particella sub. 9, a nord-est con i sub. 7 e 9, a nord con sub. 7 e a sud-ovest con via Cannicce.

Note sulla conformità catastale: Il pignoramento è stato eseguito su beni identificati al Fg. 19 part. 88 sub.1 e 2. Questo fabbricato però è stato oggetto di demolizione e, a seguito di presentazione di regolare progetto presso il Comune di Montignoso, è iniziata la realizzazione di due bifamiliari. I lavori però sono stati interrotti e i fabbricati sono ancora da completarsi. Le operazioni peritali hanno comportato anche la regolarizzazione della situazione catastale:

- 1. è stata eseguita ricongiunzione tra usufrutto, ancora intestato alla Sig.ra deceduta nel 2006, e la società XXXXXX,**
- 2. è stato eseguito rilievo strumentale della particella oggetto di esecuzione immobiliare,**
- 3. è stato eseguito nuovo frazionamento catastale,**
- 4. sono stati attribuiti nuovi identificativi catastali alle diverse unità immobiliari. La situazione catastale è conforme all'attuale stato dei luoghi.**

Nella planimetria catastale relativa al piano interrato non è stata riportata la presenza degli scannafossi poichè, a causa dell'inaccessibilità dei locali, allagati da più di 50 cm di acqua, non è stato possibile rilevarli. Al termine dei lavori di completamento dovrà

essere eseguito aggiornamento catastale che includerà eventuali cambiamenti e il completamento degli spazi interni ed esterni. Il costo di tale deposito (circa € 700,00) verrà decurtato dalla stima del lotto ma non come voce relativa ad irregolarità, in quanto lo stato incompleto del fabbricato non consente di indicarli come tali.

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

SI

NOTE: L'atto di pignoramento è stato presentato relativamente ai beni individuati catastalmente al FG.19 Part.88 sub.1 e 2 che attualmente sono completamente variati poiché il fabbricato relativo è stato demolito ed è stato sostituito con due fabbricati ancora in costruzione. Il nuovo identificativo catastale del lotto 1 è fg.19 mapp. 2100 sub. 3, 4 e12.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il contesto in cui sono ubicati i fabbricati eseguiti fa parte della fascia retrocostiera confinante con la località Cinquale del comune di Montignoso in provincia di Massa Carrara. Gli immobili sono a circa 1 kilometro e mezzo dalla costa Apuo-Versiliese, facilmente raggiungibile tramite autoveicolo o bicicletta. I beni sono distribuiti su un lotto di forma rettangolare con andamento pianeggiante e prospiciente via Cannicce. Quest'ultima è posta al di sopra e parallelamente alla viabilità autostradale ad una distanza di circa 35 mt. La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Queste ultime sono distribuite sul territorio del Comune di Montignoso. Per quanto riguarda le scuole, in un raggio di un kilometro, è possibile raggiungere scuole dell'infanzia e primarie. Nel Comune di Montignoso, ha sede anche una scuola secondaria di primo grado. Nelle vicinanze dei fabbricati trovano ubicazione diversi servizi: piccoli e medi supermercati, negozi di vario genere, fermate autobus e attività commerciali e di ristorazione legate al centro turistico del Cinquale e della Versilia. Gli spazi di parcheggio pubblico sono inesistenti, la maggior parte dei fabbricati della zona sono dotati di spazi di parcheggio privati. Il tessuto urbano in cui si collocano i beni eseguiti è costituito da edifici a destinazione residenziale di massimo due livelli fuori terra e ampi spazi ancora a destinazione agricola.

Caratteristiche zona: periferica campagna.

Area urbanistica: agricolo/residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Piccoli e medi supermercati, Attività commerciali di vario genere, Fermata autobus, Scuole elementari e materne, Farmacia.

Caratteristiche zone limitrofe: aeroportuali.

Importanti centri limitrofi: Forte dei Marmi, Massa.

Attrazioni paesaggistiche: La costa apuo-versiliese, le Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Il castello Malaspina e Palazzo Ducale a Massa, il castello Aghinolfi e villa Schiff a Montignoso.

Principali collegamenti pubblici: Autobus per trasporto Urbano e Extraurbano a circa 500 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

NOTE: Il fabbricato è ancora in costruzione.

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 annotata;** A favore di XXXXXX contro XXXXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 2550000,00; Importo capitale: € 5100000,00; A rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 01/04/2008 ai nn. XXXXXX; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 15/04/2008 ai nn. XXXXXX

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXX contro XXXXXX ; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 18/12/2014 ai nn. XXXXX iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 27/01/2015 ai nn. XXXX;

- **Pignoramento** a favore di XXXXXX contro XXXXXX ; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 23/03/2016 ai nn. XXXX iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 15/04/2016 ai nn. XXXXX;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

- Descrizione onere: **Annotazione ad Iscrizione;** A rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 02/02/2009 ai nn. XXXXXX; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 16/02/2009 ai nn. XXXXXXXXXXXX;

- Descrizione onere: **Annotazione di Iscrizione;** A rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 01/06/2010 ai nn. XXXXXXXXXXXX; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 10/06/2010 ai nn. XXXXXXXXXXXX;

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: A lavori terminati potrà essere garantita la visitabilità e la adattabilità al fabbricato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: Potrà essere redatto solo al completamento delle opere.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---

Avvertenze ulteriori: ---

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- XXXXXXXXXXXXXXX per Usufrutto fino al 27.11.1989 relativamente al fg.19 mapp.88 sub.1, fino al 30.01.1984 relativamente al fg.19 mapp.88 sub.2
- XXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED] proprietà 1000/1000 fino al 27.11.1989 relativamente al sub.1, fino al 30.01.1989 relativamente al fg.19 mapp.88 sub.2

proprietario/i ante ventennio

Titolare/Proprietario:

- Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà 1/1 DEL MAPP. 88 SUB.2)
- Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà 1/1 DEL MAPP. 88 SUB.1)
- Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (usufrutto su entrambe i subalterni)

proprietari ante ventennio al 14/02/2005.

In forza di donazione (accettata) - a rogito di Notaio Antonio Paolacci, in data 27/11/1989, ai nn. XXXXX; trascritto a Massa Carrara, in data 27/12/1989, ai nn. XXXXXXXXXXX

NOTE: Con lo stesso atto che assegnava l'usufrutto alla Sig.ra XXXXXX si dichiarava che l'usufrutto alla sua morte sarebbe passato al coniuge XXXXXXXXXXXX [REDACTED] XXXXXXXX.

Titolare/Proprietario:

Dal 14/02/2005 al 01/04/2008, per il solo fg.19 mapp.88 sub. 2 la proprietà passava a:

- Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX
- Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX
- Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX

ciascuno per la quota di 1/3.

Il Sub.1 rimaneva di proprietà del Sig.XXXXXXXXXXXXXX

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di Pubblico Ufficiale, in data 14/02/2005, ai nn. XXXXX; trascritto a Massa Carrara, in data 11/05/2005, ai nn. XXXXX.

Titolare/Proprietario:

- Soc. XXXXXXXX [REDACTED] XXXXXXXXXXXXXXXX ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandra Bianchi, in data 01/04/2008, ai nn. XXXXXXXXXXXX; trascritto a Massa Carrara, in data 15/04/2008, ai nn. XXXXX (fg.19 mapp.88 sub.2) e XXX (fg.19 mapp.88 sub.1)/2676 (fg.19 mapp.88 sub.2) e 2677 (fg.19 mapp.88 sub.1).

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: Permesso di costruire n°2643 del 13.02.2008
- Intestazione: All'allora proprietà Sig.ri XXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX,XXXXXXXXXX,XXXXXXXXXX,XXXXXXXXXX
- Tipo pratica: Permesso a costruire
- Per lavori: Progetto per la realizzazione di n°2 fabbricati di civile abitazione bifamiliare con la trasformazione di un fabbricato civile abitazione bifamiliare esistente sito in via delle Cannicce, località Cinquale

- Oggetto: nuova costruzione
- Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 8735
- Rilascio in data 26/06/2008 al n. di prot. 2643

- ◆ Numero pratica: Variante in corso d'opera n°2709 del 14.01.2009
- ◆ Intestazione: Soc. XXXXXX
- ◆ Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
- ◆ Per lavori: Progetto per la realizzazione di n°2 fabbricati di civile abitazione bifamiliare siti in via delle Cannicce, località Cinquale nel Comune di Montignoso
- ◆ Oggetto: variante
- ◆ Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 9399
- ◆ Rilascio in data 14/01/2009 al n. di prot. 2709

NOTE: E' stata inoltre depositata documentazione a corredo della Variante finale in corso d'opera in data 05.07.2011 prot.10163.

- Numero pratica: Comunicazione inizio lavori n°11767 del 20.03.2014
- Intestazione: Soc. XXXXXX
- Tipo pratica: Comunicazione di inizio lavori
- Per lavori: Completamento opere
- Oggetto: Completamento opere
- Presentazione in data 20/03/2014 al n. di prot. 4237
- Rilascio in data 20/03/2014 al n. di prot. 11767

NOTE: Questa pratica è in scadenza il 24.03.2017.

7. Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G]

Note sulla conformità edilizia: Il fabbricato non è ancora completato e la pratica, regolarmente depositata presso il Comune di Montignoso, è valida fino al 24.03.2017. Eventuali differenze presenti adesso, in quello che può ancora considerarsi un cantiere, possono essere introdotte attraverso la presentazione di una SCIA a completamento opere. Il progetto originale prevede anche la realizzazione di una piscina. Allo scadere dell'attuale Comunicazione dei lavori, il 24.03.2017, per poter

realizzare questo manufatto sarà necessario presentare un nuovo permesso a costruire.

7. Conformità urbanistica:

Montignoso (Massa Carrara) CAP: 54038 frazione: Renella-Cervaiolo, Via delle Canticce

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico Pubblicato sul foglio annunci legali della Provincia di Massa Carrara n°36 del 03/09/1999 e successive Varianti.
Zona omogenea:	"E6" Aree agricole di controllo ambientale.
Norme tecniche di attuazione:	Regolamento Edilizio redatto il 23.01.2004 e approvato nella seduta del C.C. 29.01.2004 con delibera n°5, modificato con delibera del C.C. n°79 del 29.01.2008, n°35 del 29.06.2009 e n°58 del 30.11.2009.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	---
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica. Nelle aree Agricole di

controllo ambientale E6 non è possibile nuova edificazione.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Il fabbricato non è ancora completato e la pratica, regolarmente depositata presso il Comune di Montignoso, è valida fino al 24.03.2017. Eventuali differenze presenti adesso, in quello che può ancora considerarsi un cantiere, possono essere introdotte attraverso la presentazione di una SCIA a completamento opere. Il fabbricato ricade all'interno della fascia di rispetto autostradale, nella pratica rilasciata dal Comune di Montignoso è presente la lettera, scritta dalla società SALT, in cui viene assentito il rilascio di nulla osta inerente la realizzazione di due nuovi fabbricati bifamiliari di civile abitazione all'interno del lotto 88 fg. 19 sub.1 e 2.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G]** di cui al punto
Fabbricato A. Unità 1

L'originale atto di pignoramento indica quali beni da pignorare i subalterni 1 e 2 in cui era frazionato il fabbricato individuato al Fg.19 particella 88. A seguito del sopralluogo è stata proposta istanza all'Ill.mo Giudice, da parte della CTU, affinché potesse essere data indicazione in merito alla formazione dei lotti. Rimessa la decisione al Creditore precedente è stata comunicata la scelta di procedere in sede di stima alla formazione di 4 distinti lotti. Questo ha imposto preliminarmente alla fase di stima una serie di variazioni catastali che hanno reso possibile il completamento della perizia di stima:

1. ricongiunzione catastale nuda proprietà e usufrutto,
2. soppressione del vecchio mappale,
3. frazionamento catastale delle 4 unità abitative,
4. creazione di nuovi identificativi catastali,
5. presentazione di nuovo tipo mappale,

6. presentazione nuove planimetrie.

Il fabbricato identificato al Fg. 19 part. 88 sub. 1 e 2 del Comune di Montignoso era un edificio di civile abitazione costituito da due unità abitative disposte su due livelli a struttura di tipo misto, muratura e calcestruzzo armato. L'immobile era il prodotto di interventi successivi, parte realizzati con regolari concessioni, parte abusivamente. Queste opere erano poi state sanate con presentazione di due pratiche di Condonio Edilizio L.47/85 (la n°206 del 10.03.1986 a cui ha fatto seguito il rilascio di Concessione in sanatoria n°541 del 27.09.1994 e la n°205 del 10.03.1986 per la quale è stata rilasciata Concessione in sanatoria n°540 del 24.09.1994). La Superficie Utile Lorda era pari a 373,10 mq. A seguito di presentazione di Permesso di costruire n°2643 del 26.06.2008 intestata ai Sig.ri XXXX,XXXXXXXXXX,XXXXXXXXXX,XXXXXXX è stata messa in atto la trasformazione della superficie a disposizione in n°4 nuove unità abitative in n°2 fabbricati bifamiliari. I lavori hanno avuto regolarmente inizio il 07.07.2008. Nel 2009 è stata presentata Variante in corso d'opera n°2709 del 14.01.2009 e ulteriore documentazione a corredo della Variante finale in corso d'opera depositata il 05.07.2011 prot. 10163. In data 20.03.2014 è stata depositata Comunicazione di Inizi Lavori per completamento opere in scadenza il 24.03.2017. Il lotto su cui sono stati realizzati i due fabbricati A e B è di forma rettangolare ad andamento pianeggiante. L'edificio A è a forma rettangolare con il lato lungo disposto parallelo a via delle Canticce e una porzione, ortogonale al corpo principale, ad un livello fuori terra, posta sul lato monti dell'immobile. Il rimanente fabbricato è a due piani, mentre la porzione interrata si estende al di sotto di tutta la superficie del fabbricato. Il progetto originale prevede, esternamente, la realizzazione di pompeiana e di piscina posta nella porzione di giardino di pertinenza distribuito lato monti al fabbricato. Le strutture sono state realizzate in cemento armato e solai in latero cemento gettati in opera. La copertura è completata da manto in tegole in cotto anticate. Secondo la relazione tecnica depositata presso il Comune di Montignoso, le murature di tamponamento sono costituite da pareti in laterizio con intercapedine termoisolante, come da spessori e indicazioni stabilite dal calcolo della Legge 10/91 depositata nella pratica comunale. Esternamente il fabbricato è interamente intonacato, internamente invece sono state realizzate solo le partizioni senza la finitura dello strato di intonaco. Attualmente sono state stese le tubazioni relative all'impianto idraulico, ancora da completare, e i corrugati relativi all'impianto elettrico. Le unità immobiliari 1 e 2 sono previste autonome

per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento già dimensionato in base alla L.10/91 depositata. Sono già state posate le soglie in marmo bianco (spessore 4 cm e alle finestre anche 4+4 cm) a finestre e porte finestre. Sono già visibili le divisioni tra le proprietà relative ai due fabbricati A e B, realizzate tramite muretto in cemento armato con sovrastante recinzione in paletti di ferro e rete metallica, da fornire e montare, ma non è ancora stata completata la suddivisione interna tra proprietà delle due unità 1 e 2 sebbene sia facilmente individuabile essendo il fabbricato simmetrico. Analoga considerazione può essere fatta relativamente agli ingressi pedonali e carrabili di cui è già stata gettata la struttura in cemento armato.

Devono ancora essere eseguite le seguenti lavorazioni:

1. intonaci interni
2. pavimentazioni
3. infissi
4. pavimentazioni e sistemazioni esterne, comprese le pompeiane
5. tramezzatura dei vani interrati
6. completamento impianto elettrico e termoidraulico (incluse le caldaie)
7. allacci alle utenze
8. piscine
9. linea vita delle unità immobiliari

E' stato eseguito rilievo dei locali interni del fabbricato e sono state registrate alcune differenze rispetto al progetto depositato che però non possono essere ancora configurate come irregolarità poiché i lavori, non ancora terminati, dovranno essere ripresi a seguito della presentazione di una SCIA a completamento opere grazie alla quale potranno essere introdotte queste varianti.

Di seguito si riportano le superfici nette nell'unità immobiliare 1 appartenente al fabbricato A così come rilevate durante il sopralluogo:

1. cottura di circa 5,51 mq netti,
2. pranzo di circa 10,17 mq netti,
3. ingresso/vano scala di circa 12,60 mq netti,
4. soggiorno di circa 15,10 mq netti,
5. bagno di circa 3,16 mq netti,
6. disimpegno di circa 2,79 mq netti,
7. rimessaggio di circa 18,75 mq netti,
8. camera 1 di circa 12,94 mq netti,

9. bagno 1 di circa 3,85 mq netti,
10. camera 2 di circa 11,31 mq netti,
11. bagno 2 di circa 4,46 mq netti,
12. disimpegno di circa 4,60 mq netti,
13. camera armadi di circa 7,43 mq netti,
14. locale interrato di circa 77,19 mq netti,
15. loggia 1 di circa 4,16 mq netti,
16. loggia 2 di circa 4,02 mq netti,
17. terrazza 3 di circa 3,84 mq netti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Ulteriori informazioni sul debitore: con sede in XXXXXXI 

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa **654,67 mq** che corrisponde ad una superficie commerciale di **265,25 mq.**

E' posto al piano: Unità immobiliare semindipendente a due livelli fuori terra e uno interrato.

L'edificio è stato costruito nel: Realizzazione iniziata il 07.07.2008 e deve ancora essere ultimata.

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 24; ha un'altezza utile interna di circa m. 283 cm al grezzo.

L'intero fabbricato è composto da n. tre livelli complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno.

Stato di manutenzione generale: Ancora da completare

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.**

	condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il rilievo è stato eseguito con le opere parzialmente eseguite, le partizioni interne sono quasi completamente realizzate. I fabbricati sono ancora al rustico. La superficie indicata è quella rilevata, in alcuni casi si differenzia leggermente da

quella indicata in progetto. Tali differenze non possono però, allo stato attuale dei lavori essere considerate delle irregolarità essendo i lavori ancora da completare. Una eventuale SCIA a completamento opere potrà correggere le difformità emerse. L'ingombro esterno dei fabbricati corrisponde a quello di progetto.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale/notenziale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>
Soggiorno	sup lorda di pavimento	17,81	1,00	17,81
Disimpegno	sup lorda di pavimento	3,44	1,00	3,44
Bagno P.T.	sup lorda di pavimento	3,71	1,00	3,71
Locale tecnico/Cald aia	sup lorda di pavimento	6,38	0,15	0,96
Cottura	sup lorda di pavimento	6,45	1,00	6,45
Vano scala/Ingresso	sup lorda di pavimento	15,22	1,00	15,22
Camera 1	sup lorda di pavimento	15,16	1,00	15,16
Bagno 1	sup lorda di pavimento	5,34	1,00	5,34
Armadi	sup lorda di pavimento	8,69	1,00	8,69
Camera 2	sup lorda di pavimento	13,87	1,00	13,87
Bagno 2	sup lorda di pavimento	6,20	1,00	6,20
Pranzo	sup lorda di pavimento	13,03	1,00	13,03
Disimpegno	sup lorda di pavimento	12,66	1,00	12,66
Loggia 1	sup lorda di pavimento	4,16	0,35	1,46
Loggia 2	sup lorda di pavimento	4,02	0,35	1,41
Terrazza 3	sup lorda di pavimento	3,84	0,25	0,96

Giardini di pertinenza	sup lorda di pavimento	319,00	0,10	31,90
Interrato	sup lorda di pavimento	94,27	0,60	56,56
Area pavimentata esterna	sup lorda di pavimento	78,45	0,35	27,46
Rimessaggio	sup lorda di pavimento	22,97	1,00	22,97
		654.67		265.25

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2016

Zona: Loc. Renella-Cervaiolo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2000

Valore di mercato max (€/mq): 2900

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Ufficio tecnico di Comune di Montignoso;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI);

- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore di mercato per ville e villini in uno stato conservativo normale vanno da un minimo di € 2000 ad un massimo di € 2900.

8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato A. Unità 1. Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: (2500 €/mq residenziale, 580 €/mq rimessaggio)

€ 619.022,60

Il progetto originale prevede anche la realizzazione di una piscina. Allo scadere dell'attuale Comunicazione dei lavori, il 24.03.2017, per poter realizzare questo manufatto sarà necessario presentare un nuovo permesso a costruire, non sarà sufficiente includerla nella SCIA a completamento opere che dovrà essere presentata per terminare il fabbricato. Ai fini della stima non è stata considerata quindi la possibile presenza della piscina poiché la stima ha tenuto in considerazione solo le opere già realizzate e solo da completare.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Soggiorno	17,81	€ 2.450,00	€ 43.634,50
Disimpegno	3,44	€ 2.450,00	€ 8.428,00
Bagno	3,71	€ 2.450,00	€ 9.089,50
Caldaia	0,96	€ 2.450,00	€ 2.344,65
Cucina	6,45	€ 2.450,00	€ 15.802,50
Vano scala/Ingresso	15,22	€ 2.450,00	€ 37.289,00
Camera 1	15,16	€ 2.450,00	€ 37.142,00
Bagno 1	5,34	€ 2.450,00	€ 13.083,00
Armadi	8,69	€ 2.450,00	€ 21.290,50

Camera 2	13,87	€ 2.450,00	€ 33.981,50
Bagno 2	6,20	€ 2.450,00	€ 15.190,00
Pranzo	13,03	€ 2.450,00	€ 31.923,50
Disimpegno	12,66	€ 2.450,00	€ 31.017,00
Loggia 1	1,46	€ 2.450,00	€ 3.567,20
Loggia 2	1,41	€ 2.450,00	€ 3.447,15
Terrazza 3	0,96	€ 2.450,00	€ 2.352,00
Giardini di pertinenza	31,90	€ 2.450,00	€ 78.155,00
Interrato	56,56	€ 2.450,00	€ 138.576,90
Area pavimentata esterna	27,46	€ 2.450,00	€ 67.270,88
Rimessaggio	22,97	€ 580,00	€ 13.322,60

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 606.907,38
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del	€ 438.717,57
Valore Corpo	€ 553.636,87
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 554.882,52
Valore complessivo diritto e quota	€ 554.882,52

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato A. Unità 1	Abitazione di tipo civile [A2]	265,25	€ 554.882,52	€ 554.882,52

8. 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%)	€ 83.232,38
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Valutazione complessiva delle spese relative al completamento opere

Attualmente il fabbricato deve ancora essere completato, le opere da ultimare sono:

1. realizzazione intonaci interni
2. fornitura e posa di massetti e pavimentazioni
3. fornitura e posa di infissi
4. fornitura e posa di pavimentazioni esterne
5. realizzazione pompeiane
6. sistemazioni esterne ovvero posa di autobloccanti per parcheggio, realizzazione percorsi pedonali e carrabili per accesso rispettivamente a piano terra, illuminazione esterna, regimazione acque esterne
7. completamento impianto elettrico
8. completamento impianto termoidraulico (la fornitura e posa comprende: sanitari, rubinetterie e posa caldaie)
9. allacci delle utenze a rete elettrica, idrica, gas e fognatura
10. pittura delle murature interne ed esterne
11. linea vita

La cifra stimata per l'esecuzione delle opere sopra riportate con livello di finitura medio è di circa €100.000,00. L'attuale pratica edilizia è in scadenza il 24.03.2017, questo impone la presentazione di una nuova SCIA per completamento opere che potrà includere anche le piccole modifiche, già realizzate, rispetto al progetto depositato in comune. L'onere per la presentazione di questa pratica edilizia e della relativa direzione dei lavori è di circa € 10.000,00. Si fa presente che per la realizzazione della piscina, prevista nel progetto originale, essendo questa opera in cemento armato, dovrà essere presentata nuovo permesso a costruire, non potrà essere realizzata con la presentazione della SCIA per completamento opere. Per questo motivo non è stata inclusa ne nella valutazione che è stata data al fabbricato ne nelle spese da sostenere per il completamento opere. Al termine dei lavori dovrà essere presentato aggiornamento delle planimetrie catastali che includerà le partizioni ancora da completare e lo scannafosso del piano interrato non rilevato a causa della presenza di più di 50 cm di acqua su tutta la sua superficie. Tale deposito

8.6 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 359.450,14
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 359.450,14

Lotto: 002 - Porzione di edificio bifamiliare

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fabbricato A. Unità 2.

Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G] sito in Montignoso (Massa Carrara) CAP: 54038 frazione: Renella-Cervaiolo, Via delle Canticce

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Ulteriori informazioni sul debitore: con sede in XXXXXX [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXX con sede in XXXXXX [REDACTED] la nuda proprietà 1/1,

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 1,
- indirizzo via delle Canticce,
- scala -,

- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria A/2,
- classe 4,
- consistenza 8 vani,
- superficie 145 mq,
- totale escluse aree scoperte 122 mq,
- rendita € 1.189,92.

Intestazione: XXXXXX con sede in XXXXXX[REDACTED] la nuda proprietà 1/1,

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 2,
- indirizzo via delle Canticce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria C/6,
- classe 3,
- consistenza 19 mq,
- superficie 23 mq,
- rendita € 46,12.

Intestazione: XXXXXX con sede in XXXXXX[REDACTED] la nuda proprietà 1/1,

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 13,
- indirizzo via delle Canticce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,

- categoria C/2,
- classe 4,
- consistenza 84 mq,
- superficie 94 mq,
- rendita € 273,31.

Derivanti da: fg.19 mapp.88 sub.1 e 2.

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il lotto 2 individuato al fg. 19 mapp. 2100 sub. 1, 2 e 13 del Comune di Montignoso confina a sud-est con stesso mappale sub. 3, 4 e 12, a nord-est con il sub. 7, a nord-ovest con fg.19 part. 1361, a sud-ovest con via delle Cannicce.

Note sulla conformità catastale: Il pignoramento è stato eseguito su beni identificati al Fg. 19 part. 88 sub.1 e 2. Questo fabbricato però è stato oggetto di demolizione e, a seguito di presentazione di regolare progetto presso il Comune di Montignoso, è iniziata la realizzazione di due bifamiliari. I lavori però sono stati interrotti e i fabbricati sono ancora da completarsi. Le operazioni peritali hanno comportato anche la regolarizzazione della situazione catastale:

- 1. è stata eseguita ricongiunzione tra usufrutto, ancora intestato alla Sig.ra XXXXX [REDACTED] e la società XXXXXX,**
- 2. è stato eseguito rilievo strumentale della particella oggetto di esecuzione immobiliare,**
- 3. è stato eseguito nuovo frazionamento catastale,**
- 4. sono stati attribuiti nuovi identificativi catastali alle diverse unità immobiliari. La situazione catastale è conforme all'attuale stato dei luoghi.**

Nella planimetria catastale relativa al piano interrato non è stata riportata la presenza degli scannafossi poichè, a causa dell'inaccessibilità dei locali, allagati da più di 50 cm di acqua, non è stato possibile rilevarli. Al termine dei lavori di completamento dovrà

essere eseguito aggiornamento catastale che includerà eventuali cambiamenti e il completamento degli spazi interni ed esterni. Il costo di tale deposito (circa € 700,00) verrà decurtato dalla stima del lotto ma non come voce relativa ad irregolarità, in quanto lo stato incompleto del fabbricato non consente di indicarli come tali.

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

SI

NOTE L'atto di pignoramento è stato presentato relativamente ai beni individuati catastalmente al FG.19 Part.88 sub.1 e 2 che attualmente sono completamente variati poiché il fabbricato relativo è stato demolito ed è stato sostituito con due fabbricati ancora in costruzione. Il nuovo identificativo catastale del lotto 2 è fg.19 mapp. 2100 sub. 1, 2 e13.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il contesto in cui sono ubicati i fabbricati eseguiti fa parte della fascia retrocostiera confinante con la località Cinquale del comune di Montignoso in provincia di Massa Carrara. Gli immobili sono a circa 1 kilometro e mezzo dalla costa Apuo-Versiliese, facilmente raggiungibile tramite autoveicolo o bicicletta. I beni sono distribuiti su un lotto di forma rettangolare con andamento pianeggiante e prospiciente via Cannicce. Quest'ultima è posta al di sopra e parallelamente alla viabilità autostradale ad una distanza di circa 35 mt. La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Queste ultime sono distribuite sul territorio del Comune di Montignoso. Per quanto riguarda le scuole, in un raggio di un Kilometro, è possibile raggiungere scuole dell'infanzia e primarie. Nel Comune di Montignoso, ha sede anche una scuola secondaria di primo grado. Nelle vicinanze dei fabbricati trovano ubicazione diversi servizi: piccoli e medi supermercati, negozi di vario genere, fermate autobus e attività commerciali e di ristorazione legate al centro turistico del Cinquale e della Versilia. Gli spazi di parcheggio pubblico sono inesistenti, la maggior parte dei fabbricati della zona sono dotati di spazi di parcheggio privati. Il tessuto urbano in cui si collocano i beni eseguiti è costituito da edifici a destinazione residenziale di massimo due livelli fuori terra e ampi spazi ancora a destinazione agricola.

Caratteristiche zona: periferica campagna.

Area urbanistica: agricolo/residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Piccoli e medi supermercati, Attività commerciali di vario genere, Fermata autobus, Scuole elementari e materne, Farmacia.

Caratteristiche zone limitrofe: aeroportuali.

Importanti centri limitrofi: Forte dei Marmi, Massa.

Attrazioni paesaggistiche: La costa apuo-versiliese, le Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Il castello Malaspina e Palazzo Ducale a Massa, il castello Aghinolfi e villa Schiff a Montignoso.

Principali collegamenti pubblici: Autobus per trasporto Urbano e Extraurbano a circa 500 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

NOTE: Il fabbricato è ancora in costruzione.

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 annotata**; A favore di XXXXXX contro XXXXXX;
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 5100000,00; Importo capitale: € 2550000,00 ; A rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 01/04/2008 ai nn. XXXXX;
Iscritto/trascritto a Massa in data 15/04/2008 ai nn. XXXXX

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXX contro XXXXXX; Derivante da: Verbale pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 18/12/2014 ai nn.XXXX iscritto/trascritto a Massa in data 27/01/2015 ai nn. XXXX;

- **Pignoramento** a favore di XXXXXX contro XXXXXX; Derivante da: Verbale pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 23/03/2016 ai nn. XXXX iscritto/trascritto a Massa in data 15/04/2016 ai nn. XXXXX;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: **Annotazione ad Iscrizione**; A rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 02/02/2009 ai nn. XXXX; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 16/02/2009 ai nn. XXXXX;

- Descrizione onere: **Annotazione di Iscrizione**; A rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 01/06/2010 ai nn. XXXXXXXX;
Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 10/06/2010 ai nn. XXXXXXXX;

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

DOT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: A lavori terminati potrà essere garantita la visitabilità e la adattabilità al fabbricato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: Potrà essere redatto solo al completamento delle opere.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---

Avvertenze ulteriori: ---

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- XXXXXXXXXXXX per Usufrutto fino al XXXXXXXXXXXXXXXX relativamente al fg.19 mapp. 88 sub.1, fino al 30.01.1984 relativamente al fg.19 mapp. 88 sub.2
- XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Montignoso XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1000/1000 fino al 27.11.1989 relativamente al fg.19 mapp. 88 sub.1, fino al 30.01.1989 relativamente al fg.19 mapp. 88 sub.2

proprietario/i ante ventennio

Titolare/Proprietario:

- Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà 1/1 DEL MAPP. 88 SUB.2)
- Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà 1/1 DEL MAPP. 88 SUB.1)
- Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (usufrutto su entrambe i subalterni)

proprietari ante ventennio al 14/02/2005.

In forza di donazione (accettata) - a rogito di Notaio Antonio Paolacci, in data 27/11/1989, ai nn. XXXXXX; trascritto a Massa Carrara, in data 27/12/1989, ai nn. XXXXXXXXXXXXXXXX.

NOTE: Con lo stesso atto che assegnava l'usufrutto alla Sig.ra TXXXXXXXXXsi dichiarava che l'usufrutto alla sua morte sarebbe passato al coniuge XXXXXXXXXXXX [REDACTED] XXXXXXXXXXXX

Titolare/Proprietario:

Dal 14/02/2005 al 01/04/2008 per il solo fg. 19 mapp. 88 sub. 2 la proprietà passava a:

- Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX
- Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX
- Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX

ciascuno per la quota di 1/3.

Il Sub.1 rimaneva di proprietà del Sig.XXXXXXXXXXXXXX

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di Pubblico Ufficiale, in data 14/02/2005, ai nn. XXXXXXXXXXXX; trascritto a Massa Carrara, in data 11/05/2005, ai nn. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Titolare/Proprietario:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandra Bianchi, in data 01/04/2008, ai nn. XXXXXXXXXXXX trascritto a Massa Carrara, in data 15/04/2008, ai nn. XXXXXXXX (fg.19 mapp. 88 sub.2) e XXX (fg.19 mapp. 88 sub.1)/2676 (fg.19 mapp. 88 sub.2) e 2677 (fg.19 mapp. 88 sub.1).

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: Permesso di costruire n°2643 del 13.02.2008
- Intestazione: All'allora proprietà Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX,XXXXXXXXXX
- Tipo pratica: Permesso a costruire
- Per lavori: Progetto per la realizzazione di n°2 fabbricati di civile abitazione bifamiliare con la trasformazione di un fabbricato civile abitazione bifamiliare esistente sito in via delle Canticce, località Cinquale
- Oggetto: nuova costruzione

- Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 8735
- Rilascio in data 26/06/2008 al n. di prot. 2643

- ◆ Numero pratica: Variante in corso d'opera n°2709 del 14.01.2009
- ◆ Intestazione: Soc. XXXXXX
- ◆ Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
- ◆ Per lavori: Progetto per la realizzazione di n°2 fabbricati di civile abitazione bifamiliare siti in via delle Cannicce, località Cinquale nel Comune di Montignoso
- ◆ Oggetto: variante
- ◆ Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 9399
- ◆ Rilascio in data 14/01/2009 al n. di prot. 2709

NOTE: E' stata inoltre depositata documentazione a corredo della Variante finale in corso d'opera in data 05.07.2011 prot.10163.

- Numero pratica: Comunicazione inizio lavori n°11767 del 20.03.2014
- Intestazione: Soc. XXXXXX
- Tipo pratica: Comunicazione di inizio lavori
- Per lavori: Completamento opere
- Oggetto: Completamento opere
- Presentazione in data 20/03/2014 al n. di prot. 4237
- Rilascio in data 20/03/2014 al n. di prot. 11767

NOTE: Questa pratica è in scadenza il 24.03.2017.

7. Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G]

Note sulla conformità edilizia: Il fabbricato non è ancora completato e la pratica, regolarmente depositata presso il Comune di Montignoso, è valida fino al 24.03.2017. Eventuali differenze presenti adesso, in quello che può ancora considerarsi un cantiere, possono essere introdotte attraverso la presentazione di una SCIA a completamento opere. Il progetto originale prevede anche la realizzazione di una piscina. Allo scadere dell'attuale Comunicazione dei lavori, il 24.03.2017, per poter realizzare questo manufatto sarà necessario presentare un nuovo

permesso a costruire.**7. Conformità urbanistica:****Montignoso (Massa Carrara) CAP: 54038 frazione: Renella-Cervaiolo, Via delle Canticce**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico Pubblicato sul foglio annunci legali della Provincia di Massa Carrara n°36 del 03/09/1999 e successive Varianti.
Zona omogenea:	"E6" Aree agricole di controllo ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Regolamento Edilizio redatto il 23.01.2004 e approvato nella seduta del C.C 29.01.2004 con delibera n°5, modificato con delibera del C.C. n°79 del 29.01.2008, n°35 del 29.06.2009 e n°58 del 30.11.2009.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	---
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica. Nelle aree Agricole di controllo ambientale E6 non è

possibile nuova edificazione.

Note sulla conformità:

Nessuna

Note generali sulla conformità: Il fabbricato non è ancora completato e la pratica, regolarmente depositata presso il Comune di Montignoso, è valida fino al 24.03.2017. Eventuali differenze presenti adesso, in quello che può ancora considerarsi un cantiere, possono essere introdotte attraverso la presentazione di una SCIA a completamento opere. Il fabbricato ricade all'interno della fascia di rispetto autostradale, nella pratica rilasciata dal Comune di Montignoso è presente la lettera, scritta dalla società SALT, in cui viene assentito il rilascio di nulla osta inerente la realizzazione di due nuovi fabbricati bifamiliari di civile abitazione all'interno del lotto 88 fg. 19 sub.1 e 2.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G]** di cui al punto

Fabbricato A. Unità 2

L'originale atto di pignoramento indica quali beni da pignorare i subalterni 1 e 2 in cui era frazionato il fabbricato individuato al Fg.19 particella 88. A seguito del sopralluogo è stata proposta istanza all'Ill.imo Giudice, da parte della CTU, affinché potesse essere data indicazione in merito alla formazione dei lotti. Rimessa la decisione al Creditore precedente è stata comunicata la scelta di procedere in sede di stima alla formazione di 4 distinti lotti. Questo ha imposto preliminarmente alla fase di stima una serie di variazioni catastali che hanno reso possibile il completamento della perizia di stima:

1. ricongiunzione catastale nuda proprietà e usufrutto,
2. soppressione del vecchio mappale,
3. frazionamento catastale delle 4 unità abitative,
4. creazione di nuovi identificativi catastali,
5. presentazione di nuovo tipo mappale,
6. presentazione nuove planimetrie.

Il fabbricato identificato al Fg. 19 part. 88 sub. 1 e 2 del Comune di Montignoso era un edificio di civile abitazione costituito da due unità abitative disposte su due livelli a struttura di tipo misto, muratura e calcestruzzo armato. L'immobile era il prodotto di interventi successivi, parte realizzati con regolari concessioni, parte abusivamente. Queste opere erano poi state sanate con presentazione di due pratiche di Condonò Edilizio L.47/85 (la n°206 del 10.03.1986 a cui ha fatto seguito il rilascio di Concessione in sanatoria n°541 del 27.09.1994 e la n°205 del 10.03.1986 per la quale è stata rilasciata Concessione in sanatoria n°540 del 24.09.1994). La Superficie Utile Lorda era pari a 373,10 mq. A seguito di presentazione di Permesso di costruire n°2643 del 26.06.2008 intestata ai Sig.ri PXXXX,XXXXXXXXXX,XXXXXXXXXX,XXXXXXXXXX è stata messa in atto la trasformazione della superficie a disposizione in n°4 nuove unità abitative in n°2 fabbricati bifamiliari. I lavori hanno avuto regolarmente inizio il 07.07.2008. Nel 2009 è stata presentata Variante in corso d'opera n°2709 del 14.01.2009 e ulteriore documentazione a corredo della Variante finale in corso d'opera depositata il 05.07.2011 prot. 10163. In data 20.03.2014 è stata depositata Comunicazione di Inizi Lavori per completamento opere in scadenza il 24.03.2017. Il lotto su cui sono stati realizzati i due fabbricati A e B è di forma rettangolare ad andamento pianeggiante. L'edificio A è a forma rettangolare con il lato lungo disposto parallelo a via delle Cannicce e una porzione, ortogonale al corpo principale, ad un livello fuori terra, posta sul lato monti dell'immobile. Il rimanente fabbricato è a due piani, mentre la porzione interrata si estende al di sotto di tutta la superficie del fabbricato. Il progetto originale prevede, esternamente, la realizzazione di pompeiana e di piscina posta nella porzione di giardino di pertinenza distribuito lato monti al fabbricato. Le strutture sono state realizzate in cemento armato e solai in latero cemento gettati in opera. La copertura è completata da manto in tegole in cotto anticate. Secondo la relazione tecnica depositata presso il Comune di Montignoso, le murature di tamponamento sono costituite da pareti in laterizio con intercapedine termoisolante, come da spessori e indicazioni stabilite dal calcolo della Legge 10/91 depositata nella pratica comunale. Esternamente il fabbricato è interamente intonacato, internamente invece sono state realizzate solo le partizioni senza la finitura dello strato di intonaco. Attualmente sono state stese le tubazioni relative all'impianto idraulico, ancora da completare, e i corrugati relativi all'impianto elettrico. Le unità immobiliari 1 e 2 sono previste autonome per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento già dimensionato in base alla

L.10/91 depositata. Sono già state posate le soglie in marmo bianco (spessore 4 cm e alle finestre anche 4+4 cm) a finestre e porte finestre. Sono già visibili le divisioni tra le proprietà relative ai due fabbricati A e B, realizzate tramite muretto in cemento armato con sovrastante recinzione in paletti di ferro e rete metallica, da fornire e montare, ma non è ancora stata completata la suddivisione interna tra proprietà delle due unità 1 e 2 sebbene sia facilmente individuabile essendo il fabbricato simmetrico. Analoga considerazione può essere fatta relativamente agli ingressi pedonali e carrabili di cui è già stata gettata la struttura in cemento armato.

Devono ancora essere eseguite le seguenti lavorazioni:

1. intonaci interni
2. pavimentazioni
3. infissi
4. pavimentazioni e sistemazioni esterne, comprese le pompeiane
5. tramezzatura dei vani interrati
6. completamento impianto elettrico e termoidraulico (incluse le caldaie)
7. allacci alle utenze
8. piscine
9. linea vita delle unità immobiliari

E' stato eseguito rilievo dei locali interni del fabbricato e sono state registrate alcune differenze rispetto al progetto depositato che però non possono essere ancora configurate come irregolarità poiché i lavori, non ancora terminati, dovranno essere ripresi a seguito della presentazione di una SCIA a completamento opere grazie alla quale potranno essere introdotte queste varianti.

Di seguito si riportano le superfici nette nell'unità immobiliare 2 appartenente al fabbricato A così come rilevate durante il sopralluogo:

1. cottura di circa 5,51 mq netti
2. pranzo di circa 10,17 mq netti
3. vano scala di circa 12,60 mq netti
4. soggiorno di circa 15,10 mq netti
5. bagno di circa 3,16 mq netti
6. disimpegno di circa 2,79 mq netti
7. rimessaggio di circa 18,75 mq netti
8. camera 1 di circa 12,91 mq netti
9. bagno 1 di circa 3,85 mq netti

10. camera 2 di circa 11,31 mq netti
11. bagno 2 di circa 4,46 mq netti
12. camera armadi di circa 7,43 mq netti
13. locale interrato di circa 77,19 mq netti
14. disimpegno di circa 4,60 mq netti
15. loggia 1 di circa 4,16 mq netti
16. loggia 2 di circa 3,94 mq netti
17. terrazza 3 di circa 3,84 mq netti

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Ulteriori informazioni sul debitore: con sede in XXXXXX XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa **736,59 mq** che corrisponde ad una superficie commerciale di **273,42 mq**

E' posto al piano: Unità immobiliare semindipendente a due livelli fuori terra e uno interrato.

L'edificio è stato costruito nel: Realizzazione iniziata il 07.07.2008 e deve ancora essere ultimata.

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 24; ha un'altezza utile interna di circa m. 283 cm al grezzo.

L'intero fabbricato è composto da n. tre livelli complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno.

Stato di manutenzione generale: Ancora da completare

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.**

condizioni: **buone**

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. Condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il rilievo è stato eseguito con le opere parzialmente eseguite, le partizioni interne sono quasi completamente realizzate. I fabbricati sono ancora al rustico. La superficie indicata è quella rilevata, in alcuni casi si differenzia leggermente da quella indicata in progetto. Tali differenze non possono però, allo stato attuale dei lavori essere considerate delle irregolarità essendo i lavori ancora da completare.

Una eventuale SCIA a completamento opere potrà correggere le difformità emerse. L'ingombro esterno dei fabbricati corrisponde a quello di progetto.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale/notenziale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>
Soggiorno	sup lorda di pavimento	17,81	1,00	17,81
Disimpegno	sup lorda di pavimento	3,44	1,00	3,44
Bagno	sup lorda di pavimento	3,71	1,00	3,71
Cottura	sup lorda di pavimento	6,45	1,00	6,45
Vano scala/Ingresso	sup lorda di pavimento	15,22	1,00	15,22
Camera 1	sup lorda di pavimento	15,16	1,00	15,16
Bagno 1	sup lorda di pavimento	5,34	1,00	5,34
Armadi	sup lorda di pavimento	8,69	1,00	8,69
Camera 2	sup lorda di pavimento	13,87	1,00	13,87
Bagno 2	sup lorda di pavimento	6,20	1,00	6,20
Pranzo	sup lorda di pavimento	13,03	1,00	13,03
Disimpegno	sup lorda di pavimento	12,66	1,00	12,66
Loggia 1	sup lorda di pavimento	4,16	0,35	1,46
Loggia 2	sup lorda di pavimento	3,94	0,35	1,38
Terrazza 3	sup lorda di pavimento	3,84	0,25	0,96
Giardino di pertinenza	sup lorda di pavimento	401,00	0,10	40,10
Interrato	sup lorda di pavimento	94,27	0,60	56,56

Area esterna pavimentata	sup lorda di pavimento	78,45	0,35	27,46
Locale tecnico/Caldaia	sup lorda di pavimento	6,38	0,15	0,96
Rimessaggio	sup lorda di pavimento	22,97	1,00	22,97
		736,59		273,42

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2016

Zona: Loc. Renella-Cervaiolo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2000

Valore di mercato max (€/mq): 2900

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Ufficio tecnico di Comune di Montignoso;

- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore di mercato per ville e villini in uno stato conservativo normale vanno da un minimo di € 2000 ad un massimo di € 2900.

8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato A. Unità 2. Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: (2500 €/mq residenziale, 580 €/mq rimessaggio)

€ 639.447,60

Il progetto originale prevede anche la realizzazione di una piscina. Allo scadere dell'attuale Comunicazione dei lavori, il 24.03.2017, per poter realizzare questo manufatto sarà necessario presentare un nuovo permesso a costruire, non sarà sufficiente includerla nella SCIA a completamento opere che dovrà essere presentata per terminare il fabbricato. Ai fini della stima non è stata considerata quindi la possibile presenza della piscina poiché la stima ha tenuto in considerazione solo le opere già realizzate e solo da completare.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Soggiorno	17,81	€ 2.450,00	€ 43.634,50
Disimpegno	3,44	€ 2.450,00	€ 8.428,00
Bagno	3,71	€ 2.450,00	€ 9.089,50
Cottura	6,45	€ 2.450,00	€ 15.802,50
Vano scala/Ingresso	15,22	€ 2.450,00	€ 37.289,00
Camera 1	15,16	€ 2.450,00	€ 37.142,00
Bagno 1	5,34	€ 2.450,00	€ 13.083,00
Armadi	8,69	€ 2.450,00	€ 21.290,50

Camera 2	13,87	€ 2.450,00	€ 33.981,50
Bagno 2	6,20	€ 2.450,00	€ 15.190,00
Pranzo	13,03	€ 2.450,00	€ 31.923,50
Disimpegno	12,66	€ 2.450,00	€ 31.017,00
Loggia 1	1,46	€ 2.450,00	€ 3.577,00
Loggia 2	1,38	€ 2.450,00	€ 3.378,55
Terrazza 3	0,96	€ 2.450,00	€ 2.352,00
Giardino di pertinenza	40,10	€ 2.450,00	€ 98.245,00
Interrato	56,56	€ 2.450,00	€ 138.576,90
Area esterna pavimentata	27,46	€ 2.450,00	€ 67.270,88
Locale tecnico	0,96	€ 2.450,00	€ 2.344,65
Rimessaggio	22,97	€ 580,00	€ 13.322,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 626.938,78
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del			€ 470.526,22
Valore Corpo			€ 578.970,87
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 578.970,87
Valore complessivo diritto e quota			€ 578.970,87

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato A. Unità 2	Abitazione di tipo civile [A2]	273,42	€ 578.970,87	€ 578.970,87

8. 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%)	€ 86.845,63
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Valutazione complessiva delle spese relative al completamento opere

Attualmente il fabbricato deve ancora essere completato, le opere da ultimare sono:

1. realizzazione intonaci interni
2. fornitura e posa di massetti e pavimentazioni
3. fornitura e posa di infissi
4. fornitura e posa di pavimentazioni esterne
5. realizzazione pompeiane
6. sistemazioni esterne ovvero posa di autobloccanti per parcheggio, realizzazione percorsi pedonali e carrabili per accesso rispettivamente a piano terra, illuminazione esterna, regimazione acque esterne
7. completamento impianto elettrico
8. completamento impianto termoidraulico (la fornitura e posa comprende: sanitari, rubinetterie e posa caldaie)
9. allacci delle utenze a rete elettrica, idrica, gas e fognatura
10. pitturazione delle murature interne ed esterne
11. linea vita

La cifra stimata per l'esecuzione delle opere sopra riportate con un livello di finitura medio è di circa €100.000. L'attuale pratica edilizia è in scadenza il 24.03.2017, questo impone la presentazione di una nuova SCIA per completamento opere che potrà includere anche le piccole modifiche, già realizzate, rispetto al progetto depositato in comune. L'onere per la presentazione di questa pratica edilizia e della relativa direzione dei lavori è di circa € 10.000. Si fa presente che per la realizzazione della piscina, prevista nel progetto originale, essendo questa opera in cemento armato, dovrà essere presentata nuovo permesso a costruire, non potrà essere realizzata con la presentazione della SCIA per completamento opere. Per questo motivo non è stata inclusa ne nella valutazione che è stata data al fabbricato ne nelle spese da sostenere per il completamento opere. Al termine dei lavori dovrà essere presentato aggiornamento delle planimetrie catastali che includerà le partizioni ancora da completare e lo scannafosso del piano interrato non rilevato a causa della presenza di più di 50 cm di acqua su tutta la sua superficie. Tale deposito comporterà una spesa

DOT.T.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •
(tecnico abilitato e spese catastali) di circa € 700,00. Attualmente il piano

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 379.925,24
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 379.925,24

Lotto: 004 - Porzione di edificio bifamiliare

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fabbricato B. Unità 2.

Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G] sito in Montignoso

(Massa Carrara) CAP: 54038 frazione: Renella-Cervaiolo, Via Canticce

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Ulteriori informazioni sul debitore: con sede in XXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXX con sede in XXXXXX la nuda proprietà 1/1,

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 7,
- indirizzo via delle Canticce,
- scala -,
- interno -,

- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria A/2,
- classe 4,
- consistenza 7,5 vani,
- superficie 143 mq,
- totale escluse aree scoperte 119 mq,
- rendita € 1.115,55

Intestazione: XXXXXX con sede in XXXXXX [REDACTED] a nuda proprietà 1/1,

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 8,
- indirizzo via delle Canticce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria C/6,
- classe 3,
- consistenza 20 mq,
- superficie 24 mq,
- rendita € 48,55.

Intestazione: XXXXXX con sede in XXXXXX [REDACTED] a nuda proprietà 1/1,

- foglio 19,
- particella 2100,
- subalterno 11,
- indirizzo via delle Canticce,
- scala -,
- interno -,
- piano -,
- comune Montignoso,
- categoria C/2,

- classe 4,
- consistenza 76 mq,
- superficie 92 mq,
- rendita € 247,28

Derivanti da: fg.19 mapp. 88 sub.1 e 2.

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il lotto 4 individuato al fg. 19 part. 2100 sub. 7, 8 e 11 confina a nord con il mapp. 1137, a nord-est con la particella 105, a est con stesso mappale sub. 6, 5 e 10, a sud-ovest con sub. 1, a sud-est con sub. 6, 5 e 10 e a nord-ovest con part. 1361.

Note sulla conformità catastale: Il pignoramento è stato eseguito su beni identificati al Fg. 19 part. 88 sub.1 e 2. Questo fabbricato però è stato oggetto di demolizione e, a seguito di presentazione di regolare progetto presso il Comune di Montignoso, è iniziata la realizzazione di due bifamiliari. I lavori però sono stati interrotti e i fabbricati sono ancora da completarsi. Le operazioni peritali hanno comportato anche la regolarizzazione della situazione catastale:

- 1. è stata eseguita ricongiunzione tra usufrutto, ancora intestato alla Sig.ra deceduta nel 2006, e la società XXXXXX,**
- 2. è stato eseguito rilievo strumentale della particella oggetto di esecuzione immobiliare,**
- 3. è stato eseguito nuovo frazionamento catastale,**
- 4. sono stati attribuiti nuovi identificativi catastali alle diverse unità immobiliari. La situazione catastale è conforme all'attuale stato dei luoghi.**

Nella planimetria catastale relativa al piano interrato non è stata riportata la presenza degli scannafossi poichè, a causa dell'inaccessibilità dei locali, allagati da più di 50 cm di acqua, non è stato possibile rilevarli. Al termine dei lavori di completamento dovrà essere eseguito aggiornamento catastale che includerà eventuali

cambiamenti e il completamento degli spazi interni ed esterni. Il costo di tale deposito (circa € 700,00) verrà decurtato dalla stima del lotto ma non come voce relativa ad irregolarità, in quanto lo stato incompleto del fabbricato non consente di rappresentarli come tali. Nelle planimetrie è stata inoltre introdotta, a piano terra, la muratura di separazione tra il soggiorno e il rimessaggio. Attualmente non è ancora stata realizzata ma esigenze di deposito catastale hanno imposto questa soluzione. Tale parete dovrà essere comunque realizzata anche per garantire i requisiti urbanistici. Tale spesa è inclusa nei costi stimati per il completamento delle opere.

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

SI

NOTE: L'atto di pignoramento è stato presentato relativamente ai beni individuati catastalmente al FG.19 Part.88 sub.1 e 2 che attualmente sono completamente variati poiché il fabbricato relativo è stato demolito ed è stato sostituito con due fabbricati ancora in costruzione. Il nuovo identificativo catastale del lotto 4 è fg.19 mapp. 2100 sub. 7, 8 e 11. Questo lotto ha in comune con il lotto 3, ovvero con stessa particella sub. 5, 6 e 10, bene comune non censibile, come accesso carrabile da via Cannicce al fabbricato.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il contesto in cui sono ubicati i fabbricati eseguiti fa parte della fascia retrocostiera confinante con la località Cinquale del comune di Montignoso in provincia di Massa Carrara. Gli immobili sono a circa 1 Kilometro e mezzo dalla costa Apuo-Versiliese, facilmente raggiungibile tramite autoveicolo o bicicletta. I beni sono distribuiti su un lotto di forma rettangolare con andamento pianeggiante e prospiciente via Cannicce. Quest'ultima è posta al di sopra e parallelamente alla viabilità autostradale ad una distanza di circa 35 mt. La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Queste ultime sono distribuite sul territorio del Comune di Montignoso. Per quanto riguarda le

scuole, in un raggio di un Kilometro, è possibile raggiungere scuole dell'infanzia e primarie. Nel Comune di Montignoso, ha sede anche una scuola secondaria di primo grado. Nelle vicinanze dei fabbricati trovano ubicazione diversi servizi: piccoli e medi supermercati, negozi di vario genere, fermate autobus e attività commerciali e di ristorazione legate al centro turistico del Cinquale e della Versilia. Gli spazi di parcheggio pubblico sono inesistenti, la maggior parte dei fabbricati della zona sono dotati di spazi di parcheggio privati. Il tessuto urbano in cui si collocano i beni eseguiti è costituito da edifici a destinazione residenziale di massimo due livelli fuori terra e ampi spazi ancora a destinazione agricola.

Caratteristiche zona: periferica campagna.

Area urbanistica: agricolo/residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Piccoli e medi supermercati, Attività commerciali di vario genere, Fermata autobus, Scuole elementari e materne, Farmacia.

Caratteristiche zone limitrofe: aeroportuali.

Importanti centri limitrofi: Forte dei Marmi, Massa.

Attrazioni paesaggistiche: La costa apuo-versiliese, le Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Il castello Malaspina e Palazzo Ducale a Massa, il castello Aghinolfi e villa Schiff a Montignoso.

Principali collegamenti pubblici: Autobus per trasporto Urbano e Extraurbano a circa 500 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: Il fabbricato è ancora in costruzione.

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 annotata;** A favore di XXXXXX contro XXXXXX;
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 5100000,00; Importo capitale: € 2550000,00 ; A rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 01/04/2008 ai nn. XXXXX;
Iscritto/trascritto a Massa in data 15/04/2008 ai nn. XXXXX

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di XXXXXX contro XXXXXX; Derivante da:
Verbale pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 18/12/2014 ai nn. XXXX iscritto/trascritto a Massa in data 27/01/2015 ai nn. XXXXX;

- **Pignoramento** a favore di XXXXXX contro XXXXXX ; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 23/03/2016 ai nn. XXXX iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 15/04/2016 ai nn. XXXXX;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*
Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: **Domanda di annotazione;** A rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 02/02/2009 ai nn. XXXXX;
Iscritto/trascritto a Massa in data 16/02/2009 ai nn. XXXX

- Descrizione onere: **Domanda di annotazione;** A rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 01/06/2010 ai nn. XXXX; Iscritto/trascritto a Massa in data 10/06/2010 ai nn. XXXX;

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: A lavori terminati potrà essere garantita la visitabilità e la adattabilità al fabbricato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: Potrà essere redatto solo al completamento delle opere.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---

Avvertenze ulteriori: ---

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- XXXXXXXXXX per Usufrutto fino al 27.11.1989 relativamente al fg. 19 mapp. 88 sub.1, fino al 30.01.1984 relativamente al fg. 19 mapp. 88 sub.2
- [REDACTED] proprietà 1000/1000 fino al 27.11.1989 relativamente al fg. 19 mapp. 88 sub.1, fino al 30.01.1989 relativamente al fg. 19 mapp. 88 sub.2

proprietario/i ante ventennio

Titolare/Proprietario:

- Sig. XXXXXXXXXX [REDACTED] il XXXXXXXXXX (proprietà 1/1 DEL MAPP. 88 SUB.2)
- Sig. XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XXXX (proprietà 1/1 DEL MAPP. 88

SUB.1)

- Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (usufrutto su entrambe i subalterni)

proprietari ante ventennio al 14/02/2005.

In forza di donazione (accettata) - a rogito di Notaio Antonio Paolacci, in data 27/11/1989, ai nn. XXXXX; trascritto a Massa Carrara, in data 27/12/1989, ai nn. XXXXX.

NOTE: Con lo stesso atto che assegnava l'usufrutto alla Sig.raXXXX si dichiarava che l'usufrutto alla sua morte sarebbe passato al coniuge XXXXXXXXX [REDACTED] XXXXXXXXXX.

Titolare/Proprietario:

Dal 14/02/2005 al 01/04/2008 per il solo fg. 19 mapp. 88 sub. 2 la proprietà passava a:

- Sig.ra XXXXXXXXXXXXX
- Sig. XXXXXXXXX [REDACTED] XXXXXXXXXX
- Sig.ra XXXXXXXXX r [REDACTED]) XXXXXXXXXX

ciascuno per la quota di 1/3.

Il Sub.1 rimaneva di proprietà del Sig.XXXXXXXX.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di Pubblico Ufficiale, in data 14/02/2005, ai nn. XXXXXXX; trascritto a Massa Carrara, in data 11/05/2005, ai nn. XXXXXXX.

Titolare/Proprietario:

Soc. XXXXXXXXX [REDACTED] XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX8 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandra Bianchi, in data 01/04/2008, ai nn. 120087/11468; trascritto a Massa Carrara, in data 15/04/2008, ai nn. 4048 (fg. 19 mapp. 88 sub.2) e 4049 (fg. 19 mapp. 88 sub.1)/2676 (fg. 19 mapp. 88 sub.2) e 2677 (fg. 19 mapp. 88 sub.1).

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: Permesso di costruire n°2643 del 13.02.2008

- Intestazione: All'allora proprietà Sig.riXXXX,XXXXXXXX,XXXXXXXXXX,XXX
- Tipo pratica: Permesso a costruire
- Per lavori: Progetto per la realizzazione di n°2 fabbricati di civile abitazione bifamiliare con la trasformazione di un fabbricato civile abitazione bifamiliare esistente sito in via delle Cannicce, località Cinquale
- Oggetto: nuova costruzione
- Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. XXXX
- Rilascio in data 26/06/2008 al n. di prot. XXXX

- ◆ Numero pratica: Variante in corso d'opera n°2709 del 14.01.2009
- ◆ Intestazione: Soc. XXXXXX
- ◆ Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
- ◆ Per lavori: Progetto per la realizzazione di n°2 fabbricati di civile abitazione bifamiliare siti in via delle Cannicce, località Cinquale nel Comune di Montignoso
- ◆ Oggetto: variante
- ◆ Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. XXXX
- ◆ Rilascio in data 14/01/2009 al n. di prot. XXXX

NOTE: E' stata inoltre depositata documentazione a corredo della Variante finale in corso d'opera in data 05.07.2011 prot.1XXXX

- Numero pratica: Comunicazione inizio lavori n°11767 del 20.03.2014
- Intestazione: Soc. XXXXXX
- Tipo pratica: Comunicazione di inizio lavori
- Per lavori: Completamento opere
- Oggetto: Completamento opere
- Presentazione in data 20/03/2014 al n. di prot. XXX
- Rilascio in data 20/03/2014 al n. di prot. XXX

NOTE: Questa pratica è in scadenza il 24.03.2017.

7. Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G]

Note sulla conformità edilizia: Il fabbricato non è ancora completato e la pratica, regolarmente depositata presso il Comune di Montignoso, è

valida fino al 24.03.2017. Eventuali differenze presenti adesso, in quello che può ancora considerarsi un cantiere, possono essere introdotte attraverso la presentazione di una SCIA a completamento opere. Il progetto originale prevede anche la realizzazione di una piscina. Allo scadere dell'attuale Comunicazione dei lavori, il 24.03.2017, per poter realizzare questo manufatto sarà necessario presentare un nuovo permesso a costruire.

7. Conformità urbanistica:

Montignoso (Massa Carrara) CAP: 54038 frazione: Renella-Cervaiolo, Via delle Canticce

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico Pubblicato sul foglio annunci legali della Provincia di Massa Carrara n°36 del 03/09/1999 e successive Varianti.
Zona omogenea:	"E6" Aree agricole di controllo ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Regolamento Edilizio redatto il 23.01.2004 e approvato nella seduta del C.C 29.01.2004 con delibera n°5, modificato con delibera del C.C. n°79 del 29.01.2008, n°35 del 29.06.2009 e n°58 del 30.11.2009.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---

Volume massimo ammesso:	---
Altro:	---
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica. Nelle aree Agricole di controllo ambientale E6 non è possibile nuova edificazione.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Il fabbricato non è ancora completato e la pratica, regolarmente depositata presso il Comune di Montignoso, è valida fino al 24.03.2017. Eventuali differenze presenti adesso, in quello che può ancora considerarsi un cantiere, possono essere introdotte attraverso la presentazione di una SCIA a completamento opere. Il fabbricato ricade all'interno della fascia di rispetto autostradale, nella pratica rilasciata dal Comune di Montignoso è presente la lettera, scritta dalla società SALT, in cui viene assentito il rilascio di nulla osta inerente la realizzazione di due nuovi fabbricati bifamiliari di civile abitazione all'interno del lotto 88 fg. 19 sub.1 e 2.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G]** di cui al punto

Fabbricato B. Unità 2

L'originale atto di pignoramento indica quali beni da pignorare i subalterni 1 e 2 in cui era frazionato il fabbricato individuato al Fg.19 particella 88. A seguito del sopralluogo è stata proposta istanza all'Ill.mo Giudice, da parte della CTU, affinché potesse essere data indicazione in merito alla formazione dei lotti. Rimessa la decisione al Creditore precedente è stata comunicata la scelta di procedere in sede di stima alla formazione di 4 distinti lotti. Questo ha imposto preliminarmente alla fase di stima una serie di variazioni catastali che hanno reso possibile il completamento della perizia di stima:

DOT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F

1. ricongiunzione catastale nuda proprietà e usufrutto,
2. soppressione del vecchio mappale,
3. frazionamento catastale delle 4 unità abitative,
4. creazione di nuovi identificativi catastali,
5. presentazione di nuovo tipo mappale,
6. presentazione nuove planimetrie.

Il fabbricato identificato al Fg. 19 part. 88 sub. 1 e 2 del Comune di Montignoso era un edificio di civile abitazione costituito da due unità abitative disposte su due livelli a struttura di tipo misto, muratura e calcestruzzo armato. L'immobile era il prodotto di interventi successivi, parte realizzati con regolari concessioni, parte abusivamente. Queste opere erano poi state sanate con presentazione di due pratiche di Condonò Edilizio L.47/85 (la n°206 del 10.03.1986 a cui ha fatto seguito il rilascio di Concessione in sanatoria n°541 del 27.09.1994 e la n°205 del 10.03.1986 per la quale è stata rilasciata Concessione in sanatoria n°540 del 24.09.1994). La Superficie Utile Lorda era pari a 373,10 mq. A seguito di presentazione di Permesso di costruire n°2643 del 26.06.2008 intestata ai Sig.ri XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX e XXXXXXXXX è stata messa in atto la trasformazione della superficie a disposizione in n°4 nuove unità abitative in n°2 fabbricati bifamiliari. I lavori hanno avuto regolarmente inizio il 07.07.2008. Nel 2009 è stata presentata Variante in corso d'opera n°2709 del 14.01.2009 e ulteriore documentazione a corredo della Variante finale in corso d'opera depositata il 05.07.2011 prot. 10163. In data 20.03.2014 è stata depositata Comunicazione di Inizi Lavori per completamento opere in scadenza il 24.03.2017. Il lotto su cui sono stati realizzati i due fabbricati A e B è di forma rettangolare ad andamento pianeggiante. L'edificio B è a forma rettangolare ed è posto nella metà di lotto posta lato monti. Il lato lungo è disposto parallelo a via delle Canticce. L'edificio è a due piani fuori terra più un livello interrato. Il progetto originale prevede, esternamente, la realizzazione di pompeiana e di piscina posta nella porzione di giardino di pertinenza distribuito lato monti al fabbricato. Le strutture sono state realizzate in cemento armato e solai in latero cemento gettati in opera. La copertura è completata da manto in tegole in cotto anticate. Secondo la relazione tecnica depositata presso il Comune di Montignoso, le murature di tamponamento sono costituite da pareti in laterizio con intercapedine termoisolante, come da spessori e indicazioni stabilite dal calcolo della Legge 10/91 depositata nella pratica comunale. Esternamente ed internamente il fabbricato è interamente intonacato. Attualmente sono state

stese le tubazioni relative all'impianto idraulico, ancora da completare, e i corrugati relativi all'impianto elettrico. Le unità immobiliari 1 e 2 sono previste autonome per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento già dimensionato in base alla L.10/91 depositata. Sono già state posate le soglie in marmo bianco (spessore 4 cm e alle finestre anche 4+4 cm) a finestre e porte finestre. Sono già visibili le divisioni tra le proprietà relative ai due fabbricati A e B, realizzate tramite muretto in cemento armato con sovrastante recinzione in paletti di ferro e rete metallica da fornire e posare.

Devono ancora essere eseguite le seguenti lavorazioni:

1. intonaci interni
2. pavimentazioni
3. infissi
4. pavimentazioni e sistemazioni esterne, comprese le pompeiane
5. tramezzatura dei vani interrati
6. completamento impianto elettrico e termoidraulico (incluse le caldaie)
7. allacci alle utenze
8. piscine
9. linea vita delle unità immobiliari

E' stato eseguito rilievo dei locali interni del fabbricato e sono state registrate alcune differenze rispetto al progetto depositato che però non possono essere ancora configurate come irregolarità poiché i lavori, non ancora terminati, dovranno essere ripresi a seguito della presentazione di una SCIA a completamento opere grazie alla quale potranno essere introdotte queste varianti.

Di seguito si riportano le superfici nette nell'unità immobiliare 1 appartenente al fabbricato B così come rilevate durante il sopralluogo:

1. cottura di circa 5,51 mq netti
2. pranzo di circa 10,24 mq netti
3. vano scala/ingresso di circa 12,28 mq netti
4. soggiorno di circa 12,73 mq netti
5. bagno di circa 2,85 mq netti
6. disimpegno di circa 1,64 mq netti
7. rimessaggio di circa 19,83 mq netti
8. camera 1 di circa 11,52 mq netti
9. bagno 1 di circa 4,43 mq netti
10. camera 2 di circa 13,47 mq netti

11. bagno 2 di circa 3,09 mq netti
12. disimpegno di circa 8,69 mq netti
13. locale interrato di circa 72,13 mq netti
14. loggia 1 di circa 4,48 mq netti
15. loggia 2 di circa 4,35 mq netti
16. loggia 3 di circa 2,82 mq netti

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXX- Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa **795,36 mq** che corrisponde ad una superficie commerciale di **276,93 mq.**

E' posto al piano: Unità immobiliare semindipendente a due livelli fuori terra e uno interrato.

L'edificio è stato costruito nel: Realizzazione iniziata il 07.07.2008 e deve ancora essere ultimata.

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 24; ha un'altezza utile interna di circa m. 283 cm al grezzo.

L'intero fabbricato è composto da n. tre livelli piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno.

Stato di manutenzione generale: Ancora da completare

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a.
	condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde
	materiale: c.a.

	condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il rilievo è stato eseguito con le opere parzialmente eseguite, le partizioni interne sono quasi completamente realizzate. I fabbricati sono ancora al rustico. La superficie indicata è quella rilevata, in alcuni casi si differenzia da quella indicata in progetto. Tali differenze non possono però, allo stato attuale dei lavori essere considerate delle irregolarità essendo i lavori ancora in larga parte da completare e la pratica ancora aperta. Una eventuale Variante finale potrebbe correggere le

difformità emerse. L'ingombro esterno dei fabbricati corrisponde a quello di progetto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenzia	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno	sup lorda di pavimento	15,78	1,00	15,78
Bagno P.T.	sup lorda di pavimento	4,14	1,00	4,14
Cottura	sup lorda di pavimento	6,51	1,00	6,51
Pranzo	sup lorda di pavimento	13,54	1,00	13,54
Ingresso/Vano scala	sup lorda di pavimento	15,94	1,00	15,94
Bagno 1	sup lorda di pavimento	6,48	1,00	6,48
Camera 1	sup lorda di pavimento	14,83	1,00	14,83
Disimpegno	sup lorda di pavimento	17,71	1,00	17,71
Camera 2	sup lorda di pavimento	17,27	1,00	17,27
Bagno 2	sup lorda di pavimento	4,64	1,00	4,64
Disimpegno P.T.	sup lorda di pavimento	2,35	1,00	2,35
Loggia 1	sup lorda di pavimento	4,48	0,35	1,57
Loggia 2	sup lorda di pavimento	4,35	0,35	1,52
Loggia 3	sup lorda di pavimento	2,82	0,35	0,99
Giardino di pertinenza	sup lorda di pavimento	416,40	0,10	41,64
Area esterna pavimentata	sup lorda di pavimento	75,50	0,35	26,43

Locale tecnico	sup lorda di pavimento	6,54	0,15	0,98
Interrato	sup lorda di pavimento	93,18	0,60	55,91
Rimessaggio	sup lorda di pavimento	23,8	1,00	23,8
		795,36		276,93

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2016

Zona: Loc. Renella-Cervaiolo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2000

Valore di mercato max (€/mq): 2900

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Ufficio tecnico di Comune di Montignoso;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

(OMI);

- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore di mercato per ville e villini in uno stato conservativo normale vanno da un minimo di € 2000 ad un massimo di € 2900.

8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato B. Unità 2. Abitazione di tipo civile [A2] + Rimessaggio [G]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: (2500 €/mq residenziale, 580 €/mq rimessaggio)

€ 646.629,00

Il progetto originale prevede anche la realizzazione di una piscina. Allo scadere dell'attuale Comunicazione dei lavori, il 24.03.2017, per poter realizzare questo manufatto sarà necessario presentare un nuovo permesso a costruire, non sarà sufficiente includerla nella SCIA a completamento opere che dovrà essere presentata per terminare il fabbricato. Ai fini della stima non è stata considerata quindi la possibile presenza della piscina poiché la stima ha tenuto in considerazione solo le opere già realizzate e solo da completare.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Soggiorno	15,78	€ 2.450,00	€ 38.661,00
Bagno	4,14	€ 2.450,00	€ 10.143,00
Cottura	6,48	€ 2.450,00	€ 15.949,50
Pranzo	13,54	€ 2.450,00	€ 33.173,00
Ingresso/Vano scala	15,94	€ 2.450,00	€ 39.053,00
Bagno 1	6,48	€ 2.450,00	€ 15.876,00
Camera 1	14,83	€ 2.450,00	€ 36.333,50
Disimpegno	17,71	€ 2.450,00	€ 43.389,50
Camera 2	17,27	€ 2.450,00	€ 42.311,50

Bagno 2	4,64	€ 2.450,00	€ 11.368,00
Disimpegno P.T.	2,35	€ 2.450,00	€ 5.757,50
Loggia 1	1,57	€ 2.450,00	€ 3.841,60
Loggia 2	1,52	€ 2.450,00	€ 3.730,13
Loggia 3	0,99	€ 2.450,00	€ 2.418,15
Giardino di pertinenza	46,55	€ 2.450,00	€ 114.047,50
Area esterna pavimentata	26,43	€ 2.450,00	€ 64.741,25
Locale tecnico	0,98	€ 2.450,00	€ 2.403,45
Interrato	55,91	€ 2.450,00	€ 136.974,60
Rimessaggio	23,80	€ 580,00	€ 13.804,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 633.976,18
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del Valore Corpo	€ 468.220.54 € 582.941.91
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 582.941,91
Valore complessivo diritto e quota	€ 582.941,91

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato B. Unità 2	Abitazione di tipo civile [A2]	276,93	€ 582.941,91	€ 582.941,91

8. 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%)	€ 87.441,29
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Valutazione complessiva delle spese relative al completamento opere

Attualmente il fabbricato deve ancora essere completato, le opere da ultimare sono:

1. realizzazione intonaci interni
2. fornitura e posa di massetti e pavimentazioni
3. fornitura e posa di infissi
4. fornitura e posa di pavimentazioni esterne
5. realizzazione pompeiane
6. sistemazioni esterne ovvero posa di autobloccanti per parcheggio, realizzazione percorsi pedonali e carrabili per accesso rispettivamente a piano terra, illuminazione esterna, regimazione acque esterne
7. completamento impianto elettrico
8. completamento impianto termoidraulico (la fornitura e posa comprende: sanitari, rubinetterie e posa caldaie)
9. allacci delle utenze a rete elettrica, idrica, gas e fognatura
10. pitturazione delle murature interne ed esterne
11. linea vita

La cifra stimata per l'esecuzione delle opere sopra riportate con livello di finitura medio è di circa € 90.000. L'attuale pratica edilizia è in scadenza il 24.03.2017, questo impone la presentazione di una nuova SCIA per completamento opere che potrà includere anche le piccole modifiche, già realizzate, rispetto al progetto depositato in comune. L'onere per la presentazione di questa pratica edilizia e della relativa direzione dei lavori è di circa € 9.000. Si fa presente che per la realizzazione della piscina, prevista nel progetto originale, essendo questa opera in cemento armato, dovrà essere presentata nuovo permesso a costruire, non potrà essere realizzata con la presentazione della SCIA per completamento opere. Per questo motivo non è stata inclusa ne nella valutazione che è stata data al fabbricato ne nelle spese da sostenere per il completamento opere. Al termine dei lavori dovrà essere presentato aggiornamento delle planimetrie catastali che includerà le partizioni ancora da completare e lo scannafosso del piano interrato non rilevato a causa della presenza di più di 50 cm di acqua su tutta la sua superficie. Tale deposito comporterà una spesa

(tecnico abilitato e spese catastali) di circa € 700,00. Attualmente il piano

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato **€ 394.300,62**

di fatto in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 394.300,62**

9	RIEPILOGO COMPLESSIVO				
	Stima al netto delle decurtazioni del corpo	Decurtazione 15% come da decreto	Spese catastali - Spese	Spese opere di completamento	Prezzo base asta
Lotto 001- Porzione di ed. bifamiliare Fg. 19, Part. 2100, sub. 3, 4 e12	€ 554.882,52	€ 83.232,38	---	€ 112.200,00	€ 359.450,14
Lotto 002- Porzione di ed. bifamiliare Fg. 19, Part. 2100, sub. 1, 2 e13	€ 578.970,87	€ 86.845,63	---	€ 112.200,00	€ 379.925,24
Lotto 003- Porzione di ed. bifamiliare Fg. 19, Part. 2100, sub. 5, 6 e10	€ 564.709,33	€ 84.706,40	---	€ 101.200,00	€ 378.802,93
Lotto 004- Porzione di ed. bifamiliare Fg. 19, Part. 2100, sub. 7, 8 e11	€ 582.941,91	€ 87.441,29	---	€ 101.200,00	€ 394.300,62

A conclusione dell'incarico, ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, consta di 85 pagine e 10 allegati (222 pagine), restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Data generazione:

27-02-2017

L'Esperto alla

stima

Sara

Mannini

ALLEGATI

ALLEGATO 1. Verbali sopralluoghi e riunioni

- del 03.11.2016
- del 23.11.2016
- del 06.02.2017
- del 17.02.2017

ALLEGATO 2. Rilievo fotografico

ALLEGATO 3. Documenti Comune Montignoso pratica prot.11767 del 20.03.2014 in scadenza il 24.03.2017

- Comunicazione di inizio lavori
- Relazione tecnica
- Elaborati architettonici

ALLEGATO 4. Certificato di Destinazione Urbanistica

ALLEGATO 5. Regolamento Urbanistico Zona E6 "Area agricola di controllo ambientale"

ALLEGATO 6. Lettera Comune di Montignoso

ALLEGATO 7. Documenti Conservatoria

- Nota di trascrizione RG.10959 RP. 8309
- Nota di Iscrizione RG. 4050 RP. 756
- Domanda di annotazione RG.1927 RP.296
- Domanda di annotazione RG. 5619 RP. 819
- Nota di trascrizione RG.561 RP. 469

- Nota di trascrizione RG. 3318 RP. 2452
- Ispezione ordinaria XXXXXX
- Ispezione ordinaria FG. 19 PART. 88 SUB. 1 (aggiornata al 01.03.2017)
- Ispezione ordinaria FG. 19 PART. 88 SUB. 2 (aggiornata al 01.03.2017)

ALLEGATO 8. Restituzione grafica delle misurazioni eseguite durante il sopralluogo del

- Lotto 001- Porzione di ed. bifamiliare Fg. 19, Part. 2100, sub. 3, 4 e12
- Lotto 002-Porzione di ed. bifamiliare Fg. 19, Part. 2100, sub. 1, 2 e13
- Lotto 003-Porzione di ed. bifamiliare Fg. 19, Part. 2100, sub. 5, 6 e10
- Lotto 004-Porzione di ed. bifamiliare Fg. 19, Part. 2100, sub. 7, 8 e11

ALLEGATO 9. Documenti catasto

- Mappa catastale
- Elaborato planimetrico
- Planimetria catastale sub. 1
- Planimetria catastale sub. 2
- Planimetria catastale sub. 3
- Planimetria catastale sub. 4
- Planimetria catastale sub. 5
- Planimetria catastale sub. 6
- Planimetria catastale sub. 7
- Planimetria catastale sub. 8
- Planimetria catastale sub. 10
- Planimetria catastale sub. 11
- Planimetria catastale sub. 12
- Planimetria catastale sub. 13
- Visura storica sub. 1
- Visura storica sub. 2
- Visura storica sub. 3
- Visura storica sub. 4
- Visura storica sub. 5
- Visura storica sub. 6
- Visura storica sub. 7
- Visura storica sub. 8
- Visura storica sub. 9

- Visura storica sub. 10
- Visura storica sub. 11
- Visura storica sub. 12
- Visura storica sub. 13
- Elenco subalterni

ALLEGATO 10. Documenti catasto relativi ai Fg.19 mapp. 88 sub.1 e 2 ora soppressi

- Visura storica Fg. 19 Part. 88 sub.1
- Visura storica Fg. 19 Part. 88 sub.2
- Mappa catastale
- Planimetria catastale Fg. 19 Part. 88 sub. 1
- Planimetria catastale Fg. 19 Part. 88 sub. 2

