

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.

contro: ██████████ Srl

N.R.G. E.I. 97/2022

data udienza:

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. Alessandro Pellegrini

Custode Giudiziario: Dott.ssa Arianna Menconi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Terreno con edificio in costruzione

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



Beni in Massa (MS)
Località/Frazione Mirteto
via Polveriera

INDICE

Lotto: 001 - Terreno con edificio in costruzione

| | |
|---|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA..... | 3 |
| Corpo: Fg. 58 Mapp.770 | 3 |
| Corpo: Fg. 58 Mapp.773 | 5 |
| Corpo: Fg. 58 Mapp.774 | 6 |
| Corpo: Fg. 58 Mapp.775 | 7 |
| BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) | 8 |
| 2. DESCRIZIONE | 9 |
| 3. STATO DI POSSESSO | 10 |
| 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 11 |
| 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE..... | 17 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI..... | 20 |
| 7. PRATICHE EDILIZIE | 23 |
| 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 46 |



Beni in Massa (MS)
Località/Frazione Mirteto
via Polveriera

Lotto: 001 - Terreno con edificio in costruzione

PREMESSA

Il lotto di vendita è costituito dai quattro mappali eseguiti:

Corpo 1. Fg. 58 Mapp.770

Corpo 2. Fg. 58 Mapp.773

Corpo 3. Fg. 58 Mapp.774

Corpo 4. Fg. 58 Mapp.775.

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

La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso vari enti e Amministrazioni (Comune di Massa, Catasto di Massa Carrara, Conservatoria di Massa Carrara, Agenzia delle Entrate, Genio Civile di Massa Carrara).

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

La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso la Conservatoria di Massa Carrara.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Corpo 1. Fg. 58 Mapp.770.

sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Mirteto, via Torre Vecchia

Note: Il bene esecutato è ancora catastalmente un terreno ma su di esso è in costruzione un fabbricato.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Società [REDACTED] Società a responsabilità limitata con sede a [REDACTED] (LI) (C.F.

[REDACTED]

- sezione censuaria Massa,
- foglio 58,



- particella 770,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Uliveto,
- classe 2,
- superficie catastale 967 mq,
- reddito dominicale: € 3,75 (£ 7.253),
- reddito agrario: € 3,75 (£ 7.253)

Derivante da: Catastalmente il mappale non ha subito variazioni dal momento dell'entrata in vigore dell'impianto meccanografico ovvero dal 02.11.1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 770 confina a nord-est con mappali 58, 61, 69, 1168, 72 e 74, a sud-est con le particelle 773 e 774, a sud-ovest con strada pubblica oltre la quale si trovano i mappali 765, 769 e 771.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Società a responsabilità limitata - Piena proprietà
Cod. Fiscale: ██████████ - Sede: Via ██████████ n°232 cap ██████████ (LI)

Eventuali comproprietari:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Attualmente sul terreno esecutato è stata iniziata la realizzazione di un fabbricato costituito da 9 unità immobiliari a carattere residenziale. A completamento dei lavori dovrà essere presentato nuovo accatastamento.

Regolarizzabili mediante: Deposito di nuovo accatastamento.

Descrizione delle opere da sanare: Quando saranno completati i lavori relativi alla realizzazione delle 9 unità residenziali dovrà essere presentato nuovo accatastamento.

Oneri Totali: € 9.150,00

Note: L'importo di € 9.150,00 è orientativo poiché dipenderà dal professionista incaricato e dalle tariffe da lui applicate, è stato comunque considerato comprensivo dell'onorario e delle spese necessarie per il deposito di nuovo tipo mappale, docfa, nuovo elaborato planimetrico, 4% cassa previdenziale e iva.



Identificativo corpo: Corpo 2. Fg. 58 Mapp.773.

sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Mirteto, via Torre Vecchia

Note: Il bene esecutato è ancora catastalmente un terreno ma su di esso è in costruzione un fabbricato.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Società [REDACTED] Società a responsabilità limitata con sede a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]),

- sezione censuaria Massa,
- foglio 58,
- particella 773,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Vigneto,
- classe 2,
- superficie catastale 203 mq,
- reddito dominicale: € 1,94,
- reddito agrario: € 1,36.

Derivante da: Il bene deriva da:

1. VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/12/2005 Pratica n. MS0072177 in atti dal 06/12/2005 (n. 4899.1/2005)

2. Impianto meccanografico del 02/11/1976

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 773 confina a nord-est con mappale 774, a sud-est con la particella 775, a sud-ovest con strada pubblica oltre la quale si trovano i mappali 1427 e 771 e a nord-ovest con la particella 770.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Società a responsabilità limitata - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Sede: Via [REDACTED] n°232 cap [REDACTED] [REDACTED] (LI)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Attualmente sul terreno esecutato è stata iniziata la



realizzazione di un fabbricato costituito da 9 unità immobiliari a carattere residenziale. A completamento dei lavori dovrà essere presentato nuovo accatastamento.

Regolarizzabili mediante: Deposito di nuovo accatastamento.

Descrizione delle opere da sanare: Quando saranno completati i lavori relativi alla realizzazione delle 9 unità residenziali dovrà essere presentato nuovo accatastamento.

Oneri Totali: € 9.150,00

Note: L'importo di € 9.150,00 è orientativo poiché dipenderà dal professionista incaricato e dalle tariffe da lui applicate, è stato comunque considerato comprensivo dell'onorario e delle spese necessarie per il deposito di nuovo tipo mappale, docfa, nuovo elaborato planimetrico, 4% cassa previdenziale e iva.

Identificativo corpo: Corpo 3. Fg. 58 Mapp.774.

sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Mirteto, via Torre Vecchia

Note: Il bene esecutato è ancora catastalmente un terreno ma su di esso è in costruzione un fabbricato.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Società [REDACTED] Società a responsabilità limitata con sede a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]),

- sezione censuaria Massa,
- foglio 58,
- particella 774,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Vigneto,
- classe 2,
- superficie catastale 320 mq,
- reddito dominicale: € 3,06 (£ 5.920),
- reddito agrario: € 2,15 (£ 4.160).

Derivante da: Il bene non ha subito modifiche catastali dall'introduzione del sistema meccanografico in data 02.11.1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 774 confina a sud-ovest con mappale 773, a sud-est con le particelle 776 e 777, a nord-ovest con mappale 770 e a nord-est con le particelle 74 e 1169.



Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Società a responsabilità limitata - Piena proprietà
 Cod. Fiscale: ██████████ - Sede: Via ██████████ n°232 cap ██████████ (LI)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Attualmente sul terreno esecutato è stata iniziata la realizzazione di un fabbricato costituito da 9 unità immobiliari a carattere residenziale. A completamento dei lavori dovrà essere presentato nuovo accatastamento.

Regolarizzabili mediante: Deposito di nuovo accatastamento.

Descrizione delle opere da sanare: Quando saranno completati i lavori relativi alla realizzazione delle 9 unità residenziali dovrà essere presentato nuovo accatastamento.

Oneri Totali: € 9.150,00

Note: L'importo di € 9150,00 è orientativo poiché dipenderà dal professionista incaricato e dalle tariffe da lui applicate, è stato comunque considerato comprensivo dell'onorario e delle spese necessarie per il deposito di nuovo tipo mappale, docfa, nuovo elaborato planimetrico, 4% cassa previdenziale e iva.

Identificativo corpo: Corpo 4. Fg. 58 Mapp.775.

sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Mirteto, via Torre Vecchia

Note: Il bene esecutato è ancora catastalmente un terreno ma su di esso è in costruzione un fabbricato.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Società ██████████ ██████████ Società a responsabilità limitata con sede a ██████████ (C.F. ██████████),

- sezione censuaria Massa,
- foglio 58,
- particella 775,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Vigneto,
- classe 2,
- superficie catastale 203 mq,



- reddito dominicale: € 1,94,
- reddito agrario: € 1,36.

Derivante da: Il bene deriva da:

1. VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/12/2005 Pratica n. MS0072178 in atti dal 06/12/2005 (n. 4900.1/2005)
2. Impianto meccanografico del 02/11/1976

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 775 confina a nord-est con mappale 776, a sud-est con viabilità pubblica oltre la quale si trova la particella 180 del foglio 61, a sud-ovest con strada pubblica oltre la quale si trovano i mappali 1427 e 817 e a nord-ovest con la particella 773.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Società a responsabilità limitata - Piena proprietà
Cod. Fiscale: ██████████ - Sede: Via ██████████ n°232 cap ██████████ (LI)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Attualmente sul terreno esecutato è stata iniziata la realizzazione di un fabbricato costituito da 9 unità immobiliari a carattere residenziale. A completamento dei lavori dovrà essere presentato nuovo accatastamento.

Regolarizzabili mediante: Deposito di nuovo accatastamento.

Descrizione delle opere da sanare: Quando saranno completati i lavori relativi alla realizzazione delle 9 unità residenziali dovrà essere presentato nuovo accatastamento.

Oneri Totali: € 9.150,00

Note: L'importo di € 9150,00 è orientativo poiché dipenderà dal professionista incaricato e dalle tariffe da lui applicate, è stato comunque considerato comprensivo dell'onorario e delle spese necessarie per il deposito di nuovo tipo mappale, docfa, nuovo elaborato planimetrico, 4% cassa previdenziale e iva.

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

SI



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni eseguiti sono ubicati nel comune di Massa nel paese di Mirteto. I terreni sono distribuiti in una zona mista a carattere residenziale e agricolo. I fabbricati sono prevalentemente monofamiliari a uno o due piani fuori terra. Sui mappali è stato realizzato un complesso edilizio, ancora in costruzione, composto da 9 unità abitative a tipologia villetta a schiera. La zona è posta di fronte alle colline del Candia ai margini del paese di Mirteto che è situato a nord-ovest rispetto al centro della città di Massa. Il collegamento con il capoluogo di provincia è garantito anche dai mezzi pubblici, la cui fermata più vicina è a circa 550 mt di distanza. Il litorale è a circa 4,5 km in linea d'aria. Il traffico lungo via Giovanni Pietro Vitali è limitato ai residenti. Da questa viabilità si raggiungono i beni percorrendo una stretta strada carrabile che nell'ultima porzione è piuttosto ripida. Attualmente non sono presenti aree di parcheggio poiché le sistemazioni esterne al complesso in costruzione non sono state ancora completate. Non sono presenti in zona parcheggi pubblici e gli spazi, non autorizzati, destinati alla sosta sono limitati ad aree lungo la viabilità principale a circa 100 m dall'immobile. Il quartiere in cui è ubicato il fabbricato non è dotato di particolari servizi. Nel raggio di circa 1 Km è possibile trovare: la parrocchia del paese, la scuola primaria di Mirteto, una farmacia, una pizzeria, alcuni ristoranti, un bar, una tabaccheria, un piccolo negozio di generi alimentari, un panificio, una macelleria, un fioraio. Il quartiere è posto non molto distante dal centro cittadino che si trova circa 2,5 km.

Caratteristiche zona: periferica di campagna

Area urbanistica: mista agricola e residenziale a traffico limitato con parcheggi insufficienti, quasi inesistenti, limitati ad aree di sosta lungo la viabilità esistente non autorizzate.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: La cartografia comunale segnala la presenza delle seguenti linee tecnologiche:

- rete gas
- rete acquedotto
- fognatura bianca
- fognatura nera
- illuminazione pubblica installate lungo via Polveriera e via Ospedaletto.

Servizi offerti dalla zona: Mirteto è la località in cui sono ubicati i beni eseguiti, non è dotata di particolari servizi. È una zona del comune di Massa distribuita nella prima collina posta a nord-ovest del centro cittadino. I mappali pignorati sono collocati davanti ad uno dei versanti delle colline del Candia, famose per i numerosi vigneti e le aziende agricole produttrici di vino. Nel raggio di circa 1 Km è pos-



sibile trovare: la parrocchia del paese, la scuola primaria di Mirteto, una farmacia, una pizzeria, alcuni ristoranti, un bar, una tabaccheria, un piccolo negozio di generi alimentari, un panificio, una macelleria, un fioraio. Il quartiere è posto non molto distante dal centro cittadino che si trova a circa 2,5 km.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola.

Importanti centri limitrofi: Il bene esecutato è a circa 2,5 Km dal centro di Massa e circa 6 Km dalla città di Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: Il litorale versiliese oltre alle attrazioni montane delle Alpi Apuane e le suggestive cave di marmo.

Attrazioni storiche: Castello Malaspina, Palazzo Ducale e Teatro Guglielmi siti nella città di Massa raggiungibile in pochi minuti di macchina. Il centro storico della città di Carrara in cui è possibile visitare la cattedrale di Sant'Andrea Apostolo, P.zza Alberica, l'Accademia delle Belle Arti, etc..

Principali collegamenti pubblici: A circa 550 mt di distanza si trova la fermata per gli autobus locali, che collega la zona al centro di Massa.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Corpo 1. Fg. 58 Mapp.770

sito in Massa (MS), via Torre Vecchia

Libero

Note: Il bene attualmente è un cantiere chiuso da tempo e abbandonato. Prima della riapertura del cantiere per completare i lavori il sito deve essere messo nuovamente in sicurezza.

Identificativo corpo: Corpo 2. Fg. 58 Mapp.773

sito in Massa (MS), via Torre Vecchia

Libero

Note: Il bene attualmente è un cantiere chiuso da tempo e abbandonato. Prima della riapertura del cantiere per completare i lavori il sito deve essere messo nuovamente in sicurezza.

Identificativo corpo: Corpo 3. Fg. 58 Mapp.774

sito in Massa (MS), via Torre Vecchia

Libero

Note: Il bene attualmente è un cantiere chiuso da tempo e abbandonato. Prima della riapertura del cantiere per completare i lavori il sito deve essere messo nuovamente in sicurezza.



Identificativo corpo: Corpo 14. Fg. 58 Mapp.775

sito in Massa (MS), via Torre Vecchia

Libero

Note: Il bene attualmente è un cantiere chiuso da tempo e abbandonato. Prima della riapertura del cantiere per completare i lavori il sito deve essere messo nuovamente in sicurezza.

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 Cassa di Risparmio di Carrara contro [REDACTED] [REDACTED] Srl; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 3000000,00; Importo capitale: € 1500000,00; A rogito di Notaio Dalle Luche Dario in data 17/10/2005 ai nn. 64892/20901; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 21/10/2005 ai nn. 11495/2226;

Note: L'iscrizione presenta le seguenti annotazioni:

- RP 2080 RG 14731 del 21.11.2006 (Erogazione parziale)
- RP 288 RG 1625 del 07.02.2008 (Erogazione parziale)



- RP 524 RG 3741 del 28.04.2011 (Sospensione temporanea del pagamento della quota capitale delle rate dei finanziamenti bancari).

La Sez. D riporta testualmente:

“Allo scopo di edificare un fabbricato sull’area sita in comune di Massa località Mirteto, la banca ha concesso alla società ██████████ Società a responsabilità limitata”, un mutuo dell’importo di euro 1.500.000,00 al tasso di interesse sotto determinato. Della somma di euro 450.000,00 la parte mutuataria, ne ha dato alla banca stessa quietanza. L’importo del mutuo è stato erogato alla parte mutuataria, nelle forme di cui al presente articolo, in relazione allo stato di avanzamento dei lavori per la cui esecuzione il finanziamento è stato concesso, restando ciascuna erogazione subordinata sia all’esatto e puntuale impiego di quella precedente in relazione allo scopo suddetto, sia all’accertamento delle necessità finanziarie inerenti alla prosecuzione delle opere e comunque nel rispetto del rapporto fissato dal secondo comma dell’art.38 del D.Lgs 1/9/1993 n°385 e delle norme regolamentari di attuazione dello stesso pro tempore vigenti. Gli accertamenti relativi potranno, a scelta della banca, essere eseguiti da tecnici di propria fiducia, con spese a totale carico della parte mutuataria. In ogni caso, come in quello in cui la banca non ritenesse di avvalersi della facoltà che precede, le successive erogazioni saranno condizionate all’esibizione di una dichiarazione rilasciata dalla parte mutuataria attestante, sotto la sua esclusiva responsabilità, lo stato dei lavori e delle necessità finanziarie inerenti alla loro prosecuzione, dichiarazione corredata da ogni altra documentazione ritenuta necessaria dalla banca. Ad ogni erogazione, la parte mutuataria è obbligata al contestuale rilascio di quietanza in forma pubblica, da annotare a margine dell’iscrizione ipotecaria accesa a garanzia di finanziamento. L’erogazione a saldo del mutuo dovrà avvenire entro e non oltre il 17 ottobre 2007, in coincidenza con la data di inizio dell’ammortamento. Decorso tale termine, senza necessità di pattuizione o comunicazione, il mutuo si intenderà automaticamente ridotto all’ammontare erogato fino a quel momento, restando la banca fino da ora autorizzata ad approntare di propria iniziativa il piano di ammortamento della minor somma mutuata, mediante l’applicazione del tasso definito con le modalità sotto previste. Le parti, di comune accordo, avranno comunque la facoltà di perfezionare un atto di erogazione e quietanza finale per la somma ridotta rispetto a quella originariamente convenuta, con eventuale restrizione della garanzia ipotecaria. I lavori di costruzione dell’immobile finanziato dovranno essere ultimati entro e non oltre il 17 ottobre 2007. In difetto, ovvero nel caso in cui le opere non fossero realizzate in conformità alla vigente disciplina urban-



stica, la banca potrà chiedere la risoluzione del contratto. Il mutuo verrà rimborsato in 120 (centoventi) mesi mediante l'estinzione in contanti di numero 20 (venti) rate di ammortamento semestrali posticipate, comprensive di capitale ed interessi, scadenti il giorno 17 dei mesi di aprile e ottobre a decorrere dal 17 aprile 2008 e fino al 17 ottobre del 2017. Durante il periodo intercorrente fra la data di erogazione e quella di inizio dell'ammortamento del mutuo, la parte mutuataria corrisponderà alla banca gli interessi di preammortamento sugli importi effettivamente erogati calcolati al tasso nominale annuo, come di seguito previsto, in n°4 (quattro) tranches semestrali di cui la prima il 17 aprile 2006 e l'ultima il 17 ottobre 2007, in coincidenza con l'inizio dell'ammortamento. La prima rata di preammortamento viene calcolata sulla base di un tasso di ingresso del 4,206% (quattro virgola duecentosei per cento) nominale annuo (2,10300% nominale semestrale) e conseguentemente detta rata viene allo stato determinata in ragione di euro 9.437,57 (novemilaquattrocentotrentasette/57), somma alla quale verranno aggiunti gli ulteriori interessi su eventuali successive erogazioni avvenute nel periodo intercorrente fra la data di stipula del presente atto e quella di scadenza della rata stessa; in rapporto a quanto sopra la banca ha dichiarato e la parte mutuataria ne ha preso atto che l'indicatore sintetico di costo (I.S.C.) per il mutuo è attualmente pari al 4,596% (quattro virgola cinquecentonovantasei per cento) annuo; per le rate successive alla prima, sia di preammortamento che di ammortamento, il tasso di interesse verrà determinato di volta in volta nella misura di 2,000 (due) punti in più dell'Euribor (Euro Interbank Offered Rate) a 3 mesi rilevato dal Comitato di gestione dello stesso (Euribor Panel Steering Committee) l'ultimo giorno lavorativo bancario del mese che precede la decorrenza di ciascuna rata; alla data del 17 ottobre 2005 il valore del nominato parametro di indicizzazione è pari al 2,206% (due virgola duecentosei per cento); al variare del parametro sopra menzionato, varierà in ugual misura sia in aumento che in diminuzione il tasso di interesse applicato al mutuo, con conseguente ricalcolo del piano di ammortamento del capitale residuo; qualora per qualsiasi causa, anche per disposizioni di legge, venisse sospesa seppur temporaneamente la rilevazione dell'Euribor, si procederà al congelamento del tasso in atto al momento della sospensione e, per tutta la durata della stessa, detto valore varierà nella stessa misura delle variazioni riscontrate, ad ogni data di rilevazione indicata al 4WX comma del presente articolo rispetto alla precedente, sul tasso di partecipazione alle operazioni di rifinanziamento principali fissato periodicamente dal consiglio direttivo della Banca Centrale Europea e pubblicato dalla Banca d'Italia; le commissioni e le spese d'incasso rata verranno calcolate in base al tariffario della banca redatto ai sensi del Decreto Legislativo 1.9.1993 n°385 e successive integrazioni e modifi-



cazioni; l'eventuale richiesta della parte mutuataria di estinzione anticipata totale o parziale del presente finanziamento comporterà la corresponsione alla banca di un compenso omnicomprensivo pari al 2,000% (due per cento) sulla quota di capitale restituito anticipatamente. L'ipoteca comprende e garantisce: il capitale mutuato, gli interessi, accessori e spese varie (quali indicativamente: spese giudiziali e stragiudiziali e canoni assicurativi). Ai sensi dell'art. 39 comma 3 del decreto legislativo del 1 WX settembre 1992 n°385 la somma per la quale viene iscritta l'ipoteca di intende aumentata di pieno diritto dell'importo effettivamente dovuto alla banca per effetto dell'applicazione di clausole di indicizzazione, per capitale, interessi, spese e accessori. La banca ha eletto domicilio presso la propria sede in Lucca Piazza San Giusto 10."

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 1. Fg. 58 Mapp.770

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 2. Fg. 58 Mapp.773

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 3. Fg. 58 Mapp.774

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 4. Fg. 58 Mapp.775

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno Spa contro ██████████ Srl; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 1500000,00; Importo capitale: € 750000,00; A rogito di Notaio Dalle Luche Dario in data 17/11/2008 ai nn. 68869/23522; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 18/11/2008 ai nn. 13424/2501;

Note: L'iscrizione presenta la seguente annotazione:

- RP 523 RG 3740 del 28.04.2011 (Sospensione temporanea del pagamento della quota capitale delle rate dei finanziamenti).

La Sez. D riporta testualmente:

"A) l'ipoteca garantisce: - il puntuale ed esatto adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto, stipulato ai sensi dell'arti.38 e seguenti del T.U. n 385/93, ivi incluse quelle conseguenti ed eventuali proroghe totali o parziali del finanziamento od al suo rinnovo, ancorché eseguite in qualsiasi tempo e forma; - il rimborso alla banca di tutte le somme che dalla banca stessa fossero state incassate in pagamento di obbligazioni garantite e che dovessero essere restituite in seguito ad annullamento, inefficacia o revoca dei pagamenti stessi, o per qualsiasi altro motivo.

B) giusta il dispositivo di cui all'Art. 39, 3 comma del T.U. n 385/93, il credito della banca è



garantito dall'ipoteca iscritta fino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto, per effetto dell'applicazione delle clausole di indicizzazione riportate alla successiva lettera C)

C) l'importo indicato nel campo "spese, accessori, interessi di mora" del quadro A è comprensivo: - dell'importo degli interessi, corrispettivi e di mora - Tasso di interesse applicato sul capitale mutuato: - 2,00 punti in più dell'Euribor - euro Interbanca offerente rate - tre, media p% mese precedente (media aritmetica semplice delle quotazioni rilevate giornalmente alle ore 11:00, ora dell'Europa centrale, dal comitato di gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Committee), uso sui principali circuiti telematici e pubblicato sulla stampa specializzata, - il cui valore è attualmente pari al 5,226% - - E quindi alla data odierna nella misura del 7,226% =, hanno nominale convertibile semestralmente. Nel mese in corso viene applicata la media del mese precedente. Il tasso viene pertanto aggiornato ogni mese con decorrenza inizio mese. Qualora non fosse possibile effettuare la rilevazione di tale tasso, verrà preso in considerazione, quale parametro di indici zoo, il Libor tre mesi, riferito all'euro, quotato il secondo giorno lavorativo antecedente la fine di ogni trimestre solare, come rilevato sulla stampa specializzata, maggiorato dello spread di cui sopra; in caso di aumento o diminuzione di quest'ultimo parametro di riferimento, il tasso di interesse verrà modificato nella misura delle intervenute variazioni, E rimarrà in vigore per la durata di ogni trimestre solare. - Tasso di mora; in ragione di due punti in più del tasso di interesse come sopra applicato in vigore il 10° giorno lavorativo della quindicina (del mese) antecedente la scadenza della rata. - dell'importo delle spese, competenze ed oneri giudiziali ed extragiudiziali che la banca sopportasse per la tutela ed il recupero del proprio credito e che non trovassero collocazione ipotecaria ai sensi dell'art. 2855, 1 comma Cod. Civ.; del pagamento delle spese d'atto, del rimborso di tutte le somme che la banca pagasse per conto della parte mutuatario e della rifusione di imposte e tasse e di ogni altro accessorio; - dell'importo per oneri ed aggravii conseguenti a modifica e/o nuova interpretazione, anche di carattere amministrativo, delle norme e delle disposizioni che disciplinano l'operazione. La banca si riserva comunque la facoltà di modificare le condizioni economiche applicate al finanziamento - escluse quelle di tasso di interesse/o gli elementi che concorrono alla sua determinazione - in caso di variazione in senso sfavorevole alla parte mutuataria, le prescrizioni di legge in materia di trasparenza delle condizioni contrattuali.

D) sono causa di risoluzione del contratto: - il mancato puntuale pagamento, tutto o in parte, di una qualsiasi somma dovuta indipendenza del finanziamento e/o degli interessi e re-



lativi accessori; - l'inadempimento da parte della parte mutuatario anche di una sola delle obbligazioni assunte od assumende con la banca in dipendenza del finanziamento; - l'alienazione dei beni oggetto della garanzia, la concessione degli stessi in locazione o in affitto, la costituzione in ipoteca, di vincoli alla proprietà o al godimento della stessa, fino alla totale estinzione del debito dipendente dal finanziamento, senza preventivo assenso scritto della banca; - la mancata destinazione del finanziamento agli scopi per cui è stato concesso; - la non veridicità di documentazione prodotta e comunicazioni fatte alla banca. E) agli effetti dell'iscrizione ipotecaria, la banca elegge domicilio presso la propria sede centrale in Lucca Piazza San Giusto 10. F) liberazione dei beni in garanzia salvo casi di versamenti previsti dalla legge, la parte mutuatario e i terzi garantiti prestatori di garanzie reali rinunciano espressamente sin d'ora a richiedere, in caso di estinzione anticipata, la liberazione anche parziale, dei beni dalle garanzie reali prestate, Sino a che siano trascorsi due anni dalla data di versamento ad estinzione e ciò in espressa deroga a quanto previsto dall'Art. 1200 Cod Civ. nell'eventualità di rimborso alla scadenza contrattuale, ovvero successivo, il termine di cui al comma precedente è stabilito in anni uno. La banca si riserva peraltro di consentire, a proprio insindacabile giudizio, la cancellazione dell'ipoteca anche prima che sia trascorso il termine suddetto, non che eventuali restrizioni o riduzioni dell'ipoteca stessa anche prima dell'estinzione totale del finanziamento."

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 1. Fg. 58 Mapp.770

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 2. Fg. 58 Mapp.773

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 3. Fg. 58 Mapp.774

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 4. Fg. 58 Mapp.775

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Srl; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 120000,00; Importo capitale: € 650000,00; A rogito di Tribunale di Massa in data 05/02/2009 ai nn. 56/2009; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 25/02/2009 ai nn. 2289/272; Note: La Sez. D riporta: "Iscrivono ipoteca giudiziale i Sigg.ri [REDACTED] tutti elettivamente domiciliati in Massa, via Alberica n°14, presso lo studio Menchini e Associati, in forza di decreto ingiuntivo n°56/09, emesso dal Tribunale di Massa in data 05.02.2009 nei confronti di [REDACTED] Srl, con sede in [REDACTED] (LI)."

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 1. Fg. 58 Mapp.770

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 2. Fg. 58 Mapp.773



Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 3. Fg. 58 Mapp.774

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 4. Fg. 58 Mapp.775

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Red Sea SPV Srl contro ██████████ Srl; A rogito di UNEP presso il Tribunale di Lucca in data 07/10/2022 ai nn. 3761 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 04/11/2022 ai nn. 11195/8741;

Note: La Sez. D riporta: "La presente trascrizione si estende ai miglioramenti, nonché a tutte le costruzioni, pertinenze ed altre accessioni degli immobili descritti nel quadro B."

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 1. Fg. 58 Mapp.770

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 2. Fg. 58 Mapp.773

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 3. Fg. 58 Mapp.774

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 4. Fg. 58 Mapp.775

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Corpo 1. Fg. 58 Mapp.770

sito in Massa (MS), via Torre Vecchia

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della



perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---.

Millesimi di proprietà: Non è ancora stato costituito il condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Attualmente il bene non è accessibile ai soggetti diversamente abili. Da progetto si può osservare che l'ingresso ai vari appartamenti avviene attraverso brevi rampe di scale che si ritiene potrebbero non essere adeguate all'accesso di soggetti con handicap se non dotate di servo scala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Il fabbricato è ancora in costruzione e non è ancora stato costituito il condominio.

Identificativo corpo: Corpo 2. Fg. 58 Mapp.773

sito in Massa (MS), via Torre Vecchia

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---.

Millesimi di proprietà: Non è ancora stato costituito il condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Attualmente il bene non è accessibile ai soggetti diversamente abili. Da progetto si può osservare che l'ingresso ai vari appartamenti avviene attraverso brevi rampe di scale che si ritiene potrebbero non essere adeguate all'accesso di soggetti con handicap se non dotate di servo scala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---



5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Il fabbricato è ancora in costruzione e non è ancora stato costituito il condominio.

Identificativo corpo: Corpo 3. Fg. 58 Mapp.774

sito in Massa (MS), via Torre Vecchia

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---.

Millesimi di proprietà: Non è ancora stato costituito il condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Attualmente il bene non è accessibile ai soggetti diversamente abili. Da progetto si può osservare che l'ingresso ai vari appartamenti avviene attraverso brevi rampe di scale che si ritiene potrebbero non essere adeguate all'accesso di soggetti con handicap se non dotate di servo scala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Il fabbricato è ancora in costruzione e non è ancora stato costituito il condominio.

Identificativo corpo: Corpo 4. Fg. 58 Mapp.775

sito in Massa (MS), via Torre Vecchia

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---.

Millesimi di proprietà: Non è ancora stato costituito il condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Attualmente il bene non è accessibile ai soggetti diversamente abili. Da progetto si può osservare che l'ingresso ai vari appartamenti avviene



attraverso brevi rampe di scale che si ritiene potrebbero non essere adeguate all'accesso di soggetti con handicap se non dotate di servo scala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Il fabbricato è ancora in costruzione e non è ancora stato costituito il condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] Srl con sede a [REDACTED] (LI) (P.Iva [REDACTED])

dal 01/08/2005 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dalle Luche Dario, in data 01/08/2005, ai nn. 64528/20796; trascritto a Massa Carrara, in data 05/08/2005, ai nn. 8424/5100.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 1. Fg. 58 Mapp.770

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] Srl con sede a [REDACTED] (LI) (P.Iva [REDACTED])

dal 01/08/2005 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dalle Luche Dario, in data 01/08/2005, ai nn. 64530/20798; trascritto a Massa Carrara, in data 05/08/2005, ai nn. 8426/5102.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 2. Fg. 58 Mapp.773

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] Srl con sede a [REDACTED] (LI) (P.Iva [REDACTED])

dal 01/08/2005 ad oggi (attuale proprietario).



In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dalle Luche Dario, in data 01/08/2005, ai nn. 64529/20797; trascritto a Massa Carrara, in data 05/08/2005, ai nn. 8425/5101.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 3. Fg. 58 Mapp.774

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] Srl con sede a [REDACTED] (LI) (P.Iva [REDACTED])

dal 01/08/2005 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dalle Luche Dario, in data 01/08/2005, ai nn. 64530/20798; trascritto a Massa Carrara, in data 05/08/2005, ai nn. 8426/5102.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 4. Fg. 58 Mapp.775

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario:

- Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (F. [REDACTED])

proprietario ante ventennio (dal 23.09.1974) al 01/08/2005.

In forza di donazione (accettata) - a rogito di Notaio Defendente Maneschi, in data 23/09/1974, al n. 12158; trascritto a Massa Carrara, in data 26/09/1974, al n. 5219.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 1. Fg. 58 Mapp.770

Titolare/Proprietario:

- Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

dal 12/01/1952 al 15/11/2002.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giò Batta Ricci, in data 12/01/1952, ai nn. 64532/20798; trascritto a Massa Carrara, in data 11/02/1952, al n. 443.

Note: Con questo atto di la Sig.ra [REDACTED] acquisisce i 3/4 del mappale 773 (da [REDACTED] e [REDACTED]) oltre alla intera proprietà del mappale 775 (da [REDACTED]). Al momento della firma dell'atto la particella 773 era individuata al n°9507 (già 2656 a) e la 775 corrispondeva al n°2656 (già 2656 b). Si ritiene che nell'atto sia stata riportata erroneamente la sezione di appartenenza dell'allora mapp. 9507 (già 2656 a) ovvero è stata indicata la Sez.A invece della corretta Sez.D.

Titolare/Proprietario:

- Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED])



dal 09/05/1955 al 15/11/2002.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giò Batta Ricci, in data 09/05/1955, al n. 2763; trascritto a Massa Carrara, in data 13/05/1955, al n. 1290.

Note: Con questo atto di la Sig.ra [REDACTED] acquisisce 1/4 del mappale 773 (da [REDACTED] per la proprietà e da [REDACTED] per l'usufrutto). Al momento della firma dell'atto la particella 773 era individuata al n°9507 (già 2656 a) Sez. D.

Titolare/Proprietario:

- Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
- Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
- Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
- Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

dal 15/11/2002 al 01/08/2005.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 06/04/2005, ai nn. 68/430; trascritto a Massa Carrara, in data 17/08/2005, ai nn. 8802/5337.

Note: Accettazione tacita di eredità è stata eseguita a Massa il 01.08.2005 (Rep. 64530) e registrato a Massa Carrara il 02.02.2023 RG 879 RP 696.

La Sez. D riporta: "Si trascrive accettazione tacita di eredità per la continuità delle trascrizioni (ai sensi dell'art. 2648 comma 3 C.C.) in virtù di :- successione in morte di [REDACTED] nata a [REDACTED] il

[REDACTED]
[REDACTED] per 1/4 ciascuna; denuncia di successione numero 68 volume 430 presentata all'ufficio del registro di Massa in data 6 aprile 2005 e trascritta a Massa-Carrara il 17 agosto 2005 ai numeri 5337/8802; - atti di compravendita rogito notaio Dario Dalle Luche di Massa in data 1 (primo) agosto 2005 numero 6 4530/20798 di repertorio, trascritto a Massa il 5 agosto 2005 ai numeri 5102/8426, a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



██████████ il diritto di intera proprietà sugli immobili in comune di Massa (MS) censiti al NCT Fg. 58 Part.773 Nat. T are 2,03 e NCT Fg. 58 Part. 775 Nat. T are 2,03. Il titolo dell'atto di compravendita trovasi depositato presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare allegato alla trascrizione nn. 5102/8426 del 05.08.2005. L'accettazione si estende a tutto il patrimonio oggetto della successione. La presente trascrizione viene eseguita nell'ambito della procedura esecutiva che fa seguito al pignoramento trascritto il 04 novembre 2022 ai numeri 8741/11195 a favore Red Sea SPV S.R.L. sede Cognigliano (TV) codice fiscale 04938320266 e contro la società ██████████ società a responsabilità limitata sede ██████████ (LI) codice fiscale ██████████ il tutto con esonero del conservatore da responsabilità al riguardo."

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 2. Fg. 58 Mapp.773

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 4. Fg. 58 Mapp.775

Titolare/Proprietario:

- ██████████

proprietario ante ventennio fino al 20/10/1962.

Titolare/Proprietario:

- ██████████

dal 20/10/1962 al 01/08/2005.

In forza di donazione (accettata) - a rogito di Notaio Defendente Maneschi, in data 20/10/1962, al n. 7563; trascritto a Massa Carrara, in data 24/10/1962, al n. 3911.

Note: Con questo atto il Sig. ██████████ ha donato alla "di lui figlia ██████████ che di grato animo accetta, i seguenti immobili in comune di Massa e cioè: ... Terreno incolto a Materna in catasto Sez. D n°2623 di mq 320 - reddito £ 1,50/0,98. A confine viottolo, ██████████ ██████████ salvo altri." Catastralmente il n°2623 della Sez. D corrisponde all'attuale mappale 774. Il Sig. ██████████ ha mantenuto l'usufrutto dei beni fino alla sua morte avvenuta nel 1980.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 3. Fg. 58 Mapp.774

7. PRATICHE EDILIZIE:

sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Mirteto, via Torre Vecchia



- Numero pratica: Permesso di Costruire n°54879 del 20.06.2005

• Intestazione: Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

- Tipo pratica: Permesso a costruire
- Per lavori: Realizzazione complesso residenziale.
- Oggetto: nuova costruzione
- Presentazione in data 30/09/2004 al n. di prot. 45337
- Rilascio in data 20/06/2005 al n. di prot. 54879
- L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 1. Fg. 58 Mapp.770

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 2. Fg. 58 Mapp.773

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 3. Fg. 58 Mapp.774

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 4. Fg. 58 Mapp.775

sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Mirteto, via Torre Vecchia

- Numero pratica: Voltura Permesso n°54879 del 20.06.2005.
- Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] Srl
- Tipo pratica: Permesso a costruire
- Per lavori: Realizzazione complesso residenziale.
- Oggetto: nuova costruzione
- Presentazione in data 28/09/2005 al n. di prot. 45655
- Rilascio in data 26/10/2005 al n. di prot. 56456
- L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 1. Fg. 58 Mapp.770

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 2. Fg. 58 Mapp.773

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 3. Fg. 58 Mapp.774

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 4. Fg. 58 Mapp.775

sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Mirteto, via Torre Vecchia

- Numero pratica: Variante in corso d'opera, del P.d.C. n°54879 del 10.06.2005.
- Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] Srl
- Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
- Per lavori: Realizzazione complesso residenziale.
- Oggetto: nuova costruzione



- Presentazione al n. di prot. 61911 del 2009
- La pratica non è mai stata rilasciata e risulta sospesa dal 16.09.2009 per mancanza di integrazione richiesta.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 1. Fg. 58 Mapp.770

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 2. Fg. 58 Mapp.773

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 3. Fg. 58 Mapp.774

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 4. Fg. 58 Mapp.775

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tutti i mappali eseguiti sono coinvolti nel cantiere allestito, ma attualmente abbandonato, per la costruzione di un immobile composto da 9 unità residenziali. Il fabbricato è ancora in costruzione questo impone cautela nell'indicazione delle differenze riscontrate rispetto al progetto approvato poiché alcune potrebbero essere modificate in corso d'opera. Sono state rilevate tutte le unità immobiliari al loro interno ed è stata eseguita restituzione di quanto misurato. L'area esterna attualmente è in pessime condizioni, la vegetazione è rigogliosa e ha impedito di verificare lo stato di attuazione delle opere esterne in particolare lungo il prospetto verso mare. Non è stato possibile per questo motivo accedere allo spazio di parcheggio posto a livello -2 che è stato riscontrato solo attraverso le carte comunali. Il rilievo metrico ha permesso però di riscontrare alcune differenze rispetto ai grafici relativi al permesso di costruire rilasciato al n°54879/2005:

1. in quasi tutte le unità abitative è stata riscontrata una diversa distribuzione interna,
2. la posizione dei collegamenti interni verticali, le scale, è leggermente diversa e le rampe hanno una forma differente (non arrotondata),
3. alcune misure planimetriche parziali non rispettano la tolleranza del 2% rispetto a quelle di progetto. Le misure esterne complessive non sono state rilevate in modo diretto ma in base a quanto restituito graficamente, l'unica che non rispetta per 3 cm le misure di progetto è quella del lato corto indicato nel progetto comunale come lato C,
4. il blocco di edificio occupato dagli appartamenti 1, 2, 3, 4 e 5 è stato spostato di circa 2 mt rispetto al blocco del fabbricato che include le unità 6, 7, 8 e 9,
5. è stata rilevata l'altezza di gronda del fronte lato monti pari a 7,17 mt. Da progetto e in base alla normativa locale l'altezza massima è di 7 mt. Questo corrisponderebbe ad una difformità urbanistica da dover sanare. Bisogna comunque tenere in considerazione che essendo il fabbricato ancora in costruzione potrebbero essere messe in atto alcune soluzioni che potrebbero riuscire a compensare l'eccedenza al 2% di tolleranza concessa per legge,



6. sono state aperte alcune finestre non previste nel progetto approvato ed alcune sono state spostate rispetto a quelle previste nel permesso a costruire rilasciato.

Quanto riscontrato dalla sottoscritta è stato contestato anche in un verbale dell'Ufficio di controllo edilizio che viene allegato alla perizia e che testualmente riporta: *"Il fabbricato oggetto del Permesso di Costruire n.54879 del 20.06.2005 è stato realizzato allo stato grezzo. Di fatto è stata realizzata tutta la struttura portante in cls armato, la copertura, le tamponature esterne, le tramezzature e suddivisioni interne.*

Il prospetto lato mare del piano destinato alle cantine è totalmente fuori terra, mentre, e parzialmente fuori terra il piano garage, di fatto, non sono stati realizzati i previsti muri di contenimento ed i relativi riempimenti.

L'attuale configurazione piano-volumetrica del fabbricato è stata realizzata così come prevista nell'istanza di Variante in corso d'Opera n.61911/2009.

Manca totalmente la sistemazione dell'area esterna di pertinenza.

Pertanto si rileva:

- 1) *Realizzazione di fabbricato allo stato grezzo con formazione di tutta la struttura portante in cls armato, la copertura, le tamponature esterne, le tramezzature e suddivisioni interne.*

Il fabbricato presenta una disposizione planimetrica a piante irregolare, mentre, la volumetria è distribuita su cinque livelli.

Si rilevano alcune differenze nella distribuzione e dimensione delle aperture sui prospetti in particolare al piano sottotetto.

All'attuale piano di campagna l'altezza del fabbricato, misurata nello spigolo levante del prospetto lato monte, è rilevata in circa ml.7.15 superiore ai ml.7.00 indicati nel Permesso di Costruire n.54879/2005."

Regolarizzabili mediante: Il Permesso di Costruire n°54879 è scaduto e la variante presentata nel 2009 non è mai stata integrata e quindi non è mai stata rilasciata. Per poter riprendere i lavori sarà necessario prima della presentazione di un nuovo Permesso di Costruire sanare quanto contestato nel Verbale redatto dall'Ufficio controllo edilizio, in particolar modo la differenza di altezza rilevata dai tecnici comunali e anche dalla sottoscritta. Se sarà possibile in fase di completamento dei lavori sistemare il piano di riferimento esterno in modo da ridurre la differenza di quota e rientrare nei limiti di tolleranza non sarà necessario presentare una pratica edilizia sanzionatoria ai sensi dell'art.206 della



L.65/2014 che al comma 2 prevede: *“Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00”*. Allo stato attuale delle opere non è possibile stabilire se e quanto potrà essere l'ammontare della sanzione (nel caso in cui dovesse essere confermata la difformità dell'altezza esterna il calcolo della sanzione verrà stabilito dall'ufficio Urbanistica del Comune di Massa) poiché il piano di campagna non è ancora definitivo. Dovrà essere poi presentato un nuovo Permesso a Costruire ai sensi dell'art.209 della L. 65/2014 grazie al quale potranno essere sanate le modifiche realizzate rispetto al vecchio permesso e inserite le nuove opere ancora da eseguire. Vista la nuova configurazione realizzata con lo slittamento dei due blocchi di appartamenti, si ritiene opportuno ipotizzare anche la presentazione di un nuovo progetto strutturale (ai sensi dell'art. 182 della L.65/2014) che comporterà una verifica anche di quanto già realizzato, e non ancora collaudato (a causa dell'interruzione dei lavori), secondo la nuova normativa di calcolo entrata in vigore nel 2008, successivamente alla presentazione del primo progetto strutturale (2005). La presentazione del nuovo progetto strutturale non prevede l'applicazione di sanzioni amministrative ma bensì l'invio del fascicolo alla procura. Nel caso in cui non siano decorsi i termini di prescrizione, eventuali sanzioni penali saranno decise dal Giudice competente. Al termine dei lavori dovrà essere predisposto collaudo strutturale. Sia per la pratica urbanistica che per quella strutturale è previsto il rispetto della doppia conformità alla normativa vigente al momento dell'esecuzione dei lavori e quella attuale.

Descrizione delle opere da sanare: Le differenze riscontrate rispetto al progetto approvato con il PdC n°54879 sono:

1. in quasi tutte le unità abitative è stata riscontrata una diversa distribuzione interna,
2. la posizione dei collegamenti interni verticali, le scale, è leggermente diversa e le rampe hanno una forma differente (non arrotondata),
3. alcune misure parziali non rispettano la tolleranza del 2% rispetto a quelle di progetto, le misure esterne complessive non sono state rilevate in modo diretto ma in base a quanto restituito graficamente l'unica che non rispetta per 3 cm le misure di progetto è quella del lato corto indicato nel progetto comunale come lato C,
4. il blocco di edificio occupato dagli appartamenti 1, 2, 3, 4 e 5 è stato spostato di circa 2 mt rispetto al blocco del fabbricato che include le unità 6, 7, 8 e 9,
5. è stata rilevata l'altezza di gronda del fronte lato monti pari a 7,17 mt. Da progetto e in base alla normativa locale l'altezza massima è di 7 mt. Questo corrisponderebbe ad una difformità urbanistica da dover sanare. Bisogna comunque tenere in considerazione che essendo il fab-



bricato ancora in costruzione potrebbero essere messe in atto alcune soluzioni che potrebbero riuscire a compensare l'eccedenza al 2% di tolleranza concessa per legge,

6. sono state aperte alcune finestre non previste nel progetto approvato ed alcune sono state spostate rispetto a quelle previste nel permesso a costruire rilasciato.

Sanzione minima prevista dalla pratica edilizia ai sensi dell'art.209 della L65/2014: € 1.000,00

Onorario Tecnico abilito per redazione nuovo permesso di Costruire e relativa Direzione lavori in fase di completamento delle opere (è stata valutata un'incidenza pari a il 10% dell'ammontare dei lavori ancora da eseguire) comprensiva delle pratiche urbanistica, edilizia e strutturale: € 250.000,00

Oneri Totali: € 251.000,00

Note: Si ricorda che:

- A. il fabbricato è ancora in costruzione e quindi alcune difformità potrebbero essere modificate in corso d'opera,
- B. sono state rilevate tutte le unità immobiliari al loro interno ed è stata eseguita restituzione di quanto misurato ma l'area esterna attualmente è in pessime condizioni, la vegetazione è rigogliosa e ha impedito di verificare lo stato di attuazione delle opere esterne in particolare lungo il prospetto verso mare. Non è stato possibile per questo motivo accedere allo spazio di parcheggio posto a livello -2 che è stato riscontrato solo attraverso le carte comunali.
- C. Il rilievo non ha previsto la verifica del posizionamento del fabbricato con strumentazione opportuna visto anche che non sono ancora stati fisicamente materializzati i confini.
- D. Nella stima degli oneri totali non è stata considerata l'eventuale sanzione che potrebbe derivare dalla impossibilità di correggere la irregolarità riscontrata sull'altezza del fabbricato.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 1. Fg. 58 Mapp.770

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 2. Fg. 58 Mapp.773

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 3. Fg. 58 Mapp.774

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 4. Fg. 58 Mapp.775

7.2 Conformità urbanistica:

Corpo 1. Fg. 58 Mapp. 770

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Regolamento Urbanistico |
| In forza della delibera: | Il Regolamento Urbanistico è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n°142 del 30.07.2019; con il medesimo atto, è stata deliberata la ripubblicazione di alcune parti del RU interessate da rilevanti innovazioni rispetto allo strumento adot- |



| | |
|---|---|
| | tato, rappresentate negli allegati n. 1, 2 e 3 della deliberazione. Limitatamente a queste parti è stato, pertanto, riattivato il percorso partecipativo e la conseguente possibilità da parte del pubblico di presentare delle osservazioni. Lo strumento ha acquisito efficacia a partire dal 8 novembre 2019. Le parti ripubblicate sono state definitivamente approvate con deliberazione n. 117 del 20/7/2021 pubblicata su BURT n. 46 del 17/11/2021. Per queste l'efficacia interviene a partire dal 17/12/2021. |
| Zona omogenea: | Il mappale 770 del foglio 58 del comune di Massa appartiene parte alla Città diffusa a media e bassa densità e parte a Sede stradale. |
| Norme tecniche di attuazione: | L'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione che regola la Città diffusa a media e bassa densità è l'art.30. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| 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: | --- |

Corpo2. Fg. 58 Mapp. 773

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Regolamento Urbanistico |
| In forza della delibera: | Il Regolamento Urbanistico è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n°142 del 30.07.2019; con il medesimo at- |



| | |
|---|---|
| | to, è stata deliberata la ripubblicazione di alcune parti del RU interessate da rilevanti innovazioni rispetto allo strumento adottato, rappresentate negli allegati n. 1, 2 e 3 della deliberazione. Limitatamente a queste parti è stato, pertanto, riattivato il percorso partecipativo e la conseguente possibilità da parte del pubblico di presentare delle osservazioni. Lo strumento ha acquisito efficacia a partire dal 8 novembre 2019. Le parti ripubblicate sono state definitivamente approvate con deliberazione n. 117 del 20/7/2021 pubblicata su BURT n. 46 del 17/11/2021. Per queste l'efficacia interviene a partire dal 17/12/2021. |
| Zona omogenea: | Il mappale 773 del foglio 58 del comune di Massa appartiene parte alla Città diffusa a media e bassa densità. |
| Norme tecniche di attuazione: | L'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione che regola la Città diffusa a media e bassa densità è l'art.30. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| 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: | --- |

Corpo3. Fg. 58 Mapp. 774

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Regolamento Urbanistico |
| In forza della delibera: | Il Regolamento Urbanistico è stato approvato con delibera del |



| | |
|---|--|
| | Consiglio Comunale n°142 del 30.07.2019; con il medesimo atto, è stata deliberata la ripubblicazione di alcune parti del RU interessate da rilevanti innovazioni rispetto allo strumento adottato, rappresentate negli allegati n. 1, 2 e 3 della deliberazione. Limitatamente a queste parti è stato, pertanto, riattivato il percorso partecipativo e la conseguente possibilità da parte del pubblico di presentare delle osservazioni. Lo strumento ha acquisito efficacia a partire dal 8 novembre 2019. Le parti ripubblicate sono state definitivamente approvate con deliberazione n. 117 del 20/7/2021 pubblicata su BURT n. 46 del 17/11/2021. Per queste l'efficacia interviene a partire dal 17/12/2021. |
| Zona omogenea: | Il mappale 774 del foglio 58 del comune di Massa appartiene parte alla Città diffusa a media e bassa densità. |
| Norme tecniche di attuazione: | L'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione che regola la Città diffusa a media e bassa densità è l'art.30. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| 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: | --- |

Corpo4. Fg. 58 Mapp. 775

| | |
|----------------------------------|-------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Regolamento Urbanistico |
|----------------------------------|-------------------------|



| | |
|---|--|
| In forza della delibera: | Il Regolamento Urbanistico è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n°142 del 30.07.2019; con il medesimo atto, è stata deliberata la ripubblicazione di alcune parti del RU interessate da rilevanti innovazioni rispetto allo strumento adottato, rappresentate negli allegati n. 1, 2 e 3 della deliberazione. Limitatamente a queste parti è stato, pertanto, riattivato il percorso partecipativo e la conseguente possibilità da parte del pubblico di presentare delle osservazioni. Lo strumento ha acquisito efficacia a partire dal 8 novembre 2019. Le parti ripubblicate sono state definitivamente approvate con deliberazione n. 117 del 20/7/2021 pubblicata su BURT n. 46 del 17/11/2021. Per queste l'efficacia interviene a partire dal 17/12/2021. |
| Zona omogenea: | Il mappale 775 del foglio 58 del comune di Massa appartiene parte alla Città diffusa a media e bassa densità. |
| Norme tecniche di attuazione: | L'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione che regola la Città diffusa a media e bassa densità è l'art.30. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| 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: | --- |

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tutti i mappali eseguiti sono coinvolti nel cantiere allesti-



to, ma attualmente abbandonato, per la costruzione di un immobile composto da 9 unità residenziali. Il fabbricato è ancora in costruzione questo impone cautela nell'indicazione delle differenze riscontrate rispetto al progetto approvato poiché alcune potrebbero essere modificate in corso d'opera. Sono state rilevate tutte le unità immobiliari al loro interno ed è stata eseguita restituzione di quanto misurato. L'area esterna attualmente è in pessime condizioni, la vegetazione è rigogliosa e ha impedito di verificare lo stato di attuazione delle opere esterne in particolare lungo il prospetto verso mare. Non è stato possibile per questo motivo accedere allo spazio di parcheggio posto a livello -2 che è stato riscontrato solo attraverso le carte comunali. Il rilievo metrico ha permesso però di riscontrare alcune differenze rispetto ai grafici relativi al permesso di costruire rilasciato al n°54879/2005:

1. in quasi tutte le unità abitative è stata riscontrata una diversa distribuzione interna,
2. la posizione dei collegamenti interni verticali, le scale, è leggermente diversa e le rampe hanno una forma differente (non arrotondata),
3. alcune misure planimetriche parziali non rispettano la tolleranza del 2% rispetto a quelle di progetto. Le misure esterne complessive non sono state rilevate in modo diretto ma in base a quanto restituito graficamente, l'unica che non rispetta per 3 cm le misure di progetto è quella del lato corto indicato nel progetto comunale come lato C,
4. il blocco di edificio occupato dagli appartamenti 1, 2, 3, 4 e 5 è stato spostato di circa 2 mt rispetto al blocco del fabbricato che include le unità 6, 7, 8 e 9,
5. è stata rilevata l'altezza di gronda del fronte lato monti pari a 7,17 mt. Da progetto e in base alla normativa locale l'altezza massima è di 7 mt. Questo corrisponderebbe ad una difformità urbanistica da dover sanare. Bisogna comunque tenere in considerazione che essendo il fabbricato ancora in costruzione potrebbero essere messe in atto alcune soluzioni che potrebbero riuscire a compensare l'eccedenza al 2% di tolleranza concessa per legge,
6. sono state aperte alcune finestre non previste nel progetto approvato ed alcune sono state spostate rispetto a quelle previste nel permesso a costruire rilasciato.

Quanto riscontrato dalla sottoscritta è stato contestato anche in un verbale dell'Ufficio di controllo edilizio che viene allegato alla perizia e che testualmente riporta: *"Il fabbricato oggetto del Permesso di Costruire n.54879 del 20.06.2005 è stato realizzato allo stato grezzo. Di fatto è stata realizzata tutta la struttura portante in cls armato, la copertura, le tamponature esterne, le tramezzature e suddivisioni interne.*

Il prospetto lato mare del piano destinato alle cantine è totalmente fuori terra, mentre, e parzialmente fuori terra il piano garage, di fatto, non sono stati realizzati i previsti muri di contenimento ed i relativi riempimenti.

L'attuale configurazione piano-volumetrica del fabbricato è stata realizzata così come prevista



nell'istanza di Variante in corso d'Opera n.61911/2009.

Manca totalmente la sistemazione dell'area esterna di pertinenza.

Pertanto si rileva:

- 1) *Realizzazione di fabbricato allo stato grezzo con formazione di tutta la struttura portante in cls armato, la copertura, le tamponature esterne, le tramezzature e suddivisioni interne.*

Il fabbricato presenta una disposizione planimetrica a piante irregolare, mentre, la volumetria è distribuita su cinque livelli.

Si rilevano alcune differenze nella distribuzione e dimensione delle aperture sui prospetti in particolare al piano sottotetto.

All'attuale piano di campagna l'altezza del fabbricato, misurata nello spigolo levante del prospetto lato monte, è rilevata in circa ml7.15 superiore ai ml7.00 indicati nel Permesso di Costruire n.54879/2005."

Regolarizzabili mediante: Il Permesso di Costruire n°54879 è scaduto e la variante presentata nel 2009 non è mai stata integrata e quindi non è mai stata rilasciata. Per poter riprendere i lavori sarà necessario prima della presentazione di un nuovo Permesso di Costruire sanare quanto contestato nel Verbale redatto dall'Ufficio controllo edilizio, in particolar modo la differenza di altezza rilevata dai tecnici comunali e anche dalla sottoscritta. Se sarà possibile in fase di completamento dei lavori sistemare il piano di riferimento esterno in modo da ridurre la differenza di quota e rientrare nei limiti di tolleranza non sarà necessario presentare una pratica edilizia sanzionatoria ai sensi dell'art.206 della L.65/2014 che al comma 2 prevede: "*Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00*". Allo stato attuale delle opere non è possibile stabilire se e quanto potrà essere l'ammontare della sanzione (nel caso in cui dovesse essere confermata la difformità dell'altezza esterna il calcolo della sanzione verrà stabilito dall'ufficio Urbanistica del Comune di Massa) poiché il piano di campagna non è ancora definitivo. Dovrà essere poi presentato un nuovo Permesso a Costruire ai sensi dell'art.209 della L. 65/2014 grazie al quale potranno essere sanate le modifiche realizzate rispetto al vecchio permesso e inserite le nuove opere ancora da eseguire. Vista la nuova configurazione realizzata con lo slittamento dei due blocchi di appartamenti, si ritiene opportuno ipotizzare anche la presentazione di un nuovo progetto strutturale (ai sensi



dell'art. 182 della L65/2014) che comporterà una verifica anche di quanto già realizzato, e non ancora collaudato (a causa dell'interruzione dei lavori), secondo la nuova normativa di calcolo entrata in vigore nel 2008, successivamente alla presentazione del primo progetto strutturale (2005). La presentazione del nuovo progetto strutturale non prevede l'applicazione di sanzioni amministrative ma bensì l'invio del fascicolo alla procura. Nel caso in cui non siano decorsi i termini di prescrizione, eventuali sanzioni penali saranno decise dal Giudice competente. Al termine dei lavori dovrà essere predisposto collaudo strutturale. Sia per la pratica urbanistica che per quella strutturale è previsto il rispetto della doppia conformità alla normativa vigente al momento dell'esecuzione dei lavori e quella attuale.

Descrizione delle opere da sanare: Le differenze riscontrate rispetto al progetto approvato con il PdC n°54879 sono:

1. in quasi tutte le unità abitative è stata riscontrata una diversa distribuzione interna,
2. la posizione dei collegamenti interni verticali, le scale, è leggermente diversa e le rampe hanno una forma differente (non arrotondata),
3. alcune misure parziali non rispettano la tolleranza del 2% rispetto a quelle di progetto, le misure esterne complessive non sono state rilevate in modo diretto ma in base a quanto restituito graficamente l'unica che non rispetta per 3 cm le misure di progetto è quella del lato corto indicato nel progetto comunale come lato C,
4. il blocco di edificio occupato dagli appartamenti 1, 2, 3, 4 e 5 è stato spostato di circa 2 mt rispetto al blocco del fabbricato che include le unità 6, 7, 8 e 9,
5. è stata rilevata l'altezza di gronda del fronte lato monti pari a 7,17 mt. Da progetto e in base alla normativa locale l'altezza massima è di 7 mt. Questo corrisponderebbe ad una difformità urbanistica da dover sanare. Bisogna comunque tenere in considerazione che essendo il fabbricato ancora in costruzione potrebbero essere messe in atto alcune soluzioni che potrebbero riuscire a compensare l'eccedenza al 2% di tolleranza concessa per legge,
6. sono state aperte alcune finestre non previste nel progetto approvato ed alcune sono state spostate rispetto a quelle previste nel permesso a costruire rilasciato.

Sanzione minima prevista dalla pratica edilizia ai sensi dell'art.209 della L65/2014: € 1.000,00

Onorario Tecnico abilito per redazione nuovo permesso di Costruire e relativa Direzione lavori in fase di completamento delle opere (è stata valutata un'incidenza pari a il 10% dell'ammontare dei lavori ancora da eseguire) comprensiva delle pratiche urbanistica, edilizia e strutturale: € 250.000,00

Oneri Totali: € 251.000,00

Note: Si ricorda che:

- E. il fabbricato è ancora in costruzione e quindi alcune difformità potrebbero essere modificate in corso d'opera,



- F. sono state rilevate tutte le unità immobiliari al loro interno ed è stata eseguita restituzione di quanto misurato ma l'area esterna attualmente è in pessime condizioni, la vegetazione è rigogliosa e ha impedito di verificare lo stato di attuazione delle opere esterne in particolare lungo il prospetto verso mare. Non è stato possibile per questo motivo accedere allo spazio di parcheggio posto a livello -2 che è stato riscontrato solo attraverso le carte comunali.
- G. Il rilievo non ha previsto la verifica del posizionamento del fabbricato con strumentazione opportuna visto anche che non sono ancora stati fisicamente materializzati i confini.
- H. Nella stima degli oneri totali non è stata considerata l'eventuale sanzione che potrebbe derivare dalla impossibilità di correggere la irregolarità riscontrata sull'altezza del fabbricato.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 1. Fg. 58 Mapp.770

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 2. Fg. 58 Mapp.773

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 3. Fg. 58 Mapp.774

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 4. Fg. 58 Mapp.775

Descrizione:

Corpo 1. Fg. 58 Mapp.770

Corpo 2. Fg. 58 Mapp.773

Corpo 3. Fg. 58 Mapp.774

Corpo 4. Fg. 58 Mapp.775

Il terreno esecutato è attualmente un cantiere edile chiuso e abbandonato da diversi anni. Durante i sopralluoghi eseguiti dalla sottoscritta è stato possibile accedere al fabbricato in costruzione ma i mappali in oggetto e quelli limitrofi facenti parte del lotto in vendita erano invasi dalla vegetazione che impediva di verificare le reali condizioni del sito. Il progetto depositato presso il Comune di Massa prevede la realizzazione di nove unità immobiliari da destinare a residenza ciascuna composta da due livelli fuori terra (terra e primo), uno interrato e un sottotetto mansardato adibito a deposito occasionale. In ogni unità i vari livelli sono collegati con vano scala. Il seminterrato è destinato a cantina, a piano terra si sviluppa la zona giorno, a piano primo quella notte e la mansarda è urbanisticamente un deposito. Tutte le porzioni abitative saranno completate con una piccola area esterna di pertinenza. Nella relazione di progetto allegata al fascicolo comunale è prevista *"la realizzazione di un doppio muro di contenimento rivestito in sassi nel lato verso mare e un doppio muro di contenimento inerbito nel lato monti. Tra i due muri lato mare verrà realizzato il vialetto dal quale si distribuiscono, con percorsi pedonali, gli accessi a tutti gli appartamenti."* Da progetto sono previsti 10 posti auto scoperti distribuiti nelle porzioni di lotto più a est e a ovest



ed alcuni, coperti, al di sotto della porzione di fabbricato posta sotto le prime tre unità immobiliari poste a est. Questa porzione di fabbricato non è stata verificata perchè non raggiungibile a causa della folta vegetazione cresciuta negli anni. Non è ancora stata realizzata la viabilità interna che permetterebbe di raggiungere i posti auto previsti nella porzione ovest del lotto. La pavimentazione esterna nelle aree destinate al transito dei veicoli, al parcheggio e alle viabilità pedonali di distribuzione è prevista in tozzetti autobloccanti in cemento mentre i vialetti privati in porfido con porzioni in manto erboso e piante a medio fusto. *"Ciascun appartamento sarà dotato di ampie pompeiane con pilastri in marmo o similare e travi in legno."* Canale di gronda e pluviali erano previsti in rame, gli intonaci esterni in calce naturale, i parapetti dei terrazzi in ferro, infissi e persiane in legno. La copertura è stata realizzata a capanna incrociata nelle due direzioni ortogonali, ordita su blocchi separati, finita con tegole in laterizio. Era previsto che *"le acque meteoriche saranno smaltite a dispersione, saranno convogliate, con idoneo sistema di canaletti, verso aree in cui sia migliorata la permeabilità del suolo con opportune opere di bonifica, in modo da evitare il più possibile ristagni di acque superficiali; saranno assicurati gli allacciamenti alle reti di servizi presenti: acquedotto, metano, rete telefonica ed elettrica."* (da Relazione Tecnica depositata). Il sistema costruttivo adottato è struttura intelaiata in cemento armato, le pareti esterne sono state realizzate in poroton, e le strutture orizzontali sono solai in laterizio armato (travetti prefabbricati e pignatte). Era stato previsto un impianto elettrico da 3 KW sottotraccia per ciascuna unità abitativa. Il riscaldamento dei nove appartamenti da progetto era stato affidato a caldaie a servizio di radiatori distribuiti nei vari locali.

Le varie unità immobiliari sono così composte:

UNITA' 1

PIANO INTERRATO

Locale 1 di circa netti 26,31 mq

Locale 2 di circa netti 3,29 mq

Locale 3 di circa netti 3,58 mq

PIANO TERRA

Locale 1 di circa netti 26,37 mq

Locale 2 di circa netti 5,93mq

PIANO PRIMO

Locale 1 di circa netti 23,49 mq

Locale 2 di circa netti 6,27 mq

Locale 3 di circa netti 2,57 mq

PIANO MANSARDATO

Locale 1 di circa netti 29,25 mq

Locale 2 di circa netti 4,69 mq



UNITA' 2

PIANO INTERRATO

Locale 1 di circa netti 27,43 mq

Locale 2 di circa netti 6,21 mq

PIANO TERRA

Locale 1 di circa netti 22,55 mq

Locale 2 di circa netti 10,27 mq

PIANO PRIMO

Locale 1 di circa netti 13,02 mq

Locale 2 di circa netti 10,37 mq

Locale 3 di circa netti 2,80 mq

Locale 4 di circa netti 5,99 mq

PIANO MANSARDATO

Locale 1 di circa netti 34,39 mq

UNITA' 3

PIANO INTERRATO

Locale 1 di circa netti 35,96 mq

PIANO TERRA

Locale 1 di circa netti 19,89 mq

Locale 2 di circa netti 10,25 mq

Locale 3 di circa netti 4,66 mq

PIANO PRIMO

Locale 1 di circa netti 15,09 mq

Locale 2 di circa netti 2,58 mq

Locale 3 di circa netti 10,98 mq

Locale 4 di circa netti 6,38 mq

PIANO MANSARDATO

Locale 1 di circa netti 37,05 mq

UNITA' 4

PIANO INTERRATO

Locale 1 di circa netti 35,10 mq



PIANO TERRA

Locale 1 di circa netti 15,32 mq

Locale 2 di circa netti 2,89 mq

Locale 3 di circa netti 4,80 mq

Locale 4 di circa netti 9,86 mq

PIANO PRIMO

Locale 1 di circa netti 13,74 mq

Locale 2 di circa netti 7,11 mq

Locale 3 di circa netti 2,63 mq

Locale 4 di circa netti 10,53 mq

PIANO MANSARDATO

Locale 1 di circa netti 35,67 mq

UNITA' 5

PIANO INTERRATO

Locale 1 di circa netti 36,76 mq

PIANO TERRA

Locale 1 di circa netti 19,56mq

Locale 2 di circa netti 5,19 mq

Locale 3 di circa netti 10,64 mq

PIANO PRIMO

Locale 1 di circa netti 13,46 mq

Locale 2 di circa netti 7,67 mq

Locale 3 di circa netti 2,80 mq

Locale 4 di circa netti 11,64 mq

PIANO MANSARDATO

Locale 1 di circa netti 37,91 mq

UNITA' 6

PIANO INTERRATO

Locale 1 di circa netti 36,34 mq

PIANO TERRA

Locale 1 di circa netti 16,26 mq

Locale 2 di circa netti 3,64 mq



Locale 3 di circa netti 9,95 mq

Locale 4 di circa netti 4,71 mq

PIANO PRIMO

Locale 1 di circa netti 14,49 mq

Locale 2 di circa netti 2,79 mq

Locale 3 di circa netti 10,58 mq

Locale 4 di circa netti 7,35 mq

PIANO MANSARDATO

Locale 1 di circa netti 37,17 mq

UNITA' 7

PIANO INTERRATO

Locale 1 di circa netti 35,30 mq

PIANO TERRA

Locale 1 di circa netti 15,76 mq

Locale 2 di circa netti 3,66 mq

Locale 3 di circa netti 4,22 mq

Locale 4 di circa netti 10,05 mq

PIANO PRIMO

Locale 1 di circa netti 14,25 mq

Locale 2 di circa netti 4,72 mq

Locale 3 di circa netti 5,68 mq

Locale 4 di circa netti 9,88 mq

PIANO MANSARDATO

Locale 1 di circa netti 36,28 mq

UNITA' 8

PIANO INTERRATO

Locale 1 di circa netti 30,99 mq

PIANO TERRA

Locale 1 di circa netti 16,83 mq

Locale 2 di circa netti 9,85 mq

Locale 3 di circa netti 5,05 mq

PIANO PRIMO



Locale 1 di circa netti 9,68 mq

Locale 2 di circa netti 4,47 mq

Locale 3 di circa netti 2,59 mq

Locale 4 di circa netti 14,51 mq

PIANO MANSARDATO

Locale 1 di circa netti 35,20 mq

UNITA' 9

PIANO INTERRATO

Non rilevato perché allagato.

PIANO TERRA

Locale 1 di circa netti 25,75 mq

Locale 2 di circa netti 5,19 mq

PIANO PRIMO

Locale 1 di circa netti 13,48 mq

Locale 2 di circa netti 9,18 mq

Locale 3 di circa netti 5,18 mq

Locale 4 di circa netti 3,74 mq

Tutti gli appartamenti a piano terra, a piano primo e al livello mansarda sono dotati di terrazze; le aree di pertinenza esterne non sono ancora state delimitate sia verso monti che verso mare dove non è stato possibile verificare lo stato delle sistemazioni esterne a causa della folta vegetazione.

1. Quota e tipologia del diritto: Corpo 1. Fg. 58 Mapp.770

1/1 di ██████████ Società a responsabilità limitata - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Sede: Via ██████████ n°232 cap ██████████ (LI)

Eventuali comproprietari: Nessuno

- Superficie complessiva di circa mq **967,00**
- il terreno risulta di forma triangolare ed orografia a forte pendenza che è stato scavato per accogliere il fabbricato in costruzione
- Tessitura prevalente ---



- Sistemazioni agrarie nessuna
- Sistemi irrigui presenti nessuno
- Colture erbacee vegetazione mista spontanea
- Colture arboree vegetazione mista spontanea
- Selvicolture vegetazione mista spontanea

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto composto dai mappali 770, 773, 774 e 775 è abbandonato da diverso tempo. Il cantiere necessita di messa in sicurezza.

1. Quota e tipologia del diritto: Corpo 2. Fg. 58 Mapp. 773

1/1 di ██████████ Società a responsabilità limitata - Piena proprietà
Cod. Fiscale: ██████████ - Sede: Via ██████████ n°232 cap ██████████ (LI)

Eventuali comproprietari: Nessuno

- Superficie complessiva di circa mq 203,00
- il terreno risulta di forma quadrata ed orografia a forte pendenza che è stato scavato per accogliere il fabbricato in costruzione
- Tessitura prevalente ---
- Sistemazioni agrarie nessuna
- Sistemi irrigui presenti nessuno
- Colture erbacee vegetazione mista spontanea
- Colture arboree vegetazione mista spontanea
- Selvicolture vegetazione mista spontanea

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto composto dai mappali 770, 773, 774 e 775 è abbandonato da diverso tempo. Il cantiere necessita di messa in sicurezza.

1. Quota e tipologia del diritto: Corpo 3. Fg.58 Mapp. 774

1/1 di ██████████ Società a responsabilità limitata - Piena proprietà
Cod. Fiscale: ██████████ - Sede: Via ██████████ n°232 cap ██████████ (LI)



Eventuali comproprietari: Nessuno

- Superficie complessiva di circa mq **320,00**
- il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia a forte pendenza che è stato scavato per accogliere il fabbricato in costruzione
- Tessitura prevalente ---
- Sistemazioni agrarie nessuna
- Sistemi irrigui presenti nessuno
- Colture erbacee vegetazione mista spontanea
- Colture arboree vegetazione mista spontanea
- Selvicolture vegetazione mista spontanea

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto composto dai mappali 770, 773, 774 e 775 è abbandonato da diverso tempo. Il cantiere necessita di messa in sicurezza.

1. Quota e tipologia del diritto: Corpo 4. Fg. 58 Mapp. 775

1/1 di ██████████ Società a responsabilità limitata - Piena proprietà
Cod. Fiscale: ██████████ - Sede: Via ██████████ n°232 cap ██████████ (LI)

Eventuali comproprietari: Nessuno

- Superficie complessiva di circa mq **203,00**
- il terreno risulta di forma quadrata ed orografia a forte pendenza che è stato scavato per accogliere il fabbricato in costruzione
- Tessitura prevalente ---
- Sistemazioni agrarie nessuna
- Sistemi irrigui presenti nessuno
- Colture erbacee vegetazione mista spontanea
- Colture arboree vegetazione mista spontanea
- Selvicolture vegetazione mista spontanea



Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto composto dai mappali 770, 773, 774 e 775 è abbandonato da diverso tempo. Il cantiere necessita di messa in sicurezza.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|------------------------------------|--|
| Esiste impianto elettrico | NO |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | --- |
| Note | Il fabbricato è ancora in costruzione e sono stati posati i corrugati dell'impianto elettrico ma non sono ancora stati passati i cavi elettrici. |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|--|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Tipologia di impianto | --- |
| Stato impianto | --- |
| Potenza nominale | --- |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | --- |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
| Note | Il fabbricato è ancora in costruzione e è stato solo possibile osservare la presenza della predisposizione dell'impianto di riscaldamento tradizionale con terminali di erogazione tipo termosifone. |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|---|--|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | Il fabbricato è ancora in costruzione. |



Impianto antincendio:

| | |
|--|--|
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |
| Data di rilascio | --- |
| Scadenza | --- |
| Note | Il fabbricato è ancora in costruzione. |

Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|--|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Denuncia ISPESL in data | --- |
| Collaudo ISPESL | --- |
| Autocertificazione | --- |
| Contratto manutenzione | --- |
| Note ascensori montacarichi | Il fabbricato è ancora in costruzione. |
| Esistenza carri ponte | NO |
| Matricola | --- |
| Denuncia ISPESL in data | --- |
| Note Carri ponte | --- |

Scarichi:

| | |
|---|-----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
| Motivazioni | --- |

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 1. Fg. 58 Mapp.770

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 2. Fg. 58 Mapp.773

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 3. Fg. 58 Mapp.774

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 4. Fg. 58 Mapp.775

Corpo 1. Fg. 58 Mapp.770

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Superficie catastale | sup lorda di pavimento | 967,00 | 1,00 | 967,00 |
| | | 967,00 | | 967,00 |



| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | | |
|--|--|--|--|--|

Corpo 2. Fg. 58 Mapp.773

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Superficie catastale | sup lorda di pavimento | 203,00 | 1,00 | 203,00 |
| | | 203,00 | | 203,00 |

Corpo 3. Fg. 58 Mapp.774

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Superficie catastale | sup lorda di pavimento | 320,00 | 1,00 | 320,00 |
| | | 320,00 | | 320,00 |

Corpo 4. Fg. 58 Mapp.775

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Superficie catastale | sup lorda di pavimento | 203,00 | 1,00 | 203,00 |
| | | 203,00 | | 203,00 |

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 Massa;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Im-



mobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI);

- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Il valore di mercato per edifici appartenenti al settore residenziale in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 1350,00 €/mq di ad un massimo di 2000,00 €/mq;

8.3 Valutazione corpi:

Corpo 1. Fg. 58 Mapp.770

Corpo 2. Fg. 58 Mapp.773

Corpo 3. Fg. 58 Mapp.774

Corpo 4. Fg. 58 Mapp.775

Il valore del lotto è stato stabilito tenendo in considerazione lo stato di avanzamento lavori del fabbricato presente sui mappali eseguiti, utilizzando i valori di stima solitamente impiegati per la definizione di una stima sommaria nel caso di operazioni immobiliari analoghe a quella oggetto di stima.

La superficie catastale dei quattro mappali è:

part. 770 di mq 967

part. 773 di mq 203

part. 774 di mq 320

part.775 di mq 203,

considerando un valore a mq di €120,00 il valore totale dell'area è di **€ 203 160,00**.

La superficie rilevata di ciascun piano è di circa 410 mq, quella totale dei tre piani fuori terra è quindi di 1230 mq, al livello sottoterra rilevato va aggiunta la superficie della porzione interrata destinata a garage non visionata e non rilevata a causa della impossibilità di accedervi a causa della folta vegetazione; la superficie computata per questo livello è quella dichiarata nei disegni di progetto approvati, ovvero circa 170 mq, la superficie interrata totale è quindi pari a 580 mq. L'attuale costo di costruzione a mq per fabbricati con finiture standard analoghe a quelle previste per operazioni immobiliari come quella in oggetto è di circa €/mq 1800,00, quello delle porzioni interrate è pari al 50% ovvero €/mq 900,00. Questo significa che alla conclusione delle opere la spesa attuale di un fabbricato analogo a quello eseguito, comprensivo delle spese per i livelli fuori terra e interrati è di circa € 2 736 000,00. L'incidenza su questa cifra dell'edificio allo stato grezzo così come è l'immobile attualmente, è circa il 40% dell'importo totale, ovvero **€ 1.094.400,00**. Le sistemazioni esterne non sono ancora state completate, le uniche di cui è stato possibile, in parte, verificare la presenza sono quelle contro monte. La stima di queste è stata eseguita tenendo in considerazione le



misure riportate nel progetto approvato e sono state valutate in circa € 110.000,00.

Il valore complessivo quindi da porre a base d'asta è pari a € 1 407 560,00.

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--------------------|----------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| Fg. 58 Mapp.770 | Lotto 1 | 967,00 | € 1.407.560,00 | € 1.407.560,00 |
| Fg. 58 Mapp.773 | | 203,00 | | |
| Fg. 58 Mapp.774 | | 320,00 | | |
| Fg. 58 Mapp.775 | | 203,00 | | |

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Valore corpo | € 1.407.560,00 |
| Valore Accessori | --- |
| Valore complessivo intero | € 1.407.560,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 1.407.560,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 211.134,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- Catasto € 9.150,00
- Urbanistica € 251.000,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- Fg. 58 Mapp.770

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: ---

- Fg. 58 Mapp.773

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: ---

- Fg. 58 Mapp.774



Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: ---

- Fg. 58 Mapp.775

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: ---

Pendenze condominiali:

- Fg. 58 Mapp.770

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

- Fg. 58 Mapp.773

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

- Fg. 58 Mapp.774

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

- Fg. 58 Mapp.775

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 936.276,00

Data generazione:

23-08-2023

L'Esperto alla stima
Sara Mannini



ALLEGATI

ALLEGATO 1. VERBALI

- VERBALE PRIMO ACCESSO DEL 17.03.2023 (NEGATIVO)
- VERBALE PRIMO ACCESSO DEL 24.03.2023 (NEGATIVO)
- VERBALE PRIMO ACCESSO DEL 30.05.2023

ALLEGATO 2. RILIEVO FOTOGRAFICO (DEPOSITATO A PARTE)

ALLEGATO 3. DOCUMENTI CATASTO

- MAPPA CATASTALE COMUNE DI MASSA FG.58 MAPP.770-773-774-775
- VISURA STORICA FG.58 MAPP. 770
- VISURA STORICA FG.58 MAPP. 773
- VISURA STORICA FG.58 MAPP. 774
- VISURA STORICA FG.58 MAPP. 775

ALLEGATO 4. DOCUMENTI CONSERVATORIA

- ISPEZIONE ORDINARIA [REDACTED] S.R.L.
- ISPEZIONE ORDINARIA [REDACTED]
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG - RP 1140
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG - RP 5219
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 152 RP 144
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 879 RP 696



- DOMANDA DI ANNOTAZIONE RG 1625 RP 288
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 1807 RP 1465
- NOTA DI ISCRIZIONE RG 2289 RP 272
- DOMANDA DI ANNOTAZIONE RG 3741 RP 524
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 3857 RP 3028
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 3928 RP 2926
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 3963 RP 3235
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 8424 RP 5100
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 8426 RP 5102
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 8802 RP 5337
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 11195 RP 8741
- NOTA DI ISCRIZIONE RG 11495 RP 2226
- NOTA DI ISCRIZIONE RG 13424 RP 2501
- DOMANDA DI ANNOTAZIONE RG 14731 RP 2080
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG - RP 5219

ALLEGATO 5. DOCUMENTI COMUNE

- PERMESSO DI COSTRUIRE N°54879 DEL 20.06.2005
- VOLTURA DI PERMESSO N°56456 DEL 2005
- TAGLIANDO A
TAGLIANDO B
- VARIANTE IN C/O DI P.D.C. N°54879 (SOSPESA IL 16.09.2009)

ALLEGATO 6. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO 7. DOCUMENTI GENIO CIVILE

- DEPOSITO PRATICA N°483/05

ALLEGATO 8. RESTITUZIONE RILIEVO METRICO

ALLEGATO 9. VISURA CAMERALE ██████████ SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA

ALLEGATO 10. VERBALE SETTORE LAVORI PUBBLICI, PROTEZIONE CIVILE, VIGILANZA EDILIZIA DEL 15.03.2019





Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.

contro: ██████████ Srl

N.R.G. E.I. 97/2022

data udienza:

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. Alessandro Pellegrini

Custode Giudiziario: Dott.ssa Arianna Menconi

ERRATA CORRIGE A
RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Terreno con edificio in costruzione

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



La sottoscritta, Ing. Sara Mannini, nominata Esperto per la stima dei beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n°97/2022 con la presente integrazione corregge quanto erroneamente riportato a pag. 11 rigo 18 dell'elaborato peritale:

la frase "Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio di Carrara contro [REDACTED] Srl" deve intendersi sostituita da "Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio di Lucca SPA contro [REDACTED] Società a Responsabilità Limitata".

La presente errata corregge deve intendersi parte integrante della stima di perizia depositata in Cancelleria Telematica in data 13.09.2023.

Massa, 14.09.2023

L'Esperto alla stima
Ing. Sara Mannini

