
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XXXXXXXXXX**

contro: **XXXXXXXXXX**

N.R.G. E.I. **15/2021**
data udienza: 18/12/2024 ore 8:40

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

Custode Giudiziario: **Federico Santangeletta**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**LOTTO UNICO - Compendio immobiliare costituito da immobile
adibito ad attività ricettiva disposto su 5 livelli (piano semin-
terrato, terra, primo, secondo e terzo), ristorante ed ampia
corte di pertinenza con giardino, piscina e parcheggio ubicato
in Via Pilastri n. 18 nel Comune di Fosdinovo (MS)**

Esperto alla stima: Ing. Davide Ambrosini
Codice fiscale: MBRDVD75P25I449V
Studio in: Via Variante Aurelia 17 - Sarzana
Email: dav.ambrosini@gmail.com
Pec: davide.ambrosini@ingpec.eu



Beni in **Fosdinovo (MS)**
Località/Frazione **Loc. Pilastrì**
Via Pilastrì n. 18

INDICE

Lotto: UNICO - Compendio turistico ricettivo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 3

Corpo: Immobile 1 - Foglio 52, mappale 1144 sub. 1 graffato con il mappale 1145 e mappale 1255 (accessorio)..... 3

BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) 5

2. DESCRIZIONE 5

3. STATO DI POSSESSO 5

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 10

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 27

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 29

7. PRATICHE EDILIZIE..... 34

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 49



Beni in **Fosdinovo (MS)**
Località/Frazione **Loc. Pilastrì**
Via Pilastrì n. 18

Lotto: UNICO - Compendio turistico ricettivo

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobile 1 - Foglio 52, mappale 1144 sub. 1 graffato con il mappale 1145 e mappale 1255 (accessorio).

Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: Loc. Pilastrì, Via Pilastrì n. 18

Note: Compendio immobiliare costituito da immobile adibito ad attività ricettiva disposto su 5 livelli (piano seminterrato, terra, primo, secondo e terzo), ristorante ed ampia corte di pertinenza con giardino, piscina e parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXX con sede in SARZANA C.F. XXXXXXXXXX, foglio **52**, particella **1144**, subalterno **1**, indirizzo VIA PILASTRI SNC, piano S1-T-1-2-3, comune Fosdinovo, categoria D/2, rendita € 23.849,16

Derivante da: L'identificativo dell'Immobile censito nel NCEU con il mapp 1144 sub 1 cat D/2 deriva dalla soppressione dei mappali censiti al NCEU 122 subalterni 1, 2, 3 in forza di: VARIAZIONE (n. 1378.1/2008) del 12/03/2008 protocollo n. MS0032756 in atti dal 12/03/2008 con causale DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE E AMPLIAMENTO.

L'area di sedime su cui insiste il fabbricato censito al mapp 1144 sub 1 è attualmente censita al NCT del Comune di Fosdinovo nel Foglio 52, mappale 1144, Ente Urbano di are 68 e ca. 03 in forza di: FRAZIONAMENTO prot. n. 30959.1/2019 del 21/08/2019 Pratica n. MS0030959 in atti dal 21/08/2019 (da cui ha tratto origine il mapp. 1255).

L'attuale censimento nel NCT dell'Ente Urbano di cui al mappale 1144 deriva dalla fusione e conseguente soppressione dei mappali 122 e 616 (cfr. All. 1.2 – Stralcio Estratto di mappa di impianto) essi stessi derivanti dai mappali: 121, 346

Millesimi di proprietà di parti comuni: //

Confini: Lati Nord viabilità pubblica (Strada Provinciale N. 72) e mappale 1255 (medesima proprietà e oggetto della presente procedura), Lato Ovest mappali 890 e 363 (altra proprietà), Lato Sud mappale 1268 (altra proprietà) e lato Est mappali 1270 (altra proprietà), e 1145 (graffato al mappale 1144, medesima proprietà e oggetto della presente procedura).

Note: Il presente mappale risulta graffato con il mappale 1145

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXX con sede in SARZANA C.F. XXXXXXXXXX, foglio **52**, particella **1145**, indirizzo VIA PILASTRI SNC, piano S1-T-1-2-3, comune Fosdinovo, categoria D/2, rendita € 23.849,16

Derivante da: L'attuale censimento nel NCT dell'Ente Urbano di cui al mappale 1145 deriva: dal mapp. 906 (ex 793) mediante pratica di variazione prot. n. 29185.1/2008 del 05/03/2008 Tipo Mappale del 05/03/2008 Pratica n. MS0029185;

il mapp. 793 deriva a sua volta dalle seguenti variazioni:

VARIAZIONE D'UFFICIO prot. n. 1068.1/1992 del 09/05/1992 in atti dal 30/06/1992 TM 17732/92 a seguito della quale è stato soppresso il mappale 182.



Si precisa che il mapp. 182 era censito in origine alla Sez. A mappale 3450

Millesimi di proprietà di parti comuni: //

Confini: Lato Nord-Est viabilità pubblica (Strada Provinciale N. 72), lato Ovest mappale 1144 graffato al mappale 1145 (medesima proprietà e oggetto della presente procedura) e Lato Sud mappale 1270 (altra proprietà)

Note: Il presente mappale risulta graffato con il mappale 1144

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXX con sede in SARZANA C.F. XXXXXXXXXX, foglio **52**, particella **1255**, indirizzo VIA PILASTRI SNC, comune Fosdinovo, categoria Are urbana, consistenza 28 mq

Derivante da: L'identificativo dell'area urbana censita al NCEU nel foglio 52, mappale 1255 è stato generato a seguito di variazione di seguito indicata:

DIVISIONE prot. n. 9932.1/2019 del 24/10/2019 protocollo n. MS0042337 in atti dal 25/10/2019. L'Ente Urbano censito al NCT nel foglio 52, mappale 1255 è stato generato dall'originario Ente Urbano mapp. 1144 (con estensione complessiva pari a mq 6831) in forza delle variazioni di seguito elencate:

FRAZIONAMENTO prot. n. 30959.1/2019 del 21/08/2019 Pratica n. MS0030959 in atti dal 21/08/2019;

Tipo Mappale prot. n. 18446.1/2021 del 28/06/2021 Pratica n. MS0018446 in atti dal 28/06/2021.

Millesimi di proprietà di parti comuni: //

Confini: Lato Nord Foglio 45 mappale 396 - (altra proprietà) e lato Est viabilità pubblica (Strada Provinciale N. 72), Lati Ovest e Sud mappale 1144 graffato al mappale 1145, medesima proprietà e oggetto della presente procedura

Note: **Si precisa il presente immobile è gravato da servitù di ELETTRDOTTO e di PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO in favore di XXXXXXXXXXXX con sede in ROMA (RM) C.F. XXXXXXXXXXXX (Cfr. Paragrafo 4.1.4 Altre limitazioni d'uso)**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX - Residenza: con sede in SARZANA

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

per quanto sia risultata osservabile una generale corrispondenza fra il reale ingombro planimetrico del manufatto e quello rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti ovvero quella di cui al n. 9932.1/2019 del 24/10/2019 protocollo n. MS0042337 in atti dal 25/10/2019 sono state individuate alcune difformità, verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dei plurimi accessi all'Immobile che verranno puntualmente descritte nel paragrafo 7.1 – "Conformità edilizia" ma che, per sommi capi, possono essere ascritte alle seguenti categorie:

- 1) modeste modifiche interne;**
- 2) parti di immobile utilizzate in modo difforme da quanto regolarmente autorizzato;**
- 3) porzioni di immobile costruite senza titolo edilizio o con variazioni essenziali.**

Con particolare riferimento a questo ultimo punto, si precisa che, la porzione di immobile abusivamente costruita risulta anche erroneamente rappresentata in mappa.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratiche Pregeo e DOCFA per denuncia di variazione
Descrizione delle opere da sanare:

Per una trattazione completa ed esaustiva dell'argomento si rimanda alla descrizione puntuale contenuta nel paragrafo 7.1 – "Conformità edilizia"



Presentazione pratica DOCFA per denuncia di variazione: € 800,00

Presentazione pratica Pregeo per variazione mappa catastale: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.800,00

Note sulla conformità catastale: L'immobile non è conforme catastalmente.

Note: I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene. L'indirizzo indicato nella visura catastale (Via Pilastri SNC), corrisponde a quello indicato nel pignoramento anche se il numero civico corretto corrisponde al N.18.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione, risulta ubicato in località Pilastri, un'area posta all'estremità Sud-Ovest del territorio comunale, a confine con il Comune di Sarzana, a vocazione prevalentemente rurale che gode di una notevole visuale paesaggistica grazie alla sua collocazione a mezza costa. La suddetta località risulta collegata, mediante la Strada Provinciale N. 72, in direzione Sud, agli insediamenti di Caniparola e Borghetto sviluppati nella porzione di territorio pianeggiante e in direzione Nord direttamente al borgo storico di Fosdinovo collocato a quote altimetriche superiori. Contrariamente ai nuclei adiacenti sopramenzionati, in cui si insediano una pluralità di funzioni, servizi ed attrezzature di interesse collettivo associate ad un tessuto edilizio urbanizzato, la frazione in esame è caratterizzata in modo prevalente da un insediamento piuttosto rado costituito da edifici mono e bifamiliari ad uso residenziale inseriti all'interno di terreni di pertinenza oltre che dall'importante presenza dell'edificio oggetto della procedura che ha trasferito il toponimo alla località (Villa XXXXXXXXXXXXX).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercati (Buona), Scolastici (Buona), Sanitari (Buona), Trasporto (Sufficiente), Centro polifunzionale (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Fosdinovo, Sarzana, Luni e Castelnuovo Magra.

Attrazioni paesaggistiche: Borghi della Lunigiana, Alpi Apuane, litorale marino.

Attrazioni storiche: Centro storico di Fosdinovo, zona archeologica dell'antica città di Luni.

Principali collegamenti pubblici:

Stazione Ferroviaria di Sarzana - Piazza Jurgens 7 Km,

Autostrada A15 - Casello autostradale di Sarzana 9 Km,

Autobus Linea 45 CESERANO - FOSDINOVO – SARZANA: Partenza: Villa XXXXXXXXXXXXX 100 m

3. STATO DI POSSESSO:

Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 14/05/2021 alla costante presenza del Custode Giudiziario Dott. Federico SANTANGELETTA, risultavano presenti e si identificavano:

- **Sig.ra XXXXXXXXXX** nata a [REDACTED], Codice Fiscale XXXXXXXXXX, e residente ad [REDACTED], Via XXXXXXXXXX [REDACTED] identificata a mezzo patente n. XXXXXXXXXX, in qualità di **socio accomandatario** della Società Esecutata "XXXXXXXXXX di XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX" avente sede legale in [REDACTED], Codice Fiscale e Partita Iva XXXXXXXXXX,
- **Sig. XXXXXXXXXX** [REDACTED] Codice Fiscale XXXXXXXXXX, e residente in [REDACTED] via XXXXXXXXXX [REDACTED] identificato a mezzo patente XXXXXXXXXX, in qualità di **Amministratore Unico** di "XXXXXXXXXX" e "XXXXXXXXXX" società utilizzatrici l'immobile



staggito in base a contratti d'affitto d'azienda stipulati con la Società XXXXXXXXXX di XXXXXXXXXX XXX.

Nel relativo verbale redatto dal Custode Giudiziario (a cui per completezza si rimanda: cfr. All. 12 – Verbale di primo accesso) veniva altresì confermato e sottoscritto dai presenti che:

- *“il Sig. XXXXXXXXXX provvederà nei prossimi giorni a fornirne copia di tali contratti al Custode Giudiziario”* (ovvero copia dei contratti d'affitto d'azienda che le società “XXXXXXX” e “XXXXXXX” hanno stipulato con l'esecutata);
- la Sig.ra XXXXXXXXXX e il Sig. XXXXXXXXXX (nelle rispettive qualità) dichiaravano che *“l'immobile al momento dell'accesso è occupato: dalle Società XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX in base a contratti di affitto di azienda regolarmente comunicati alla camera di commercio come si evince dalle visure camerali delle summenzionate società”*;
- *“l'immobile, utilizzato come ristorante e albergo, si presenta in ottimo stato di conservazione”*;
- *“il Sig. XXXXXXXXXX, in qualità di amministratore unico delle società utilizzatrici dell'immobile, si dichiara disponibile a continuare a disporre della struttura per il proseguimento delle proprie attività. Conseguentemente provvederà a versare gli importi mensilmente stabiliti dai contratti di locazione bonificando tali somme, a partire dalla data odierna, sul c/c intestato alla Procedura esecutiva le cui coordinate saranno fornite dal custode giudiziario”*.

A fronte di quanto sopra lo scrivente CTU procedeva ad inviare formale istanza c/o l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Massa-Carrara ed altresì c/o la Direzione Provinciale della Spezia, richiedendo (ai relativi competenti Uffici) la verifica dell'esistenza di contratti di locazione stipulati dalla Società esecutata e riguardanti gli immobili staggiti, il tutto al fine di poterne valutarne l'eventuale opponibilità alla presente Procedura (ovvero per verificarne la data di stipula e/o la congruità del canone). Sul punto lo scrivente C.T.U. ritiene utile precisare che:

- a seguito di formale richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Massa-Carrara (Prot. 13726/2021 del 29/04/2021), la stessa A.d.E. forniva riscontro a mezzo P.E.C. del 29/06/2021 specificando che:
“Si attesta che, dalle scritture in possesso di questa Agenzia, in relazione all'immobile sito in comune di Fosdinovo e censito al foglio 52 - mappale 1144 – subalterno 1 – 1145 – risulta quanto segue:
contratto di locazione di immobile ad uso non residenziale registrato presso l'ufficio di La Spezia anno 2017 al n. 429 della serie 1T durata dal 31/12/2016 al 31/12/2024. [...]” (cfr. Allegato 11 – Comunicazioni Agenzia delle Entrate);
- a quanto sopra, dunque, seguiva altra formale richiesta dello scrivente all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale della Spezia (Prot. n. 68297 del 18/10/2024), alla quale la stessa A.d.E. forniva riscontro a mezzo P.E.C. del 21/10/2024 specificando che:
“si rappresenta che l'atto n. 429 serie 1T anno 2017 è un atto pubblico, motivo per cui, lo stesso, è conservato presso il pubblico ufficiale che ne ha curato la redazione.
Inoltre, da un controllo a sistema, non risultano contratti di locazione registrati presso i Ns. Uffici intestati alla società segnalata” (cfr. Allegato 11 – Comunicazioni Agenzia delle Entrate);
- a valle di entrambe le comunicazioni ricevute e di cui sopra, valutandone l'evidente errore commesso dal personale dell'A.d.E. in termini di ricerca negli archivi di quest'ultima (valutazione effettuata anche a seguito dell'avvenuta consegna da parte dei Sig.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX al Custode Giudiziario di n. 2 scritture private stipulate fra la Società esecutata e la Società “XXXXXXX”, entrambe autenticate dal Notaio XXXXXXXXXX in Sarzana ai repertori 48753 del 11/03/16 e 55319 del 27/07/20 e dallo stesso registrate a La Spezia rispettivamente il 18/03/16 al n. 1596 e il 12/08/20 al n. 5159 – cfr. Allegato 14 – Contratti di locazione), lo scrivente CTU procedeva autonomamente a verificare (c/o il medesimo studio notarile di cui sopra) l'esistenza di altre n. 2 scritture private stipulate fra la Società esecutata e la Società “XXXXXXX” (entrambe autenticate dal Notaio XXXXXXXXXX in Sarzana



ai Repp. 49895 del 21/12/16 e 55321 del 27/07/20 e dallo stesso registrate a La Spezia rispettivamente il 19/01/17 al n. 429 e il 12/08/20 al n. 5161) senza, tuttavia, poterne ricevere copia in quanto, appunto, scritture private rilasciate alle parti e non conservate dal Notaio stesso;

- al reperimento delle suddette ulteriori informazioni essenziali lo scrivente (per i motivi sopra già espressi) reiterava richiesta di verifica all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale della Spezia (Prot. n. 81430 del 10/12/24), alla quale la stessa A.d.E. forniva riscontro a mezzo P.E.C. del 11/12/2024 inviando le n. 2 ulteriori scritture private registrate e di cui sopra (n. 429 del 19/01/17 e n. 5161 del 12/08/20 – Cfr Allegato 11).

In base a tutte le informazioni reperite/verificate con le modalità operative di cui sopra, dunque, lo scrivente CTU conferma l'effettiva avvenuta registrazione di n. 4 scritture private aventi ad oggetto l'immobile staggito, di cui: due fra la Società eseguita e la Società "XXXXXXXXXX", e due fra la società eseguita e la Società "XXXXXXXXXX".

Di seguito la sintesi dei relativi dati essenziali:

1. Repertorio n. 48753 del 11/03/2016;

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO NON RESIDENZIALE;

Parti: Società "XXXXXXXXXX" C.F. XXXXXXXXXX (**locatore**) e la Soc. "XXXXXXXXXX" C.F. XXXXXXXXXX (**conduttore**);

registrato a La Spezia il 18/03/2016 al n. 1596

Oggetto: locazione del complesso immobiliare ubicato nel Comune di Fosdinovo (MS) Via Pilastrini snc, a destinazione alberghiera, distinto al Catasto fabbricati di detto comune come segue: Foglio 52, P.lla 1144, piano S1-T-1-2-3, cat. D/2, z. c. 1, R.C. Euro 23.804,00 graffata con Fg 52 P.lla 1145.

Di tale immobile costituisce oggetto di locazione quanto evidenziato nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A" dalla quale si evincono le aree a destinazione esclusiva di ristorante che sono escluse dal presente contratto e le aree comuni.

Durata contratto: anni 9 (nove) a partire dalla data del 11/03/2016 con rinnovo tacito alle stesse condizioni se una delle parti non comunicherà all'altra a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento da inviarsi almeno 6 mesi prima della scadenza, che non intende procedere al rinnovo.

Data scadenza: 11/03/2025;

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 11/09/2024;

Importo canone di locazione: Euro 7.000,00 (settemila virgola zero zero) più IVA mensili

Periodo Pagamento: Mensile entro il 15 (quindici) e non oltre di ogni mese.

2. Repertorio n. 55319 del 27/07/2020;

MODIFICA PATTI CONTRATTO DI AFFITTO DI IMMOBILE AD USO NON RESIDENZIALE;

Parti: Società "XXXXXXXXXX" C.F. XXXXXXXXXX (**locatore**) e la Soc. "XXXXXXXXXX" C.F. XXXXXXXXXX (**conduttore**);

registrato a La Spezia il 12/08/2020 al n. 5159

Oggetto: Le società "XXXXXXXXXX" e "XXXXXXXXXX", così come sopra rispettivamente rappresentate, convengono di modificare il canone mensile di locazione del contratto autenticato in data undici marzo duemilasedici dal dottor GENNARO CHIANCA, Notaio in Sarzana, Repertorio n. 48753 ed in premessa citato, riducendolo, con effetti dal giorno 1 agosto 2020, da euro 7.000,00 (settemila virgola zero zero) ad euro 3.500,00 (tremilacinquecento virgola zero zero) oltre I.V.A. Viene pertanto modificato l'articolo 2 del detto contratto di locazione che diviene del seguente e testuale tenore: "2) Il canone di locazione viene fissato in Euro 3.500,00 (tremilacinquecento virgola zero zero) oltre IVA mensili per il periodo intercorrente tra il giorno 1 agosto 2020 ed il 31 luglio 2022 che il conduttore deve corrispondere anticipatamente entro il 15 (quindici) e non oltre di ogni mese al proprietario. A partire dal giorno 1 agosto 2022 il canone verrà annualmente aggiornato nella misura del 75%



delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati." Restano fermi tutti gli altri patti e clausole del contratto di locazione.

Importo canone di locazione: Euro 3.500,00 (tremilacinquecento virgola zero zero) più IVA mensili

Periodo Pagamento: Mensile entro il 15 (quindici) e non oltre di ogni mese.

3. **Repertorio n. 49895 del 21/12/2016;**

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO NON RESIDENZIALE;

Parti: Società "XXXXXXXXX" C.F. XXXXXXXXXX (**locatore**) e la Soc. "XXXXXXXXX" C.F. XXXXXXXXXXXX (**conduttore**):

registrato a La Spezia il 19/01/2017 al n. 429

Oggetto: locazione del complesso immobiliare ubicato nel Comune di Fosdinovo (MS) Via Pila-stri snc, a destinazione albergo-ristorante, distinto al Catasto fabbricati di detto comune come segue:

Foglio 52, P.lla 1144, piano S1-T-1-2-3, cat. D/2, z. c. 1, R.C. Euro 23.804,00 graffata con Fg 52 P.lla 1145.

Di tale immobile costituisce oggetto di locazione quanto evidenziato nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A" dalla quale si evincono le aree a destinazione esclusiva di albergo, che sono escluse dal presente contratto, e le aree comuni.

Durata contratto: anni 8 (otto) a partire dal 31/12/2016 compreso con rinnovo tacito alle stesse condizioni se una delle parti non comunicherà all'altra a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento da inviarsi almeno 6 mesi prima della scadenza, che non intende procedere al rinnovo.

Data scadenza: 31/12/2024;

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/06/2024;

Importo canone di locazione: Euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero) più IVA mensili

Periodo Pagamento: Mensile ad ogni fine mese.

4. **Repertorio n. 55321 del 27/07/2020;**

MODIFICA PATTI CONTRATTO DI AFFITTO DI IMMOBILE AD USO NON RESIDENZIALE;

Parti: Società "XXXXXXXXX" C.F. XXXXXXXXXX (**locatore**) e la Soc. "XXXXXXXXX" C.F. XXXXXXXXXXXX (**conduttore**):

registrato a La Spezia il 12/08/2020 al n. 5161

Oggetto: Le società "XXXXXXXXX" e "XXXXXXXXX", così come sopra rispettivamente rappresentate, convengono di modificare il canone mensile di locazione del contratto di locazione autentico in data 21 dicembre 2016 dal dottor GENNARO CHIANCA, Notaio in Sarzana, Repertorio n. 49895 ed in premessa citato, riducendolo con effetti dal giorno 1 agosto 2020, da euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero) ad euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero) oltre I.V.A. Viene pertanto modificato l'articolo 2 del detto contratto di locazione che diviene del seguente e testuale tenore: "2) Il canone di locazione viene fissato in Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero) oltre IVA mensili per il periodo intercorrente tra il giorno 1 agosto 2020 ed il 31 luglio 2022 che il conduttore deve corrispondere ad ogni fine mese al proprietario. A partire dal giorno 1 agosto 2022 il canone verrà annualmente aggiornato nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati." Restano fermi tutti gli altri patti e clausole del contratto di locazione.

Importo canone di locazione: Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero) più IVA mensili

Periodo Pagamento: Mensile ad ogni fine mese.

Per tutto quanto sopra, dunque, al netto degli aggiornamenti ISTAT la Società esecutata ha locato l'intero immobile staggito alle Società "XXXXXXXXX" e "XXXXXXXXX" per un canone complessivo pari ad € 5.500,00 mensili (oltre IVA). Circostanza quest'ultima confermata anche nella relazione del Custode Giudiziario, Dott. Federico Santangeletta, depositata in data 15/11/2021 (Cfr. All. 13)



Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente C.T.U., in ottemperanza al mandato ricevuto, precisa che **il canone mensile complessivo di € 5.500,00** che le Società XXXXXXXXXX (€ 3.500,00) e XXXXXXXXXX (€ 2.000,00) corrispondono alla Società eseguita in base ai contratti di locazione di cui sopra **non risulta congruo**. Detta entità, infatti, risulta inferiore di oltre un terzo sia rispetto al canone complessivo risultante da precedenti locazioni che dal relativo giusto prezzo di mercato/canone minimo ai fini fiscali.

Le ragioni di quanto qui affermato trovano ampio supporto nelle risultanze derivanti dalle seguenti n. 2 distinte "procedure" valutative: valutazione diretta dei canoni risultanti da locazioni precedenti e valutazione del canone minimo ai fini fiscali. Di seguito le singole evidenze:

1) valutazione diretta dei canoni risultanti da locazioni precedenti:

Identificazione IMMOBILE	Contratto di locazione di immobile ad uso non residenziale	Canone mensile (imponibile)	IMPORTO COMPLESSIVO CANONE PRECEDENTE
Contratto n. N. 48753 del 11/03/2016 Registrato al N. 1596 18/03/2016	(ALBERGO)	€ 7.000,00	€11.000,00
Contratto n. N. 49895 del 21/12/2016 Registrato al N. 429 19/01/2017	(RISTORANTE)	€ 4.000,00	

2) Valutazione canone minimo ai fini fiscali:

L'Amministrazione non provvede in automatico ad esercitare l'azione di accertamento, né ai fini dell'imposta di registro né ai fini delle imposte sui redditi, quando la base imponibile risultante dal contratto di locazione di una unità immobiliare risulta superiore a certe soglie.

Per l'imposta di registro non è soggetto ad accertamento il canone di locazione, relativo ad immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita, che risulti stabilito (contrattualmente) in misura non inferiore al 10% del "*valore dell'immobile*", come risulta calcolato ai sensi dell'articolo 52, comma 4, del D.P.R. n. 131/1986. (Relativamente alle imposte sui redditi l'Agenzia delle Entrate non provvede all'accertamento automatico qualora i redditi di fabbricati, derivanti da locazione, siano stati dichiarati in misura non inferiore ad un importo corrispondente al maggiore tra il canone di locazione risultante dal contratto (ridotto del 15%) e il 10 % del valore dell'immobile).

Per "*valore dell'immobile*" si intende la rendita catastale opportunamente rivalutata e moltiplicata per i coefficienti indicati dal D.P.R. n. 131/86 (e ss.mm.ii.) in funzione della destinazione dell'immobile (es. abitazione, negozio, etc.), come meglio illustrato nei calcoli riportati nella seguente tabella, dai quali deriva che il canone di locazione **minimo** ai fini fiscali per i beni staggiati sono pari ad **€ 12.520,80 per l'Immobile 1 di cui al LOTTO UNICO**

Identificazione IMMOBILE	Categoria catastale	Rendita	Coefficiente Moltiplicatore per i fabbricati D	Valore catastale del singolo immobile
--------------------------	---------------------	---------	--	---------------------------------------



			(D.P.R. 131/86 e ss.mm.ii.)	
LOTTO UNICO - Immo- bile 1 F 52 mapp 1144 sub 1 graffato al mapp 1145	D/2	€ 23.849,16	63	€ 1.502.497,08

LOTTO UNICO - Immobile 1 - F 52 mapp 1144 sub 1 graffato al mapp 1145		
Valore minimo canone annuo di locazione (10% del valore catastale complessivo)	(€ 1.502.497,08 x 0,10)	€ 150.249,70
Canone mensile minimo ai fini fiscali	(€150.249,70/ 12)	€ 12.520,80

Per tutto quanto sopra esposto, lo scrivente C.T.U. ritiene corretto confermare quale **congruo canone di locazione** quello derivante dal calcolo del canone di locazione minimo ai fini fiscali ovvero

- **€ 12.520,80 al mese (oltre IVA) per l'Immobile 1 di cui al LOTTO UNICO;**

In conclusione, non rinvenendosi alcun contratto di occupazione avente a base un congruo canone di locazione (ovvero opponibile alla Procedura), lo scrivente C.T.U. nel procedere con la stima dell'Immobile 1 opererà considerando lo stesso nel suo stato di "libero" in quanto, appunto, i sopracitati contratti in essere non risultano opponibili alla procedura per viltà del canone complessivo corrisposto. (Tutti le attrezzature, arredi e beni mobili presenti al suo interno e dedicati alle attività di albergo e ristorazione dovranno essere asportate in fase di liberazione dell'immobile dalla Società a cui fanno capo, in quanto non oggetto di pignoramento).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Domanda Giudiziale** a favore di Sig.ra XXXXXXXXXXXX e Sig.ra XXXXXXXXXXXX Sig.ra contro XXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] codice fiscale; Derivante da: **IMPUGNAZIONE DI ACQUISTI PER CAUSA DI MORTE;**

A rogito di Tribunale di Massa in data 12/05/1997 ai nn. 3934 iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 08/10/1997 ai nn. **R.G. 7951/R.P. 6051;**

In forza del titolo sopra indicato, l'istituzione ereditaria disposta dal signor XXXXXXXXXXXX, [REDACTED] codice fiscale XXXXXXXXXXXX e deceduto in data 15/04/1997, il quale designava quali propri unici eredi i coniugi in comunione legale fra loro signori XXXXXXXXXXXX - figlio del *de cuius* - nato [REDACTED] codice fiscale XXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXX, nata [REDACTED] codice fiscale XXXXXXXXXXXX relativamente ai beni indicati nel verbale di pubblicazione testamento trascritto in Massa il 17/05/1997 RG 3549/RP 2730 veniva impugnata dalle signore XXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] codice fiscale XXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXX, nata a [REDACTED] codice fiscale XXXXXXXXXXXX, sorelle del signor XXXXXXXXXXXX e figlie del signor XXXXXXXXXXXX. (Cfr. All. 8 - Isp. Ipotecarie)

Nell'unità negoziale di cui alla nota di trascrizione allegata alla presente perizia sono elencati i seguenti beni da cui discendono i beni oggetto della presente procedura (con esclusione degli immobili n. 4 e 5)

Imm. n. 1 Part. 122 Sub 1, C6-STALLE, SCUD., RIM., AUTORIM;

Imm. n. 2 Part. 122 Sub 2 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;



Imm. n. 3 Part. 122 Subalterno 3, D2 - ALBERGHI E PENSIONI;
 Imm. n. 4 Part. 794 Sub 1, A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
 Imm. n. 5 Part. 794 Sub 2, A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
 al NCT:
 Imm. n. 6 Part. 616 TERRENO;
 Imm. n. 7 Part. 661 Subalterno -TERRENO (erroneamente indicato 2 volte nella nota di trascrizione) . (Cfr. All. 8 - Ispezioni ipotecarie)

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:*

- **Descrizione onere: COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;**

A rogito di Notaio VIGLIAR RODOLFO in Massa (MS) in data 14/02/2020 ai nn. 3884871/6937; Iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 19/02/2020 ai nn. **R.G. 1375/R.P. 1072;**

In forza del presente titolo la società esecutata "XXXXXXXXXX" con sede in SARZANA (SP) C.F. XXXXXXXXXX (parte concedente) costituisce a favore di XXXXXXXXXXXXX con sede in ROMA (RM) C.F. XXXXXXXXXXXXX servitù di ELETTRODOTTO e di PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO sul terreno sito in Fosdinovo (MS) Via Pilastri, distinto al NCEU al Foglio 52 Mappale 1255 di cui la società concedente risulta titolare del diritto di proprietà per la quota 1/1.

N.d.R. Il bene di che trattasi fa parte del LOTTO UNICO della presente procedura

Nella nota di trascrizione si precisa che: "LE PARTI HANNO PREMESSO:

- AL FINE DI SODDISFARE L'ESIGENZA DI AUMENTO DI POTENZA DELLA FORNITURA ESISTENTE, OCCORRE REALIZZARE UNA CABINA ELETTRICA ED I RELATIVI ELETTRODOTTI PER IL COLLEGAMENTO ALLA RETE ESISTENTE;

- LA PARTE CONCEDENTE È PROPRIETARIA DI UN TERRENO SITO IN FOSDINOVO (MS) VIA PILASTRI, DISTINTO AL NCEU AL FOGLIO 52 MAPPALE 1255;

- SU TALE TERRENO LA PARTE CONCEDENTE COSTRUIRA' UN LOCALE AD USO CABINA ELETTRICA MT/BT DELLE DIMENSIONI M.3 X 2,10;

- E- DISTRIBUZIONE HA INTENZIONE DI ACQUISIRE LA SERVITU' DI ELETTRODOTTO SULLA EDIFICANDA CABINA E SULLA CORTE CIRCOSTANTE FACENTE PARTE DELLO STESSO MAPPALE.CIO' PREMESSO:

OGGETTO PARTE CONCEDENTE "XXXXXXXXXXXX", CON TUTTE LE GARANZIE DI LEGGE, COSTITUISCE IN FAVORE DI XXXXXXXXXXXXX, CHE ACCETTA, LA SERVITU' DI ELETTRODOTTO CONSISTENTE NELLA FACOLTA' DI INSERIRE NELLA CABINA LE APPARECCHIATURE NECESSARIE ED ESERCIRE LA STESSA. LA CABINA E' ANCORA DA COSTRUIRE E PERTANTO LA SERVITU' E' CONCESSA AI SENSI DELL'ART.1029 CO. 2 C.C. COME SERVITU' A VANTAGGIO FUTURO. L'AREA INTERESSATA E' OGGI DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DI FOSDINOVO FOGLIO 52, MAPPALE 1255, AREA URBANA DI MQ.28, COME DERIVANTE DALLA D.V. MS 0042337 DEL 24/10/2019 CON CUI IL MAPPALE E' STATO SCORPORATO DAI NN.1144 E 1145 PRECEDENTEMENTE INDICATI COME N.122. CONFINI: STRADA STATALE 446, STRADA COMUNALE VERSO NORD, MAPPALE 1144, SALVO ALTRI. ULTERIORI SERVITU' LA PARTE CONCEDENTE COSTITUISCE A FAVORE DI EDISTRIBUZIONE S.P.A., INOLTRE, SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO PER CONSENTIRE, IN QUALSIASI ORA E CON QUALSIASI MEZZO D'OPERA, L'ACCESSO AL LOCALE CABINA, ALLA COSTRUZIONE, ALL'ESERCIZIO, ALLA MANUTENZIONE DELLA EDIFICANDA CABINA ELETTRICA PREDETTA. L'ACCESSO ALLA CABINA AVVERRÀ DA VIA PUBBLICA. LA PARTE CONCEDENTE SI OBBLIGA A CONSEGNARE ALL'EDISTRIBUZIONE LE CHIAVI DELL'EVENTUALE CANCELLO DI RECINZIONE PER ACCEDERE ALLA CABINA ELETTRICA,



AUTORIZZANDO L'INSTALLAZIONE DI UN APPOSITO CONTENITORE SULLA RECINZIONE IN CUI ALLOGGIARE LE STESSE. IL PERSONALE DI E-DISTRIBUZIONE AVRA' L'ESCLUSIVO ACCESSO AL LOCALE CABINA IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE. LA SERVITU' GRAVA SU CATASTO FABBRICATI DI FOSDINOVO FOGLIO 52, MAPPALE 1255, AREA URBANA DI MQ.28. LA PARTE CONCEDENTE COSTITUISCE A FAVORE DI XXXXXXXXXXXX SERVITU' INAMOVIBILE D'ELETTRODOTTO RELATIVA ALLE LINEE MT E BT CONNESSE ALLA CABINA ELETTRICA DEL CUI TRACCIATO E RELATIVA FASCIA, DICHIARA DI AVERE PRESO CONOSCENZA. LA SERVITU' GRAVA SU CATASTO FABBRICATI DI FOSDINOVO FOGLIO 52, MAPPALE 1255, AREA URBANA DI MQ.28. MODIFICHE LA PARTE CONCEDENTE RICONOSCE A E-DISTRIBUZIONE LA FACOLTA' DI MODIFICARE IN QUALSIASI TEMPO LA TENSIONE DI ESERCIZIO, LA SEZIONE E IL NUMERO DEI CONDUTTORI E DEI CAVI CON LA CORRESPONSIONE DI UN'ULTERIORE INDENNITA' NEI LIMITI DELL'EVENTUALE AGGRAVIO. INAMOVIBILITA' LE COSTITUITE SERVITU' D'ELETTRODOTTO RELATIVE ALLE CONDUTTURE ELETTRICHE SONO INAMOVIBILI PER ESPRESSO PATTO CONTRATTUALE E PERTANTO LA PARTE CONCEDENTE RINUNCIA AD AVVALERSI DELLA FACOLTA' DI CUI AL 4 COMMA DELL'ART. 122 DEL TESTO UNICO SULLE ACQUE E SUGLI IMPIANTI ELETTRICI 11/12/1933, N. 1775. LA PARTE CONCEDENTE, FATTE SALVE LE LIMITAZIONI DI LEGGE E QUELLE ESPOSTE NEI SUCCESSIVI ARTICOLI, POTRA' ESEGUIRE SULL'IMMOBILE DI SUA PROPRIETA' E SUL FONDO ASSERVITO QUALUNQUE INNOVAZIONE, COSTRUZIONE OD IMPIANTO, MA SOLTANTO SE CIO' NON COMPORTI UNA MODIFICA DELL'IMPIANTO DI E-DISTRIBUZIONE O SIA PREGIUDIZIEVOLE ALL'ESERCIZIO DELLO STESSO. FACOLTA' DI E-DISTRIBUZIONE PER EFFETTO DELLE COSTITUITE SERVITU' E-DISTRIBUZIONE AVRA' FACOLTA' DI: - FAR ACCEDERE E TRANSITARE SUL FONDO ASSERVITO IL PROPRIO PERSONALE O CHI PER ESSO, CON I MEZZI DI OPERA E DI TRASPORTO NECESSARI ALLA COSTRUZIONE, ALL'ESERCIZIO, ALLA MANUTENZIONE E ALLA RIPARAZIONE DELLA CABINA E DELLE CONDUTTURE ELETTRICHE ALLA STESSA CONNESSE, AL FINE DI COMPIRVI I RELATIVI LAVORI; - MANTENERE LIBERO DA PIANTE DI ALTO FUSTO E DA COLTIVAZIONI E DA PIANTAGIONI LE AREE ASSERVITE E PERTANTO LA PARTE CONCEDENTE AUTORIZZA E-DISTRIBUZIONE A SFRONDARE, CAPITOZZARE E ABBATTERE, IN QUALSIASI TEMPO, QUELLE PIANTE ARBOREE CHE, NELL'AMBITO DELLA ZONA ASSERVITA, POSSANO OSTACOLARE E/O DIMINUIRE, IL REGOLARE ESERCIZIO DELLA SERVITU' DI CUI AL PRESENTE ATTO." (Cfr. All. 8 – Ispezioni ipotecarie).

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX;

Derivante da: **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**;

Importo ipoteca: € 1.400.000,00; Importo capitale: € 700.000,00;

A rogito di Notaio XXXXXXXXXX in Sarzana (SP) in data 23/02/2009 ai nn. 39177/22869;

Iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 25/02/2009 ai nn. **R.G. 2253/R.P.267**;

Note: Ipoteca volontaria in favore di XXXXXXXXXX con sede in SIENA (SI) C.F. XXXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto SIENA – PIAZZA SALIMBENI 3 contro "XXXXXXXXXX" con sede in SARZANA (SP) C.F. XXXXXXXXXX relativamente al diritto di proprietà gravante sui beni ubicati nel Comune di Fosdinovo (MS) in Via Pilastri SNC e ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 52 e di seguito elencati:

Particella 1144 Subalterno 1 graffata alla particella 1145 Categoria D2 - ALBERGHI E PENSIONI;

N.d.R.: Detti beni compongono il LOTTO UNICO della presente procedura. Nella nota di trascrizione è precisato che: "LA XXXXXXXXXX HA CONCESSO UN MUTUO AI SENSI DELL'ART.38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 1.9.1993 N.385 (T.U. LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA) ALLA SOCIETA' XXXXXXXXXX, COL VINCOLO DELLA SOLIDARIETA' E DELLA INDIVISIBILITA' PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, LA SOMMA DI EURO 700.000,00 (SETTECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) ALL'INTERESSE DEL 3,912



NOMINALE ANNUO, SALVO IL DIVERSO INTERESSE CHE, SUCCESSIVAMENTE, PER TUTTA LA DURATA DELL'AMMORTAMENTO, RISULTERÀ IN DIPENDENZA DI QUANTO DI SEGUITO PATTUITO ALL'ARTICOLO 4. IL PRESENTE MUTUO È REGOLATO DALLE PAT-TUZIONI INFRASCRITTE E DALLE CLAUSOLE CONTENUTE NEL CAPITOLATO ALLEGATO. LE PARTI CONTRAENTI, MENTRE STABILISCONO CHE I CRITERI PER LA DETERMINA-ZIONE DEL TASSO D'INTERESSE APPLICABILE SONO I SEGUENTI: - IN CASO DI TASSO "FISSO" IL MEDESIMO SARA' PARI ALL'INTEREST RATE SWAP LETTERA EURO A 2, 3 O 5 ANNI A SECONDA, RISPETTIVAMENTE, DELLA CORRISPONDENTE DURATA DEL PE-RIODO DA REGOLARE, MAGGIORATO DI 1,800 PUNTI ANNUI; - IN CASO DI TASSO "VA-RIABILE" IL MEDESIMO SARA' PARI AL TASSO EURIBOR 1 MESE TASSO 360 MAGGIO-RATO DI 1,80 PUNTI ANNUI; CONVENGONO DI APPLICARE ALLA PRESENTE OPERA-ZIONE UN TASSO DI INTERESSE VARIABILE MODULARMENTE PER TUTTA LA DURATA DEL FINANZIAMENTO, FERMO RIMANENDO IL TASSO DI INTERESSE SOPRA PREVISTO ALL'ART.1 PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INTERESSI DOVUTI FINO ALLA SCADENZA DELLA VENTIQUEATTRESIMA RATA. SUCCESSIVAMENTE, LA PARTE MUTUATARIA, ME-DIANTE COMUNICAZIONE SCRITTA DA FAR PERVENIRE ALLA BANCA MUTUANTE AL-MENO 60 (SESSANTA) GIORNI PRIMA DI CIASCUNA DELLE SEGUENTI SCADENZE, PO-TRA' CHIEDERE ED OTTENERE L'APPLICAZIONE DEL TASSO "FISSO" OPPURE QUELLA DEL TASSO "VARIABILE" ALL'EPOCA DETERMINATI IN BASE AI CRITERI SOPRA INDICATI PER IL PERIODO DI AMMORTAMENTO IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO, E QUINDI, FINO ALLA SUCCESSIVA SCADENZA: - AL TERMINE DEL 2 ANNO, E CIOÈ ALLA SCADENZA DELLA 24 RATA; - AL TERMINE DEL 5 ANNO, E CIOÈ ALLA SCADENZA DELLA 60 RATA; - AL TERMINE DEL 7 ANNO, E CIOÈ ALLA SCADENZA DELLA 84 RATA; - AL TERMINE DEL 10 ANNO, E CIOÈ ALLA SCADENZA DELLA 120 RATA; - AL TERMINE DEL 15 ANNO, E CIOÈ ALLA SCADENZA DELLA 180 RATA. IN MANCANZA DELLA SUDDETTA COMUNICAZIONE NEL TERMINE ESSENZIALE DI 60 GIORNI PRIMA DI CIASCUNA SCADENZA, IL MUTUO VERRA' REGOLATO, PER IL PERIODO IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO, AL TASSO "VA-RIABILE" ALL'EPOCA DETERMINATO IN BASE AL CRITERIO SOPRA INDICATO. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RIMBORSARE LA SOMMA MUTUATA ENTRO ANNI 20 ME-DIANTE PAGAMENTO DI N.240 RATE MENSILI, COMPRENSIVE DI CAPITALE E DI INTE-RESSI DA PAGARSI IN CONTANTI PRESSO LE CASSE DELLA BANCA MUTUANTE E SCA-DENTI L'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE. STANTE QUANTO SOPRA PATTUITO LE PRE-DETTE RATE MENSILI SONO SOGGETTE A VARIABILITA' E LA PARTE MUTUATARIA DI-CHIARA DI ASSUMERE OGNI MAGGIORE ONERE RELATIVO PER EFFETTO DELL'ADEGUA-MENTO CHE LA BANCA MUTUANTE, SULLA BASE DELLE OPZIONI DELLA PARTE MUTUA-TARIA, È AUTORIZZATA AD EFFETTUARE, SENZA OBBLIGO DI PREAVVISO, DELL'INTE-RESSE CHE SARA' RILEVATO DAI DATI PUBBLICATI DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" O DA ALTRO QUOTIDIANO FINANZIARIO EQUIPOLLENTE CORRISPONDENTE AI SE-GUENTI PARAMETRI: - IN CASO DI APPLICAZIONE DI TASSO "VARIABILE": EURIBOR 1 MESE TASSO 360 RILEVATO IL QUARTO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA FINE DI OGNI MESE PER LA RATA SCADENTE L'ULTIMO GIORNO DEL MESE IMMEDIATA-MENTE SUCCESSIVO; - IN CASO DI APPLICAZIONE DI TASSO "FISSO" INTEREST RATE SWAP LETTERA EURO, IL QUARTO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE IL NUOVO PE-RIODO DI DECORRENZA DEL TASSO FISSO. QUALORA I DATI CONCERNENTI IL TASSO EURIBOR NON VENISSERO COME SOPRA PUBBLICATI NEL GIORNO DI RILEVAZIONE PREVISTO, SARA' PRESO A BASE CON LE STESSE MODALITA', ARROTONDAMENTI E MAGGIORAZIONI IL VALORE DELL'EUR LIBOR A 1 MESE RILEVATO DAI DATI PUBBLICATI DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" O DA ALTRO QUOTIDIANO EQUIPOLLENTE O DALLA PAGINA REUTERS-LIBOR01 PUBBLICATA A CURA DELLA BRITISH BANKERS ASSOCIA-TION. NEL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO SONO EVIDENZIATE LE QUOTE DEL CAPITALE STESSO, COMPRESE NELLE SINGOLE RATE DI AMMORTAMENTO CONVE-NUTO. DALLO STESSO PIANO DI AMMORTAMENTO RISULTA ANCHE IL CAPITALE RESI-DUO CHE VIENE A DETERMINARSI MESE PER MESE A SEGUITO DELL'AMMORTA-MENTO. LE SUDDETTE RATE MENSILI COMPENDERANNO OLTRE ALLA QUOTA DI



CAPITALE RISPETTIVAMENTE INDICATO NEL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO, GLI INTERESSI AL TASSO DA DETERMINARE SECONDO I CRITERI DI ADEGUAMENTO DELLO STESSO COME SOPRA PREVISTO. L'IMPORTO DI CIASCUNA DELLE DETTE RATE MENSILI RISULTERÀ DALLE QUIETANZE RELATIVE ALLE SINGOLE SCADENZE. L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO DECORRERÀ DALLA DATA INDICATA ALL'ART.2 DELL'ALLEGATO CAPITOLATO. LA PARTE MUTUATARIA PROVVEDERÀ A CORRISPONDERE ALLA BANCA MUTUANTE GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO DI CUI AGLI ARTT. N.1 E N.2 DELL'ALLEGATO CAPITOLATO ALLA DATA E CON LE MODALITÀ IVI PREVISTE CALCOLATI ALLO STESSO TASSO SOPRA PATTUITO ALL'ART.1. IN CASO DI ESERCIZIO DELLA FACOLTÀ DI ESTINZIONE ANTICIPATA PARZIALE O TOTALE DEL FINANZIAMENTO, NEL RISPETTO DELLA NORMATIVA VIGENTE, IL MUTUATARIO CORRISPONDERÀ ALLA BANCA UN COMPENSO DETERMINATO NELLA MISURA OMNICOMPRENSIVA DELL'1% (UNO PER CENTO) SUL CAPITALE RESTITUITO. NEL CASO IN CUI L'ESTINZIONE ANTICIPATA, PURCHÉ RIGUARDI L'INTERO IMPORTO DOVUTO, AVVENGA AD UNA DELLE SCADENZE IN CUI LA PARTE MUTUATARIA PUO' ESERCITARE LA SUDETTA OPZIONE CIRCA IL TASSO D'INTERESSE DA APPLICARE, NON SARA' DOVUTA ALCUNA PENALITÀ. AI SENSI DI QUANTO DISPOSTO DALLA DELIBERA 9 FEBBRAIO 2000 DEL C.I.C.R. - COMITATO INTERMINISTERIALE PER IL CREDITO E RISPARMIO, SI PRECISA CHE PER DETERMINARE L'IMPORTO DEL COMPENSO AD UNA CERTA DATA OCCORRE MOLTIPLICARE L'IMPORTO RESTITUITO ANTICIPATAMENTE (NEL CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA, IL CAPITALE RESIDUO RISULTANTE DAL PIANO DI AMMORTAMENTO DOPO IL PAGAMENTO DELLA RATA SCADUTA IMMEDIATAMENTE PRIMA DELLA DATA DI ESTINZIONE) PER LA PERCENTUALE SOPRA INDICATA E DIVIDERE IL RISULTATO PER CENTO. RIFERITO ALL'IMPORTO ANTICIPATO DI EURO 1.000,00, IL COMPENSO È PARI A EURO 10,00. IL SUDETTO COMPENSO NON RICOMPRENDE IL RATEO DI INTERESSI MATURATI NEL PERIODO COMPRESO TRA LA DATA DELL'ULTIMA RATA SCADUTA E PAGATA E LA DATA DEL RIMBORSO; NESSUN ALTRO ONERE SARA' ADDEBITATO PER L'ESTINZIONE ANTICIPATA. QUALORA I TASSI INDICATI ALL'INIZIO DELL'ARTICOLO 4 NON VENISSE PIU' CALCOLATI O PUBBLICATI, LA BANCA MUTUANTE È, FIN DA ORA, AUTORIZZATA, IN MANCANZA DI UNA UFFICIALE LORO SOSTITUZIONE, A RILEVARE IL TASSO FRA QUELLI CALCOLATI E PUBBLICATI DAI QUOTIDIANI SPECIALIZZATI, PIU' VICINO PER LE PROPRIE CARATTERISTICHE (COMPRESO IL VALORE) A QUELLO NON PIU' ESISTENTE E CON RIFERIMENTO ALLA DATA DI CESSAZIONE. LA BANCA DARA', QUINDI, COMUNICAZIONE SCRITTA ALLA PARTE MUTUATARIA DELLA SOSTITUZIONE DEL TASSO CESSATO CON QUELLO SOPRA RILEVATO. LA PARTE MUTUATARIA POTRA' RECEDERE DAL CONTRATTO PROVVEDENDO AL VERSAMENTO DEL CAPITALE RESIDUO E DEGLI INTERESSI MATURATI CALCOLATI AL PRECEDENTE TASSO DA ULTIMO APPLICATO, ENTRO 60 (SESSANTA) GIORNI DALLA COMUNICAZIONE DELLA BANCA STESSA, SENZA PAGAMENTO DI PENALITÀ ALCUNA. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO E NON PAGATA PRODURRÀ DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLA SCADENZA L'INTERESSE DI MORA A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA E A FAVORE DELLA BANCA MUTUANTE. IL TASSO DI MORA VIENE STABILITO MAGGIORANDO DI TRE PUNTI IL TASSO CONVENZIONALE COME SOPRA PATTUITO E TEMPO PER TEMPO APPLICATO. SU DETTI INTERESSI NON È AMMESSA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. ALLO SCOPO DI GARANTIRE LA RESTITUZIONE DELLA SOMMA MUTUATA ED IL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI, DEGLI ACCESSORI E DI QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DELL'ATTO, LA PARTE MUTUATARIA CONCEDE IPOTECA A FAVORE DELLA XXXXXXXXXXXXX E CONSENTE CHE A FAVORE DELLA STESSA SIA ESEGUITA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI MASSA CORRISPONDENTE ISCRIZIONE SOPRA I BENI DESCRITTI IN CALCE ALL'ISCRIVENDO ATTO. LA STESSA PARTE MUTUATARIA DICHIARA, SOTTO LA COMMINATORIA DI CUI AL PATTO N.8 LETT. C) DEL CAPITOLATO ALLEGATO, CHE GLI IMMOBILI SUDETTI SONO ATTUALMENTE DI SUA ESCLUSIVA E LIBERA PROPRIETÀ, PIENA DISPONIBILITÀ, CHE SONO IN REGOLA CON LE NORME URBANISTICHE E CHE GLI STESSI NON SONO GRAVATI DA PRIVILEGI NÈ LOCATI IN TUTTO OD IN PARTE.



LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA, PERALTRO, CHE GLI IMMOBILI SUDDETTI SONO GRAVATI DALLA SEGUENTE FORMALITA': - ISCRIZIONE IPOTECARIA ACCESA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI MASSA CARRARA IN DATA 23 MARZO 2006 AL N.640 REG.PART. A GARANZIA DI MUTUO CONCESSO DA XXXXXXXXXXXXX CON ATTO A ROGITO NOTAIO GENNARO CHIANCA DEL 21 MARZO 2006 REPERTORIO N.33498; - ISCRIZIONE IPOTECARIA ACCESA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI MASSA CARRARA IN DATA 12 MARZO 2008 AL N.480 REG.PART. A GARANZIA DI UN MUTUO SUPPLETIVO CONCESSO DA XXXXXXXXXXXXX CON ATTO A ROGITO NOTAIO GENNARO CHIANCA DEL 5 MARZO 2008 REPERTORIO N.37570; FORMALITA' CHE LE PARTI CONTRAENTI DICHIARANO NON ESSERE PREGIUDIZIEVOLI ALLA CONCESSIONE DEL MUTUO, IN APPLICAZIONE DELL'ART.38, 2 COMMA DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N.385. LA SUDDETTA ISCRIZIONE IPOTECARIA VIENE CONSENTITA PER LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 1.400.000,00 (UNMILIONEQUATTROCENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) COSI' COSTITUITA: A) EURO 700.000,00 (SETTECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) PER CAPITALE MUTUATO; B) EURO 700.000,00 (SETTECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) PER GLI INTERESSI ORDINARI NELLA SUDDETTA MISURA DEL 3,912% NOMINALE ANNUA FATTI SALVI SIA L'ADEGUAMENTO SIA LE VARIAZIONI DEL DETTO TASSO DI CUI ALL'ART.4; PER L'AMMONTARE DELLE RATE SCADUTE E NON PAGATE IN TUTTI I FATTORI DA CUI SONO COMPOSTE; PER GLI INTERESSI MORATORI NELLA PATTUITA MISURA DEL 6,912% ANNUO, SALVE LE SUCCESSIVE VARIAZIONI, SULLE PREDETTE RATE E SULLE ALTRE SOMME DOVUTE E NON PAGATE; PER IL COMPENSO DOVUTO IN CASO DI RESTITUZIONE ANTICIPATA, ANCHE IN VIA COATTIVA, AI SENSI DEL PRIMO COMMA DELL'ART.40 DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N.385 E OGNI ALTRO ONERE, IVI COMPRESI IMPOSTE E TASSE DI CUI AL PATTO N.5 LETT. A) DEL CAPITOLATO DI CUI LA PARTE MUTUATARIA È TENUTA AL RIMBORSO A NORMA DEL PRESENTE CONTRATTO, PER CINQUE ANNATE DI PREMIO ALLA COMPAGNIA DI ASSICURAZIONE, PER SPESE LEGALI, GIUDIZIALI E STRAGIUDIZIALI ANCHE SE NON REPETIBILI. AI SENSI DELL'ART.39, 3 COMMA DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N.385 LA SOMMA, COME SOPRA ISCRITTA, PER INTERESSI E ACCESSORI SI INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO DELL'IMPORTO OCCORRENTE PER LA COPERTURA IPOTECARIA DI QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO ALLA BANCA MUTUANTE AL MOMENTO DEL RECUPERO FORZOSO DEL PROPRIO CREDITO OLTRE CHE PER GLI ACCESSORI SUDDETTI, PER GLI INTERESSI COME SOPRA REGOLATI A TASSO VARIABILE E QUINDI SOGGETTI A RIVALUTAZIONE, IN APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DI CUI AL PRECEDENTE ART.4. I SIGNORI XXXXXXXXXXXXX E [REDACTED] DICHIARANO DI AVER PRESO ATTO DI TUTTI I PATTI CONTENUTI NEL CONTRATTO E DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI ASSUNTE CON IL CONTRATTO STESSO DALLA PARTE MUTUATARIA E, INTENDENDO GARANTIRE ALLA BANCA MUTUANTE, FINO ALLA CONCORRENZA DELL'IMPORTO MASSIMO (COMPRESIVO DEL CAPITALE, DEGLI INTERESSI E DI OGNI ACCESSORIO) DI EURO 1.400.000,00 (UNMILIONEQUATTROCENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) IL PIENO ED ESATTO ADEMPIMENTO DI TUTTI I PATTI E DELLE OBBLIGAZIONI MEDESIME, DICHIARANO DI VOLERSI COSTITUIRE, COME SI COSTITUISCONO FIDEJUSSORI SOLIDALI DELLA PARTE MUTUATARIA, DEI SUOI SUCCESSORI E AVENTI CAUSA, IN ORDINE A TUTTE LE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DAL CONTRATTO DI MUTUO CON ESPlicita E FORMALE RINUNCIA AL DIRITTO DI PREVENTIVA ESCUSSIONE DEL DEBITORE PRINCIPALE E CON RINUNCIA ALTRESI' A FAR VALERE IL DISPOSTO DEGLI ARTT. 1955, 1957 E 1205 DEL C.C., RESTANDO INTESO, IN RELAZIONE A TALE ULTIMA DISPOSIZIONE, CHE LA SURROGAZIONE DI CUI ALL'ART.1949 DELLO STESSO C.C., PER QUANTO RIGUARDA L'IPOTECA DI GARANZIA A FAVORE DELLA BANCA MUTUANTE SUDDETTA, POTRA' AVERE LUOGO SOLTANTO A SEGUITO DELL'INTEGRALE PAGAMENTO DEL CREDITO DELLA BANCA STESSA. CONSEGUENTEMENTE I SIGNORI [REDACTED] SI OBBLIGANO NELLA PIU' AMPIA E VALIDA FORMA A QUANTO SEGUE: A) A PAGARE ALLE SCADENZE CONTRATTUALI ED A SEGUITO DI SEMPLICE RICHIESTA DELLA BANCA MUTUANTE QUANTO DOVUTO DAL DEBITORE PER RATE DI AMMORTAMENTO, INTERESSI ED



ACCESSORI; B) A PAGARE ALLA BANCA MUTUANTE, A SEMPLICE RICHIESTA DELLA STESSA E ANCHE IN CASO DI OPPOSIZIONE DEL DEBITORE, L'IMPORTO CHE, TRA CAPITALE, RATE DI AMMORTAMENTO SCADUTE, INTERESSI ORDINARI E MORATORI, SPESE LEGALI E OGNI ALTRO ACCESSORIO FOSSE DOVUTO DAL DEBITORE STESSO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, ALLA SCADENZA DEL MUTUO O QUALORA SI VERIFICASSE UNO DEI CASI PREVISTI, DAL CONTRATTO STESSO O DALLA LEGGE, DI RISOLUZIONE DEL MUTUO E, COMUNQUE, DI DECADENZA DEL DEBITORE DAL BENEFICIO DEL TERMINE E ANCHE NEL CASO DI ANNULLAMENTO, INEFFICACIA O REVOCA DI PRECEDENTI PAGAMENTI EFFETTUATI DAL DEBITORE STESSO O DA TERZI. LE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DALLA FIDEJUSSIONE SONO SOLIDALI E INDIVISIBILI ANCHE NEI CONFRONTI DEI SUCCESSORI E AVENTI CAUSA DEI FIDEJUSSORI. TALI OBBLIGAZIONI PERMANERANNO ANCHE NEL CASO DI ACCOLLO AGLI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO DELLA PARTE MUTUATARIA O A TERZI DEL DEBITO NEI CONFRONTI DELLA BANCA MUTUANTE E SI INTENDONO ESTESE A GARANZIA DELL'OBBLIGO DI RESTITUZIONE DELLE SOMME EROGATE NELL'IPOTESI IN CUI VENISSE DICHIARATO COMUNQUE INVALIDO IL CONTRATTO DI MUTUO. AGLI EFFETTI DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI COME SOPRA ASSUNTE I SIGNORI [REDACTED] ELEGGONO DOMICILIO PRESSO QUELLO DICHIARATO IN ATTO E IN DIFETTO PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI FOSDINOVO. LA PARTE MUTUATARIA SI IMPEGNA PER SÈ ED I SUOI AVENTI CAUSA A COMUNICARE ALLA BANCA MUTUANTE A MEZZO RACCOMANDATA DA INVIARE A: BANCA M.P.S. AREA TERRITORIALE NORD OVEST, VIA SANTA MARGHERITA N.11, L'INTERVENUTO TRASFERIMENTO A TERZI DELLA PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE CON ACCOLLO DEL MUTUO OVVERO LA COSTITUZIONE SULLO STESSO DI UN DIRITTO REALE DI GODIMENTO ENTRO SESSANTA GIORNI DALLA DATA DELL'ATTO CORREDANDO LA COMUNICAZIONE CON COPIA AUTENTICA DEI RELATIVI TITOLI IDONEI A TUTTI GLI EFFETTI DI LEGGE. AGLI EFFETTI DELL'ART.39 COMMA 1 DEL CITATO D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N.385, LA BANCA MUTUANTE ELEGGE DOMICILIO NELLA PROPRIA SEDE IN SIENA E LA PARTE MUTUATARIA - A TUTTI GLI EFFETTI ANCHE GIUDIZIARI ED ESECUTIVI, LO ELEGGE IN FOSDINOVO PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO NEL PRESENTE ATTO ED IN DIFETTO PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI FOSDINOVO. LA BANCA, QUALORA SUSSISTA UN GIUSTIFICATO MOTIVO, SI RISERVA LA FACOLTÀ DI MODIFICARE LE CONDIZIONI ECONOMICHE APPLICATE AI SINGOLI CONTRATTI DI DURATA POSTI IN ESSERE CON IL CLIENTE, AL QUALE SARANNO RESE NOTE MEDIANTE "PROPOSTA DI MODIFICA UNILATERALE DEL CONTRATTO", CON PREAVVISO MINIMO DI 30 GIORNI, NEL RISPETTO DI QUANTO PREVISTO DALL'ART.118 DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993, N.385. LA MODIFICA SI INTENDE APPROVATA OVE IL CLIENTE NON RECEDA DAL CONTRATTO ENTRO 60 GIORNI, SENZA PENALITÀ E SENZA SPESE DI CHIUSURA E CON APPLICAZIONE DELLE CONDIZIONI PRECEDENTEMENTE PRATICATE. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI ACCETTARE E DI APPROVARE ESPRESSAMENTE QUANTO SOPRA, ANCHE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLE DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA NORMATIVA SULLA TRASPARENZA (ART.117 T.U.B.) E DELL'ART.1341 C.C.. 11) LA PARTE MUTUATARIA PRENDE ATTO CHE L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (I.S.C.), OVVERO IL COSTO TOTALE DELL'OPERAZIONE A SUO CARICO, ESPRESSO IN PERCENTUALE ANNUA DEL FINANZIAMENTO, È DEL 3,740%. LA PARTE MUTUATARIA PRENDE INOLTRE ATTO CHE, NELL'ATTUALITÀ, I VALORI DEI PARAMETRI DI INDICIZZAZIONE DEL TASSO DI INTERESSE PRESI IN CONSIDERAZIONE NEL CONTRATTO RILEVATI IL 19 FEBBRAIO 2009 SONO I SEGUENTI: - EURIBOR 1 MESE TASSO 360 = 1,582 - INTEREST RATE SWAP LETTERA EURO A 2 ANNI = 2,14 - INTEREST RATE SWAP LETTERA EURO A 3 ANNI = 2,43 - INTEREST RATE SWAP LETTERA EURO A 5 ANNI = 2,87. DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI AD IPOTECA IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI FOSDINOVO (MS) VIA DEI PILASTRI E PRECISAMENTE: FABBRICATO AD USO ALBERGO, CONFINANTE CON STRADA INTERPODERALE, IMMOBILI INDIVIDUATI DAI MAPPALI 1012, 885, 384 DEL FOGLIO 52 E RIPORTATO NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 52 -MAPPALI 1144 - 1145 ZC.1 CATEG.D/2 RC. EURO 23.804,00."



A margine della sopracitata iscrizione sussiste il seguente annotamento:

1. Con ANNOTAZIONE presentata il 06/08/2013 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 781 Registro generale n. 6789 mediante atto dal Notaio CHIANCA GENNARO in SARZANA (SP) n. rep. 39177/22869 in data 23/02/2009 per ATTO DI MODIFICA.

(Cfr. All. 8 – Ispezioni ipotecarie)

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX;

Derivante da: **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**;

Importo ipoteca: € 2.400.000,00; Importo capitale: € 1200.000,00;

A rogito di Notaio XXXXXXXX in Sarzana (SP) in data 05/03/2008 ai nn. 37570/21502;

Iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 12/03/2008 ai nn. **R.G. 2750/R.P. 480**;

Note: Ipoteca volontaria in favore di XXXXXXXX con sede in SIENA (SI) C.F. XXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto SIENA – PIAZZA SALIMBENI 3 contro “XXXXXXXXXX” con sede in SARZANA (SP) C.F. XXXXXXXX relativamente al diritto di proprietà gravante sui beni ubicati nel Comune di Fosdinovo (MS) LOC. XXXXXXXX VIA PILASTRI e ivi censiti come di seguito meglio specificato: NCEU Foglio 52

- Part. 122 Sub 1, cat. C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIM., cons. 36 mq;
- Part. 122 Sub 2, cat. A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, cons. 5,5 vani;
- Part. 122 Sub 3, cat. D2 - ALBERGHI E PENSIONI

NCT Foglio 52

- Particella 906 TERRENO consistenza 23 are 20 centiare;

- Particella 616, TERRENO consistenza 31 are.

Note: In forza del titolo trascritto il 07/08/2008 Registro generale n. 8652 Registro particolare n. 5702 del MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE viene mutata la denominazione della Società XXXXXXXX con sede in SARZANA (SP) C.F. XXXXXXXX. La nuova denominazione è “XXXXXXXXXX” con sede in SARZANA (SP) C.F. XXXXXXXX (esecutata) (Cfr. All. 8 – Ispezioni ipotecarie).

Nella nota di trascrizione si precisa che: “LA XXXXXXXX, CONCEDE UN MUTUO AI SENSI DELL'ART.38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 1.9.1993 N.385 (T.U. LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA) ALLA SOCIETA' [REDACTED] LA SOMMA DI EURO 1.200.000,00 (UNMILIONEDUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) ALL'INTERESSE ATTUALMENTE DETERMINATO NELLA MISURA DEL 6,430% (SEI VIRGOLA QUATTROCEN-TOTRENTA PER CENTO) NOMINALE ANNUO, SALVO IL DIVERSO INTERESSE CHE SARA' STABILITO NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE IN RELAZIONE ALL'ANDAMENTO DEL MERCATO FINANZIARIO TENUTO CONTO ANCHE DELLE MODALITA' DI ASSUNZIONE DELLA PROVVISTA DEL FINANZIAMENTO COME INDICATO ALL'ART.4 E SALVO QUELLO CHE, SUCCESSIVAMENTE, PER TUTTA LA DURATA DEL FINANZIAMENTO, RISULTERA' IN DIPENDENZA DI QUANTO PATTUITO ALL' ARTICOLO 6. IL MUTUO E' REGOLATO DALLE PATTUZIONI INFRASCritte E DALLE CLAUSOLE CONTENUTE NEL CAPITOLATO A STAMPA ALLEGATO ALL'ATTO. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI CONOSCERE LE DETTE CLAUSOLE PER AVERNE AVUTO IN PRECEDENZA TESTUALE COMUNICAZIONE, DI ACCETTARLE ED APPROVARLE INTEGRALMENTE E SPECIFICAMENTE, CON PARTICOLARE RIGUARDO A QUELLE RIPORTATE NEL CAPITOLATO STESSO: -AL N.1 (EROGAZIONI RATEALI); -AL N.4 (DEPOSITI CAUZIONALI); -AL N.5 (ASSICURAZIONE DEGLI IMMOBILI IPOTECATI); -AL N.6 (LIMITAZIONI E DIVIETI); - AL N.7 (OBBLIGHI COLLATERALI A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA); -AI N.9 E 10 (CASI DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DI RISOLUZIONE DEL MUTUO); -AL N.11 (IMPUTAZIONI DI PAGAMENTI E DI SOMME O TITOLI COSTITUITI IN DEPOSITO); -AL N.13 (RESTITUZIONI ANTICIPATE); -AL N.14 (PAGAMENTI EFFETTUATI DA TERZI); -AL N.15 (CESSIONE DEI CREDITI DELLA BANCA MUTUANTE). LA PREDETTA SOMMA SARA' EROGATA DALLA BANCA MUTUANTE: A) DOPO CHE SIA STATA COSTITUITA L'IPOTECA DI GARANZIA E DIMOSTRATO CHE QUESTA NON E' PRECEDUTA NE' DA ISCRIZIONI, NE'



DA TRASCRIZIONI RITENUTE OSTATIVE DALLA BANCA MEDESIMA E CHE I BENI IPOTECATI NON SONO GRAVATI DA ONERI LIVELLARI O PRIVILEGI FISCALI; DETTA DIMOSTRAZIONE DOVRA' ESSERE FORNITA ENTRO IL TERMINE DI TRE MESI DAL 5 MARZO 2008, IN DIFETTO DI CHE LA BANCA MUTUANTE POTRA' RITENERSI SCIOLTA DA OGNI IMPEGNO E CONSIDERARE RISOLTO IL CONTRATTO STIPULATO SALVO CHE NON RITENGA DI CONSENTIRE UN NUOVO TERMINE; B) DOPO CHE LA PARTE MUTUATARIA ABBA ADEMPIUTO A TUTTE LE CONDIZIONI ALLA STESSA COMUNICATE DALLA BANCA MUTUANTE. IN RELAZIONE ALL'ANDAMENTO DEL MERCATO FINANZIARIO E IN RAGIONE DELLA ACQUISIZIONE DELLA PROVVISTA DEI FONDI LA BANCA MUTUANTE SI RISERVA DI FISSARE I TERMINI E LE MODALITA' DI DEFINIZIONE DELL'OPERAZIONE E DI STABILIRE L'INIZIO DELL'EROGAZIONE DEL MUTUO IN RELAZIONE ALLO STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI. LA BANCA MUTUANTE POTRA' RISOLVERE IL CONTRATTO QUALORA ENTRO SEI MESI DAL 5 MARZO 2008 NON PERVENGA ALLA BANCA STESSA ALCUNA RICHIESTA DI EROGAZIONE ANCHE PARZIALE SULLA BASE DEI NECESSARI PRESUPPOSTI DI NATURA TECNICA O QUANDO NON VENGA RISPETTATO IL TERMINE DI ULTIMAZIONE LAVORI FISSATO AL 31 DICEMBRE 2008. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA PER SE', SUCCESSORI E AVENTI CAUSA A RESTITUIRE LA SOMMA MUTUATA ENTRO ANNI 20 (VENTI) MEDIANTE CORRESPONSIONE DI RATE COMPRENDENTI QUOTE DI CAPITALE ED INTERESSI DA PAGARSI IN CONTANTI PRESSO LE CASSE DELLA BANCA MUTUANTE CON LE MODALITA', ALLE CONDIZIONI E ALLE SCADENZE CHE SARANNO TUTTE PRECISATE NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE, ANCHE IN RELAZIONE AL TIPO DI PROVVISTA UTILIZZATO, SECONDO QUANTO PREVISTO DAL PATTO N.3 DEL CAPITOLATO ALLEGATO. NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE POTRA' ESSERE CONVENUTO UN PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DEL MUTUO, DURANTE IL QUALE LE RATE SARANNO COSTITUITE DI SOLI INTERESSI. LA DURATA DEL FINANZIAMENTO DOVRA' COMUNQUE ESSERE SUPERIORE A 18 MESI. IL MUTUO PER L'INTERA SUA DURATA O PER PARTE DI ESSA POTRA' ESSERE REGOLATO A TASSO VARIABILE; IN TALI IPOTESI LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI ASSUMERE OGNI ALTRO MAGGIORE ONERE RELATIVO - PER EFFETTO DELL'ADEGUAMENTO CHE LA BANCA MUTUANTE SARA' AUTORIZZATA AD EFFETTUARE, SENZA OBBLIGO DI PREAVVISO, DELL'INTERESSE CHE SARA' DETERMINATO A PARTIRE DALLA PRIMA RATA ANCHE DI SOLI INTERESSI, AGGIUNGENDO AD UNA COMPONENTE FISSA PARI A 1,40 PUNTI ANNUI - O A QUELLA DIVERSA INFERIORE MISURA CHE SARA' STABILITA NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE - UNA COMPONENTE VARIABILE PARI AL TASSO NOMINALE ANNUO CHE VERRA' A RISULTARE DAL RIFERIMENTO AD UNO DEI PARAMETRI RISPETTIVAMENTE PREVISTI AL PATTO N.3 DEL CAPITOLATO ALLEGATO, DA ASSUMERE CIASCUNO, CON I CRITERI IVI DESCRITTI. IL TASSO NOMINALE ANNUO DEL MUTUO RISULTERA' PERTANTO, PER IL PERIODO DELL'OPERAZIONE REGOLATA A TASSO VARIABILE, IN MISURA CORRISPONDENTE A QUELLA DERIVANTE DALLE COMPONENTI SOPRA INDICATE E VARIERA' IN FUNZIONE DELL'ANDAMENTO DEL SUDDETTO PARAMETRO. CON IL SUDDETTO ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE POTRA' ANCHE ESSERE STABILITO CHE IL MUTUO VENGA REGOLATO PER L'INTERA DURATA O PER PARTE DELLA STESSA A TASSO FISSO LA CUI MISURA SARA' DETERMINATA CON L'ATTO MEDESIMO. IN RELAZIONE A QUANTO SOPRA IL RIMBORSO DEL MUTUO POTRA' AVER LUOGO ANCHE PER DISTINTE QUOTE DEL CAPITALE MUTUATO IN RELAZIONE ALLE DIVERSE MODALITA' DI ACQUISIZIONE DELLA PROVVISTA DEL FINANZIAMENTO, COME IN PRECEDENZA PRECISATO E DELLE DIFFERENTI MODALITA' O CONDIZIONI DI RIMBORSO DEI PRESTITI, IL TUTTO COME RISULTERA' DALL'ATTO O DAGLI ATTI DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE E DAI PIANI DI AMMORTAMENTO AGLI STESSI ALLEGATI. LE PARTI CONTRAENTI SI RISERVANO INOLTRE DI DETERMINARE, DI COMUNE ACCORDO, IN SEDE DI STIPULAZIONE DEL CITATO ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE, SIA LA DURATA SIA LE MODALITA' E I TERMINI DI RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO E DI APPORTARE ANCHE A TALI ELEMENTI LE NECESSARIE VARIAZIONI, IN RELAZIONE AL TIPO DI PROVVISTA ALL'EPOCA DISPONIBILE. TUTTE LE PREDETTE



VARIAZIONI RISULTERANNO DALL'ANNOTAMENTO DA EFFETTUARE IN DIPENDENZA DELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE, A MARGINE DELL'IPOTECA DA ISCRIVERE A GARANZIA DEL MUTUO. IL TASSO DI INTERESSE DA APPLICARE AI VERSAMENTI RATEALI PREVISTI AL PATTO N.1 DELL'ALLEGATO CAPITOLATO, VIENE ATTUALMENTE DETERMINATO NELLA MISURA DEL 5,778% (CINQUE VIRGOLA SETTECENTOSETTANTOTTO PER CENTO) NOMINALE ANNUO. DETTO TASSO SARA' INDICIZZATO ALLE VARIAZIONI DELL'EURIBOR 6 MESI TASSO 360 RILEVATO IL QUARTO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA DECORRENZA DELLA SEMESTRALITA'. IL TASSO RISULTANTE DALL'APPLICAZIONE DEL DETTO PARAMETRO SARA' MAGGIORATO DI PUNTI 1,40 ANNUI. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO E NON PAGATA PRODURRA' DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLA SCADENZA L'INTERESSE DI MORA A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA ED A FAVORE DELLA BANCA MUTUANTE. IL TASSO DI MORA SUGLI INTERESSI MATURATI E NON PAGATI RELATIVI ALLE SOMME EROGATE IN PREAMMORTAMENTO VIENE STABILITO MAGGIORANDO DI 3 (TRE) PUNTI IL TASSO CONVENZIONALE RISULTANTE DAGLI ATTI DI EROGAZIONE E QUIETANZA E TEMPO PER TEMPO APPLICATO SECONDO LE PREVISIONI CONTRATTUALI, FATTA SALVA LA MINOR MISURA CHE LA BANCA MUTUANTE RITENESSE, TEMPO PER TEMPO, DI APPLICARE. RELATIVAMENTE ALLE SOMME IN AMMORTAMENTO DOVUTE E NON PAGATE IL TASSO DI MORA VERRA' STABILITO CON L'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE IN MISURA CHE COMUNQUE NON POTRA' ESSERE SUPERIORE A QUELLA DEL TASSO CONVENZIONALE INDICATO NELL'ATTO STESSO MAGGIORATO DI 3 (TRE) PUNTI. SUGLI INTERESSI MORATORI NON E' AMMESSA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA.IL COMPENSO DOVUTO DALLA PARTE MUTUATARIA NEL CASO DI RIMBORSO PARZIALE O TOTALE DI SOMME IN PREAMMORTAMENTO, E' STABILITO DALL'ARTICOLO 1 DEI PATTI GENERALI DI MUTUO NELLA MISURA OMNICOOMPRESIVA DELL'0,80% DELL'IMPORTO ANTICIPATAMENTE RESTITUITO. AI SENSI DI QUANTO DISPOSTO DALLA DELIBERA 9 FEBBRAIO 2000 DEL C.I.C.R. - COMITATO INTERMINISTERIALE PER IL CREDITO E IL RISPARMIO - SI PRECISA CHE PER DETERMINARE L'IMPORTO DEL COMPENSO OCCORRE DIVIDERE PER CENTO L'IMPORTO RESTITUITO ANTICIPATAMENTE. RIFERITO ALL'IMPORTO DI EURO 1.000,00 (MILLE VIRGOLA ZERO ZERO), IL COMPENSO DETERMINATO NELLA MISURA OMNICOOMPRESIVA DELL'0,80% E' PARI A EURO 8,00. IL COMPENSO DOVUTO NEL CASO DI ANTICIPATA ESTINZIONE TOTALE O PARZIALE DI SOMME IN AMMORTAMENTO SARA' STABILITO CON GLI ATTI DI MESSA IN AMMORTAMENTO O CON L'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE. AI SENSI DELL'ART.7 COMMA 1 DELLA LEGGE N.40 DEL 2 APRILE 2007 NON SONO DOVUTI COMPENSI PER L'ESTINZIONE ANTICIPATA - TOTALE O PARZIALE - DELLE QUOTE RIVENIENTI DAL FRAZIONAMENTO DEL PRESENTE MUTUO CHE SIANO ACCOLLATE PER L'ACQUISTO DI UNITA' IMMOBILIARI ADIBITE AD ABITAZIONE OVVERO ALLO SVOLGIMENTO DELLA PROPRIA ATTIVITA' ECONOMICA O PROFESSIONALE DA PARTE DI PERSONE FISICHE. ALLO SCOPO DI GARANTIRE LA RESTITUZIONE DELLA SOMMA MUTUATA ED IL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI, DEGLI ACCESSORI E DI QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DELL'ATTO, LA PARTE MUTUATARIA CONCEDE IPOTECA A FAVORE DELLA XXXXXXXXXXXX SOPRA I BENI DESCRITTI IN CALCE ALL'ATTO.

TALE IPOTECA RISULTA PRECEDUTA SOLTANTO DALLA SEGUENTE FORMALITA': - ISCRIZIONE IPOTECARIA ACCESA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI MASSA CARRARA IN DATA 23 MARZO 2006 AL N.640 REG.PART. A GARANZIA DI UN MUTUO CONCESSO DA XXXXXXXXXXXX CON ATTO A ROGITO NOTAIO GENNARO CHIANCA DEL 21 MARZO 2006 REPERTORIO N.33498 - CHE IL DEBITO SOPRA INDICATO E L'IMPORTO DELL'OPERAZIONE TROVANO SUFFICIENTE GARANZIA NEL VALORE ATTRIBUITO AI BENI IPOTECATI NEI LIMITI CONSENTITI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI SUL CREDITO FONDIARIO. LA PARTE MUTUATARIA, DICHIARA SOTTO LA COMMINATORIA DI CUI AL PATTO N.10 LETT. C) DEL CAPITOLATO ALLEGATO, CHE GLI IMMOBILI SUDDETTI SONO ATTUALMENTE DI SUA ESCLUSIVA E LIBERA PROPRIETA' PIENA DISPONIBILITA', CHE SONO IN REGOLA CON LE NORME URBANISTICHE E CHE GLI STESSI NON SONO GRAVATI DA



PRIVILEGI NE' LOCATI IN TUTTO O IN PARTE .LA SUDETTA ISCRIZIONE IPOTECARIA VIENE CONSENTITA PER LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 2.400.000,00 (DUEMILIONQUATTROCENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) COSI' COSTITUITA: A) EURO 1.200.000,00 (UNMILIONEDUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) PER CAPITALE MUTUATO; B) EURO 1.200.000,00 (UNMILIONEDUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) PER GLI INTERESSI ORDINARI NELLA SUDETTA MISURA DEL 6,430% (SEI VIRGOLA QUATTROCENTOTRENTA PER CENTO) NOMINALE ANNUO O IN QUELLA DIVERSA MISURA CHE SARA' PATTUITA NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE E CHE VERRA' A RISULTARE DALL'ANNOTAMENTO PREVISTO DALL'ART.39 DEL CITATO T.U. 1.9.1993 N.385 E FATTI SALVI SIA L'ADEGUAMENTO DEL TASSO DI CUI ALL'ART.6 SIA LE VARIAZIONI CHE POTRANNO CONVENIRSI, NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE, DEI CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL TASSO STESSO; PER GLI INTERESSI SULLE EROGAZIONI RATEALI, NELLA SUDETTA MISURA DEL 5,778% (CINQUE VIRGOLA SETTECENTOSETTANTOTTO PER CENTO) NOMINALE ANNUO E FATTE SALVE LE SUCCESSIVE VARIAZIONI; PER L'AMMONTARE DELLE RATE SCADUTE E NON PAGATE IN TUTTI I FATTORI DA CUI SONO COMPOSTE; PER GLI INTERESSI MORATORI NELLA MISURA E CON LE SUCCESSIVE VARIAZIONI COSI' COME INDICATO NELL'ARTICOLO 9, SULLE PREDETTE RATE E SULLE ALTRE SOMME DOVUTE E NON PAGATE; PER IL COMPENSO DOVUTO IN CASO DI RESTITUZIONE ANTICIPATA, ANCHE IN VIA COATTIVA, - NEL RISPETTO DELLA NORMATIVA VIGENTE, NELLA MISURA PREVISTA DALL'ART.1 DEL CAPITOLATO PER LE SOMME EROGATE IN PREAMMORTAMENTO, E NELLA MISURA CHE SARA' PREVISTA NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE PER LE SOMME IN AMMORTAMENTO E PER OGNI ALTRO ONERE IVI COMPRESSE IMPOSTE E TASSE DI CUI AL PATTO N.7 LETT. A) DEL CAPITOLATO, ONERI, COMPENSI, PENALI - DI CUI LA PARTE MUTUATARIA STESSA E' TENUTA AL RIMBORSO A NORMA DEL CONTRATTO, DEGLI ATTI DI EROGAZIONE RATEALE E DELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE; PER CINQUE ANNATE DI PREMIO ALLA COMPAGNIA DI ASSICURAZIONE, PER SPESE LEGALI, GIUDICIALI E STRAGIUDICIALI ANCHE SE NON REPETIBILI. AI SENSI DELL'ART.39 TERZO COMMA DEL PREDETTO T.U. LE SOMME, COME SOPRA ISCRITTE SI INTENDONO AUMENTATE DI PIENO DIRITTO DELL'IMPORTO OCCORRENTE PER LA COPERTURA IPOTECARIA DI QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO ALLA BANCA PER CAPITALE, INTERESSI, SPESE ED ACCESSORI, IN DIPENDENZA DELLE RIVALUTAZIONI DEL CAPITALE E DEGLI INTERESSI CONSEGUENTI ALL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE PREVISTE IN QUESTO ATTO, NEL CAPITOLATO ALLEGATO E NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE. I SIGNORI [REDACTED] E XXXXXXXXXXXXX DICHIARANO DI AVER PRESO ATTO DI TUTTI I PATTI CONTENUTI NEL CONTRATTO E DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI ASSUNTE CON IL CONTRATTO STESSO DALLA PARTE MUTUATARIA E, INTENDENDO GARANTIRE ALLA BANCA MUTUANTE, FINO ALLA CONCORRENZA DELL'IMPORTO MASSIMO (COMPENSIVO DEL CAPITALE, DEGLI INTERESSI, E DI OGNI ACCESSORIO) DI EURO 2.400.000,00 (DUEMILIONQUATTROCENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), IL PIENO ED ESATTO ADEMPIMENTO DI TUTTI I PATTI E DELLE OBBLIGAZIONI MEDESIME, DICHIARANO DI VOLERSI COSTITUIRE, COME SI COSTITUISCONO FIDEJUSSORI SOLIDALI DELLA PARTE MUTUATARIA, DEI SUOI SUCCESSORI E AVENTI CAUSA, IN ORDINE A TUTTE LE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DAL PRESENTE CONTRATTO DI MUTUO CON ESPLICITA E FORMALE RINUNCIA AL DIRITTO DI PREVENTIVA ESCUSSIONE DEL DEBITORE PRINCIPALE E CON RINUNCIA ALTRESI' A FAR VALERE IL DISPOSTO DEGLI ARTT. 1955, 1957 E 1205 DEL C.C., RESTANDO INTESO, IN RELAZIONE A TALE ULTIMA DISPOSIZIONE, CHE LA SURROGAZIONE DI CUI ALL'ART.1949 DELLO STESSO C.C., PER QUANTO RIGUARDA L'IPOTECA DI GARANZIA A FAVORE DELLA BANCA MUTUANTE SUDETTA, POTRA' AVERE LUOGO SOLTANTO A SEGUITO DELL'INTEGRALE PAGAMENTO DEL CREDITO DELLA BANCA STESSA. CONSEGUENTEMENTE I SIGNORI [REDACTED] E XXXXXXXXXXXXX SI OBBLIGANO NELLA PIU' AMPIA E VALIDA FORMA A QUANTO SEGUE: A) A PAGARE ALLE SCADENZE CONTRATTUALI ED A SEGUITO DI SEMPLICE RICHIESTA DELLA BANCA MUTUANTE QUANTO DOVUTO DAL DEBITORE PER



RATE DI AMMORTAMENTO, INTERESSI ED ACCESSORI; B) A PAGARE ALLA BANCA MUTUANTE, A SEMPLICE RICHIESTA DELLA STESSA E ANCHE IN CASO DI OPPOSIZIONE DEL DEBITORE, L'IMPORTO CHE, TRA CAPITALE, RATE DI AMMORTAMENTO SCADUTE, INTERESSI ORDINARI E MORATORI, SPESE LEGALI E OGNI ALTRO ACCESSORIO FOSSE DOVUTO DAL DEBITORE STESSO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, ALLA SCADENZA DEL MUTUO O QUALORA SI VERIFICASSE UNO DEI CASI PREVISTI, DAL CONTRATTO STESSO O DALLA LEGGE, DI RISOLUZIONE DEL MUTUO E, COMUNQUE, DI DECADENZA DEL DEBITORE DAL BENEFICIO DEL TERMINE E ANCHE NEL CASO DI ANNULAMENTO, INEFFICACIA O REVOCA DI PRECEDENTI PAGAMENTI EFFETTUATI DAL DEBITORE STESSO O DA TERZI. LE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DALLA FIDEJUSSIONE SONO SOLIDALI E INDIVISIBILI ANCHE NEI CONFRONTI DEI SUCCESSORI E AVENTI CAUSA DEI FIDEJUSSORI. AGLI EFFETTI DELL'ART.39 N.2 COMMA 1 DEL CITATO T. U. LA BANCA ELEGGE DOMICILIO NELLA PROPRIA SEDE IN SIENA, E LA PARTE MUTUATARIA E LA PARTE FIDEJUBENTE A TUTTI GLI EFFETTI ANCHE GIUDIZIARI ED ESECUTIVI, LO ELEGGONO PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO IN ATTO ED IN DIFETTO PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI FOSDINOVO. LA PARTE MUTUATARIA PRENDE ATTO CHE L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (I.S.C.), OVVERO IL COSTO TOTALE DELL'OPERAZIONE A SUO CARICO, ESPRESSO IN PERCENTUALE ANNUA DEL FINANZIAMENTO E' DEL 6,55%; PRENDE ANCHE ATTO CHE L'I.S.C. COME SOPRA INDICATO E' STATO CALCOLATO SULLA BASE DEL TASSO PATTUITO ALL' ART.1 NONCHE' SULLA BASE DELLE SPESE DI ISTRUTTORIA AMMINISTRATIVA ATTUALMENTE APPLICABILI AI MUTUI DELLA SPECIE E DELLA COMMISSIONE DI GESTIONE, E CHE, PER EFFETTO DELLE VARIAZIONI, DELLE INDICIZZAZIONI E DI QUANTO POTRA' ESSERE SUCCESSIVAMENTE DEFINITO CON GLI ATTI DI EROGAZIONE IN AMMORTAMENTO, POTRA' RISULTARE DETERMINATO IN MISURA DIVERSA. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITA' CHE IL MUTUO E' DESTINATO ALLA COSTRUZIONE DI IMMOBILE EFFETTUATO NELL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' DI IMPRESA. PER TUTTO QUANTO NON E' STATO ESPRESSAMENTE PREVISTO NELL'ATTO, LE PARTI CONTRAENTI SI RIPORTANO ALLA VIGENTE LEGISLAZIONE SUL CREDITO FONDIARIO ED ALLE DISPOSIZIONI DEL CODICE CIVILE. IL MUTUO BENEFICIA DELLE AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI FISCALI PREVISTE DAL D.P.R. 29.9.1973 N.601 E SUCCESSIVE MODIFICHE. DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI AD IPOTECA: COMPENDIO IMMOBILIARE IN COMUNE DI FOSDINOVO (MS) LOCALITA' XXXXXXXXXXXX VIA PILASTRI COSTITUITO DA: 1) CASA DI CIVILE ABITAZIONE POSTA AL PIANO PRIMO, COMPOSTA DI INGRESSO-CORRIDOIO, SOGGIORNO, CUCINA-TINELLO, DISIMPEGNO, BAGNO, CAMERA E TERRAZZO RIPORTATA NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 52 -MAPPAL 122 SUB 2 ZC.1 CATEG. A/2 CL.2 VANI 5,5, RC. EURO 559,58; 2) LOCALE DI SGOMBERO, RIPOSTIGLIO-CANTINA E GARAGE AL PIANO TERRA RIPORTATO NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 52 -MAPPAL 122 SUB 1 ZC.1 CATEG. C/6 CL.2 MQ.36 RC. 74,37; 3) PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ALBERGO AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO, RIPORTATO NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 52 -MAPPAL 122 SUB 3 ZC.1 CATEG. D/2 RC. EURO 9.465,62. APPEZZAMENTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA DI CIRCA MQ 5.420 (CINQUEMILAQUATTROCENTOVENTI) RIPORTATO NEL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 52 -MAPPAL 906 ULIVETO CL.2 A.23 CA.20 RD. EURO 7,79 RA. EURO 6,59 -MAPPAL 616 ULIVETO CL.3 A.31 CA.00 RD EURO 5,60 RA. EURO 8,01 IL COMPENDIO NEL SUO INSIEME CONFINA CON STRADA INTERPODERALE, IMMOBILI INDIVIDUATI DAI MAPPALI 1012, 885, 384 DEL FOGLIO 52." (Cfr. All. 8 – Ispezioni ipotecarie).

A margine della sopracitata iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

1. Con ANNOTAZIONE presentata il 21/05/2008 Presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 785 Registro generale n. 5377 mediante atto dal Notaio CHIANCA GENNARO in SARZANA (SP) n. rep. 37696/21609) in data 02/04/2008 per EROGAZIONE PARZIALE;
2. Con ANNOTAZIONE presentata il 21/07/2008 Presso il Servizio di P.I. di MASSA-



CARRARA Registro particolare n. 1115 Registro generale n. 7865 mediante atto dal Notaio CHIANCA GENNARO in SARZANA (SP) n. rep. 38084/21944 in data 19/06/2008 per EROGAZIONE A SALDO;

3. Con ANNOTAZIONE presentata il 06/08/2013 Presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 780 Registro generale n. 6788 mediante atto dal Notaio CHIANCA GENNARO in SARZANA (SP) n. rep. 45458/28075 in data 30/07/2013 per ATTO DI MODIFICA;
4. Con ANNOTAZIONE presentata il 09/06/2014 Presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 504 Registro generale n. 4676 mediante atto dal Notaio CHIANCA GENNARO in SARZANA (SP) n. rep. 46450/28860 in data 28/05/2014 per ATTO DI MODIFICA;
5. Con ANNOTAZIONE presentata il 14/11/2014 Presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 1002 Registro generale n. 9251 mediante atto dal Notaio CHIANCA GENNARO in SARZANA (SP) n. rep. 46951/29276 in data 30/10/2014 per ATTO DI MODIFICA Cfr. All. 8 – Ispezioni ipotecarie).

N.d.R. Dai beni sopra menzionati derivano quelli che compongono il LOTTO UNICO oggetto della presente procedura (Cfr. Paragrafo 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA)

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXXXXXXX contro, XXXXXXXXXXXX; Derivante da: **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO CONDIZIONATO**;

Importo ipoteca: € 5.100.000,00; Importo capitale: € 2.550.000,00;

A rogito di Notaio XXXXXXXXXXX in Sarzana (SP) in data 21/03/2006 ai nn. 33498; Iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 23/03/2006 ai nn. **R.G. 3938/R.P. 640**;

Note: Ipoteca volontaria in favore di XXXXXXXXXXXX con sede in SIENA (SI) C.F. XXXXXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto SIENA – PIAZZA SALIMBENI 3 contro “XXXXXXXXXXXX” con sede in SARZANA (SP) C.F. XXXXXXXXXXXX relativamente al diritto di proprietà gravante sui beni ubicati nel Comune di Fosdinovo (MS) LOC. XXXXXXXXXXXX VIA PILASTRI e ivi censiti come di seguito meglio specificato: NCEU Foglio 52:

- Particella 122 Subalterno 1, categoria C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORI-MESSE, consistenza 36 mq;
- Particella 122 Subalterno 3, categoria A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 5,5 vani
- Particella 122 Subalterno 3, categoria D2 - ALBERGHI E PENSIONI
- NCT Foglio 52:
- Particella 906 TERRENO (derivante dalla Particella 793) Consistenza 23 are 20 centiare;
- Particella 616, TERRENO Consistenza 31 are

N.d.R. Dai beni sopra menzionati derivano quelli che compongono il LOTTO UNICO oggetto della presente procedura (Cfr. Paragrafo 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA)

In forza del titolo trascritto il 07/08/2008 R.G. 8652/R.P. 5702 relativo al MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE viene mutata la denominazione della Società XXXXXXXXXXXX con sede in SARZANA (SP) C.F. XXXXXXXXXXXX. La nuova denominazione è “XXXXXXXXXXXX” con sede in SARZANA (SP) C.F. XXXXXXXXXXXX (esecutata) (Cfr. All. 8 – Ispezioni ipotecarie).

Nella nota di trascrizione si precisa che: “XXXXXXXXXXXX HA CONCESSO A XXXXXXXXXXXX, AI SENSI DELL'ART.38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 1.9.1993 N.385 (T.U. LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA), UN MUTUO DI EURO 2.550.000,00 (DUE-MILIONICINQUECENTOCINQUANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) ALL'INTERESSE ATTUALMENTE DETERMINATO NELLA MISURA DEL 5,880% (CINQUE VIRGOLA OTTOCENTOTTANTA PER CENTO) NOMINALE ANNUO. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA PER SÉ, SUCCESSORI E AVENTI CAUSA A RESTITUIRE LA SOMMA MUTUATA ENTRO ANNI 20 (VENTI) MEDIANTE CORRESPONSIONE DI RATE COMPRENDENTI QUOTE DI CAPITALE



ED INTERESSI DA PAGARSI IN CONTANTI PRESSO LE CASSE DELLA BANCA MUTUANTE CON LE MODALITA, ALLE CONDIZIONI E ALLE SCADENZE CHE SARANNO TUTTE PRECISATE NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE, ANCHE IN RELAZIONE AL TIPO DI PROVVISTA UTILIZZATO, SECONDO QUANTO PREVISTO NEL CAPITOLATO ALLEGATO AL TITOLO. NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE POTRA ESSERE CONVENUTO UN PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DEL MUTUO, DURANTE IL QUALE LE RATE SARANNO COSTITUITE DI SOLI INTERESSI. LA DURATA DEL FINANZIAMENTO DOVRA COMUNQUE ESSERE SUPERIORE A 18 MESI. IL MUTUO PER L'INTERA SUA DURATA O PER PARTE DI ESSA POTRA ESSERE REGOLATO A TASSO VARIABILE; IN TALI IPOTESI LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI ASSUMERE OGNI ALTRO MAGGIORE ONERE RELATIVO - PER EFFETTO DELL'ADEGUAMENTO CHE LA BANCA MUTUANTE SARA AUTORIZZATA AD EFFETTUARE, SENZA OBBLIGO DI PREAVVISO DELL'INTERESSE CHE SARA DETERMINATO A PARTIRE DALLA PRIMA RATA ANCHE DI SOLI INTERESSI, AGGIUNGENDO AD UNA COMPONENTE FISSA PARI A 2,00 PUNTI ANNUI - O A QUELLA DIVERSA INFERIORE MISURA CHE SARA STABILITA NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE - UNA COMPONENTE VARIABILE PARI AL TASSO NOMINALE ANNUO CHE VERRA A RISULTARE DAL RIFERIMENTO AD UNO DEI PARAMETRI RISPETTIVAMENTE PREVISTI NEL CAPITOLATO, DA ASSUMERE CIASCUNO, CON I CRITERI STABILITI NEL TITOLO. IL TASSO NOMINALE ANNUO DEL MUTUO RISULTERA PERTANTO, PER IL PERIODO DELL'OPERAZIONE REGOLATA A TASSO VARIABILE, IN MISURA CORRISPONDENTE A QUELLA DERIVANTE DALLE COMPONENTI SOPRA INDICATE E VARIERA IN FUNZIONE DELL'ANDAMENTO DEL SUDDETTO PARAMETRO. CON IL SUDDETTO ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE POTRA ANCHE ESSERE STABILITO CHE IL MUTUO VENGA REGOLATO PER L'INTERA DURATA O PER PARTE DELLA STESSA A TASSO FISSO LA CUI MISURA SARA DETERMINATA CON L'ATTO MEDESIMO. QUALORA, INOLTRE, PER L'EROGAZIONE DEL PRESENTE MUTUO VENISSE UTILIZZATA - ANCHE PARzialmente - PROVVISTA IN VALUTA, LA MISURA DEGLI INTERESSI SARA PRECISATA NELL'ATTO O NEGLI ATTI DI EROGAZIONE E QUIETANZA TENUTO CONTO DEL COSTO DELLA PROVVISTA STESSA E NE POTRA ESSERE DETERMINATA ANCHE LA VARIABILITA SECONDO LE MODALITA STABILITE NEI PRESTITI SUDDETTI, FERMI RESTANDO GLI ONERI DEL RISCHIO DEL CAMBIO E DELLE COMMISSIONI VALUTARIE A COMPLETO CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA, ESSENDO, IN TALI IPOTESI, SIA IL CAPITALE SIA GLI INTERESSI SOGGETTI A RIVALUTAZIONE IN QUANTO INDICIZZATI ANCHE ALL'ANDAMENTO DEL CAMBIO DELLA VALUTA ESTERA. IN RELAZIONE A QUANTO SOPRA IL RIMBORSO DEL PRESENTE MUTUO POTRA AVER LUOGO ANCHE PER DISTINTE QUOTE DEL CAPITALE MUTUATO IN RELAZIONE ALLE DIVERSE MODALITA DI ACQUISIZIONE DELLA PROVVISTA DEL FINANZIAMENTO, COME IN PRECEDENZA PRECISATO E DELLE DIFFERENTI MODALITA O CONDIZIONI DI RIMBORSO DEI PRESTITI, IL TUTTO COME RISULTERA DALL'ATTO O DAGLI ATTI DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE E DAI PIANI DI AMMORTAMENTO AGLI STESSI ALLEGATI. LE PARTI CONTRAENTI SI RISERVANO INOLTRE DI DETERMINARE, DI COMUNE ACCORDO, IN SEDE DI STIPULAZIONE DEL CITATO ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE, SIA LA DURATA SIA LE MODALITA E I TERMINI DI RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO SOPRA PREVISTI NEL PRECEDENTE E NEL PRESENTE ARTICOLO E DI APPORTARE ANCHE A TALI ELEMENTI LE NECESSARIE VARIAZIONI, IN RELAZIONE AL TIPO DI PROVVISTA ALL'EPOCA DISPONIBILE. TUTTE LE PREDETTE VARIAZIONI RISULTERANNO DALL'ANNOTAMENTO DA EFFETTUARE IN DIPENDENZA DELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE, A MARGINE DELL'IPOTECA DA ISCRIVERE A GARANZIA DEL MUTUO. IL TASSO DI INTERESSE DA APPLICARE AI VERSAMENTI RATEALI PREVISTI NEL CAPITOLATO, VIENE ATTUALMENTE DETERMINATO NELLA MISURA DEL 4,754% (QUATTRO VIRGOLA SETTECENTOCINQUANTAQUATTRO PER CENTO) NOMINALE ANNUO. DETTO TASSO SARA INDICIZZATO ALLE VARIAZIONI DELL'EURIBOR 6 MESI TASSO 360 RILEVATO IL QUARTO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA DECORRENZA DELLA SEMESTRALITA. IL TASSO RISULTANTE DALL'APPLICAZIONE DEL DETTO PARAMETRO SARA MAGGIORATO DI PUNTI 2,00 ANNUI. OGNI



SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO E NON PAGATA PRODURRA DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLA SCADENZA L'INTERESSE DI MORA A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA ED AFAVORE DELLA BANCA MUTUANTE. IL TASSO DI MORA SUGLI INTERESSI MATURATI E NON PAGATI RELATIVI ALLE SOMME EROGATE IN PREAMMORTAMENTO VIENE STABILITO MAGGIORANDO DI 3 (TRE) PUNTI IL TASSO CONVENZIONALE RISULTANTE DAGLI ATTI DI EROGAZIONE E QUIETANZA E TEMPO PER TEMPO APPLICATO SECONDO LE PREVISIONI CONTRATTUALI, FATTA SALVA LA MINOR MISURA CHE LA BANCA MUTUANTE RITENESSE, TEMPO PER TEMPO, DI APPLICARE. RELATIVAMENTE ALLE SOMME IN AMMORTAMENTO DOVUTE E NON PAGATE IL TASSO DI MORA VERRA STABILITO CON L'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE IN MISURA CHE COMUNQUE NON POTRA ESSERE SUPERIORE A QUELLA DEL TASSO CONVENZIONALE INDICATO NELL'ATTO STESSO MAGGIORATO DI 3 (TRE) PUNTI. SUGLI INTERESSI MORATORI NON E AMMESSA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. AI SENSI DELL'ART.39 TERZO COMMA DEL PREDETTO T.U. LE SOMME, COMESOPRA ISCRITTE SI INTENDONO AUMENTATE DI PIENO DIRITTO DELL'IMPORTO OCCORRENTE PER LA COPERTURA IPOTECARIA DI QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO ALLA BANCA PER CAPITALE, INTERESSI, SPESE ED ACCESSORI, IN DIPENDENZA DELLE RIVALUTAZIONI DEL CAPITALE E DEGLI INTERESSI CONSEGUENTI ALL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INIDICIZZAZIONE PREVISTE IN QUESTO ATTO, NEL CAPITOLATO ALLEGATO E NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE. AGLI EFFETTI DELL'ART. 39 N.2 COMMA 1 DEL CITATO T.U. LA BANCA ELEGGE DOMICILIO NELLA PROPRIA SEDE IN SIENA, E LA PARTE MUTUATARIA NONCHE LA PARTE FIDEJUBENTE A TUTTI GLI EFFETTI ANCHE GIUDIZIARI ED ESECUTIVI LO ELEGGONO PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO NEL PRESENTE ATTO ED IN DIFETTO PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI FOSDINOVO. LA PARTE MUTUATARIA PRENDE ATTO CHE L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (I.S.C.), OVVERO IL COSTO TOTALE DELL'OPERAZIONE A SUO CARICO, ESPRESSO IN PERCENTUALE ANNUA DEL FINANZIAMENTO E DEL 5,95%; PRENDE ANCHE ATTO CHE L'I.S.C. COME SOPRA INDICATO E STATO CALCOLATO SULLA BASE DEL TASSO PATTUITO AL PRECEDENTE ART.1 NONCHE SULLA BASE DELLE SPESE DI ISTRUTTORIA AMMINISTRATIVA ATTUALMENTE APPLICABILI AI MUTUI DELLA SPECIE, E CHE, PER EFFETTO DELLE VARIAZIONI, DELLE INDICIZZAZIONI E DI QUANTO POTRA ESSERE SUCCESSIVAMENTE DEFINITO CON GLI ATTI DI EROGAZIONE IN AMMORTAMENTO, POTRA RISULTARE DETERMINATO IN MISURA DIVERSA. DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI AD IPOTECA: COMPENDIO IMMOBILIARE IN COMUNE DI FOSDINOVO (MS) LOCALITA XXXXXXXXXXXX VIA PILASTRI COSTITUITO DA: 1) CASA DI CIVILE ABITAZIONE (MS) POSTA AL PIANO PRIMO, COMPOSTA DI INGRESSO-CORRIDOIO, SOGGIORNO, CUCINA-TINELLO, DISIMPEGNO, BAGNO, CAMERA E TERRAZZO E RIPORTATO NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 52 -MAPPAL 122 SUB. 2 Z.C. 1 CATEGORIA A/2, CLASSE 2, VANI 5,5, RENDITA CATASTALE EURO 559,58; 2) LOCALE DI SGOMBERO, RIPOSTIGLIO-CANTINA E GARAGE AL PIANO TERRA, E RIPORTATO NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 52 - MAPPAL 122 SUB. 1 Z.C. 1 CATEGORIA C/6, CLASSE 2, MQ 36, RENDITA CATASTALE EURO 74,37; 3) PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ALBERGO AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO, RIPORTATO NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 52, MAPPAL 122, SUBALTERNO 3, ZC.1, CATEGORIA D/2, RENDITA CATASTALE EURO 9.465,62. 4) APPEZZAMENTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA DI CIRCA MQ 5.420 DI QUALITA ULIVETO IL TUTTO RIPORTATO NEL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 52 MAPPAL 906 (EX 793) ULIVETO, CL.2 ARE 23 CA 20 RD EURO 7,79 RA EURO 6,59; MAPPAL 616 ULIVETO, CL.3 ARE 31 CA 00 RD EURO 5,60 RA EURO 8,01. IL COMPENDIO NEL SUO INSIEME CONFINA CON STRADA INTERPODERALE, IMMOBILI INDIVIDUATI DAI MAPPALI 1012, 885, 384 DEL FOGLIO 52." ((Cfr. All. 8 – Ispezioni ipotecarie).

A margine della sopracitata iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

1. Con ANNOTAZIONE presentata il 12/08/2006 Presso il Servizio di P.I. di MASSA-



CARRARA Registro particolare n. 1433 Registro generale n. 10762 mediante atto dal Notaio CHIANCA GENNARO in SARZANA (SP) n. rep. 33747 in data 03/05/2006 per EROGAZIONE PARZIALE;

2. Con ANNOTAZIONE presentata il 16/02/2007 Presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 249 Registro generale n. 1925 mediante atto dal Notaio CHIANCA GENNARO in SARZANA (SP) n. rep. 35274 in data 18/12/2006 per EROGAZIONE PARZIALE;
3. Con ANNOTAZIONE presentata il 04/05/2007 Presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 739 Registro generale n. 5345 mediante atto dal Notaio CHIANCA GENNARO in SARZANA (SP) n. rep. 35921/20139 in data 02/04/2007 per EROGAZIONE PARZIALE;
4. Con ANNOTAZIONE presentata il 28/11/2007 Presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 2144 Registro generale n. 14067 mediante atto dal Notaio CHIANCA GENNARO in SARZANA (SP) n. rep. 36933/20971 in data 22/10/2007 per EROGAZIONE PARZIALE;
5. Con ANNOTAZIONE presentata il 21/07/2008 Presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 1116 Registro generale n. 7866 mediante atto dal Notaio CHIANCA GENNARO in SARZANA (SP) n. rep. 38085/21945 in data 19/06/2008 per EROGAZIONE A SALDO;
6. Con ANNOTAZIONE presentata il 28/08/2013 Presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 842 Registro generale n. 7364 mediante atto dal Notaio CHIANCA GENNARO in SARZANA (SP) n. rep. 45464/28080 in data 30/07/2013 per ATTO DI MODIFICA;
7. Con ANNOTAZIONE presentata il 09/06/2014 Presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 505 Registro generale n. 4677 mediante atto dal Notaio CHIANCA GENNARO in SARZANA (SP) n. rep. 46451/28861 in data 28/05/2014 per ATTO DI MODIFICA;
8. Con ANNOTAZIONE presentata il 14/11/2014 Presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 1003 Registro generale n. 9252 mediante atto dal Notaio CHIANCA GENNARO in SARZANA (SP) n. rep. 46952/29277 in data 30/10/2014 per ATTO DI MODIFICA;

Cfr. All. 8 – Ispezioni ipotecarie).

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Tribunale di Massa in data 07/01/2021 ai nn. 2161 iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 15/02/2021 ai nn. R.G. 1287/R.P. 1026;

Con tale atto viene pignorato, da parte della Società XXXXXXXXXX con sede in MILANO (MI), C.F. XXXXXXXXXX il diritto di proprietà per la quota 1/1 che la Società eseguita "XXXXXXXXXX" con sede in SARZANA (SP) C.F. XXXXXXXXX detiene sugli immobili oggetto della presente esecuzione ubicati nel Comune di Fosdinovo (MS) in Via Pilastrì SNC e ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 52:

- Particella 1144 Subalterno 1 graffata alla particella 1145 Categoria D2 - ALBERGHI E PENSIONI;
- Particella 1255 Categoria F1 - AREA URBANA.

Detti beni compongono il LOTTO UNICO della presente procedura.

Nella nota di trascrizione è precisato che: *"IL TRASCRIVENDO PIGNORAMENTO È STATO NOTIFICATO A SEGUITO DI MANCATO RISCONTRO ALL'ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO A MEZZO PEC ALLA SOCIETÀ DEBITRICE A MEZZO DEL QUALE È STATO INTIMATO IL PAGAMENTO ALLA CREDITRICE ISTANTE DELLA SOMMA DI EURO 3.964.726,20 OLTRE INTERESSI CONVENZIONALI E/O MORATORI. SI PRECISA INOLTRE CHE L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 52, MAPP. 1144, SUB. 1 È CATASTALMENTE UBICATO AI PIANI S1-T-1-2-3"*. (Cfr. All. 8 - Ispezioni ipotecarie - Nota di trascrizione del



pignoramento)

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Descrizione onere: Mutamento di denominazione sociale;

A rogito di Notaio XXXXXXXXXX in Sarzana (SP) in data 31/07/2008 ai nn. 38292/22111; Iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 07/08/2008 ai nn. **R.G. 8652/R.P. 5702;**

Con il presente atto viene mutata la denominazione della Società XXXXXXXXXXXX con sede in SARZANA (SP) C.F. XXXXXXXXXX, titolare del diritto di proprietà per la quota 1/1 sugli Immobili ubicati nel Comune di Fosdinovo (MS) in Via Pilastrì SNC e ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 52 Particella 1144 Subalterno 1 graffata alla particella 1145 Categoria D2 - ALBERGHI E PENSIONI.

La nuova denominazione è "XXXXXXXXXX" con sede in SARZANA (SP) C.F. XXXXXXXXXX (esecutata) (Cfr. All. 8 – Ispezioni ipotecarie e All. 10 – Visure camerali).

N.d.R. I beni sopra citati compongono il LOTTO UNICO della presente procedura.

- Domanda Giudiziale a favore di XXXXXXXXXXXX Sig.ra contro, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX;

Derivante da: ACCERTAMENTO GIUDIZIALE SOTTOSCRIZIONE ATTI;

A rogito di TRIBUNALE DI GENOVA in data 09/04/2005 ai nn. 0/1 iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 20/04/2005 ai nn. **R.G. 4059/R.P. 2344;**

Con nota in data 20 aprile 2005 nn. 4059/2344 è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa-Carra, a favore della signora XXXXXXXXXXXX, nata a [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX, e contro la società XXXXXXXXXXXX, con sede in Fosdinovo, C.F. XXXXXXXXXXXX, e contro XXXXXXXXXXXX, nato [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX, e contro XXXXXXXXXXXX nata [REDACTED] a C.F. XXXXXXXXXXXX E domanda giudiziale di accertamento ex art. 2932 cod. civ., gravante sui beni censiti come di seguito meglio specificato:

NCEU Foglio 52:

1. Particella 122 Subalterno 1, categoria C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORI-MESSE, consistenza 36 mq;
2. Particella 122 Subalterno 3, categoria A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 5,5 vani;
3. Particella 122 Subalterno 3, categoria D2 - ALBERGHI E PENSIONI;
NCT Foglio 52:
4. Particella 906 TERRENO Consistenza 23 are 20 centiare;
5. Particella 616, TERRENO Consistenza 31 are N.d.R.

Nella nota di trascrizione viene precisato che:

"PREMESSO: - CHE IN DATA 22.12.03 LA SIG.RA XXXXXXXXXXXX STIPULAVA CON LA SOCIETA' "XXXXXXXXXXXX" RAPPRESENTATA DAI SIGNORI XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXX, NATO A [REDACTED] QUALI UNICI SOCI E LEGALI RAPPRESENTANTI, (PROPRIETARIA DELL'IMMOBILE DI CUI AL PUNTO 1.1 DEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA), NONCHE, CON GLI STESSI SIGNORI XXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXX, IN PROPRIO, QUALI COEREDI PER LA QUOTA DI 6/8 DEL DEFUNTO XXXXXXXXXXXX DEGLI ALTRI IMMOBILI INDICATI AI PUNTI 1.2, 1.3, 1.4 E 1.5 DEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA, UN CONTRATTO PRELIMINARE AVENTE OGGETTO PROMESSA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE OVE TRA L'ALTRO I SIGNORI XXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXX PROMETTEVANO DI VENDERE E DI FAR VENDERE DAGLI ALTRI COEREDI, LA RIMANENTE QUOTA DI 2/8 DELLA PIENA PROPRIETA', IMPEGNANDOSI PERTANTO A TRASFERIRE L'INTERA PIENA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI DI CUI SOPRA ALLA SIGNORA XXXXXXXXXXXX;

- CHE A PIU' CHE INTEGRALE ADEMPIENZA DELLA SIGNORA XXXXXXXXXXXX ALLE DI LEI OBBLIGAZIONI IN PUNTO CAPARRA CONFIRMATORIA I PROMITTENTI VENDITORI NON OTTEMPERAVANO ALLE LORO, CORRELATIVE, OBBLIGAZIONI CONTRATTUALI, AVENDO OMESSO DI EFFETTUARE L'ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA;



- CHE CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO PIER GIORGIO COSTA DI SARZANA IN DATA 6 FEBBRAIO 2004 REP.3711 RACC.2015, REGISTRATO A SARZANA IL 13/2/05 AL N. 268/1T E TRASCRITTO A MASSA CARRARA IL 14/02/05 AL REG. PART.1192, I SIGNORI XXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXX ACQUISTAVANO LA RIMANENTE QUOTA DI 2/8 DALLE SIGNORE XXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXX DIVENENDO PERTANTO PIENI PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI INDICATI AI PUNTI 1.2, 1.3, 1.4 E 1.5 QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA;

- CHE CON ATTO NOTIFICATO IL 14.03.2005 LA SIGNORA XXXXXXXXXXXX DIFFIDAVA EX ART.1454 CC I SUOI PROMITTENTI VENDITORI AD ADEMPIERE ENTRO E NON OLTRE IL 4/4/05 ALLA LORO OBBLIGAZIONE DI CEDERLE QUANTO PROMESSO;

- CHE NEPPURE TALE ATTO DI DIFFIDA SORTIVA ALCUN EFFETTO. TUTTO CIO PREMesso, LA SIGNORA XXXXXXXXXXXX CITAI SIGNORI XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX E LA SOCIETA "XXXXXXXXXXXX", CON SEDE IN FOSDINOVO (MS), COME SOPRA RAPPRESENTATA, A:

- COMPARIRE NANTI IL TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA, ALL'UDIENZA DEL 29 GIUGNO 2005, CON L'INVITO AI CONVENUTI A COSTITUIRSI NEL TERMINE DI 20 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA INDICATA AI SENSI E NELLE FORME STABILITE DALL'ART. 166 C.P.C.;

- COMPARIRE NELL'UDIENZA INDICATA, DINANZI AL GIUDICE DESIGNATO AI SENSI DELL'ART. 168-BIS C.P.C., CON L'AVVERTIMENTO CHE LA COSTITUZIONE OLTRE I SUDDETTI TERMINI IMPLICA LE DECADENZE E LE PRECLUSIONI DI CUI ALL'ART. 167 C.P.C.; CON L'AVVERTIMENTO ALTRESI, CHE, IN DIFETTO DI LORO COSTITUZIONE, SI PROCEDERA COMUNQUE NELLA LORO LEGITTIMA DECLARANDA CONTUMACIA, AFFINCHE IL TRIBUNALE DI GENOVA, ACCERTATA E DICHIARATA LA VALIDITA E L'EFFICACIA DEL CONTRATTO PRELIMINARE DEL 21.12.03, FRA L'ALTRO, PRONUNCI, EX ART. 2932 C.C., LA SENTENZA - CHE TENGA LUOGO DEL CONTRATTO DEFINITIVO DI VENDITA NON STIPULATO- DI TRASFERIMENTO A FAVORE DELL'ATTRICE, SIGNORA XXXXXXXXXXXX E CONTRO I CONVENUTI, DEGLI IMMOBILI E DEGLI ALTRI BENI TUTTI, OGGETTO DEL SUDDETTO CONTRATTO PRELIMINARE OVVERO IN SUBORDINE CONDANNARE I CONVENUTI A RESTITUIRE ALL'ATTRICE UNA SOMMA PARI AL DOPPIO DELLA CAPARRA CONFIRMATORIA VERSATA. (Cfr. All. 8 – Ispezioni ipotecarie).

Dai beni sopra menzionati derivano quelli che compongono il LOTTO UNICO oggetto della presente procedura (Cfr. Paragrafo 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA)

La presente formalità è stata successivamente cancellata in data 23 febbraio 2006 con nota in pari data nn. R.G. 2319, R.P. 545. (Cfr. All. 8 – Ispezioni ipotecarie).

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato.

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: Non specificato

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: APE rilasciato in data 7 marzo 2016 dall'Ing. XXXXXXXXXXXX, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara Sezione B n.27

Indice di prestazione energetica: 148,02 KWh/mq anno (non rinnovabile)

Note Indice di prestazione energetica: scadenza APE il 07/03/2026



Vincoli di prelazione dello Stato ex D.lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX con sede in SARZANA (SP), C.F. XXXXXXXXXXXX titolare del diritto di piena proprietà dal **07/11/2005** ad oggi (**attuale proprietario**).

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dott. CHIANCA GENNARO in Sarzana (SP), in data 07/11/2005, ai nn. 32585; trascritto a Massa (MS), in data 26/11/2005, ai nn. **R.G. 12991/R.P. 7968**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato i Sig.ri XXXXXXXXXXXX nata [REDACTED] XXXXXXXXXXXX (in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX (in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX) titolari del diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno vendono alla Società XXXXXXXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Fosdinovo, Località XXXXXXXXXXXX Via Pilastrì N. 13 e ivi censiti al Foglio 52 come di seguito descritto:

- **N.C.E.U. particella 122 sub 2 cat. A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, consistenza 5.5 vani;**
- **N.C.E.U. particella 122 sub 1 cat. C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, consistenza 36 mq**
- **N.C.T. particella 906, TERRENO, consistenza 23 are 20 centiare (identificato nella formalità precedente con il mapp. 793);**
- **N.C.T. particella 616, TERRENO, consistenza 31 are;**

Si precisa che detto atto risulta stipulato in adempimento del contratto preliminare di vendita sottoscritto tra le medesime parti (e avente ad oggetto i medesimi beni) in data 10 agosto 2005 a rogito del notaio Gennaro CHIANCA di Sarzana, n. 32.163 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa-Carrara in data 13 agosto 2005 ai nn. R.G. 8745/R.P. 5291 di cui di seguito si riporta la nota: *"PRELIMINARE DI COMPRVENDITA IMMOBILI 2. OGGETTO I SIGNORI XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX PROMETTONO DI VENDERE ALLA SOCIETA' "XXXXXXXXXXXX" CHE, COME SOPRA RAPPRESENTATA, PROMETTE DI ACQUISTARE PER SÉ, O PER PERSONA DA NOMINARE I BENI IMMOBILI MEGLIO INDIVIDUATI AI SENSI DEL SEGUENTE PARAGRAFO 2.1, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO IN DATA ODIERNA, ALLE CONDIZIONI, CON LE GARANZIE E SECONDO LE MODALITA' DI CUI IN APPRESSO E PRECISAMENTE: 1) CASA DI CIVILE ABITAZIONE SITO NEL COMUNE DI FOSDINOVO LOCALITA' XXXXXXXXXXXX VIA PILASTRI N. 13 POSTA AL PIANO PRIMO, COMPOSTA DI INGRESSO-CORRIDOIO, SOGGIORNO, CUCINA-TINELLO, DISIMPEGNO, BAGNO, CAMERA E TERRAZZO CONFINANTE DA PIU' LATI CON BENI DEL PRESENTE ATTOE CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 52 MAPPALE 122 SUB. 2 Z.C. 1 CATEGORIA A/2, CLASSE 2, VANI 5,5, RENDITA CATASTALE EURO 559,58; 2) LOCALE DI SGOMBERO, RIPOSTIGLIO-CANTINA E GARAGE AL PIANO TERRA, SITO NEL COMUNE DI FOSDINOVO LOCALITA' XXXXXXXXXXXX VIA PILASTRI, CONFINANTE DA PIU' LATI CON BENI DEL PRESENTE ATTO E CENSITO CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 52 MAPPALE 122 SUB. 1 Z.C. 1 CATEGORIA C/6, CLASSE 2, MQ 36, RENDITA CATASTALE EURO 74,37; L'IMMOBILE IN OGGETTO E ALTRESI INDIVIDUATO NELLA PIANTELLA CHE AL PRESENTE ATTO SI ALLEGA SOTTO LA LETTERA "A". 3) APPEZZAMENTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI CIRCA MQ 2.320 DI QUALITA' ULIVETO CONFINANTE CON STRADA INTERPODERALE E MAPPALE 1012E CENSITO CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 52: MAPPALE 906 (EX 793) ULIVETO, CL.2 ARE 23 CA 20 RD EURO 7,79 RA EURO 6,59; 4) APPEZZAMENTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI CIRCA MQ 3.100 DI QUALITA' ULIVETO CONFINANTE CON STRADA INTERPODERALE E MAPPALE 885 E 384 E CENSITO CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 52: MAPPALE 616 ULIVETO, CL.3 ARE 31 RD EURO 5,60 RA EURO 8,01; [...]*

(cfr. All. 2 – Visure, All. 8 - Ispezioni ipotecarie).

N.d.R. Parte venditrice nell'atto dichiara che: *"i fabbricati oggetto del presente atto sono stati costruiti in data anteriore al 1 settembre 1967 e che da tale data ad oggi non sono state effettuate opere edili per le quali era richiesto il rilascio di ulteriore licenza edilizia, concessione edilizia, concessione in sanatoria o permesso di costruire"*.

Dai beni sopra menzionati derivano quelli che compongono il LOTTO UNICO oggetto della presente procedura (Cfr. Paragrafo 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA)



Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX con sede in SARZANA (SP), C.F. XXXXXXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota 1/1 dal **07/11/2005** ad oggi (attuale proprietario). In forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di Notaio Dott. CHIANCA GENNARO in Sarzana (SP), in data 07/11/2005, ai nn. 32585; trascritto a Massa (MS), in data 26/11/2005, ai nn. **12992/7969**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato La Società XXXXXXXXXXXX con sede in FOSDINOVO (MS) C.F. XXXXXXXXXXXX cede alla società XXXXXXXXXXXX, che acquista, l'azienda corrente in Fosdinovo (MS), [REDACTED] avente ad oggetto l'esercizio di albergo, nonché di bar e ristorante comprensiva dei seguenti beni:

- beni mobili strumentali di cui all'elenco che al presente atto si allega sotto la lettera "C";
- immobile strumentale adibito ad albergo ristorante sito nel comune di Fosdinovo (MS) in località XXXXXXXXXXXX Via Pilastri n. 13, e precisamente: porzione di fabbricato ad uso albergo al piano terra, primo e secondo, confinante con corte circostante da più lati e restanti beni al presente atto;
- detto fabbricato censito nel NCEU del medesimo Comune al **foglio 52, mappale 122, sub 3, ZC.1**, categoria D/2, rendita catastale euro 9.465,62.

N.d.R. Parte venditrice nell'atto dichiara che: *"il fabbricato compreso nella presente cessione d'azienda è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:*

- *autorizzazione a costruire n.10887 rilasciata dal Comune di Fosdinovo in data 27 agosto 1968;*
- *concessione edilizia in sanatoria n.48/286 rilasciata dal Comune di Fosdinovo in data 6 novembre 1991; che da tale data ad oggi non sono state effettuate opere edili per le quali era richiesto il rilascio di ulteriori licenze edilizie, concessione edilizia, concessione in sanatoria o permesso di costruire*

Si precisa inoltre che detto atto risulta stipulato in adempimento del contratto preliminare di vendita sottoscritto tra le medesime parti (e avente ad oggetto i medesimi beni) in data 10 agosto 2005 a rogito del notaio Gennaro CHIANCA di Sarzana, n. 32.163 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa-Carrara in data 13 agosto 2005 ai nn. R.G. 8745/R.P. 5291 di cui di seguito si riporta la nota: "[...] LA SOCIETA' "XXXXXXXXXXXX", COME SOPRA RAPPRESENTATA, PROMETTE VENDERE ALLA SOCIETA' "XXXXXXXXXXXX" CHE, COME SOPRA RAPPRESENTATA, PROMETTE DI ACQUISTARE, PER SÉ O PER PERSONA DA NOMINARE L'AZIENDA DI CUI IN PREMESSA, MEGLIO INDIVIDUATA AI SENSI DEL SEGUENTE PARAGRAFO 4.2, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA IN DATA ODIERNA, ALLE CONDIZIONI, CON LEGARANZIE E SECONDO LE MODALITA' DI CUI IN APPRESSO E PRECISAMENTE: AZIENDA CORRENTE IN FOSDINOVO (MS), VIA PILASTRI N. 13, AVENTE AD OGGETTO L'ESERCIZIO DI ALBERGO, NONCHE DI BAR E RISTORANTE. LE PARTI CONVENGONO CHE DEBBONO INTENDERSI TRASFERITI LE SEGUENTI COMPONENTI FACENTI PARTE DEL PATRIMONIO AZIENDALE: A) I BENI MOBILI STRUMENTALI DI CUI L'AZIENDA E DOTATA COSI' COME INDIVIDUATI NELL'INVENTARIO CHE VERRA REDATTO DI COMUNE ACCORDO TRALE PARTI B) IMMOBILE STRUMENTALE ADIBITO AD ALBERGO RISTORANTE SITO NEL COMUNE DI FOSDINOVO (MS) IN LOCALITA' XXXXXXXXXXXX VIA PILASTRI N. 13, E PRECISAMENTE: PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ALBERGO AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO, CONFINANTE CON CORTE CIRCOSTANTE DA PIU' LATI E RESTANTI BENI AL PRESENTE ATTO; - DETTO FABBRICATO E RIPORTATO NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 52, MAPPALE 122, SUBALTERNO 3, ZC.1, CATEGORIA D/2, RENDITA CATASTALE EURO 9.465,62; L'IMMOBILE IN OGGETTO E ALTRESI INDIVIDUATO NELLA PIANTELLA CHE AL PRESENTE ATTO SI ALLEGA SOTTO LA LETTERA "B'" (cfr. All. 2 – Visure, All. 8 – Ispezioni ipotecarie).

Dai beni sopra menzionati derivano quelli che compongono il LOTTO UNICO oggetto della presente procedura (Cfr. Paragrafo 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA)

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX (in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX) XXXXXXXXXXXX (figlio del de cuius) nato a [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX (in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX) titolari del diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno dal **15/04/1997** al **12/03/1998**

In forza di **verbale di pubblicazione testamento** a rogito di Notaio Dott. Luigi PUCCI in Sarzana (SP), in data 18/04/1997, ai nn. 115546; trascritto a Massa (MS), in data 17/05/1997, ai nn. **R.G.**



3549/R.P. 2730.

Note: A seguito del decesso del Sig. XXXXXXXXXXXX avvenuto in data **15/04/1997** si apriva la successione del signor XXXXXXXXXXXX con testamento olografo del medesimo pubblicato con verbale in data 18 aprile 1997 a rogito del notaio Luigi PUCCI di Sarzana, n. 115.546 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Massa-Carrara in data 17 maggio 1997 ai nn. 3549/2730. Mediante il sopracitato testamento il signor XXXXXXXXXXXX, sopra generalizzato, istituiva quali propri unici eredi i coniugi, in comunione legale fra loro, signori XXXXXXXXXXXX - figlio del *de cuius* - nato a [REDACTED] codice fiscale XXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXX, nata a [REDACTED] codice fiscale XXXXXXXXXXXX.

I beni facenti parte dell'asse ereditario risultano ubicati nel Comune di Fosdinovo, e ivi censiti al Foglio 52 NCEU:

- Imm. n. 1 Part. 794 Sub 1, A2 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Cons. 5 vani, P T, V. PROVINCIALE;
 - Imm. n. 2 Part. 794 Sub 2, A2 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Cons. 5.5 vani, P 1, V. PROVINCIALE;
 - Imm. n. 3 Part. 122 Sub 1 C6-STALLE, SCUD., RIM., AUTORIM. Cons. 36 mq, PT, LOC. XXXXXXXXXXXX V. PROVINCIALE;
 - Imm. n. 4 Part. 122 Sub 2 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Cons. 5.5 vani, P 1 LOC. XXXXXXXXXXXX V. PROVINCIALE;
 - Imm. n. 5 Part. 122 Sub 3, D2 - ALBERGHI E PENSIONI, Piano T-1 LOC. XXXXXXXXXXXX V. PROVINCIALE;
- al NCT:

- Imm. n. 6 Part. 616 TERRENO Cons. 31 are;
- Imm. n. 7 Part. 661 TERRENO Cons. 80 centiare

L'istituzione ereditaria disposta dal signor XXXXXXXXXXXX come sopra descritta veniva successivamente impugnata dalle signore XXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] codice fiscale XXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXX, nata a [REDACTED] codice fiscale XXXXXXXXXXXX, sorelle del signor XXXXXXXXXXXX e figlie del signor XXXXXXXXXXXX, come risulta da relativa domanda giudiziale trascritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Massa-Carrara in data 8 ottobre 1997 ai nn. 7951/6051 di cui al precedente Paragrafo 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

N.d.R.: Dai beni sopra menzionati derivano quelli che compongono il LOTTO UNICO oggetto della presente procedura

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX (in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX) titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2; XXXXXXXXXXXX (figlio del *de cuius*) nato a [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX (in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX) titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2; dal 19/09/1997 al 30/04/1998

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, registrata all'Ufficio del Registro, in data 30/04/1998, ai nn. 19/457; trascritta a Massa (MS), in data 22/09/1998, ai nn. **R.G. 8472/R.P. 6228.**

Note: Relativamente al titolo sopraindicato si precisa che:

- a seguito del decesso del Sig. XXXXXXXXXXXX avvenuto in data 15/04/1997, in data 15 aprile 1997 si apriva la successione del signor XXXXXXXXXXXX, precedentemente generalizzato.
- la denuncia di successione è stata presentata (la prima volta) presso l'Ufficio del registro di Carrara in data 19 settembre 1997 al n. 100 Vol. 452 e il relativo certificato è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa-Carrara in data 10 luglio 1998 ai nn. 6327/4720
- la stessa denuncia è stata successivamente integrata (con dichiarazione recante gli immobili oggetto della presente procedura) e presentata presso l'Ufficio del registro di Carrara in data 15 ottobre 1997 al n. 61 Vol. 453, e il relativo certificato è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa-Carrara in data 10 luglio 1998 ai nn. 6316/4709. soggetti a favore XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di ½ e XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di ½ relativamente



ai beni di seguito elencati:

- Imm. n. 1 Part. 794 Sub 1, A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Imm. n. 2 Part. 122 Sub 1 C6-STALLE, SCUD., RIM., AUTORIM.;
- Imm. n. 3 Part. 122 Sub 2 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Imm. n. 4 Part. 122 Subalterno 3, D2 - ALBERGHI E PENSIONI;

al NCT:

- Imm. n. 5 Part. 616 TERRENO Cons. 3100 centiare
- Imm. n. 6 Part. 661 Subalterno -TERRENO Cons. 80 centiare
- Imm. n. 7 Part. 793 TERRENO Cons. 4097 centiare

Nella relativa nota si precisa che: *"eredità devoluta per testamento registrato a Sarzana 22.04.97 Notaio Pucci. denuncia integrativa della n. 100 vol. 452"*

Titolare/Proprietario:

- XXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX (in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX) titolare del diritto di proprietà per la quota di 3/8;
- XXXXXXXXXXXX (figlio del *de cuius*) nato a [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX (in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX) titolare del diritto di proprietà per la quota di 3/8;
- XXXXXXXXXXXX (figlia del *de cuius*) nata a [REDACTED] codice fiscale XXXXXXXXXXXX titolari del diritto di proprietà per la quota di 1/8
- XXXXXXXXXXXX (figlia del *de cuius*), nata a [REDACTED] codice fiscale XXXXXXXXXXXX titolari del diritto di proprietà per la quota di 1/8 ciascuno dal 12/03/1998 al 06/02/2004

In forza di **integrazione di legittima** - a rogito di Notaio Dott. Luigi PUCCI in Sarzana (SP), in data 12/03/1998, ai nn. 117474; trascritto a Massa (MS), in data 19/03/1998, ai nn. **R.G. 2384/R.P. 1844**.

Note: In forza dell'atto sopramenzionato i 3 fratelli signori XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, unitamente alla signora XXXXXXXXXXXX sopra identificati convenivano la reintegrazione della quota di legittima spettante alle pretermesse legittimarie** signore XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX sull'intero asse ereditario relitto in morte del signor XXXXXXXXXXXX.

A seguito di detta reintegrazione l'eredità devoluta dal signor XXXXXXXXXXXX è stata tacitamente accettata dai signori XXXXXXXXXXXX (per quota di 1/8), XXXXXXXXXXXX (per la quota di 1/8), XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX (per quota di 6/8 congiuntamente in regime di comunione legale, istituiti come sopra precisato. Cfr. All. 8 - Ispezioni Ipotecarie

** (soggetto che, in base alla legge, ha diritto ad una quota di eredità ma che è stato escluso dal testamento del defunto)

Titolare/Proprietario:

- XXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX (in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX) titolare del diritto di proprietà per la quota di 3/8;
- XXXXXXXXXXXX (figlio del *de cuius*) nato a [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX (in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX) titolare del diritto di proprietà per la quota di 3/8;
- XXXXXXXXXXXX (figlia del *de cuius*) nata a [REDACTED] codice fiscale XXXXXXXXXXXX titolari del diritto di proprietà per la quota di 1/8
- XXXXXXXXXXXX (figlia del *de cuius*), nata a [REDACTED] codice fiscale XXXXXXXXXXXX titolari del diritto di proprietà per la quota di 1/8 ciascuno dal 30/04/1998 al 06/02/2004.

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 30/04/1998, ai nn. 19/457; trascritto a Massa (MS), in data 22/09/1998, ai nn. **R.G. 8472/R.P. 6228**.

Note: Trattasi di ulteriore integrazione di denuncia di successione con dichiarazione presentata presso l'Ufficio del registro di Carrara in data 30 aprile 1998 al n. 19 Vol. 457 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa-Carrara in data 22 settembre 1998 ai nn. 8472/6228. Soggetti a favore

- XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 3/8;



- XXXXXXXXXXXX (figlio del *de cuius*) C.F. XXXXXXXXXXXX (in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX) titolare del diritto di proprietà per la quota di 3/8 ;
- XXXXXXXXXXXX (figlia del *de cuius*) codice fiscale XXXXXXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/8
- XXXXXXXXXXXX (figlia del *de cuius*), codice fiscale XXXXXXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/8;

relativamente ai beni di seguito elencati:

al NCEU:

- Imm. n. 1 Part. 794 Sub 1, A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
- Imm. n. 2 Part. 122 Sub 1 C6-STALLE, SCUD., RIM., AUTORIM.
- Imm. n. 3 Part. 122 Sub 2 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
- Imm. n. 4 Part. 122 Subalterno 3, D2 - ALBERGHI E PENSIONI

al NCT:

- Imm. n. 5 Part. 616 TERRENO Cons. 3100 centiare
- Imm. n. 6 Part. 661 TERRENO Cons. 80 centiare
- Imm. n. 7 Part. 793 TERRENO Cons. 4097 centiare

Nelle note si precisa che: *"eredità devoluta per testamento registrato a Sarzana 22.04.97 Notaio Pucci. denuncia modificativa della n. 100 vol. 452 per la reintegra della legittima da parte delle due figlie XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX con atto registrato a Sarzana il 13.03.98 al n. 254 Notaio Pucci"*.

Titolare/Proprietario:

- XXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] XXXXXXXXXXXX (in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX) titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/8;
- XXXXXXXXXXXX (figlio del *de cuius*) nato a [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX (in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX) titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/8; dal **06/02/2004** al **07/11/2005**.

In forza di **atto di compravendita** a rogito di Notaio Dott. Pier Giorgio COSTA in Sarzana (SP), in data 06/02/2004, ai nn. 3711/2015; trascritto a Massa (MS), in data 14/02/2004, ai nn. **R.G. 1693/R.P. 1192**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato (sulla base del quale è stata trascritta accettazione tacita, con nota in data 14 febbraio 2004 nn. 1692/1191) le signore XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX, titolari del diritto di proprietà per la quota di 1/8 ciascuno vendono ai signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX le rispettive quote di piena proprietà alle medesime spettanti sulle unità immobiliari di cui ai subalterni 1 e 2 del mappale 122 del foglio 52 nonché dei terreni censiti al medesimo foglio 52, NCT mappali 906 (ex 793) e 616 (parte delle consistenze oggetto della presente procedura).

Nella nota di trascrizione si precisa che: *"LE SIGNORE XXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXX HANNO DICHIARATO DI ESSERE COMPROPRIETARIE DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL PRECEDENTE QUADRO BI NELLA MISURA PRECEDENTEMENTE INDICATA, CHE GLI STESSI SONO LIBERI DA QUALSIASI VINCOLO O DIRITTO CHE POSSA DIMINUIRNE IL VALORE O LIMITARNE IL GODIMENTO E LA DISPONIBILITA', AD ECCEZIONE DELLA DOMANDA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI MASSA DEL 12 MAGGIO 1997, REPERTORIO NUMERO 3.934, TRASCRITTA NELLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MASSA CARRARA L'8 OTTOBRE 1997 AL NUMERO 6.051 DI REGISTRO PARTICOLARE E DICHIARANO ALTRESI' CHE GLI STESSI SONO ALLE MEDESIME PERVENUTI CON ATTO DI INTEGRAZIONE DI LEGITTIMA A ROGITO NOTAIO LUIGI PUCCI DI SARZANA DEL 12 MARZO 1998, REPERTORIO NUMERO 117.474, REGISTRATO A SARZANA IL 13 MARZO 1998 AL NUMERO 254 E TRASCRITTO NELLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MASSA CARRARA IL 19 MARZO 1998 AL NUMERO 1844 DI REGISTRO PARTICOLARE DENUNCIA DI SUCCESSIONE REGISTRATA A CARRARA IL 30 APRILE 1998 AL NUMERO 19 DEL VOLUME 457 E TRASCRITTA NELLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MASSA CARRARA IL 22 SETTEMBRE 1998 AL NUMERO 6228 DI REGISTRO PARTICOLARE."*

Cfr. All. 8 - Ispezioni Ipotecarie

Titolare/Proprietario: La Società XXXXXXXXXXXX con sede in FOSDINOVO (MS) C.F. XXXXXXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota 1/1 cat. D2 **proprietario ante ventennio** dal **15/04/1998**



al **07/11/2005**.

In forza di **CONFERIMENTO IN SOCIETÀ** a rogito di Notaio Dott. Luigi PUCCI, in data 15/04/1998, ai nn. 117.676; trascritto a Massa (MS), in data 06/05/1998, ai nn. **R.G. 3844/R.P. 2917**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato i signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX per quota di 1/8 ciascuna e XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX per quota di 3/8 ciascuno conferivano l'intera piena proprietà delle consistenze immobiliari di cui al foglio 52, mappale 122 sub. 3 nella società "XXXXXXXXXXXX", con sede in Fosdinovo, codice fiscale XXXXXXXXXXXX.

Bene censito al NCEU Foglio 52 N.C.E.U. particella 122 sub 3

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per quanto dichiarato nell'atto di provenienza dei beni, a rogito di Notaio Dott. CHIANCA GENNARO in Sarzana (SP), in data 07/11/2005, ai nn. 32585; trascritto a Massa (MS), in data 26/11/2005, ai nn. R.G. 12991/R.P. 7968/7969 relativamente ai beni trasferiti che hanno dato origine all'immobile 1 censito al mapp, 1144 sub 1, oggetto della presente procedura, si specifica che:

- gli immobili censiti al **foglio 52**, mapp. 122 sub 1 e 2 sono stati costruiti in data anteriore al 1° settembre 1967;
- l'immobile censito al **foglio 52, mapp. 122, sub 3**, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:
 - **autorizzazione a costruire n.10887** rilasciata dal Comune di Fosdinovo in data 27 agosto 1968 intestata al Sig. XXXXXXXXXXXX, CF. XXXXXXXXXXXX;
 - **concessione edilizia in sanatoria n.48/286** rilasciata dal Comune di Fosdinovo in data 6 novembre 1991 intestata a XXXXXXXXXXXX

Relativamente ai titoli edilizi verificati, che hanno dato origine al compendio oggetto di procedura nella sua configurazione attuale, sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

1. Numero pratica: **Autorizzazione a costruire n.10887** del 27/08/1968
 Intestazione: Sig. XXXXXXXXXXXX
 Tipo pratica: Autorizzazione a costruire
 Oggetto: Autorizzazione a costruire un edificio di n. 2 piani ad uso pensione in Località Pilastri sull'area distinta in Catasto al N. 3451 e 3452/b Sez. A
 Rilascio in data 27/08/1968
 Note: Della presente pratica è stato possibile visionare esclusivamente il titolo edilizio rilasciato
2. Numero pratica: **C.E. in sanatoria n.48-286** del 06/11/1991 Pratica Prot. n. 1784 del 29/04/1986
 Intestazione: Sig. XXXXXXXXXXXX
 Tipo pratica: **Concessione Edilizia in sanatoria**
 Oggetto: Sanatoria art. 31 Legge 28/02/1985 N. 47 Relativa all'immobile censito al NCEU del Comune di Fosdinovo F. 52 mapp. 122.
 Rilascio in data: 06/11/1991
 Note: //
3. Numero pratica: **D.I.A. N. 1066/06** del 03/02/2006, pratica n. Prot.686 del 31/01/2006
 Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXX, rappresentata dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXX in qualità di amministratore unico;
 Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
 Oggetto: Opere relative alla recinzione della proprietà e realizzazione di strada privata con nuovo accesso dalla S.S. 446 relativo alle aree di pertinenza dell'albergo ristorante "XXXXXXXXXXXX" sito in Via Pilastri n. 13 nel Comune di Fosdinovo e dei terreni di cui al NCEU F.52, mappali 122, 616 e 906.
 Rilascio in data //
 Note: Con comunicazione Prot. n. 1045 del 18/02/2006 veniva comunicata l'inizio dei Lavori in data 21/02/2006



4. Numero pratica: **D.I.A. N. 1086/06** del 01/04/2006 – Variante alla D.I.A. N. 1066/06, pratica n. Prot.1541 del 08/03/2006
 Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX, rappresentata dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXX in qualità di amministratore unico;
 Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
 Oggetto: Opere relative alla recinzione della proprietà e realizzazione di strada privata con nuovo accesso dalla S.S. 446 relativo alle aree di pertinenza dell'albergo ristorante "XXXXXXXXXXXX" sito in Via Pilastri n. 13 nel Comune di Fosdinovo e dei terreni di cui al NCEU F.52, mappali 122, 616 e 906. – modifiche al tracciato della strada
 Rilascio in data //
 Note: Con comunicazione Prot. n. 2414 del 11/04/2006 veniva comunicata la fine dei Lavori in conformità con il progetto approvato, avvenuta in data 04/04/2006,

5. Numero pratica: **D.I.A. N. 1096/06** del 20/04/2006 – pratica n. Prot. 2139 del 02/04/2006
 Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX, rappresentata dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXX in qualità di amministratore unico;
 Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
 Oggetto: Opere relative ristrutturazione di porzione di albergo esistente denominato "XXXXXXXXXXXX" e realizzazione di parcheggi privati pertinenziali, Via Pilastri n. // nel Comune di Fosdinovo e dei terreni di cui al NCEU F.52, mappali 122, 616 e 906.
 Rilascio in data //

6. Numero pratica: **D.I.A. N. 1145/06** del 21/08/2006 – pratica n. Prot.4886 del 21/08/2006
 Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX, rappresentata dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXX in qualità di amministratore unico;
 Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
 Oggetto: Opere relative alla rimozione di arredi, con demolizione delle superfetazioni realizzate all'interno e all'esterno del fabbricato più antico (ex villa). Demolizione di pareti non portanti, asportazione di intonaci e pavimentazione, con realizzazione di puntellature ed altre opere atte a porre in sicurezza il fabbricato. Demolizione del restante corpo di fabbrica.
 Intervento ubicato in Via Pilastri n. 13 nel Comune di Fosdinovo censito al NCEU F.52, mappali 122, 616 e 906.

Relativamente ai titoli edilizi verificati, che hanno dato origine al compendio oggetto di procedura nella sua configurazione attuale, sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

7. Numero pratica: **Permesso di Costruire N. 2235** del 27/12/2006, pratica n. Prot.6103/06
 Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX, con sede in Sarzana (SP), [REDACTED] rappresentata dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXX in qualità di amministratore unico;
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Oggetto: Ristrutturazione di edificio ad uso albergo-ristorante in loc. XXXXXXXXXXXXX individuato catastalmente al F.52, mappali 122, 616 e 906, secondo il progetto costituito da n. 16 tavole allegate al P.d.C. rilasciato
 Rilascio in data 27/12/2006
 Note: Caratteristiche essenziali del progetto autorizzato:
 parziale demolizione della vecchia struttura ricettiva (mapp. 122 sub 3) con recupero della villa padronale (individuabile nel corpo B dell'attuale immobile oggetto di pignoramento);
 previsione di n. 25 camere, sala ristorante con 86 coperti e dotazione parcheggi esterna, il tutto nel rispetto della normativa vigente;
 Rispetto della normativa di PRG con ampliamento del volume esistente entro il 5%.
 Al presente titolo edilizio sono seguite n. 2 varianti

8. Numero pratica: **Permesso di Costruire N. 2235 bis** del 23/01/2008, pratica n. Prot. 5197
 Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX, con sede in Sarzana (SP), [REDACTED] rappresentata dalla



Sig.ra XXXXXXXXXXXX in qualità di amministratore unico

Tipo pratica: Variante a Permesso a costruire

Oggetto: Variante al P.d.C. n° 2235/06 per modifiche alla distribuzione interna, ai prospetti e aumento della volumetria di circa mc. 100, del fabbricato a destinazione turistico-ricettiva sito in Fosdinovo via Pilastri censito a catasto al F.52, mappale n. 122 sub 1/2/3, mappale 616 e 902 secondo il progetto costituito da n. 26 tavole che si allega quale parte integrante del presente atto.

Rilascio in data 23/01/2008.

Note: Caratteristiche essenziali della variante autorizzata:

Ulteriore utilizzo di circa 100 mc di della volumetria residua con chiusura di un portico a P. 2° e realizzazione di una nuova camera;

Varianti distributive, conseguenti varianti prospettiche e realizzazione di scale esterne richieste dalla normativa antincendio.

9. Numero pratica: **Permesso di Costruire N. 2294** del 12/05/2008, pratica n. Prot.5197

Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXX, con sede in Sarzana (SP), [REDACTED] rappresentata dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXX in qualità di amministratore unico;

Tipo pratica: Variante a Permesso a costruire;

Oggetto: Variante al P.d.C. n° 2235/06 per modifiche alla distribuzione interna, e diversa soluzione per scala di sicurezza, del fabbricato di destinazione turistico-ricettiva sito in Fosdinovo, via Pilastri, censito a catasto al F.52, mappale n. 122 sub 1/2/3, mappale n. 616 e n. 902 secondo il progetto costituito da n. 10 tavole di stato di progetto che si allega quale parte integrante del presente atto

Rilascio in data 12/05/2008.

Abitabilità/agibilità in data 10/06/2008 al n. di prot. 3176

NOTE: Ultimazione Lavori, Attestazione di conformità Prot. 3177 del 10/06/2008;

10. Numero pratica: **Permesso di Costruire n. 2267/07** rilasciato il 21/11/2007

Intestazione: [REDACTED] egale rappresentante Sig.ra XXXXXXXXXXXX in qualità;

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di piscina ad uso privato (ad uso esclusivo della gestione)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/05/2007 al n. di prot. 3359

Rilascio in data 21/11/2007 al n. di prot. 2267

Abitabilità/agibilità in data 10/06/2008 al n. di prot. 3175

NOTE: All'iniziale P.d.C. rilasciato per realizzazione di piscina ad uso esclusivo di struttura alberghiera, con successiva nota Prot. N. 364 del 24/01/2009, successiva al rilascio del P.d.C. rilasciato, , e a sua integrazione e parziale modifica, il tecnico Geom. XXXXXXXXXXXX responsabile dell'Area assetto del Territorio del Comune di Fosdinovo precisava che: *"Da un controllo del permesso a costruire di cui in oggetto, in fase di archiviazione, si è ravvisato un errore di trascrizione nel titolo abilitativo, in cui viene concessa la facoltà di eseguire una piscina ad uso esclusivo di struttura alberghiera" mentre la richiesta era formulata per una piscina privata , " ad uso esclusivo della gestione", così come riportato nella allegata relazione tecnica e, nei cartigli progettuali. Per quanto sopra si significa che la piscina è da ritenersi ad esclusivo uso privato dei gestori o proprietari e non potrà assolutamente essere fruita dall'utenza della struttura alberghiera limitrofa - Tanto a correzione del Permesso a Costruire n. 2267 del 21 Novembre 2007"* (Cfr. All. 7 – Pratiche Edilizie)

7.1 Conformità edilizia:

Alberghi e pensioni [D2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al fine di poter valutare correttamente la conformità edilizia del fabbricato e, conseguentemente, individuare e comprendere le predette irregolarità, occorre preliminarmente ricordare che il comma 1-bis



dell'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 - T.U. edilizia, coordinato con le modifiche introdotte dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024– recita: *“Lo stato legittimo dell’immobile o dell’unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o l’intera unità immobiliare, a condizione che l’amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell’immobile o dell’unità immobiliare concorrono, altresì il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all’articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un’epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d’archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.”*21”.

Al fine della verifica di cui sopra occorre inoltre precisare quanto segue:

- l’immobile nella sua configurazione attuale è stato realizzato in forza dei titoli edilizi sopra elencati, ovvero:
 Permesso di Costruire N. 2235 del 27/12/2006;
 Permesso di Costruire N. 2235 bis del 23/01/2008 (1° variante a P. d. C. N. 2235 del 27/12/2006)
 Permesso di Costruire N. 2294 bis del 12/05/2008 (2° variante a P. d. C. N. 2235 del 27/12/2006)
 Permesso di Costruire N. 2267 del 21/11/2007 (Realizzazione piscina ad uso privato)
- lo stesso risulta accatastrato con l’ultima pratica DOCFA presentata con causale DIVISIONE n.9932.1/2019 del 24/10/2019 protocollo n. MS0042337 in atti dal 25/10/2019 e le planimetrie catastali agli atti sono analoghe a quelle rappresentate nelle tavole relative allo “STATO DI VARIANTE”, allegata all’ultimo titolo edilizio sopra menzionato e denominate rispettivamente:
 Tavola n. 10 Pianta piano seminterrato – pianta piano terra;
 Tavola n. 11 Pianta piano primo – pianta piano secondo;
 Tavola n. 12 Pianta piano sottotetto – pianta coperture
- in data 26-02-2015 è stata presentata pratica di **Ultimazione Lavori** Prot. 3177, a firma del Direttore dei Lavori Geometra XXXXXXXXXXXX e della Sig.ra XXXXXXXXXXXX in qualità di legale rappresentante della Società intestataria dell’immobile, Soc. XXXXXXXXXXXX. (esecutata) corredata da Certificato di collaudo statico Prot. N. 4/08 del 04/06/2008, Visura camerale e DURC impresa esecutrice delle opere.
- in data 26-02-2015 è stata presentata **attestazione di agibilità** con Prot. 3176 del 10/06/2008

Tutto ciò premesso si rimanda quindi all’analisi già fatta nel paragrafo conformità catastale che di seguito si richiama ovvero: *“Pur risultando una generale corrispondenza fra l’ingombro planimetrico del manufatto e la planimetria catastale Prot. MS0042337 in atti dal 25/10/2019 sono state individuate alcune difformità, verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell’accesso all’Immobile”*. che, per sommi capi, possono essere ascritte alle seguenti categorie:

- 1) modeste modifiche interne;
- 2) parti di immobile utilizzate in modo difforme da quanto regolarmente autorizzato;
- 3) porzioni di immobile costruite senza titolo edilizio o con variazioni essenziali

Regolarizzabili mediante:

Presentazione di CILA tardiva ai sensi dell’Art. 6 bis del T.U. 380/01 e s.mm. ii. e dell’art. 136 della L.R. 65/2014 e s.m.i., - Accertamento di conformità ai sensi dell’Art. 209 della L.R. 65/2014; demolizione di porzione dell’immobile costruito abusivamente e rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Descrizione delle opere da sanare Vedi nota

- I. CILA tardiva - Spese tecniche e sanzione pecuniaria: € 2.500,00;



- II. Ripristino condizioni legittime dell'immobile (demolizione tramezzature interne e ripristino scanafossi): € 20.000,00;
 - III. a Demolizione opere abusivamente realizzate e successiva messa in pristino: € 50.000,00;
 - III. b Accertamento di conformità: Spese tecniche e oblazione: € 5.000,00
- Oneri Totali: € 77.500,00**

NOTE:

Da un confronto fra la documentazione a corredo dell'ultimo titolo edilizio rilasciato (Permesso di Costruire N. 2294 bis del 12/05/2008), il rilievo metrico di dettaglio (allegato alla presente) eseguito dallo scrivente CTU in occasione dei plurimi accessi all'Immobile, è stata riscontrata una generale corrispondenza planivolumetrica del manufatto rispetto a quanto graficamente rappresentato e legittimato benché siano state rilevate alcune difformità di seguito puntualmente descritte:

PIANO TERRA – LIVELLO 0**BLOCCO A**

- A.01) Presenza di un locale interrato utilizzato come magazzino/deposito con superficie pari a circa mq 48 (per un volume Vuoto per Pieno pari a circa mc 120) posto lungo il lato Nord-Ovest del blocco e realizzato senza titolo edilizio;
- A.02) Diversa distribuzione interna mediante la realizzazione di tramezzature nell'area ubicata a Nord-Ovest del CORPO A ed in particolare nei locali denominati sala conferenze (indicata nel progetto approvato come area fitness, magazzino), cucina e sala da pranzo;
- A.03) Diverso utilizzo di parte dell'area ubicata a Nord-Ovest del CORPO A, ed in particolare dei locali denominati sala conferenze e relativi locali accessori (indicata nel progetto approvato come area fitness, magazzino);
- A.04) Aumento della dimensione di circa m 1,60 in direzione Ovest e di circa m 1.20 in direzione Nord del locale attualmente adibito a sala conferenze ottenuto annettendo le adiacenti spazi adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (lo scannafosso lungo il lato Nord-Ovest e, verosimilmente, una intercapedine non indicata nella planimetria sul lato Nord);
- A.05) Annessione della superficie dello scannafosso controterra posto lungo il lato Nord-Est ai locali ad esso adiacenti (cucina, spogliatoio e sala da pranzo);

BLOCCO B

- B.01) Presenza di un locale deposito sottoscala in corrispondenza dell'ingresso del blocco B a questo livello;

BLOCCO C

- C.01) Immobile individuato con la lettera C destinato a locale pizzeria e sala da pranzo, comprese le pertinenze esterne ed il portico di collegamento con il CORPO B il tutto realizzato in assenza di titolo edilizio

PIANO PRIMO – LIVELLO 1**BLOCCO A**

- A.1.1) diversa configurazione della parete di separazione tra la reception e il disimpegno antistante il corpo scala centrale (indicata nei grafici di progetto come REI 60);
- A.1.2) suddivisione della sala riunioni in due locali e relativo cambio d'uso degli stessi in cucina e disimpegno;

PIANO SECONDO – LIVELLO 2**BLOCCO A**

- A.2.1) diversa collocazione della porta di accesso all'intercapedine posta a fianco del corpo scale centrale;
- A.2.2) diversa configurazione della scala di collegamento tra il corpo A e il Corpo B

BLOCCO B

- B.2.1) diversa configurazione/modesto ringrosso dei cavedi a servizio dei 4 servizi igienici ubicati a questo livello

PIANO TERZO – LIVELLO 3**BLOCCO A**

- A.3.1) tutti i locali in cui è suddiviso il sottotetto sono utilizzati come camere a servizio dell'albergo anziché come locali sgombero come previsto dal progetto autorizzato;



- A.3.2) realizzazione di tramezzatura interna del locale di sgombero posto nell'estremità Sud e contestuale cambio d'uso
- A.3.3) presenza di un lucernario nel lato Est del terrazzo di copertura adiacente al corpo B
- A.3.4) diversa configurazione planimetrica del tetto a padiglione del corpo B
- I. Le opere di cui ai precedenti punti A.02, A.03, A.1.1, A.1.2, A.2.1, A.2.2, B.2.1, A.3.3 e A.3.4 si configurano come interventi di "manutenzione straordinaria" definiti dall'art. 3 c.1 lett. b) del D.P.R. 380/01 e s.m.i., che non necessitano di un titolo abilitativo poiché rientrano nell'ambito dell'attività edilizia libera come definita dall'Art. 136 della L.R. n. 65/2014 e subordinati a Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA).
La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Dette opere potranno quindi essere regolarizzate mediante la presentazione di una "CILA tardiva", in accordo con il comma 5 dell'art. 6-bis del Testo Unico per l'Edilizia DPR 380/01 e il contestuale versamento della sanzione.
- II. Le opere di cui ai precedenti punti A.04 e A.05 e A.3.1 e A.3.2 riguardano il diverso utilizzo di locali di servizio/accessori come scannafossi/intercapedini (per i primi due punti) e spazi sottotetto (per gli ultimi due).
Premesso che l'Art. 46 del Regolamento Edilizio Comunale definisce i sopracitati locali come "*adibiti a funzioni complementari che comportano quindi la presenza solo saltuaria delle persone*", al fine di ripristinare la legittimità dell'immobile occorrerà quindi:
- un ripristino della destinazione originaria per quanto riguarda i locali sottotetto.
N.d.R.: trattandosi di un'attività turistico ricettiva, ad avviso dello scrivente, ad oggi non si ravvisa la possibilità di fruire di norme nazionali (DPR.380/01 aggiornata alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024) e/o regionali (quali la L.R. 65/2014 e L.R. n. 5/2010 - Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) in modo efficace per il recupero dei sottotetti poiché le stesse sono tutte mirate all'utilizzo di tali locali a fini abitativi.
 - la demolizione della tramezzatura interna al locale sottotetto (legittimato come indiviso) poiché la stessa non è espressamente consentita nel medesimo art. 46 del R.E. di cui si riporta uno stralcio "*Nei casi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia i locali posti nei sottotetti dovranno rispettare le disposizioni relative alla categoria di locale a cui appartengono secondo i commi precedenti del presente articolo. Nei casi di interventi di "RECUPERO" si applica quanto previsto dalla L.R. 5/2010. All'interno dei sottotetti classificabili come locali di servizio e accessori non potranno essere realizzate tramezzature o manufatti che non risultino coerenti con l'uso del vano stesso. [...]*".
 - la demolizione delle tramezzature e il ripristino di scannafossi e intercapedini a piano terra. Tale ripristino delle funzioni di protezione dell'edificio consentirà anche la ricomposizione delle superfici originariamente legittimate.
- III. Le opere di cui ai precedenti punti A.01, B.01 XXXXXXXXX01 si configurano come variazioni essenziali al progetto allegato al titolo abilitativo così come definite dall'Art. 197 (Determinazione delle variazioni essenziali) della LR 65/2014 secondo la quale gli interventi abusivi così come sopra definiti, ricadono nell'ambito di applicazione dell'Art. 196 della L.R. n. 65/2014. Occorrerà comunque distinguere tra due modalità di regolarizzazione:
- III.a per le opere di cui ai punti A.01 XXXXXXXXX01 si dovrà procedere alla demolizione e successiva messa in pristino in accordo con le disposizioni dei commi 3, 4 e 5 del succitato art. 196;
- III.b per quanto riguarda le opere di cui al punto B.01 si potrà procedere all'applicazione dell'Art. 209 - Accertamento di conformità finalizzato all'ottenimento della sanatoria.
Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire sarà subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma valuta nel caso di specie pari ad € 1000

Note sulla conformità edilizia: L'immobile non risulta conforme dal punto di vista edilizio

7.2 Conformità urbanistica:



Alberghi e pensioni [D2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano Operativo Comunale (POC) approvato in forza della delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 01/02/2019 efficace dal 06/04/2019. Ad oggi il Piano risulta scaduto e vige il regime di Salvaguardia di cui all' Art. 61 – Salvaguardie e disposizioni transitorie
Zona omogenea:	Territorio rurale - - Sistema delle colline costiere assimilato alle zone E (agricole),
Norme tecniche di attuazione:	Art. 33 – Patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	In forza di atto in data 16 marzo 1984 a rogito del notaio Paolo PUCCI di Sarzana, registrato a Sarzana in data 23 marzo 1984 al n. 661, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa-Carrara in data 28 marzo 1984, n. 2475/2009, il signor XXXXXXXXXXXX costituiva le unità immobiliari descritte nella presente relazione - di sua piena ed esclusiva proprietà - in vincolo di destinazione alberghiera e/o turistica a favore della XXXXXXXXXXXX al solo scopo di ottenere dalla Comunità Montana delle Alpi Apuane un contributo a norma dell'allora vigente L. Reg. Toscana 27 marzo 1980 n. 23. <i>"Con il detto atto il signor XXXXXXXXXXXX al solo scopo di ottenere dalla Comunità Montana delle Apuane un contributo a norma della legge XXXXXXXXXXXX 27 marzo 1980 n.23 come da comunicazione di detta Comunità in data 9 marzo 1984 protocollo n.1332 ha dichiarato di vincolare a favore della XXXXXXXXXXXX a specifica destinazione alberghiera per la durata di anni 7 a decorrere dalla data dell'atto l'immobile adibito a sede dell' Albergo" Villa XXXXXXXXXXXX</i> di cui esso signor XXXXXXXXXXXX è proprietario posto in Comune di FOSDINOVO località XXXXXXXXXXXX Via Pilastrini n.13 distinto nel N.C.E.U. al foglio 52 col map-pale 122 confinante da tutti i lati con terreno di proprietà di esso signor XXXXXXXXXXXX [...] (Cfr. Allegato 8 – Ispezioni ipotecarie)

Note sulla conformità:

Nessuna.



Note generali sulla conformità: L'immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico

Descrizione: **Alberghi e pensioni [D2]** di cui al punto **Immobile 1 - Foglio 52, mappale 1144 sub. 1 graffato con il mappale 1145 e mappale 1255 (accessorio)**

Il complesso ricettivo oggetto di stima si sviluppa su un terreno di oltre 9000 mq ed è caratterizzato da un'ampia area scoperta comprensiva di giardino, piscina, percorsi pavimentati di collegamento, aree a parcheggio per l'utenza e spazi di servizio unitamente ad un fabbricato a destinazione turistico ricettiva, dalla volumetria molto articolata che si compone di N. 3 corpi giustapposti di seguito descritti:

CORPO A: struttura di recente ricostruzione che si sviluppa con una forma ad "L" disposta su 4 livelli al cui interno sono collocate sia le strutture legate all'attività di ristorazione (a piano terra), sia quelle relative all'attività ricettiva;

CORPO B: derivante dalla ristrutturazione della storica villa padronale, che si sviluppa su 3 piani oltre ad una cantina seminterrata e che ospita esclusivamente l'attività ricettiva (varie tipologie di camera);

CORPO C: locale pizzeria indipendente dal resto del fabbricato, che occupa il sedime di quella che nella planimetria catastale è indicata come area a verde e che a tutti gli effetti risulta abusiva (realizzata senza alcun titolo edilizio).

Il **CORPO A** è frutto della demolizione e ricostruzione del preesistente immobile e, pertanto è stato realizzato con una nuova struttura in c.a. con solai interpiano in latero-cemento e copertura con struttura in c.a. isolata parte a padiglione con relativo manto in tegole in laterizio (portoghesi) e parte a terrazza praticabile

Le pareti di tamponamento sono in blocchi di laterizio (tipo poroton) isolati, con finitura a civile e relativa pitturazione. Per quanto riguarda le finiture si rileva l'utilizzo di materiali di pregio quali: pavimentazioni interne in marmo nelle aree adibite alla ristorazione, in quelle a servizio dell'albergo (reception, segreteria, e servizi igienici comuni, vani scala) e nei bagni di pertinenza delle camere, in parquet per le camere e relativi disimpegni di distribuzione, in gres per la sala conferenze a piano terra e la cucina del ristorante con i suoi locali di servizio.

La porzione di immobile individuata come **CORPO A** si sviluppa su quattro livelli collegati da due vani scala dotati di ascensore ubicati nelle due torrette che svettano sul retro di questa porzione di immobile. Alla struttura ricettiva si accede dal piano primo, a Nord. L'accesso al ristorante invece è collocato al livello inferiore (piano terra) ed è posto sul lato Sud, di fronte al giardino, Quest'ultimo risulta accessibile anche utilizzando il vano scala interno.

Questo corpo di fabbrica è provvisto delle seguenti dotazioni:

1. Al piano terra si colloca il ristorante caratterizzato da un'una sala spaziosa adatta ad ospitare N. 286 coperti, collegata alla cucina mediante un disimpegno. I servizi igienici per il pubblico e le aree di servizio per il ristorante ed il personale (servizi igienici e spogliatoi, ripostiglio) sono ubicati nel lato Nord controterra del fabbricato e hanno accesso rispettivamente dalla sala e dalla cucina mediante opportune aree filtro.
Una sala conferenze con relativi servizi igienici e 2 locali ripostiglio trovano posto nella parte a Nord-Ovest dell'immobile. In posizione adiacente a questa porzione del fabbricato si colloca un locale seminterrato accessibile direttamente dall'esterno utilizzato come magazzino del tutto privo di autorizzazione edilizia.
2. A piano primo si trova la reception della struttura ricettiva, dotata di ufficio per la direzione e locale ripostiglio. Attraversando questo ambiente si accede direttamente ad una sala ristorazione con angolo bar e ampio terrazzo panoramico con vista mare. Un ulteriore disimpegno a lato del vano scale conduce ai servizi igienici e ad un locale cucina utilizzato per la preparazione delle pietanze che vengono servite nella sala adiacente. A questo livello sono collocate anche **N. 6 camere** (doppie) ognuno dotata di servizi igienici e loggiato con affaccio sul giardino. Tra queste camere 2 sono comunicanti tra loro e 2 risultano attrezzate con bagno per disabili. Il disimpegno di distribuzione alle camere consente (a questo piano, come ai due superiori) di accedere direttamente all'esterno mediante un'uscita di sicurezza posta all'estremità Nord-Ovest di questa parte dell'immobile.
3. Il piano secondo è destinato esclusivamente ad ospitare le **N. 11 camere** con bagno privato eventi le



seguenti peculiarità:

N. 8 camere con le stesse caratteristiche dimensionali e distributive ubicate nell'ala Nord-Ovest, di cui 6 dotate piccolo loggiato con affaccio sul giardino;

N. 3 camere collocate nel corpo centrale di fronte al corpo scala, ognuna con forma e dimensione diversa e tutte dotate di terrazza con affaccio sul giardino.

A fianco del vano scale centrale si collocano un piccolo ripostiglio e un terrazzo coperto (loggiato).

4. Nel terzo e ultimo piano autorizzato come locale di sgombero si trovano 2 locali ripostiglio e **N. 5 camere** con bagno (non autorizzate) di diversa metratura con autonomo affaccio sul giardino e, per quella collocata nell'estremità sud di questa porzione di fabbricato, la possibilità di accedere alla copertura piana del piano secondo utilizzata come terrazza panoramica.

Il CORPO B ha una struttura portante in muratura e conserva le originarie pareti di tamponamento in pietrame con spessore variabile (dai 40 ai 60 cm) ed è caratterizzato da solai interpiano in laterizio e copertura a padiglione con struttura in c.a. isolata termicamente e manto di copertura in tegole in laterizio (portoghesi). A seguito dell'intervento di recupero concluso nel 2008 detta porzione di immobile è stata completamente riqualficata sia per quanto riguarda le finiture interne (intonaci, pitturazione, rivestimenti e pavimentazione), sia relativamente alla distribuzione. Sul punto si precisa che l'odierno organismo edilizio risulta suddiviso in tre livelli autonomi dal punto di vista funzionale, ognuno con accesso indipendente ed è complessivamente dotato di **N. 10 camere** come di seguito meglio specificato

Dotazioni:

- Piano terra N. 4 camere (doppie) con relativi servizi igienici (doppio accesso ubicato sui fronti Sud e Nord);
- Piano primo: N. 2 camere "familiari" composte da 2 camere doppie ciascuna con relativi servizi igienici di cui una comprensiva anche di soggiorno e terrazza con affaccio sul giardino;
- Piano secondo: N. 4 camere (doppie) con relativi servizi igienici.
- Al piano seminterrato risulta ubicata la cantina, accessibile mediante un corpo scala esterno.

Il CORPO C, ospita i locali adibiti a pizzeria e, come ampiamente riferito nel Paragrafo 7.1 - conformità edilizia, gli stessi risultano costruiti senza regolare titolo edilizio. Detta porzione di immobile è collocata alla stessa quota del piano terra del CORPO B, a cui risulta collegata mediante un porticato con copertura in legno. È consentito anche l'accesso diretto dal giardino sottostante percorrendo una modesta rampa scale. Questa autonoma porzione di immobile risulta molto articolata ed è costituita da una sala ristorazione centrale realizzata con una struttura portante in legno tamponata mediante pannellature (in cartongesso/legno) alternati ad ampie vetrate scorrevoli che ne consentono il collegamento diretto con la terrazza esterna coperta. Attorno al salone centrale, dotato di copertura con una scenografica struttura a padiglione e sovrastante manto in tegole in laterizio, si sviluppano gli altri locali a servizio dell'attività svolta, tra cui un'ulteriore piccola sala ristorazione, l'area di preparazione pizze in cui è ubicato il forno a legna il servizio igienico per il pubblico, una cucina e locale dispensa, mentre esternamente, in adiacenza alla terrazza sopradescritta, si trova un ulteriore spazio a servizio della sala ristorazione, costituito da un'altra terrazza con pergolato in legno e copertura amovibile in tessuto (ubicata in corrispondenza del sedime dei locali tecnici collocati sul mappale 1145). A completamento di tale unità si rileva la presenza di un locale di sgombero con accesso diretto dall'esterno.

Relativamente ai locali tecnici collocati sul mappale 1145 di cui sopra si rileva che gli stessi risultano autorizzati e realizzati con struttura in c.a. e finiture al grezzo e, al loro interno sono ubicati i generatori e le cisterne di accumulo per l'ACS che costituiscono parte integrante dell'impianto di climatizzazione della struttura ricettiva

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX - Residenza: con sede in SARZANA

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.970,00**



È posto al piano: seminterrato, terra, primo, secondo e terzo (CORPO A);
 terra, primo, secondo (CORPO B)
 terra (CORPO C)

L'edificio è stato costruito nel: vedi Paragrafo 7

L'edificio è stato ristrutturato nel: dal 2006 al 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Pilastri n. 18 e censita al mapp. 1144 Sub. 1 graffato al 1145; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile:

Per quanto riguarda lo stato di conservazione si ritiene di poter definire ottimo quello relativo all'intero CORPO A di nuova realizzazione sia relativamente alle strutture, alle dotazioni impiantistiche che in relazione alla tipologia e qualità dei materiali utilizzati e alle finiture interne (pavimenti, rivestimenti ecc.).

Relativamente al CORPO B, derivante dalla ristrutturazione del più antico edificio, si può definire in generale molto buono lo stato di conservazione anche se in alcune porzioni della facciata si rilevano ampie zone con presenza di umidità di risalita, intonaco ammalorato e/o distaccato dal relativo supporto.

Relativamente al CORPO C (abusivo) si rileva uno stato di conservazione ottimo

Per quanto riguarda la cantina ubicata al piano seminterrato di questo corpo, invece, si rileva il suo pessimo stato di conservazione e la conseguente necessità di un incisivo intervento di riqualificazione (evidentemente mai effettuato in precedenza, ovvero in concomitanza della generale ristrutturazione di cui è stato oggetto l'intero immobile a partire dal 2006).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: mista materiale: latero-cemento condizioni: non rilevate Riferito limitatamente a: CORPO A
Copertura	tipologia: a padiglione materiale: latero-cemento condizioni: non rilevate Riferito limitatamente a: CORPO B
Copertura	tipologia: a padiglione materiale: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: CORPO C
Solai	tipologia: in ferro con tavelloni condizioni: non rilevate Riferito limitatamente a: CORPO B
Strutture verticali	materiale: c.a. Riferito limitatamente a: CORPO A
Strutture verticali	materiale: muratura in pietrame Riferito limitatamente a: CORPO B
Strutture verticali	materiale: legno Riferito limitatamente a: CORPO C

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone Riferito limitatamente a: CORPO A e Corpo B
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone



Manto di copertura	materiale: laterizio coibentazione: pannello in poliuretano condizioni: Non rilevata Note: Informazione tratta da Relazione tecnica di cui all'Art. 28 Legge 10/91
Pareti esterne	materiale: Blocco in poroton isolato spessore 30 cm coibentazione: strato interno in polistirene rivestimento: intonaco condizioni: buone Note: Informazione tratta da Relazione tecnica di cui all'Art. 28 Legge 10/91
Pareti esterne	materiale: muratura di pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: buone Riferito limitatamente a: CORPO B
Pareti esterne	materiale: Pannellature in legno/cartongesso coibentazione: non rilevata rivestimento: intonaco condizioni: buone Riferito limitatamente a: CORPO C
Pareti interne	materiale: pareti in forati spessore 10 cm rivestimento: intonaco condizioni: buone Riferito limitatamente a: CORPO A
Pareti interne	materiale: pareti in doppio UNI spessore 15 cm rivestimento: intonaco condizioni: buone Riferito limitatamente a: CORPO B
Pavim. Interna	materiale: parquet condizioni: buone Note: camere e corridoi Riferito limitatamente a: CORPO A
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone Note: ristorante, reception e aree comuni Riferito limitatamente a: CORPO A
Pavim. Interna	materiale: gres condizioni: buone Note: cucina, sala conferenze a piano terra Riferito limitatamente a: CORPO A
Portone di ingresso	tipologia: ante scorrevoli materiale: alluminio e vetro condizioni: buone Note: Porta di accesso alla reception Riferito limitatamente a: CORPO A
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: in muratura con rivestimento in marmo Note: scale esterne antincendio Riferito limitatamente a: CORPO A
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: buone Note: N. 2 corpi scala interni di collegamento tra diversi i livelli dell'edificio, ognuno dei quali è anche dotato di ascensore Riferito limitatamente a: CORPO A
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: buone Note: Rampa esterna di accesso al piano primo del corpo B

Impianti:

Antincendio

Presente

Ascensore

tipologia: **non rilevata**

Riferito limitatamente a: CORPO A

Note: All'interno della Documentazione a corredo dell'Agibilità non è stata rinvenuta quella relativa alla conformità.

Condizionamento

tipologia: **impianto termico autonomo riscaldamento/rinfrescamento ambienti tramite pompe di calore ad alimentazione elettrica**rete di distribuzione: **impianto a collettori complanari e tubazioni isolate**condizioni: **buone**sistema di termoregolazione **pilotato da temperatura media rilevata da apposita centralina con sonde di temperatura interna**conformità: **non rilevata**

Note: All'interno della documentazione a corredo dell'Agibilità non è stata rinvenuta quella relativa alla conformità

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **non rilevata**

Riferito limitatamente a: CORPO A e Corpo B

Note: All'interno della Documentazione a corredo dell'Agibilità non è stata rinvenuta quella relativa alla conformità

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **non rilevata** recapito: **collettore e impianto di dispersione** ispezionabilità: **non rilevata** condizioni: **buone** conformità: **non rilevata**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubazioni isolate**Sistema di produzione acqua calda sanitaria: **produzione tramite caldaie a condensazione con camera stagna di tipo "C" combinate con bollitori**: condizioni: **buone** conformità: **non rilevata**

Note: L'immobile è dotato di N. 41 servizi igienici di seguito descritti di cui n. 5 non autorizzati ubicati al piano terzo del CORPO A e 1 a piano terra nel CORPO C (porzione di immobile non autorizzata);

1) n. 10 al piano terra di cui n. 6 per la clientela ed il personale di servizio del ristorante con dotazione di lavabo e water CORPO A e n. 4 a servizio delle camere



(corpo B) con dotazione standard di lavabo, water, bidet e doccia;

2) n. 10 al piano primo di cui n.2 per la clientela ed il personale di servizio dell'albergo con la sola dotazione di lavabo e water e n. 8 di pertinenza alle camere (6 nel corpo A e 2 nel corpo B) con dotazione standard di lavabo, water, bidet e doccia;

3) n. 15 al piano secondo in dotazione alle camere (11 nel corpo A e 4 nel corpo B) con dotazione standard di lavabo, water, bidet e doccia;

4) n. 5 al piano terzo in dotazione alle camere (corpo A) con dotazione standard di lavabo, water, bidet e doccia – (camere e bagni non autorizzati Cfr. Paragrafo 7.1 Conformità edilizia);

Riferito limitatamente a: CORPO A e Corpo B

Si rileva la presenza di n. 1 servizio igienico anche in dotazione alla pizzeria, con accesso ai disabili e la sola dotazione di lavabo e water

Riferito limitatamente a: CORPO C

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **non rilevata**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	09/06/2008 (data fine Lavori PdC 2294)
Note	Le certificazioni degli impianti non risultano allegate alla Attestazione di agibilità del 10/06/2008 pertanto la conformità dell'impianto elettrico non è rilevabile

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Le certificazioni degli impianti non risultano allegate alla Attestazione di agibilità del 10/06/2008 pertanto la conformità dell'impianto elettrico non è rilevabile

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Note	Presso gli archivi comunali è stata rinvenuta la richiesta di CPI Prot. N. 11051 Pratica N. 14964 del 06/10/2006



Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Documentazione di conformità non rinvenuta presso gli archivi comunali
Esistenza carri ponte	NO

Varie:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO SEMINTERRATO - CANTINA E LOCALI TECNICI	superf. esterna lorda	127,00	0,25	31,75
PIANO TERRA: BLOCCO A Ristorante, cucina, sala riunioni locali di servizio, disimpegni e vani scale con la sola ad esclusione di scannafossi e intercapedini	superf. esterna lorda	565,00	1,00	565,00
PIANO TERRA: CORPO B n. 4 camere e servizi	superf. esterna lorda	111,00	1,00	111,00
PIANO TERRA: CORPO A porticato	superf. esterna lorda	79,00	0,35	27,65
PIANO TERRA: CORPO B porticato - accesso	superf. esterna lorda	10,00	0,35	3,50
PIANO TERRA: CORPO B balconi e terrazzi (fino a 25 mq)	superf. interna lorda	25,00	0,30	7,50
PIANO TERRA: CORPO B balconi e terrazzi (oltre 25 mq)	superf. interna lorda	11,00	0,10	1,10
PIANO PRIMO: CORPO A reception, sala ristorante e locali di servizio; n. 6 camere relativi servizi igienici, disimpegni di collegamento e vani scale	superf. esterna lorda	485,00	1,00	485,00
PIANO PRIMO: CORPO B n. 2 camere familiari e servizi	superf. esterna lorda	115,00	1,00	115,00
PIANO PRIMO: CORPO A porticato	superf. esterna lorda	110,00	0,35	38,50
PIANO PRIMO: CORPO A balconi e terrazzi (fino a 25 mq)	superf. interna lorda	25,00	0,30	7,50
PIANO PRIMO: CORPO A balconi e terrazzi (oltre 25 mq)	superf. interna lorda	42,00	0,10	4,20
PIANO PRIMO: CORPO B balconi e terrazzi (fino a 25 mq)	superf. interna lorda	12,00	0,30	3,60
PIANO SECONDO: CORPO A n. 11 camere relativi servizi igienici, disimpegni di collegamento e vani scale	superf. esterna lorda	427,00	1,00	427,00
PIANO SECONDO: CORPO B n. 4 camere e servizi	superf. esterna lorda	114,00	1,00	114,00
PIANO SECONDO: CORPO A loggiato	superf. esterna lorda	105,00	0,35	36,75
PIANO SECONDO: CORPO A balconi e terrazzi (fino a 25 mq)	superf. interna lorda	25,00	0,30	7,50
PIANO SECONDO: CORPO A balconi e terrazzi (oltre 25 mq)	superf. interna lorda	18,00	0,10	1,80
PIANO TERZO: CORPO A locali di sgombero, scale interne e disimpegni	superf. esterna lorda	301,00	0,50	150,50



PIANO TERZO: CORPO A balconi e terrazzi (fino a 25 mq)	superf. interna lorda	25,00	0,30	7,50
PIANO TERZO: CORPO A balconi e terrazzi (oltre 25 mq)	superf. interna lorda	234,00	0,10	23,40
PIANO TERRA: CORPO B vano sotto-scala - ripostiglio	superf. esterna lorda	4,00	0,50	2,00
		2.970,00		2.171,75

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

Accessori

Immobile 1 - Foglio 52, mappale

1144 sub. 1 graffato con il mappale Identificato al n. NCEU F. 52 mapp. 1144

1145 e mappale 1255 (accessorio) Posto al piano terra

1. Piscina ad uso privatoComposto da **piscina con dimensioni m10x m20**

Destinazione urbanistica: Agricola

Valore a corpo: **€ 150.000,00**

Note: La piscina che risulta inserita all'interno del giardino antistante l'albergo, in posizione defilata ma con bellissima visuale panoramica, è stata realizzata alla fine del 2009, ha una forma rettangolare con dimensione 10 x 20 m e profondità variabile da m. 0.75 a m 1.50, struttura in cemento armato e rivestimento in piastrelle. La pavimentazione lungo il suo perimetro esterno è realizzata in pietra/gres e si estende (a partire dal bordo piscina) per circa 1.50 m nella parte prospiciente l'edificio principale e per circa 5 m sugli altri 3 lati. Per quanto desumibile dalla relazione a corredo del P.d.C. n. 2267 del 21-11-2007, che ne ha legittimato la realizzazione, l'impianto di filtrazione e le vasche di compensazione interrato con i relativi locali tecnici risultano ubicati sul fronte Sud/Est. Come già dettagliato nel "Paragrafo 7 - PRATICHE EDILIZIE" si precisa che la piscina di che trattasi è stata autorizzata per un uso privato, ovvero "ad uso esclusivo della gestione" e, dunque, alla data di redazione della presente la stessa non risulta abilitata alla fruizione da parte dei clienti della struttura ricettiva. Sul punto si precisa che per consentire un eventuale utilizzo della piscina da parte dei fruitori dell'intero complesso turistico la stessa dovrà essere adeguata (anche mediante opere) alla normativa regionale vigente (Regolamento 54/R/2015 approvato con D.P.G.R. del 20 maggio 2015) attraverso apposita richiesta di autorizzazione agli Enti preposti.

Immobile 1 - Foglio 52, mappale

1144 sub. 1 graffato con il mappale Identificato al n. NCEU F. 52 mapp. 1144 graffato al 1145

1145 e mappale 1255 (accessorio) Posto al piano terra

2. Corte di pertinenzaComposto da **giardino e parcheggi a servizio della struttura ricettiva**

Sviluppa una superficie complessiva di 8400 mq

Destinazione urbanistica: Agricola

Valore a corpo: **€ 400.000,00**

Note: Trattasi del terreno individuato con i mappali 1144 e 1145 graffati. Il compendio è composto da giardino, aree pavimentate in pietra, zone adibite a parcheggio per i clienti pavimentate in masselli autobloccanti e percorsi di collegamento tra le varie parti del compendio e la struttura ricettiva realizzati con diverso materiale di finitura (masselli in cls autobloccanti, pavimentazione in pietra, ghiaio)



Immobile 1 - Foglio 52, mappale

1144 sub. 1 graffato con il mappale Identificato al n. NCEU F. 52 mapp. 1255

1145 e mappale 1255 (accessorio) Posto al piano terra

3. Cabina elettrica e corte circostante Composto da **terreno incolto su cui è realizzata una cabina di trasformazione**

Sviluppa una superficie complessiva di 28 mq

Destinazione urbanistica: Agricola

Valore a corpo: **€ 6000**

Note: Trattasi del terreno individuato con i mappali 1255 su cui insiste un locale ad uso cabina elettrica MT/BT delle dimensioni m.3 x 2,10. La cabina e la corte circostante facente parte dello stesso mappale sono gravate da servitù di ELETTRODOTTO e di PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO a favore di XXXXXXXXXXXX con sede in ROMA (RM) C.F. XXXXXXXXXXXX (Cfr. Paragrafo 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato dell'Immobile 1 sopra descritto, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" dell'Immobile 1, comprensivo dei suoi accessori e pertinenze, è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerata la valenza delle aree di pertinenza, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in ambito Provinciale mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto.

Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune, fasce/zone, microzone e per destinazione, i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto. Al riguardo, riscontrato che il compendio immobiliare (oggetto di esecuzione) adibito ad "Albergo" è da ricomprendersi nel settore Commerciale (come ben specificato nella tabella di corrispondenza tra le denominazioni adottate per le tipologie edilizie esaminate e le relative categorie catastali facenti parte del "Rapporto Immobiliare 2024 sugli immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva, dell'Agenzia delle Entrate", nell'All. 9 – Stralcio 9 - Stralcio zone OMI si evidenziano i seguenti parametri identificativi riferiti al 1° semestre del 2024 (ultimi dati pubblicati):

Provincia: Massa Carrara;

- Comune: Fossdinovo;

- Fascia/zona: Periferica/CANIPAROLA-PEDECOLLINARE;

- Codice di zona: D1;

- Microzona: 1;

- Destinazione: Commerciale;

- Tipologia: Negozi;

- Stato conservativo: Normale

- Valore di mercato minimo: €/mq 650;

- Valore di mercato massimo: €/mq 1300.

(Per la tipologia "Negozi" il giudizio OTTIMO/NORMALE/SCADENTE (O/ N /S) è da intendersi



riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare
Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, (in posizione panoramica, defilata dal centro storico e facilmente raggiungibile dalle principali vie di traffico) della qualità delle finiture, il profuso ed attento utilizzo di materiali di qualità, l'ottimo stato di manutenzione/conservazione, nonché le specifiche funzionalità degli ambienti in base all'attuale destinazione d'uso dell'intero lotto (turistico/ricettiva), nonché la presenza di sistemazioni esterne e dotazioni (piscina), il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato dell'immobile 1, come di seguito elencato:

Valutazione unitaria Immobile 1: €/mq 1800,00 (valore massimo OMI incrementato del 20%)

Ad un valore analogo si perviene anche applicando il procedimento sintetico comparativo **"stima a camera"** ovvero calcolando il valore finale della struttura nelle condizioni di valore "a nuovo" e detraendo da tale valore il deprezzamento connesso alla vetustà dalla data di ultimazione (cioè 16 anni).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Carrara;

Ufficio tecnico di Fosdinovo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della Provincia di Massa Carrara;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

8.3 Valutazione corpi:

Immobile 1 - Foglio 52, mappale 1144 sub. 1 graffato con il mappale 1145 e mappale 1255 (accessorio). Alberghi e pensioni [D2] con annesso Piscina, con annesso Corte di pertinenza, con annesso Cabina elettrica e corte circostante

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.899.625,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Com- plessivo</i>
PIANO SEMINTERRATO - CANTINA E LOCALI TECNICI	31,75	€ 1.500,00	€ 47.625,00
PIANO TERRA: BLOCCO A Ristorante, cucina, sala riunioni locali di servizio, disimpegni e vani scale con la sola ad esclusione di scannafossi e intercapedini	565,00	€ 1.800,00	€ 1.017.000,00
PIANO TERRA: CORPO B n. 4 camere e servizi	111,00	€ 1.800,00	€ 199.800,00
PIANO TERRA: CORPO A porticato	27,65	€ 1.800,00	€ 49.770,00
PIANO TERRA: CORPO B porticato - accesso	3,50	€ 1.800,00	€ 6.300,00
PIANO TERRA: CORPO B balconi e terrazzi (fino a 25 mq)	7,50	€ 1.800,00	€ 13.500,00
PIANO TERRA: CORPO B balconi e terrazzi (oltre 25 mq)	1,10	€ 1.800,00	€ 1.980,00
PIANO PRIMO: CORPO A reception, sala ristorante e locali di servizio; n. 6 camere relativi servizi igienici, disimpegni di collegamento e vani scale	485,00	€ 1.800,00	€ 873.000,00



PIANO PRIMO: CORPO B n. 2 camere familiari e servizi	115,00	€ 1.800,00	€ 207.000,00
PIANO PRIMO: CORPO A porticato	38,50	€ 1.800,00	€ 69.300,00
PIANO PRIMO: CORPO A balconi e terrazzi (fino a 25 mq)	7,50	€ 1.800,00	€ 13.500,00
PIANO PRIMO: CORPO A balconi e terrazzi (oltre 25 mq)	4,20	€ 1.800,00	€ 7.560,00
PIANO PRIMO: CORPO B balconi e terrazzi (fino a 25 mq)	3,60	€ 1.800,00	€ 6.480,00
PIANO SECONDO: CORPO A n. 11 camere relativi servizi igienici, disimpegni di collegamento e vani scale	427,00	€ 1.800,00	€ 768.600,00
PIANO SECONDO: CORPO B n. 4 camere e servizi	114,00	€ 1.800,00	€ 205.200,00
PIANO SECONDO: CORPO A loggiato	36,75	€ 1.800,00	€ 66.150,00
PIANO SECONDO: CORPO A balconi e terrazzi (fino a 25 mq)	7,50	€ 1.800,00	€ 13.500,00
PIANO SECONDO: CORPO A balconi e terrazzi (oltre 25 mq)	1,80	€ 1.800,00	€ 3.240,00
PIANO TERZO: CORPO A locali di sgombero, scale interne e disimpegni	150,50	€ 1.800,00	€ 270.900,00
PIANO TERZO: CORPO A balconi e terrazzi (fino a 25 mq)	7,50	€ 1.800,00	€ 13.500,00
PIANO TERZO: CORPO A balconi e terrazzi (oltre 25 mq)	23,40	€ 1.800,00	€ 42.120,00
PIANO TERRA: CORPO B vano sottoscala - ripostiglio	2,00	€ 1.800,00	€ 3.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 3.899.625,00
Valore corpo	€ 3.899.625,00
Valore Accessori	€ 556.000,00
Valore complessivo intero	€ 4.455.625,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.455.625,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Immobile 1 - Foglio 52, mappale 1144 sub. 1 graffato con il mappale 1145 e mappale 1255 (accessorio)	Alberghi e pensioni [D2] con annesso Piscina, con annesso Corte di pertinenza, con annesso Cabina elettrica e corte circostante	2.171,75	€ 4.455.625,00	€ 4.455.625,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 668.343,75
	€ 79.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	

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

- Immobile 1 - Foglio 52, mappale 1144 sub. 1 graffato con il mappale 1145 e mappale 1255



(accessorio)

Certificato energetico presente: SI

Pendenze condominiali:

- Immobile 1 - Foglio 52, mappale 1144 sub. 1 graffato con il mappale 1145 e mappale 1255

(accessorio)

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 3.707.981,25

Arr. € 3.700.000,00

Data generazione:
10-12-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Davide Ambrosini

