
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XXXXXXXXX**

contro: **XXXXXXXXX**

N.R.G. E.I. **91/2024**
data udienza: 01/10/2025 ora: 11:20

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ALESSANDRO PELLEGRINI**

Custode Giudiziario: **Cathy Vigneron**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto UNICO

**Appartamento disposto a piano primo di una palazzina residenziale, relativo box a piano seminterrato e piccole corti di pertinenza, ubicati in Loc. Crocetta snc.
Comune di Fivizzano (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 **Fivizzano (MS)**
Località/Frazione **Loc. Cerreto**
LOCALITA' CROCETTA n. SNC

INDICE

Lotto: UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 3

Corpo: Immobile1: Foglio 10 mappale 81 sub 5 e sub 10 3

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

2. DESCRIZIONE 5

3. STATO DI POSSESSO 6

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 6

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 17

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 17

7. PRATICHE EDILIZIE 19

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 26



Beni in **Fivizzano (MS)**
Località/Frazione **Loc. Cerreto**
LOCALITA' CROCETTA n. SNC

Lotto: UNICO

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

Il creditore procedente ha depositato la certificazione Notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma del Dott. Strasso Gennaro, Notaio in Vigevano, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, corredata da estratto di mappa relativo agli immobili oggetto di pignoramento, il tutto aggiornato alla data dello 08/08/2024. Lo scrivente ha provveduto a richiedere ed allegare al presente rapporto di valutazione le note di iscrizione/trascrizione (cfr. All. 8 – Ispezioni ipotecarie) reperite presso l'Ufficio del Territorio di Massa - Servizio di Pubblicità immobiliare, oltre a copia dell'estratto di mappa e delle visure catastali storiche più recenti, relative agli immobili di che trattasi reperite presso l'Ufficio del Territorio di Massa - Ufficio Provinciale di Massa.

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

Si rileva che con atto di cessione dei beni ai creditori, a rogito Notaio Pucci Dott. Luigi in data 18/08/1987 rep. N. 69.409, trascritto in Massa in data 01/09/1987 ai n. RG 6660/RP 4903 la XXXXXXXX con sede in Sarzana C.F. XXXXXXXX cede alla "XXXXXXX" il diritto di proprietà per la quota 1/1 dei beni ubicati in Località Crocetta del Passo del Cerreto nel Comune di Fivizzano (MS) e ivi censiti al NCT F. 10 mappali 74 e 75 (mq 1400 complessivi), da cui derivano i beni oggetto della presente procedura.

Con successivo DECRETO DI AMMISSIONE A CONCORDATO PREVENTIVO del 25/03/1988 n. Rep 449/2271 del Tribunale della Spezia, trascritto il 27/04/1988 ai n. RG 3124/RP 2253 la proprietà dei suddetti beni veniva trasferita alla "XXXXXXX".

Con ANNOTAZIONE a margine della sopracitata trascrizione, presentata il 11/08/2016 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1099 Registro generale n. 7564, la formalità precedente viene cancellata, e la piena proprietà dei beni in Località Crocetta nel Comune di Fivizzano (MS) e ivi censiti al NCT F. 10 mappali 74 (mq 740) e 75 (mq 660) da cui derivano i beni oggetto della presente procedura rimane i capo alla Soc. XXXXXXXX con sede in SARZANA (SP) C. F. XXXXXXXX (cfr. All. 8 – Ispezioni ipotecarie)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobile1: Foglio 10 mappale 81 sub 5 e sub 10.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Loc. Cerreto, LOCALITA' CROCETTA n. SNC

Note: Appartamento a piano primo di una palazzina residenziale con accesso indipendente, balcone, box auto seminterrato e piccola corte di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in SARZANA (SP) C.F. XXXXXXXX, foglio **10**, particella **81**, subalterno **5**, indirizzo Loc. Crocetta, piano T-1, comune Fivizzano, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 51 m² Totale: escluse aree scoperte: 46 m², rendita € 258,23

Derivante da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO n. 3794.1/2017 del 28/04/2017 Pratica n. MS0018455 in atti dal 28/04/2017;
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO n. 10658.1/2016 del 21/09/2016 Pratica n. MS0044028 in atti dal 23/09/2016, ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO;
- COSTITUZIONE n. 2026.1/2012 del 29/10/2012 Pratica n. MS0102175 in atti dal 29/10/2012;

Derivante dalla particella 81 Ente Urbano con superficie pari a 1400 mq, censita al NCT mediante le seguenti pratiche:



- Tipo Mappale n. 23974.2/2012 del 19/03/2012 Pratica n. MS0023974 in atti dal 19/03/2012 presentato il 16/03/2012 (soppressione del mappale 75);
- Tipo Mappale n. 23974.1/2012 del 19/03/2012 Pratica n. MS0023974 in atti dal 19/03/2012 presentato il 16/03/2012 (soppressione del mappale 74);
- FRAZIONAMENTO n. 131076 del 09/06/1973 in atti dal 29/12/1979 (frazionamento del mappale 20).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Alla data della perizia non è stato costituito condominio. Si rileva che i subalterni 17, 18, 19, 23 e 24 risultano BENI COMUNI NON CENSIBILI a tutti i subalterni (cfr. All. 2.1 elaborato planimetrico).

Confini: sub 5 piano terra (corte) confina sui lati Nord-Ovest e Nord-Est con sub 24 corte comune (BCNC a tutti i sub), lato Sud-Est e Sud-Ovest con la corte di pertinenza del sub 32 (altra proprietà); sub 5 piano primo (appartamento) confina sul lato Sud-Ovest con aria su corti di pertinenza ai sub 9, 11 (altra proprietà) e sub 10 (stessa proprietà e oggetto della medesima procedura) e sui lati Nord-Ovest e Nord-Est con aria su corte comune sub 24 (BCNC a tutti i sub), lato Sud-Est con l'appartamento sub 36 (derivante dal sub 6, altra proprietà).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXX con sede in SARZANA (SP) C.F. XXXXXXXXX, foglio **10**, particella **81**, subalterno **10**, indirizzo Loc. Crocetta, piano T, comune Fivizzano, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 MQ, superficie m² Totale: 25 m², rendita € 33,47

Derivante da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO n. 3794.1/2017 del 28/04/2017 Pratica n. MS0018455 in atti dal 28/04/2017;
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO n. 10658.1/2016 del 21/09/2016 Pratica n. MS0044028 in atti dal 23/09/2016, ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO;
- COSTITUZIONE n. 2026.1/2012 del 29/10/2012 Pratica n. MS0102175 in atti dal 29/10/2012;

Derivante dalla particella 81 Ente Urbano con superficie pari a 1400 mq, censita al NCT mediante le seguenti pratiche:

- Tipo Mappale n. 23974.2/2012 del 19/03/2012 Pratica n. MS0023974 in atti dal 19/03/2012 presentato il 16/03/2012 (soppressione del mappale 75);
- Tipo Mappale n. 23974.1/2012 del 19/03/2012 Pratica n. MS0023974 in atti dal 19/03/2012 presentato il 16/03/2012 (soppressione del mappale 74);
- FRAZIONAMENTO n. 131076 del 09/06/1973 in atti dal 29/12/1979 (frazionamento del mappale 20).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Alla data della perizia non è stato costituito condominio. Si rileva che i subalterni 17, 18, 19, 23 e 24 risultano BENI COMUNI NON CENSIBILI a tutti i subalterni (cfr. All. 2.1 elaborato planimetrico).

Confini: sub 10 confina sul lato Sud-Ovest con corte comune sub 17 (BCNC a tutti i sub) e sui lati Nord-Ovest con box auto censito al sub 9 (altra proprietà), Nord-Est con scannafosso censito con il sub 19 (BCNC a tutti i sub), e lato Sud-Est con box auto censito al sub 11 (altra proprietà).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXX con sede in Sarzana (SP), Via XXXXXXXXX [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile censito con il sub 10 (box auto) risulta conforme dal punto di vista catastale. Si rileva una generale corrispondenza fra



l'ingombro planimetrico dell'immobile oggetto di stima censito con il sub 5 e la relativa planimetria catastale. Tuttavia sono state individuate alcune difformità, verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso all'Immobile 1.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica DOCFA per denuncia di variazione planimetrica

Descrizione delle opere da sanare:

Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente) e la planimetria catastale si evidenziano le seguenti difformità:

1. una diversa disposizione delle tramezze e, conseguentemente, della dimensione e numero dei locali;
2. la presenza di cassonetti/colonne di scarico non rappresentate;
3. mancanza di parete/porta a delimitazione del disimpegno esistente tra zona giorno e locale wc/zona notte, necessaria ai fini igienico sanitari;
4. suddivisione della zona giorno in due locali distinti (soggiorno con angolo cottura e camera armadi) mediante la realizzazione di una parete di separazione;
5. a piano primo errata indicazione del confine sul lato Nord-Ovest

Presentazione pratica Docfa: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note: Le spese tecniche per la redazione della pratica di regolarizzazione edilizia, la relativa sanzione amministrativa, così come i costi per le opere di completamento e conseguente adeguamento dello stato dei luoghi alla normativa igienico sanitaria sono valutati nel paragrafo "7.1 - Conformità edilizia".

Note sulla conformità catastale: Il box auto censito con il sub 10 risulta conforme dal punto di vista catastale mentre l'appartamento a piano primo censito con il sub 5 non risulta conforme dal punto di vista catastale.

Note generali: I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare che costituisce il LOTTO UNICO risulta ubicato in Loc. Crocetta nel Comune di Fivizzano, in una zona di confine tra Toscana ed Emilia Romagna, in prossimità del Passo Crocetta a 1.260 mt slm. In particolare il passo fa da spartiacque tra il Comune di Fivizzano nella Provincia di Massa e il Comune di Ventasso nella Provincia di Reggio Emilia e, mediante la Strada statale 63 del Valico del Cerreto che la attraversa, da questo luogo è possibile raggiungere la piccola frazione di Cerreto Laghi. Oltre che meta turistica estiva situata all'interno del Parco nazionale dell'Appennino Tosco-Emiliano, la località di Cerreto Laghi, posta ad un'altitudine di 1.344 m s.l.m., è nota soprattutto come stazione sciistica invernale. In area adiacente ai beni staggiati si colloca anche il Camping Rio Bianco, struttura ricettiva attrezzata, dotata di bungalow, piazzole per roulotte e camper e relativi servizi.

Caratteristiche zona: periferica montana

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Piste da sci dotate di impianti di risalita e Palazzetto del ghiaccio,

Caratteristiche zone limitrofe: boschive/turistiche

Importanti centri limitrofi: Cerreto laghi, Fivizzano, Aulla, Massa, Carrara, La Spezia.

Attrazioni paesaggistiche: Parco nazionale dell'Appennino Tosco-Emiliano, Parco Alpi Apuane, Lunigiana e Garfagnana.

Attrazioni storiche: Borghi e Castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici:

Casello Autostradale Aulla (MS): 37 km;



Stazione ferroviaria Fivizzano-Rometta-Soliera: 27 km;
 Ospedale Sant'Antonio Abate, Fivizzano (MS): 19 Km;
 Fermata Autobus Passo del Cerreto: Autobus n. 23: 800 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Durante il primo accesso all'Immobile, avvenuto in data 13/01/2025, alla presenza costante del Custode Giudiziario Dr.ssa Cathy Vigneron e del Sig. XXXXXXXX, delegato da parte esecutata a presenziare, quest'ultimo ha confermato nel relativo verbale che *"l'appartamento è libero"*. Nel medesimo verbale il Custode precisava inoltre che:

"l'immobile è libero da mobilio e che deve ancora essere finito, (non ci sono le prese elettriche, gli impianti non sono stati testati, non c'è acqua né elettricità". [...] "Non c'è contratto di locazione" [...] non ci sono spese straordinarie condominiali straordinarie da sostenere. L'appartamento deve essere finito; le persiane delle porte finestre presentano segni di usura (si chiudono male)"; L'appartamento e il garage staggiti fanno parte di un più ampio fabbricato costituito da 8 appartamenti corredati da relativi garage. Ad oggi non è stato formato il condominio poiché nel complesso immobiliare abitano solo 2 proprietari ossia solo 2 appartamenti risultano occupati. "[...] per i motivi di cui sopra, non è ancora stato nominato l'amministratore di condominio". (Cfr. All. 12 - Verbale di primo accesso)

Al riguardo lo scrivente C.T.U. ritiene utile precisare che:

- lo stato di fatto in cui versava l'immobile alla data del sopralluogo ha dato conferma di quanto sopra, ovvero l'intero immobile risulta libero e non ammobiliato. Cfr. All. 4 - Documentazione fotografica.
- Inoltre, a seguito di formale richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate (Prot. n. 12259 del 04/03/2025), con lo scopo di verificare l'esistenza di contratti di locazione sui beni oggetto della presente Procedura (e la relativa opponibilità a quest'ultima), la stessa A.d.E. con comunicazione di riscontro a mezzo P.E.C. del 17/03/2025 Prot. AGEDP-MS_15538_2025_1927, allegata alla presente (Cfr. All. 11 - Comunicazione Agenzia delle Entrate) specificava che: *"agli atti di questo ufficio, non risulta alcun contratto di locazione in corso di validità avente ad oggetto l'immobile indicato in istanza il cui locatore risulti XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX."* (N.d.R. bene ubicato nel Comune di Fivizzano (MS), Loc. Crocetta snc e censito al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 10 NCEU Particella 81 subalterni 5 e 10, oggetto della presente Procedura).

Per quanto sopra esposto lo scrivente C.T.U. procederà alla valutazione dell'Immobile 1 LOTTO UNICO, considerando lo stesso nel suo stato di **"libero"**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:



- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** attiva a favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX;

Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;

Importo ipoteca: € 81.198,24; Importo capitale: € 40.599,12;

A rogito di XXXXXXXXX - ROMA in data 23/11/2023 ai nn. 2579/5623;

Iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 24/11/2023 ai nn. **R.G. 11534/R.P. 1164**;

Note: ipoteca con concessione amministrativa per la riscossione ISCRITTA in favore di XXXXXXXXX con sede in ROMA (RM), C.F. XXXXXXXXX contro la Soc. Esecutata XXXXXXXXX con sede in SARZANA (SP) C.F. XXXXXXXXX relativamente all'intero diritto di proprietà gravante sui beni oggetto della presente procedura, ubicati nel Comune di Fivizzano (MS) e ivi censiti nel N.C.E.U. Foglio 10 particella 81 ai sub 5 cat. A2 – ABITAZIONE CIVILE, consistenza 4 vani e sub 10 cat. C6 – STALLE, SCUDERIE consistenza 24 mq.

Nella relativa nota di trascrizione si precisa che: *"GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGO NO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 05676202200001138000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 20122022 NUMERO DI RUOLO: 550001, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLP, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 30122010 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 35620170000158763000, ANNO: 2017, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 390000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08042017 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 35620170000273603000, ANNO: 2017, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 390000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24052017 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 35620170000435238000, ANNO: 2017, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 390000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09092017 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 35620170001249800000, ANNO: 2017, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 390000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24112017."* (Cfr. All 8 – Nota di trascrizione).

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX;

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 105.000,00; Importo capitale: € € 70.000,00;

A rogito di Notaio Angelini Dott.ssa Giulia in Sarzana (SP) in data 30/03/2020 ai nn. 1536/1361;

Iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 02/04/2020 ai nn. **R.G. 2525/R.P. 317**;

Note: Ipoteca volontaria iscritta in favore di XXXXXXXXX con sede in MILANO (MI) C.F. XXXXXXXXX contro la Soc. esegutata XXXXXXXXX con sede in SARZANA (SP) C.F. XXXXXXXXX relativamente al diritto di piena ed esclusiva proprietà che detiene sui beni oggetto della presente procedura ubicati in LOCALITA' CROCETTA SASSALBO snc. Nel Comune di Fivizzano (MS) e ivi censiti nel N.C.E.U. Foglio 10 particella 81 rispettivamente ai subalterni:

sub 5 cat. A2 – ABITAZIONE CIVILE, consistenza 4 vani;

sub 10 cat. C6 – STALLE, SCUDERIE, consistenza 24 mq.

Nella nota di trascrizione si precisa che: *" LA BANCA MUTUANTE CONCEDE, AI SENSI DELL'ART.38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993, N.385, TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA (DI SEGUITO, PER BREVEITA', IL TUB), ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE ACCETTA, UN MUTUO A LUNGO TERMINE PER L'IMPORTO DI EURO 70.000,00 (SETTANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) DA ESTINGUERSI IN MESI 168 (CENTOSESANTOTTO) DA OGGI, OLTRE ALL'EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, DA INTENDERSI CON ASSUNZIONE DI IMPEGNO A FERMO DA PARTE DELLA*



BANCA SALVO QUANTO PREVISTO DALL'ART.9 DEL "CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO PER I FINANZIAMENTI IPOTECARI", GARANTITO DA ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA DI 2 GRADO FORMALE E DI 1 GRADO SOSTANZIALE SUI BENI DI SEGUITO DESCRITTI DI PROPRIETA' DELLA PARTE DATRICE DI IPOTECA. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA CHE IL FINANZIAMENTO E' STATO RICHIESTO PER LA REALIZZAZIONE DELLA SUDDETTA FINALITA' E PER TALE SCOPO IL MUTUO VIENE ACCORDATO DALLA BANCA. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A MANTENERE, MATERIALMENTE E GIURIDICAMENTE, LA DESTINAZIONE DICHIARATA PER TUTTA LA DURATA DEL FINANZIAMENTO, SOTTO PENA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO AI SENSI DELL'ART.1456 C.C., A DETTI FINI LA PARTE MUTUATARIA CONSENTE I CONTROLLI E GLI ACCERTAMENTI CHE LA BANCA, RITERRANNO OPPORTUNI IN QUALUNQUE MOMENTO RIMBORSANDONE I COSTI. IN CASO DI MANCATA DESTINAZIONE DEL FINANZIAMENTO, LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' PERTANTO CORRISPONDERE ALLA BANCA UNA PENALE CALCOLATA CON LE MEDESIME MODALITA' E IN MISURA PARI AL COMPENSO DA CORRISPONDERE PER L'ESTINZIONE ANTICIPATA DI CUI ALL'ARTICOLO 3 LETTERA B) DEL PRESENTE CONTRATTO SUL CAPITALE EROGATO. 2) IL MUTUO VIENE CONCESSO SOTTO L'OSSERVANZA DI TUTTE LE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI CHE DISCIPLINANO LE OPERAZIONI DI CREDITO FONDIARIO (ART. 38 E SEGUENTI DEL TUB), NONCHE' DI TUTTE LE ALTRE NORME CHE POTRANNO ESSERE IN FUTURO EMANATE IN MATERIA, ED E' REGOLATO DALLE CONDIZIONI E DAI PATTI CONTENUTI NEL PRESENTE CONTRATTO E NEL "CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO PER I FINANZIAMENTI IPOTECARI" CHE, PREVIA DISPENSA DALLA LETTURA DATAMI DALLE PARTI CONTRAENTI IN QUANTO GIA' NOTO E CONVENUTO TRA LE STESSE, SI ALLEGA, FIRMATO DALLE PARTI CONTRAENTI, ANCHE PER APPROVAZIONE SPECIFICA AGLI EFFETTI DEGLI ARTT.1341 E 1342 COD. CIV., DELLE CLAUSOLE ONEROSE – PER QUANTO APPLICABILI – IN ESSO RIPORTATE E DA ME NOTAIO, SOTTO LA LETTERA "A" AL PRESENTE ATTO, AFFINCHE' NE FORMI PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. RESTA INTESO CHE LE DISPOSIZIONI CONTENUTE NEL PRESENTE CONTRATTO AVRANNO PREVALENZA SU OGNI PREVISIONE AD ESSE CONTRARIA OD INCOMPATIBILE CONTENUTA NEL CAPITOLATO. CONFORMEMENTE ALLE NORME IN MATERIA DI "TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI" DI CUI ALLA DELIBERA DEL COMITATO INTERMINISTERIALE PER IL CREDITO ED IL RISPARMIO DEL 4 MARZO 2003 E ALLE SUCCESSIVE DISPOSIZIONI DELLA BANCA D'ITALIA, SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "B" FIRMATO DALLE PARTI CONTRAENTI E DA ME NOTAIO, PREVIA DISPENSA DALLA LETTURA DATAMI DALLE PARTI CONTRAENTI IN QUANTO NOTO E CONVENUTO TRA LE STESSE PER FORMARNE PARTE INTEGRANTE IL "DOCUMENTO DI SINTESI", NEL QUALE SONO RIPORTATE LE CONDIZIONI ECONOMICHE APPLICATE ALLA PRESENTE OPERAZIONE. 3) IL MUTUO E' REGOLATO ALLE CONDIZIONI ECONOMICHE DI SEGUITO RIPORTATE: A) TASSO DI INTERESSE APPLICATO SUL CAPITALE MUTUATO, ANNUO NOMINALE CONVERTIBILE MENSILMENTE: - VARIABILE ED AUTOMATICAMENTE DETERMINATO IN MISURA PARI A 3,950 PUNTI IN PIU' DELL'EURIBOR – EURO INTERBANK OFFERED RATE – 3 (TRE) MESI BASE 360 – MEDIA PERCENTUALE MESE PRECEDENTE (MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DELLE QUOTAZIONI PER VALUTA RILEVATE GIORNALMENTE ALLE ORE 11, ORA DELL'EUROPA CENTRALE, DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR – EMMI – DIFFUSE SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI, ES. <http://IT.EURIBOR-RATES.EU>, E PUBBLICATE SULLA STAMPA SPECIALIZZATA). NEL MESE IN CORSO SI APPLICA LA MEDIA DEL MESE SOLARE PRECEDENTE, IL TASSO D'INTERESSE COSI' DETERMINATO VIENE DI VOLTA IN VOLTA AGGIORNATO CON DECORRENZA IN DATA PARI A QUELLA DI DECORRENZA DELLA RATA. ATTUALMENTE IL VALORE DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE/RIFERIMENTO E' PARI AL 0,00% , E QUINDI ALLA DATA ODIERNA IL TASSO DI INTERESSE E' PARI AL 3,950% (TRE VIRGOLA NOVECENTOCINQUANTA PER CENTO). QUALORA NON FOSSE POSSIBILE EFFETTUARE LA RILEVAZIONE DI TALE TASSO, VERRA' PRESO IN CONSIDERAZIONE, QUALE PARAMETRO DI INDICIZZO, IL LIBOR 3 MESI, RIFERITO ALL'EURO, QUOTATO IL



SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA FINE DI OGNI TRIMESTRE SOLARE, COME RILEVATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA, MAGGIORATO DELLO SPREAD DI CUI SOPRA; IN CASO DI AUMENTO O DIMINUZIONE DI QUEST'ULTIMO PARAMETRO DI RIFERIMENTO, IL TASSO DI INTERESSE VERRA' MODIFICATO NELLA MISURA DELLE INTERVENUTE VARIAZIONI A DECORRERE DALL'1/1, 1/4, 1/7, 1/10 SUCCESSIVO ALLA PREDETTA VARIAZIONE, E RIMARRA' IN VIGORE PER LA DURATA DI OGNI TRIMESTRE SOLARE. QUALORA L'EURIBOR, RILEVATO COME SOPRA (O IL LIBOR RIFERITO ALL'EURO, IN CASO DI MANCATA RILEVAZIONE DELL'EURIBOR), ASSUMA UN VALORE NEGATIVO, LO STESSO SARA' CONVENZIONALMENTE CONSIDERATO PARI A ZERO: PER EFFETTO DI CIO' LA BANCA APPLICHERA' NEI CONFRONTI DELLA PARTE MUTUATARIA CLIENTE UN TASSO DI INTERESSE PARI ALLO SPREAD FINO A QUANDO L'EURIBOR, RILEVATO COME SOPRA (O IL LIBOR RIFERITO ALL'EURO, IN CASO DI MANCATA RILEVAZIONE DELL'EURIBOR) NON TORNERA' AD ASSUMERE UN VALORE SUPERIORE A ZERO. – TASSO DI MORA: IN CASO DI RITARDO, RISPETTO ALLE SCADENZE CONVENUTE, NEL PAGAMENTO TOTALE O PARZIALE DELLE RATE DI RIMBORSO DEL MUTUO E/O DEI RELATIVI INTERESSI, COME DI OGNI ALTRA SOMMA DOVUTA IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO E NON VERSATA ALLE PATTUITE SCADENZE, LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' CORRISPONDERE SULL'IMPORTO NON PAGATO GLI INTERESSI DI MORA CALCOLATI IN RAGIONE DI PUNTI 1,900 (UNO VIRGOLA NOVECENTO) IN PIU' AL TASSO NOMINALE ANNUO CONTRATTUALE VIGENTE NEL PERIODO DI MORA, INDICATO NELLE CONDIZIONI ECONOMICHE CONTENUTE NEL DOCUMENTO DI SINTESI. TALI INTERESSI DI MORA SARANNO CALCOLATI SU TUTTI I CREDITI SCADUTI PER CAPITALE, INTERESSI ED ACCESSORI E DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO SENZA BISOGNO DI ALCUNA INTIMAZIONE, NE' MESSA IN MORA, MA SOLTANTO PER LA SCADENZA DEL TERMINE. B) SONO INOLTRE A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA LE SEGUENTI CONDIZIONI E SPESE: - PER ISTRUTTORIA PARI A EURO 1.400,00 (MILLEQUATTROCENTO VIRGOLA ZERO ZERO); - PER IMPOSTA SOSTITUTIVA EX DPR 601/73 PARI A EURO 175,00 (CENTOSETTANTACINQUE VIRGOLA ZERO ZERO); LE PARTI, AI SENSI DELL'ART.17 DEL D.P.R. 601/1973 COME MODIFICATO DAL DECRETO LEGGE 23/12/2013 N.145, OPTANO PER L'ASSOGGETTAMENTO DEL PRESENTE ATTO ALLA DISCIPLINA DELLA IMPOSTA SOSTITUTIVA DI CUI AGLI ARTT.15 E SEGUENTI DEL CITATO D.P.R. 601/1973; - PER PERIZIA TECNICA EURO 500,00 (CINQUECENTO VIRGOLA ZERO ZERO); - PER INCASSO RATA EURO 2,75 (DUE VIRGOLA SETTANTACINQUE) CADAUNA; - PER AVVISATURA PER RATA EURO 1,25 (APPLICATE SOLO NEL CASO IN CUI LA RATA NON VENGA PAGATA MEDIANTE ADDEBITO SU CONTO CORRENTE ACCESO PRESSO LA BANCA EROGANTE); - PER BOLLI POSTALI, IMPOSTE DIVERSE DA QUELLE SOPRAINDICATE, IN MISURA COME PER LEGGE; - PER POLIZZA ASSICURAZIONE IMMOBILE PER INCENDIO/SCOPPIO EURO 184,03 (CENTOTTANTAQUATTRO VIRGOLA ZERO TRE) (IMPORTO DA VERIFICARE/IMPOSTARE A CURA DEL PROCURATORE DELLA BANCA AL MOMENTO DELLA STIPULA); - PER ASSICURAZIONI ACCESSORIE FACOLTATIVE EURO 0,00 (ZERO VIRGOLA ZERO ZERO); - PER GESTIONE PRATICA EURO 0,00 (ZERO VIRGOLA ZERO ZERO); - PER INVIO COMUNICAZIONI: CARTACEO EURO 1,25 ELETTRONICO EURO 0,00; - PER SOSPENSIONE PAGAMENTO RATE EURO 0,00; - PER RICHIESTE DI CERTIFICAZIONE/DOCUMENTI CATASTALI, LEGALI, CONTABILI INTERESSI EURO 1,25 (UNO VIRGOLA VENTICINQUE); - PER VARIAZIONE/RESTRIZIONE D'IPOTECA: * PER RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA 0,500000% CALCOLATO SUL DEBITO RESIDUO DEL MUTUO, APPLICATE PER L'EVENTUALE RINNOVAZIONE DELLA GARANZIA IPOTECARIA PRIMA DELLA SCADENZA DEI 20 (VENTI) ANNI DALLA DATA DELLA PRIMA ISCRIZIONE, QUALORA RISULTINO ANCORA IN ESSERE DELLE RAGIONI DI CREDITO A FAVORE DELLA BANCA; * PER RILASCIO ATTO DI ASSENSO (LETTERA E MINUTA ATTO) RICHIESTO DALLA PARTE MUTUATARIA: - IN CASO DI CANCELLAZIONE IPOTECARIA EURO 175,00 (CENTOSETTANTACINQUE VIRGOLA ZERO ZERO) (APPLICABILI SOLTANTO NEL CASO IN CUI LA CANCELLAZIONE, PER ESPRESSA RICHIESTA DEL CLIENTE O COMUNQUE PER CAUSE INDIPENDENTI DALLA VOLONTA' DELLA BANCA, NON POSSA ESSERE EFFETTUATA MEDIANTE LA PROCEDURA DI



“CANCELLAZIONE DELLE IPOTECHE” PREVISTA DALL’ART.40-BIS DEL D.LGS. N.385/1993 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI); - NEI CASI DI RIDUZIONI/ RESTRIZIONI IPOTECARIE, POSTERGAZIONI ED ATTI ANALOGHI EURO 250,00 (DUECENTOCINQUANTA VIRGOLA ZERO ZERO); - PER ACCOLLI, SOSTITUZIONI DI GARANZIE, ATTI DI DILAZIONE, PROROGHE NONCHE’ ATTI INTEGRATIVI DI QUALSIASI NATURA 0,500% SUL DEBITO RESIDUO MINIMO EURO 200,00 (DUECENTO VIRGOLA ZERO ZERO) MASSIMO EURO 350,00 (TRECENTOCINQUANTA VIRGOLA ZERO ZERO) OLTRE AD EVENTUALI SPESE NOTARILI, DI REGISTRAZIONE, ETC; - COMPENSO OMNICOOMPRESIVO PER ESTINZIONE ANTICIPATA: 2,000% CALCOLATO SUL CAPITALE RIMBORSATO ANTICIPATAMENTE; - PER COSTI AMMINISTRATIVI DERIVANTI DA VARIAZIONI DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE, RICHIESTE DAL CLIENTE, NON IN CONFORMITA’ CON LE PATTUZIONI CONTRATTUALI EURO 50,00 (CINQUANTA VIRGOLA ZERO ZERO). IL TAEG (TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE) CORRISPONDE AL %. LE PARTI PRENDONO ATTO CHE, AL MOMENTO DELLA SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO, LE CONDIZIONI ECONOMICHE PATTUITE NON POSSONO ESSERE SUPERIORI AL TASSO SOGLIA PREVISTO NEL TRIMESTRE IN CORSO PER LA SPECIFICA CATEGORIA DI OPERAZIONI CREDITIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 7 MARZO 1996 N.108, RECANTE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI USURA. LE SOMME DOVUTE IN CORSO DI RAPPORTO, SARANNO PAGATE DALLA PARTE MUTUATARIA ALLA BANCA, OVE NON DIVERSAMENTE PREVISTO, MEDIANTE MAGGIORAZIONE, PER IL CORRISPONDENTE IMPORTO, DELL’AMMONTARE DELLE RATE DI RIMBORSO. AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL’ART.119, DEL D.LGS. N.385/1993, TESTO UNICO BANCARIO, LA BANCA FORNIRA’ ALLA PARTE MUTUATARIA, ALLA SCADENZA DEL CONTRATTO E, COMunque, ALMENO UNA VOLTA ALL’ANNO, UNA COMUNICAZIONE ANALITICA CON UNA COMPLETA E CHIARA INFORMAZIONE SULLO SVOLGIMENTO DEL RAPPORTO E UN QUADRO AGGIORNATO DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE APPLICATE. LE MODALITA’ DI INVIO DELLE COMUNICAZIONI PERIODICHE INCLUDONO LA FORMA CARTACEA E QUELLA ELETTRONICA. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA ESPRESSAMENTE DI VOLER RICEVERE LE COMUNICAZIONI PERIODICHE IN FORMA CARTACEA; IN OGNI MOMENTO DEL RAPPORTO LA PARTE MUTUATARIA HA DIRITTO DI CAMBIARE LA TECNICA DI COMUNICAZIONE UTILIZZATA, MEDIANTE APPOSITA RICHIESTA A MEZZO RACCOMANDATA DA INVIARE ALLA FILIALE OVE SI INTRATTIENE IL RAPPORTO. LA BANCA CONSEGNERA’ ALLA PARTE MUTUATARIA, CON LA COMUNICAZIONE PERIODICA INVIATA CON CADENZA ANNUALE, UN ELENCO RIEPILOGATIVO RECANTE TUTTE LE MOVIMENTAZIONI, LE SOMME ADDEBITATE E OGNI ALTRA INFORMAZIONE RILEVANTE PER LA COMPrensIONE DELL’ANDAMENTO DEL RAPPORTO. 4) LA BANCA QUALORA SUSSISTA UN GIUSTIFICATO MOTIVO SI RISERVA LA FACOLTA’ DI MODIFICARE LE CONDIZIONI ECONOMICHE APPLICATE AL MUTUO – DIVERSE DAL TASSO DI INTERESSE – NONCHE’ LE CONDIZIONI ECONOMICHE DI CUI AL PRECEDENTE ART.3, LETTERA B), AD ECCEZIONE DELLE SPESE ISTRUTTORIE, RISPETTANDO IN CASO DI VARIAZIONI IN SENSO SFAVOREVOLE ALLA PARTE MUTUATARIA LE PRESCRIZIONI DI LEGGE IN MATERIA DI TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI, AI SENSI DELL’ART.118 DEL TUB, LA PARTE MUTUATARIA APPROVA SPECIFICATAMENTE, PER QUANTO OCCORRERE POSSA, TALE FACOLTA’ DELLA BANCA. LA PARTE MUTUATARIA ENTRO LA DATA PREVISTA PER L’APPLICAZIONE DELLA MODIFICA CONTRATTUALE HA DIRITTO DI RECEDERE DAL CONTRATTO SENZA SPESE. 5) LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RIMBORSARE, ALLE DATE FISSATE, TUTTE LE SOMME DOVUTE IN DIPENDENZA DEL MUTUO CONCESSO. SARANNO CONTEGGIATI, SULL’IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO, GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA CONTRATTUALMENTE PREVISTA, DAL GIORNO DEL DOVUTO PAGAMENTO E FINO A QUELLO DEL PAGAMENTO EFFETTIVO, IN CASO DI: - MANCATO PAGAMENTO A SCADENZA DELLE PREVISTE RATE DI RIMBORSO DEL MUTUO; - CESSAZIONE DEL RAPPORTO, IN SEGUITO A DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE, RISOLUZIONE DEL CONTRATTO, O PER QUALSIVOGLIA ALTRA CAUSA. SU DETTI INTERESSI NON E’ CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. L’ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI IN FORZA DELL’ATTO DI MUTUO NON POTRA’



ESSERE RITARDATO NEPPURE NEL CASO IN CUI LA PARTE MUTUATARIA E/O I GARANTI SOLLEVASSERO CONTESTAZIONE IN VIA GIUDIZIARIA O STRAGIUDIZIARIA. 6) LA PARTE MUTUATARIA, RESA EDOTTA E PRESO ATTO DELLE POSSIBILI OPZIONI DI SVILUPPO DEL PIANO DI AMMORTAMENTO MESSE A DISPOSIZIONE DALLA BANCA, DICHIARA DI OPTARE PER IL METODO DELL'AMMORTAMENTO PROGRESSIVO (O FRANCESE). IL RIMBORSO DEL MUTUO VERRA' ESEGUITO DALLA PARTE MUTUATARIA MEDIANTE PAGAMENTO DI N.168 (CENTOSESANTOTTO) RATE POSTICIPATE, CALCOLATE SECONDO IL METODO DELL'AMMORTAMENTO PROGRESSIVO (O FRANCESE), CON IL QUALE SI INTENDE L'AMMORTAMENTO CON RATE COMPOSTE DA QUOTE CRESCENTI DI CAPITALE DA RIMBORSARE (CALCOLATE SULLA BASE DEL CALENDARIO COMMERCIALE 360/360) E DA QUOTE INTERESSI CALCOLATE, SUL DEBITO RESIDUO, CON RIFERIMENTO AL NUMERO DEI GIORNI EFFETTIVI TRASCORSI PER CIASCUN PERIODO DI INTERESSI E DIVISORE FISSO 360. FERMO RESTANDO IL CALCOLO DELLA QUOTA CAPITALE COME SOPRA INDICATO, L'IMPORTO COMPLESSIVO (TOTALE) DELLE SINGOLE RATE SI MODIFICA PER EFFETTO DEL DIFFERENTE NUMERO DI GIORNI DI CALENDARIO COMPRESI IN CIASCUN PERIODO DI INTERESSI, COME SPECIFICATO NEL PIANO DI AMMORTAMENTO CHE, FIRMATO DALLE PARTI, SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "C" PER FORMARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE, OMESSANE LA LETTURA PER ESPRESSA VOLONTA' DELLE PARTI. LA PARTE MUTUATARIA RICONOSCE E PRENDE ATTO CHE, ESSENDO STATO PATTUITO UN TASSO DI INTERESSE IN MISURA VARIABILE, LA BANCA PROVVEDERA', IN CASO DI AUMENTO O DIMINUZIONE DEL TASSO IN INTERESSE RILEVATO, A RIDETERMINARE IL PIANO DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO, ASSUMENDO QUALE 'CAPITALE' ORIGINARIO IL CAPITALE RESIDUO, QUALE 'DURATA' LA DURATA RESIDUA E QUALE 'TASSO DI INTERESSE' IL TASSO COME SOPRA RILEVATO. SUDDETTO PIANO DI AMMORTAMENTO DOVRA' PERTANTO CONSIDERARSI 'INDICATIVO', ESSENDO FINALIZZATO SOLTANTO A DARE DIMOSTRAZIONE DI QUALE SAREBBE L'IMPORTO DI OGNI RATA SE IL TASSO DI INTERESSE RILEVATO AL MOMENTO DELLA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO RESTASSE IMMODIFICATO PER TUTTA LA DURATA DELL'AMMORTAMENTO E NON E' QUINDI FINALIZZATO A STABILIRE CON ESATTEZZA L'IMPORTO DEFINITIVO DI OGNI RATA, POTENDO LO STESSO VARIARE, SIA IN RELAZIONE ALLA QUOTA CAPITALE SIA IN RELAZIONE ALLA QUOTA INTERESSI E COMUNQUE IN RELAZIONE ALL'IMPORTO COMPLESSIVO DI OGNI SINGOLA RATA. PRIMA DELL'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO, LA PARTE MUTUATARIA FARA' LUOGO AL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO, CALCOLATI AL TASSO DI CUI AL PRECEDENTE ART.3) LETT. A) COME SPECIFICATO DA PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO ALLA LETTERA "C". LA BANCA HA LA FACOLTA', MA NON L'OBLIGO, DI ADDEBITARE ALLE SINGOLE SCADENZE, SUL CONTO CORRENTE CHE LA STESSA PARTE MUTUATARIA INTRATTIENE PRESSO LA BANCA, LE RATE DI RIMBORSO DEL MUTUO, ANCHE ALLO SCOPERTO, ANALOGAMENTE LA BANCA HA FACOLTA' DI PROVVEDERE PER IL RECUPERO DI OGNI ALTRO IMPORTO DOVUTO DALLA PARTE MUTUATARIA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO. LA PARTE MUTUATARIA SI IMPEGNA A COSTITUIRE IN TEMPO UTILE LA PROVVISTA NECESSARIA AL PAGAMENTO. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A FORNIRE A RICHIESTA DELLA BANCA: A) OGNI ULTERIORE DOCUMENTAZIONE TECNICA E LEGALE RITENUTA DALLA BANCA IDONEA A COMPROVARE LA VALIDITA', INOPPUGNABILITA' ED EFFICACIA DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI ASSUNTE CON IL PRESENTE ATTO E DI TUTTE LE GARANZIE COMUNQUE PRESTATE; B) GLI EVENTUALI DATI E DOCUMENTI AGGIORNATI RITENUTI DALLA BANCA IDONEI A CONFERMARE LE VALUTAZIONI EFFETTUATE IN MERITO ALLE GARANZIE PRESTATE ED ALLA SITUAZIONE GIURIDICA, AMMINISTRATIVA, PATRIMONIALE, FINANZIARIA, ECONOMICA E TECNICA DELLA PARTE MUTUATARIA E DEL GARANTE; C) LA DOCUMENTAZIONE, FISCALMENTE REGOLARE, DELLE SPESE SOSTENUTE A FRONTE DELL'INVESTIMENTO OGGETTO DEL PRESENTE CONTRATTO DI MUTUO. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA ALTRESI' A: A) REALIZZARE INTEGRALMENTE L'INVESTIMENTO CONFORMEMENTE ALLE PREVISIONI; B) DESTINARE LA SOMMA MUTUATA ESCLUSIVAMENTE ALLA REALIZZAZIONE DELLO



SCOPO; C) CONSENTIRE ALLE PERSONE DESIGNATE DALLA BANCA DI EFFETTUARE VISITE ED ISPEZIONE DEI LUOGHI, IMPIANTI E LAVORI COMPRESI NELL'INVESTIMENTO, NONCHE' TUTTE LE VERIFICHE CHE ESSE RITERRANNO UTILI, AGEVOLANDO IL LORO COMPITO E ASSUMENDO A PROPRIO ESCLUSIVO CARICO OGNI CORRELATIVO ONERE E/O SPESA; D) PROVVEDERE A CHE LE OPERE, GLI IMPIANTI, ED I MACCHINARI COSTITUENTI L'INVESTIMENTO E LA RESPONSABILITA' CIVILE DERIVANTE DAL LORO POSSESSO ED UTILIZZAZIONE FORMINO OGGETTO DI ADEGUATA COPERTURA ASSICURATIVA PRESSO PRIMARIA COMPAGNIA E/O MUTUA D'ASSICURAZIONE NELLA MISURA E SECONDO LE MODALITA' ABITUALI PER TALE TIPO DI OPERA; E) FAR SI CHE LE OPERE, GLI IMPIANTI ED I MACCHINARI COSTITUENTI L'INVESTIMENTO FORMINO OGGETTO DI LAVORI DI MANUTENZIONE, DI RIPARAZIONE ED EVENTUALMENTE DI RIFACIMENTO O DI REVISIONE NECESSARI PER IL MANTENIMENTO O IL RIPRISTINO DELLE LORO NORMALI CAPACITA' DI UTILIZZO; F) INTERVENIRE IN QUALSIASI MOMENTO ALLA STIPULAZIONE DI OGNI ATTO RICHIESTO DALLA BANCA PER L'EVENTUALE RATIFICA, CONVALIDA, RETTIFICA DEL PRESENTE ATTO O DI SUE SINGOLE PARTI; G) RISPETTARE LA LEGISLAZIONE NAZIONALE E COMUNITARIA IN MATERIA DI PROTEZIONE DELL'AMBIENTE E MANTENERE IN ESSERE TUTTE LE AUTORIZZAZIONI, PERMESSI, O LICENZE AMMINISTRATIVE NECESSARIE O OPPORTUNE PER PERMETTERE IL REGOLARE SVOLGIMENTO DELLA PROPRIA ATTIVITA'; H) PROVVEDERE PUNTUALMENTE AL PAGAMENTO DELLE TASSE, IMPOSTE, CANONI, TRIBUTI DI QUALSIASI GENERE DOVUTI ALLO STATO O AD ALTRI ENTI; I) ADOTTARE GLI ACCORGIMENTI TECNICI IDONEI AD EVITARE L'INQUINAMENTO DELL'ARIA E DELLE ACQUE; J) A RIMBORSARE ALLE SCADENZE INDICATE NEL PIANO DI AMMORTAMENTO LE SOMME TUTTE DOVUTE IN DIPENDENZA DEL MUTUO CONCESSO. 7) IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA DEL FINANZIAMENTO, DA RICHIEDERSI AI TERMINI DI CUI ALL'ART. 10 DEL CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO DI FINANZIAMENTO IPOTECARIO, LA PARTE MUTUATARIA SI IMPEGNA A CORRISPONDERE ALLA BANCA, OLTRE AL CAPITALE, GLI INTERESSI E GLI ALTRI ONERI MATURATI, UN COMPENSO OMNICOOMPRESIVO PARI AL 2,000% DELL'IMPORTO ANTICIPATAMENTE ESTINTO IN LINEA CAPITALE, CORRISPONDENTE A EURO 20,00 PER MILLE (1.000 X 2,000 : 100). NESSUN ALTRO ONERE OLTRE AL COMPENSO OMNICOOMPRESIVO DI CUI SOPRA PUO' ESSERE ADDEBITATA PER L'ANTICIPATA ESTINZIONE. 8) PREMESSO CHE – AI SENSI DEL 4 COMMA DELL'ART. 39 DEL T.U. 385/93 – L'IPOTECA A GARANZIA DEL FINANZIAMENTO NON E' ASSOGGETTATA A REVOCATORIA FALLIMENTARE QUANDO SIA STATA ISCRITTA 10 GIORNI PRIMA DELLA PUBBLICAZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E CHE AI PAGAMENTI EFFETTUATI A FRONTE DELL'OPERAZIONE DI CREDITO FONDARIO NON SI APPLICANO LE DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ART. 67 DEL R.D. 16/3/42 N. 267 COSI' COME MODIFICATO DAGLI ARTT. 53 E 147 DEL D.L. N. 5 DEL 9/1/2006, A GARANZIA DEL PUNTUALE ED ESATTO ADEMPIMENTO DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI ASSUNTE CON IL PRESENTE CONTRATTO DI MUTUO DALLA PARTE MUTUATARIA E DALLA PARTE DATRICE DI IPOTECA VERSO LA BANCA – IVI INCLUSE QUELLE CONSEGUENTI AD EVENTUALI DILAZIONI E/O PROROGHE TOTALI O PARZIALI DELL'OPERAZIONE DI MUTUO, OD AL SUO RINNOVO, ANCORCHE' ESEGUITE IN QUALSIASI TEMPO E FORMA – ED IN PARTICOLARE A GARANZIA DEL PAGAMENTO DI QUANTO DOVUTO IN DIPENDENZA DELLA PRESENTE OPERAZIONE E FINO ALLA CONCORRENZA DELLA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 105.000,00 (CENTOCINQUEMILA VIRGOLA ZERO ZERO), CHE GARANTISCE LA RESTITUZIONE DEL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI ANCHE DI PREAMMORTAMENTO, COME CONTRATTUALMENTE DETERMINATI ALL'ART. 6, E L'AMMONTARE DI TUTTE LE RATE CHE RIMANESSERO INSOLUTE, GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA CONTRATTUALMENTE STABILITA ALL'ART. 3, QUANTO DOVUTO ALLA BANCA PER SPESE LEGALI, DI GIUDIZIO, DI COLLOCAZIONE (INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART.2855 C.C.), NONCHE' LE SPESE STRAGIUDIZIALI, I PREMI DI ASSICURAZIONE, I RIMBORSI DI TASSE E DI IMPOSTE E QUANTO CONTRATTUALMENTE STABILITO PER OGNI CASO DI RESTITUZIONE O RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO, VOLONTARIA O FORZATA E QUANT'ALTRO



DOVUTO IN DIPENDENZA DI LEGGE E DEL CONTRATTO DI MUTUO, LA PARTE DATRICE DI IPOTECA, COME SOPRA COSTITUITA, GARANTISCE L'ESCLUSIVA E PIENA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI DESCRITTI DI SEGUITO, ED ASSICURA LA LIBERTA' DEI BENI MEDESIMI DA QUALSIASI GRAVAME PREGIUDIZIEVOLE ED IN PARTICOLARE DA IPOTECHE, PRIVILEGI, TRASCRIZIONI DI QUALSIASI NATURA, CANONI E LIVELLI COMUNQUE VANTATI DA TERZI, AD ECCEZIONE DELLE EVENTUALI SEGUENTI FORMALITA' – ISCRIZIONE IPOTECARIA A FAVORE DI XXXXXXXX (ORA XXXXXXXX) ISCRITTA A MASSA-CARRARA IN DATA 1 APRILE 2016 AL N.2863 REG.GEN. E N.349 REG.PART. IN FORZA DI ATTO DI MUTUO A ROGITO NOTAIO GENNARO CHIANCA IN DATA 30 MARZO 2016, REPERTORIO N.48809 RACCOLTA N.30729 REGISTRATO A LA SPEZIA IL 1 APRILE 2016, ANNOTATA AL N.208 REG.PART. IN DATA 1 FEBBRAIO 2017 IN FORZA DI ATTO DI EROGAZIONE PARZIALE A ROGITO NOTAIO GENNARO CHIANCA IN DATA 17 GENNAIO 2017 REPERTORIO N.49997, ANNOTATA AL N.240 REG.PART. IN DATA 21 MARZO 2018 IN FORZA DI ATTO DI PROROGA DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO A ROGITO DEL SOTTOSCRITTO NOTAIO IN DATA 15 MARZO 2018 REPERTORIO N.133, ANNOTATA AL N.326 REG.PART. IN DATA 8 APRILE 2019 IN FORZA DO ATTO DI EROGAZIONE A SALDO A ROGITO DEL SOTTOSCRITTO NOTAIO IN DATA 21 MARZO 2019 REPERTORIO N.788, CHE VERRA' CANCELLATA, RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI IN OGGETTO, CONTESTUALMENTE ALL'ATTO DI VENDITA, IN DATA ODIERNA IN FORZA DI ATTO DI ASSENSO ALLA CANCELLAZIONE DA ME NOTAIO RICEVUTO. CONCEDE IPOTECA ALLA BANCA MUTUANTE, CHE ACCETTA, SUI BENI DESCRITTI IN CALCE AL PRESENTE CONTRATTO CON OGNI LORO ACCESSIONE E PERTINENZA ATTUALE O FUTURA E FABBRICA ATTUALE E/O COSTRUENDA A MENTE DELL'ART. 2811 C.C.. L'IPOTECA DI CUI SOPRA DOVRA' CONSEGUIRE IL SECONDO GRADO FORMALE E PRIMO GRADO SOSTANZIALE, E NEL TERMINE DI 30 GIORNI, LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' FORNIRE ALLA BANCA LA CERTIFICAZIONE DEL COMPETENTE CONSERVATORE RIGUARDANTE L'AVVENUTA ISCRIZIONE, NONCHE' LA DICHIARAZIONE NOTARILE ATTESTANTE IL GRADO CONSEGUITO E COPIA DELL'ATTO DI MUTUO IN FORMA ESECUTIVA. LA SOMMA ISCRITTA S'INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART.39, 3 COMMA DEL T.U. 385/93 SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. DOVRA' INOLTRE ESSERE FORNITA PROVA DELLA TRASCRIZIONE DELL'ACQUISTO E PROVA CHE TALE TRASCRIZIONE NON E' PRECEDUTA DA FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI. LA BANCA SI RISERVA LA FACOLTA', AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AGLI ARTT.2847 E SS C.C., DI RICHIEDERE LA RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA PRIMA DELLA SCADENZA DEI VENTI ANNI DALLA DATA DELLA PRIMA ISCRIZIONE, QUALORA RISULTINO ANCORA IN ESSERE DELLE RAGIONI DI CREDITO A FAVORE DELLA BANCA. LE SPESE NECESSARIE SARANNO A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA, EREDI O AVENTI CAUSA. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA AD ASSICURARE, PER IL VALORE DI RICOSTRUZIONE, CONTRO I RISCHI DI INCENDIO, FULMINE, SCOPPIO ED EVENTUALI ALTRI RISCHI ACCESSORI, FINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL FINANZIAMENTO, TUTTI I BENI OGGETTO DELLA GARANZIA IPOTECARIA, VINCOLANDO LA RELATIVA POLIZZA IN FAVORE DELLA BANCA QUALORA LA STESSA SIA EMESSA DA COMPAGNIA ASSICURATIVA NON APPARTENENTE ALLO STESSO GRUPPO BANCARIO. A TALE SCOPO LA PARTE MUTUATARIA CONSEGNA ALLA BANCA POLIZZA ASSICURATIVA N.717.0580000910268 STIPULATA IN DATA 20 MARZO 2020 CON LA COMPAGNIA VITTORIA ASSICURAZIONI SPA, A COPERTURA DEL RISCHIO INCENDIO E SCOPPIO DELL'IMMOBILE CONCESSO IN GARANZIA. 9) LE PARTI, AI SENSI DELL'ART. 17 DEL D.P.R. 601/1973 COME MODIFICATO DAL DECRETO LEGGE 23/12/2013 N.145, OPTANO PER L'ASSOGGETTAMENTO DEL PRESENTE ATTO ALLA DISCIPLINA DELLA IMPOSTA SOSTITUTIVA DI CUI AGLI ARTT.15 E SEGUENTI DEL CITATO D.P.R. 601/1973. 10) TUTTE LE CLAUSOLE DEL PRESENTE CONTRATTO, PREMESSE ED ALLEGATI COMPRESI, SONO ESSENZIALI ED INSCINDIBILI; AGGIUNTE E MODIFICHE ALLE PATTUZIONI QUI CONTENUTE NON POSSONO ESSERE PROVATE CHE PER ISCRITTO. 11) PER OGNI EFFETTO DEL PRESENTE CONTRATTO LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO COME SEGUE: - LA PARTE



MUTUATARIA E PARTE DATRICE DI IPOTECA] COME IN COMPARSA, - LA BANCA, AI SENSI DELL'ART.39 DEL TUB, PRESSO LA PROPRIA SEDE MILANO, PIAZZA F. MEDA 4. SALVO DIVERSA COMUNICAZIONE SCRITTA, L'INVIO DI LETTERE, LE EVENTUALI NOTIFICHE E QUALUNQUE ALTRA DICHIARAZIONE O COMUNICAZIONE DELLA BANCA SARANNO FATTE ALLA PARTE MUTUATARIA CON PIENO EFFETTO PRESSO TALE DOMICILIO. TUTTE LE COMUNICAZIONI E LE NOTIFICHE DELLA PARTE MUTUATARIA ALLA BANCA RELATIVAMENTE AL RAPPORTO INTRATTENUTO DEVONO ESSERE FATTE PER ISCRITTO ALLA DIPENDENZA PRESSO LA QUALE E' INTRATTENUTO IL RAPPORTO. IN CASO DI TRASFERIMENTO ALL'ESTERO DELLA PARTE MUTUATARIA, IL SUO DOMICILIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEI RAPPORTI QUI REGOLATI, SI INTENDE FIN D'ORA AUTOMATICAMENTE ELETTO PRESSO IL SINDACO DELLA CITTA' DI MILANO. 12) LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI RICEVERE QUI ALL'ATTO MEDIANTE ACCREDITO SUL PROPRIO CONTO CORRENTE N.235, IN ESSERE PRESSO LA DIPENDENZA DI SARZANA (02693) L'INTERA SOMMA DI EURO 70.000,00 (SETTANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) DELLA QUALE RILASCIATA ORA, COL PRESENTE ATTO, AMPIA E LIBERATORIA QUIETANZA, RICONOSCENDOSI PER CIO' STESSO DEBITRICE NEI CONFRONTI DELLA BANCA MUTUANTE ED OBBLIGATA AL RIMBORSO SECONDO QUANTO PREVISTO AI PRECEDENTI ARTICOLI. 13) CONSEGNA DI COPIA DEL CONTRATTO CONSEGNA DI UN ESEMPLARE DEL CONTRATTO. AI SENSI DELLE DISPOSIZIONI DELLA BANCA D'ITALIA IN MATERIA DI "TRASPARENZA DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI E FINANZIARI" LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI NON ESSERSI AVVALSA DEL DIRITTO DI OTTENERE UNA COPIA DEL CONTRATTO IDONEA PER LA STIPULA OVVERO DI UNO SCHEMA DEL CONTRATTO PRIVO DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE E DI UN PREVENTIVO CONTENENTE LE CONDIZIONI ECONOMICHE BASATE SULLE INFORMAZIONI FORNITE DALLA PARTE MUTUATARIA STESSA. LA PARTE MUTUATARIA PRENDE ATTO CHE IL NOTAIO ROGANTE PROVVEDERA' A FORNIRE ALLA STESSA, COPIA AUTENTICA DEL PRESENTE CONTRATTO MUNITA DEGLI ESTREMI DELLA AVVENUTA REGISTRAZIONE E DELLE ESEGUITE FORMALITA' DI ISCRIZIONE O ANNOTAZIONE. LE SPESE RELATIVE ALLA COPIA ESECUTIVA DEL CONTRATTO PER LA BANCA CREDITRICE, E DI UN EVENTUALE ULTERIORE ATTO NOTARILE PER ACCERTARE L'ESATTA CORRISPONDENZA DELL'ATTUALE DESCRIZIONE CATASTALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE IPOTECATA, FARANNO CARICO ALLA PARTE MUTUATARIA. 14) LE PARTI CONVENGONO CHE IL PRESENTE IL CONTRATTO E' REGOLATO DALLA LEGGE ITALIANA. LA BANCA INFORMA LA PARTE MUTUATARIA CHE NEL CASO IN CUI SORGA UNA CONTROVERSIA A SEGUITO DELLA STIPULAZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO ED ATTI CONNESSI E CONSEGUENTI, LA PARTE MUTUATARIA PUO': A) PRESENTARE UN RECLAMO ALLA BANCA PER LETTERA RACCOMANDATA A/R INDIRIZZATA A: XXXXXXXX - GESTIONE RECLAMI - VIA POLENGHI LOMBARDO, 13 - 26900 LODI, OPPURE, PER VIA TELEMATICA WWW.XXXXXXXX.IT SEZIONE - "RECLAMI". LA BANCA DEVE RISPONDERE ENTRO TRENTA GIORNI DALLA DATA DI RICEVIMENTO; SE LA PARTE MUTUATARIA NON E' SODDISFATTA DELL'ESITO DEL RECLAMO, O NON HA RICEVUTO RISPOSTA ENTRO IL TERMINE PREVISTO, PUO' B) PREVIO ESPERIMENTO DELLA PROCEDURA DI RECLAMO DI CUI ALLA LETTERA A), RIVOLGERSI, AI SENSI DELL'ART. 128-BIS DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993, N. 385, TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA, ALL'ARBITRO BANCARIO FINANZIARIO (ABF) QUALORA LA PRETESA ABBAIA UN VALORE NON SUPERIORE A 100.000 EURO SE IL RECLAMO COMPORTA LA RICHIESTA DI UNA SOMMA DI DENARO O SENZA LIMITI DI IMPORTO IN TUTTI GLI ALTRI CASI. IL RICORSO DEVE ESSERE SOTTOSCRITTO DALLA PARTE MUTUATARIA; PUO' ESSERE PRESENTATO PER CONTO DELLA PARTE MUTUATARIA DA UNA ASSOCIAZIONE DI CATEGORIA ALLA QUALE LA STESSA ADERISCA O DA ALTRO RAPPRESENTANTE A CIO' AUTORIZZATO. IN TALI CASI IL RICORSO E' SOTTOSCRITTO ANCHE DALLA PARTE MUTUATARIA O CORREDATO DI PROCURA. IL RICORSO E' REDATTO UTILIZZANDO LA MODULISTICA PUBBLICATA SUL SITO INTERNET DELL'ABF E REPERIBILE PRESSO TUTTE LE FILIALI DELLA BANCA D'ITALIA APERTE AL PUBBLICO E PUO' ESSERE, ALTERNATIVAMENTE: INVIATO DIRETTAMENTE SECONDO LE MODALITA'



INDICATE SULLA MODULISTICA ALLA SEGRETERIA TECNICA DEL COLLEGIO COMPETENTE E A QUALUNQUE FILIALE DELLA BANCA D'ITALIA O PRESENTATO PRESSO TUTTE LE FILIALI DELLA BANCA D'ITALIA APERTE AL PUBBLICO. IL RICORSO ALL'ABF NON PUO' ESSERE PROPOSTO QUALORA SIANO DECORSI PIU' DI DODICI MESI DALLA PRESENTAZIONE DEL RECLAMO ALLA BANCA. SE LA PARTE MUTUATARIA PROPONE IL RICORSO DI CUI SOPRA DEVE DARNE TEMPESTIVA COMUNICAZIONE ALLA BANCA INVIANDOLE COPIA DEL RICORSO CON LETTERA RACCOMANDATA A/R O POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA. ULTERIORI INFORMAZIONI SUL SISTEMA DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE DI CUI ALL'ART. 128-BIS TUB SONO REPERIBILI SUL SITO INTERNET DELL'ORGANISMO (WWW.ARBITROBANCARIOFINANZIARIO.IT); O, IN ALTERNATIVA, C) ATTIVARE, ANCHE SENZA PREVIO ESPERIMENTO DELLA PROCEDURA DI RECLAMO DI CUI ALLA PRECEDENTE LETTERA A), LA PROCEDURA DI MEDIAZIONE PRESSO L'ORGANISMO DI CONCILIAZIONE BANCARIA COSTITUITO DAL CONCILIATORE BANCARIO FINANZIARIO – ASSOCIAZIONE PER LA SOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE BANCARIE, FINANZIARIE E SOCIETARIE – ADR (ISCRITTO NEL REGISTRO DEGLI ORGANISMI DI CONCILIAZIONE TENUTO DAL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA) IN QUANTO ORGANISMO SPECIALIZZATO NELLE CONTROVERSIE BANCARIE E FINANZIARIE, CHE DISPONE DI UNA RETE DI CONCILIATORI DIFFUSA SUL TERRITORIO NAZIONALE (INFORMAZIONI SUL SITO WWW.CONCILIATOREBANCARIO.IT. ANALOGA FACOLTA' E' RICONOSCIUTA ALLA BANCA. LA BANCA INFORMA, ALTRESI', LA PARTE MUTUATARIA CHE CONDIZIONE DI PROCEDIBILITA' DELLE DOMANDE GIUDIZIALI RELATIVE A CONTROVERSIE SORTE DALLA STIPULAZIONE DEL PRESENTE ACCORDO ED ATTI CONNESSI E CONSEGUENTI, AI SENSI DELL'ART.5, COMMA 1-BIS, D.LGS. 4 MARZO 2010 N.28, INTRODOTTO DALLA LEGGE 9 AGOSTO 2013 N.98, DI CONVERSIONE DEL DECRETO LEGGE 21 GIUGNO 2013 N.69, E' L'ATTIVAZIONE DELLE PROCEDURE DI RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE O DI MEDIAZIONE PER LA CONCILIAZIONE. PER L'ATTIVAZIONE DELLE SUDDETTE PROCEDURE LE PARTI CONCORDANO QUANTO SEGUE: LA PARTE MUTUATARIA DI SEGUIRE QUANTO RIPORTATO ALLE PRECEDENTI LETTERE A) E B) OPPURE C); LA BANCA LA PROCEDURA RIPORTATA ALLA PRECEDENTE LETTERA C). IN RELAZIONE ALLA RICHIAMATA PREVISIONE DI CUI ALL'ART.5, COMMA 1-BIS, DEL D.LGS. N.28/2010, E IN ATTUAZIONE DEL COMMA 5 DEL MEDESIMO ARTICOLO, LE PARTI CONCORDANO SIN D'ORA DI SOTTOPORRE LE CONTROVERSIE CHE DOVESSERO SORGERE DAL PRESENTE ACCORDO ALL'ORGANISMO DI CONCILIAZIONE BANCARIA COSTITUITO DAL CONCILIATORE BANCARIO FINANZIARIO – ASSOCIAZIONE PER LA SOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE BANCARIE, FINANZIARIE E SOCIETARIE – ADR (ISCRITTO NEL REGISTRO DEGLI ORGANISMI DI CONCILIAZIONE TENUTO DAL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA) IN QUANTO ORGANISMO SPECIALIZZATO NELLE CONTROVERSIE BANCARIE E FINANZIARIE, CHE DISPONE DI UNA RETE DI CONCILIATORI DIFFUSA SUL TERRITORIO NAZIONALE. RESTA INTESO CHE QUANTO RIPORTATO NEL PRESENTE CONTRATTO VIENE CONCORDATO IN DEROGA A QUANTO EVENTUALMENTE STABILITO DAL DOCUMENTO DENOMINATO "CONDIZIONI GENERALI RELATIVE AL RAPPORTO BANCA-CLIENTE". FERME LE COMPETENZE INDEROGABILMENTE STABILITE PER LEGGE PER I PROVVEDIMENTI CAUTELARI ED ESECUTIVI, PER QUALSIASI CONTROVERSIA RELATIVA ALL'INTERPRETAZIONE, CONCLUSIONE, ESECUZIONE O RISOLUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO SARA' ESCLUSIVAMENTE COMPETENTE IL FORO DI MILANO. RESTA COMUNQUE IMPREGIUDICATO IL DIRITTO DELLA BANCA DI ADIRE OGNI ALTRO GIUDICE COMPETENTE AI SENSI DI LEGGE. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IMMOBILI FACENTI PARTE DEL FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN COMUNE DI FIVIZZANO (MS), LOCALITA' CROCETTA SASSALBO, E PRECISAMENTE APPARTAMENTO, FACENTE PARTE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, DISPOSTO AI PIANI TERRA E PRIMO DI COMPLESSIVI 4 (QUATTRO) VANI CATASTALI CON ANNESSA PICCOLA CORTE AL PIANO TERRA E PERTINENZIALE AUTORIMESSA AL PIANO TERRA CON ANNESSA AREA ANTISTANTE, CONFINANTE CON L'APPARTAMENTO CON IMMOBILE DISTINTO DAL SUBALTERNO 36, SOTTO CON IMMOBILE DISTINTO DAL SUBALTERNO 32 E AFFACCIO SU IMMOBILE DISTINTO DALLA PARTICELLA 24, SALVO SE ALTRI;



L'AUTORIMESSA CON IMMOBILI DISTINTI DALLE PARTICELLE 9, 11 E 17, SALVO SE ALTRI. DETTI IMMOBILI RISULTANO ATTUALMENTE DISTINTI NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FIVIZZANO COME SEGUE: FOGLIO 10, PARTICELLA 81, SUBALTERNO 5, CAT. A/2, CLASSE 3, VANI 4, SUPERFICIE CATASTALE MQ.51, ESCLUSE AREE SCOPERTE MQ.46, RENDITA EURO 258,23; FOGLIO 10, PARTICELLA 81, SUBALTERNO 10, CAT. C/6, CLASSE 3, MQ. 24, SUPERFICIE CATASTALE MQ.25, RENDITA EURO 33,47." (Cfr. All 8 – Nota di trascrizione).

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di XXXXXXXXX contro, XXXXXXXXX Sede SARZANA (SP) Codice fiscale XXXXXXXX;

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO;

Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 400.000,00;

A rogito di Notaio Chianca Dott. Gennaro in Sarzana (SP) in data 30/03/2016 ai nn. 48809/30728;

Iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 01/04/2016 ai nn. **R.G. 2863/R.P. 349**;

Note: Ipoteca volontaria iscritta in favore di XXXXXXXXX con sede in VERONA (VR) C.F. XXXXXXXXX contro la Soc. XXXXXXXXX Sede SARZANA (SP) C.F. XXXXXXXXX relativamente al diritto di piena ed esclusiva proprietà che detiene sui beni di seguito descritti: "[...] **COMPLESSO IMMOBILIARE, IN CORSO DI COSTRUZIONE, SITO NEL COMUNE DI FIVIZZANO (MS), LOCALITA' CROCETTA, ATTUALMENTE DISTINTO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FIVIZZANO COME SEGUE: FOGLIO 10, P.LLA 81, SUB. 1, IN CORSO DI COSTRUZ FOGLIO 10, P.LLA 81, SUB. 2, IN CORSO DI COSTRUZ FOGLIO 10, P.LLA 81, SUB. 3, IN CORSO DI COSTRUZ FOGLIO 10, P.LLA 81, SUB. 5, IN CORSO DI COSTRUZ FOGLIO 10, P.LLA 81, SUB. 6, IN CORSO DI COSTRUZ FOGLIO 10, P.LLA 81, SUB. 7, IN CORSO DI COSTRUZ FOGLIO 10, P.LLA 81, SUB. 9, IN CORSO DI COSTRUZ FOGLIO 10, P.LLA 81, SUB. 10, IN CORSO DI COSTRUZ FOGLIO 10, P.LLA 81, SUB. 11, IN CORSO DI COSTRUZ FOGLIO 10, P.LLA 81, SUB. 12, IN CORSO DI COSTRUZ FOGLIO 10, P.LLA 81, SUB. 13, IN CORSO DI COSTRUZ FOGLIO 10, P.LLA 81, SUB. 14, IN CORSO DI COSTRUZ DI CUI COSTITUISCONO B.C.N.C I SUBALTERNI 17, 18, 19, 20 DELLA PARTICELLA 81**". Si rimanda alla Sezione D della nota di trascrizione per quanto riguarda la "Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)". (Cfr. All 8 - Nota di trascrizione).

A margine della sopracitata iscrizione sussiste, tra gli altri, il seguente annotamento: con ANNOTAZIONE presentata il 03/04/2020, presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 255 Registro generale n. 2527 per RESTRIZIONE DI BENI mediante atto notarile a rogito Notaio Angelini Dott.ssa Giulia in Sarzana (SP) in data 30/03/2020 n. rep. 1534/1359, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 349 del 01/04/2016 i seguenti beni ubicati nel Comune di Fivizzano (MS) Località CROCETTA SASSALBO e ivi censiti nel N.C.E.U., F.10 mapp. 81: sub 5 cat. A2 – ABITAZIONE CIVILE, consistenza 4 vani (oggetto della presente procedura); sub 10 cat. C6 - STALLE, SCUDERIE, consistenza 24 mq. (oggetto della presente procedura); oltre che 13 e 37 (beni estranei alla presente procedura)

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX;

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Massa in data 18/07/2024 ai nn. 2370/2024 iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 29/07/2024 ai nn. **R.G. 6323/R.P. 6005**;

Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXXXXX con sede in MILANO (MI) C.F. XXXXXXXXX il diritto di piena ed esclusiva proprietà che la Soc. esecutata XXXXXXXXX con sede in SARZANA (SP) C.F. XXXXXXXXX detiene sui beni oggetto della presente procedura ubicati nel Comune di Fivizzano (MS) e ivi censiti nel N.C.E.U. Foglio 10 particella 81 ai



sub 5 cat. A2 – ABITAZIONE CIVILE e sub 10 cat. C6 - STALLE, SCUDERIE. (Cfr. All 8 - Nota di trascrizione).

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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: nessuna.

Millesimi di proprietà: Non specificato – Ad oggi non risultano redatte le tabelle millesimali che determinano la quota di partecipazione di ciascun condomino alle spese condominiali, poiché non risulta ancora costituito alcun condominio. (Cfr. All. 12 - Verbale di primo accesso).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 91,300 KWh/mq anno

Note: Prestazione energetica globale classe "C"

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: XXXXXXXX sede in SARZANA (SP) C.F. XXXXXXXX per il diritto di piena proprietà dal **30/03/2020 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Angelini Dott.ssa Giulia in Sarzana (SP), in data 30/03/2020, ai nn. 1535/1360; trascritto a Massa (MS), in data 02/04/2020, ai nn. **R.G. 2524/R.P. 1955.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Soc. XXXXXXXX con sede in SARZANA (SP) C.F. XXXXXXXX titolare del diritto di piena proprietà vende alla Società eseguita XXXXXXXX sopra generalizzata, il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in LOCALITA' CROSETTA SASSALBO snc. nel Comune di Fivizzano (MS) e ivi censiti nel N.C.E.U. Foglio 10 particella 81 rispettivamente ai subalterni:

sub 5 cat. A2 – ABITAZIONE CIVILE, consistenza 4 vani;

sub 10 cat. C6 - STALLE, SCUDERIE, consistenza 24 mq.

Nella nota di trascrizione si precisa che: *"QUANTO IN OGGETTO È TRASFERITO A CORPO E NON A MISURA, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA, STATO CHE LA PARTE ACQUIRENTE*



DICHIARA DI BEN CONOSCERE E DI ACCETTARE, CON ADERENZE, ACCESSIONI E PERTINENZE, USI, COMUNIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE SE E IN QUANTO LEGALMENTE ESISTENTI E COME POSSEDUTO, CON I PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI DEL FABBRICATO COMUNI PER LEGGE, TITOLO O DESTINAZIONE, ANCHE LADDOVE RISULTANTI DALLO STATO CONDOMINIALE, E CON TUTTI I PATTI E CONDIZIONI RISULTANTI DAI TITOLI DI PROVENIENZA O IVI RICHIAMATI, TRA CUI ANCHE LE PORZIONI QUALIFICATE COME BENI COMUNI NON CENSIBILI NELL'ELABORATO PLANIMETRICO CHE SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA B) PER FORMARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE, CHE LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI BEN CONOSCERE E DI ACCETTARE, ANCHE PER EVENTUALI SUCCESSIVI SUOI AVENTI CAUSA. PARTE VENDITRICE, COME RAPPRESENTATA, DICHIARA, E PARTE ACQUIRENTE NE PRENDE ATTO ED ACCETTA, CHE SUL TERRENO SUL QUALE E' STATO EDIFICATO IL COMPENDIO IMMOBILIARE DI CUI FANNO PARTE GLI IMMOBILI IN OGGETTO, GRAVANO LE SERVITU' DI PASSO LUNGO IL CONFINE COSTITUITE CON ATTO A ROGITO NOTAIO DARIO DALLE LUCHE IN DATA 9 GIUGNO 1973, REPERTORIO N.5276, TRASCRITTO A MASSA CARRARA IL 13 GIUGNO 1973 AL N.3074 REG.PART. E A FAVORE DEL MEDESIMO TERRENO E' STATA COSTITUITA SU UNA STRISCIA DI M.L.2 (DUE) DEL TERRENO ORIGINARIAMENTE DISTINTO DALLA PARTICELLA 5429/M LATO VERSO NORD, PER COSTITUIRE UN PASSO COMUNE A PIEDI E CON MEZZI MECCANICI." Cfr. All. 13 – Titolo di provenienza"

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: "XXXXXXXX" con sede in SARZANA (SP) C.F. XXXXXXXX per il diritto di livello 1/1; **dal 16/03/1977 (ante ventennio) al 09/05/2011.**

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pucci Dott. Luigi in Sarzana (SP), in data 16/03/1977, ai nn. 4594/2011; trascritto a Massa (MS), in data 05/04/1977, ai nn. **R.G. 2050/R.P. 1782.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato il Sig. XXXXXXXX nato ad [REDACTED] titolare del **diritto di livello** per la quota 1/1 vende alla XXXXXXXX sopra generalizzata, il diritto di livello per la quota 1/1 relativo ai beni di seguito descritti: Appezamento di terreno pascolativo sito in località Crocetta del Passo del Cerreto in Comune di Fivizzano censito al Catasto Terreni di Fivizzano Partita 8542 Sezione C mappali 5429/N mq 740 e 5429/O mq 660.

N.d.R.: I beni sopra specificati corrispondono (nel vecchio catasto) rispettivamente ai terreni censiti al NCT con i mappali 74 e 75 successivamente fusi nel mappale 81 su cui è stato realizzato l'Immobile di cui fa parte il compendio pignorato. Cfr. All. 8 – Ispezioni ipotecarie.

Titolare/Proprietario: Soc. XXXXXXXX con sede in SARZANA (SP) per il diritto di livello quota 1/1 **dal 22/12/1994 al 30/03/2020.**

In forza di Atto di trasformazione di Società a rogito di Notaio Chiarandini Dott.ssa Fiammetta in Sarzana (SP), in data 22/12/1994, ai nn. 30385/1994; trascritto a Massa (MS), in data 04/01/1995, ai nn. **R.G. 63/R.P. 46.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la SOC. XXXXXXXX con sede in SARZANA (SP) C.F. XXXXXXXX titolare del diritto di livello per la quota 1/1 relativo ai beni censiti al N.C.T. del Comune di Fivizzano (MS) al F. 10, mapp. 74 con estensione pari a 740 mq e mapp. 75 con estensione pari a 660 mq cambia la sua denominazione in Soc. XXXXXXXX sopra generalizzata.

N.d.R. I terreni sopra indicati sono stati fusi nel mappale 81 con estensione pari a 1400 mq su cui è stato realizzato l'Immobile di cui fa parte il compendio pignorato. Cfr. All. 8 – Ispezioni ipotecarie.

Titolare/Proprietario: Soc. XXXXXXXX con sede in SARZANA (SP) C.F. XXXXXXXX per il diritto del concedente 1/1 **dal 09/05/2011 al 30/03/2020.**

In forza di atto di affrancazione a rogito di SEGRETARIO COMUNALE con sede nel Comune di Fivizzano (MS), in data 09/05/2011, ai nn. 4594/2011, trascritto a Massa (MS), in data 08/06/2011, ai nn. **R.G. 5083/R.P. 3536.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato il Comune di Fivizzano, nella persona del Segretario Comunale titolare del diritto del concedente per la quota 1/1 concede l'affrancazione della marca livellaria alla Soc. XXXXXXXX sopra generalizzata, relativa ai beni censiti al N.C.T. del Comune di



Fivizzano (MS) al F. 10, mapp. 74 con estensione pari a 740 mq e mapp. 75 con estensione pari a 660 mq.

N.d.R. I terreni sopra indicati sono stati fusi nel mappale 81 con estensione pari a 1400 mq su cui è stato realizzato l'immobile di cui fa parte il compendio pignorato. Cfr. All. 8 – Ispezioni ipotecarie.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Concessione Edilizia n. 6087 del 21/07/2000**

Intestazione: XXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXX, Sarzana (SP)

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di fabbricato ad uso civile abitazione ubicato nei terreni censiti al NCT del Comune di Fivizzano al F. 10, mappali 74 e 75

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/07/2000 al n. di prot. 6087

Note: In forza del suddetto titolo edilizio è stato costruito il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili staggiti.

Numero pratica: **Permesso di Costruire in sanatoria n. 6629 del 04/12/2010**

Intestazione: XXXXXXXXX

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobili in loc. Crocetta Sassalbo di Fivizzano (MS)

Oggetto: variante

NOTE: La pratica riguardava la diversa distribuzione planimetrica dell'edificio realizzato.

Numero pratica: **Permesso di Costruire (in variante) n. 6638 del 26/04/2011**

Intestazione: XXXXXXXXX

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Completamento edificio di civile abitazione i Loc. Crocetta Sassalbo

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/10/2009 al n. di prot. 17478

Rilascio in data 26/04/2011 al n. di prot. 6638

NOTE: Le opere di completamento autorizzate prevedevano la realizzazione di:

- tre scale per il raggiungimento delle unità immobiliari poste a piano primo;
- pareti divisorie fra spazi esterni a piano terra;
- cappotto esterno, intonaco e pitturazione;
- pavimentazioni (interne ed esterne);
- posa in opera pluviali i rame;
- sistema di smaltimento acque nere e bianche.

Numero pratica: **Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.42/2016, Prot. N. 6642 del 06/06/2016**

Intestazione: XXXXXXXXX in qualità di amministratore della Società XXXXXXXXX con sede in Sarzana, XXXXXXXXX

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Completamento edificio di civile abitazione in Loc. Crocetta Sassalbo

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/06/2016 al n. di prot. 6642

Abitabilità/agibilità in data 12/03/2019 al n. di prot. 2889

NOTE: La pratica riguarda il completamento delle opere di cui al precedente P.d.C n. 6638/2011.

È stata presentata l'attestazione asseverata di agibilità relativa al P.d.C. 6638/2011 e proroga con oggetto edificio censito al NCEU F. 10 mappale 81, le cui opere vengono dichiarate ultimate completamente in data 16/02/2019.

N.d.R. Relativamente alla documentazione allagata alla SCIA di che trattasi si rileva esclusivamente la



presentazione di Certificato di collaudo statico e variazione catastale. Pur essendo stati realizzati interventi su tutti gli impianti, i dichiaranti non hanno presentato/allegato, contestualmente alla pratica, alcuna certificazione/dichiarazione di conformità.

Relativamente agli impianti, nel titolo di provenienza del bene, viene riportato il seguente paragrafo:

“Le parti si dichiarano edotte della normativa sugli impianti di cui al d.m. Sviluppo economico n.37 del 2008. Con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 del citato d.m., posti a servizio di quanto in oggetto:

- la parte alienante garantisce il funzionamento e la conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza;

- pertanto, la parte alienante dichiara di aver consegnato a parte acquirente le dichiarazioni di conformità e/o rispondenza, la relativa documentazione amministrativa e tecnica, nonché libretti di uso e manutenzione.” Cfr. All. 8 – Ispezioni ipotecarie

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si rileva una generale corrispondenza fra l'ingombro planimetrico del compendio oggetto di stima e le opere autorizzate dai titoli edilizi presentati. Tuttavia sono state rilevate lievi difformità, queste ultime verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso all'Immobile 1.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione Inizio Lavori (tardiva) ai sensi dell'art. 136 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., e contestuale completamento delle opere autorizzate.

Descrizione delle opere da sanare: vedi note;

Spese relative alle opere per il completamento di disimpegno e parapetti: € 3.500,00;

Sanzioni pecuniarie e Diritti di segreteria: € 2.000,00;

Spese tecniche per la presentazione delle pratiche di regolarizzazione: € 2.500,00;

Oneri Totali: **€ 8.000,00.**

Note: 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: “ [...] 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.”.

Premesso che l'ultimo titolo edilizio che ha interessato l'Immobile è la Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.42/2016, Prot. N. 6642 del 06/06/2016, considerato quanto disposto dall'Art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 sopra riportato, nel caso di specie si assumono le tavole a corredo del titolo sopramenzionato come rappresentative dello stato legittimo.

Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato al presente rapporto di stima) e detti elaborati grafici si evidenziano difformità sia all'interno che all'esterno dell'immobile staggito come di seguito specificato.

Relativamente alle opere interne:

1. una diversa disposizione delle tramezze e, conseguentemente, della dimensione dei locali;
2. la presenza di cassonetti/colonne di scarico non rappresentate nei grafici;
3. suddivisione della zona giorno in due locali distinti mediante la realizzazione di una parete di separazione (soggiorno con angolo cottura e camera armadi);
4. mancanza di porta a delimitazione del disimpegno esistente tra zona giorno e locale wc/zona notte, necessaria ai fini igienico sanitari;

Relativamente ai prospetti si segnalano:



5. la mancanza di traversi a completamento dei parapetti di balcone, scala di accesso e relativo pianerottolo;
6. la maggiore dimensione del balcone posto sul fronte principale (ovvero l'allungamento della soletta di detto pianerottolo sino al setto verticale di delimitazione della facciata lato Nord-Ovest) e, conseguentemente del relativo parapetto;

Le opere di cui ai precedenti punti da 1 a 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).

- Per quanto riguarda i punti da 1 a 3 (opere già realizzate) 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 "**C.I.L.A. 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.
- Per quanto riguarda i punti 4 e 5 (opere previste a progetto ma ancora da realizzare) l'eventuale aggiudicatario potrà provvedere a presentare la relativa Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) ai sensi dell'Art. 136 della L.R. n. 65/2014 per il completamento di dette opere (senza le quali l'appartamento non risulta conforme alla normativa igienico-sanitaria né alle norme di sicurezza).
- Per quanto riguarda il punto 6, trattandosi di variazione prospettica questa potrà essere sanata mediante la presentazione di **SCIA in sanatoria** ai sensi dell'art. 209 della Legge 65/2014 e s.m.i. Nel caso di specie, ricadendo l'immobile in area soggetta a Vincolo ex art.142 D. Lgs 42/2004 – commi d e g - (già D. Lgs 431/85 - 'Galasso'), la tipologia dell'opera eseguita rientra nell'Allegato B (Elenco interventi di lieve entità soggetti a procedimento autorizzatorio semplificato) comma B.3.

Pertanto occorrerà procedere con la presentazione di una pratica di **accertamento di compatibilità paesaggistica** ai sensi dell'art. 167 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D. lgs 42/2004, con conseguente applicazione di una sanzione pecuniaria (da valutare mediante perizia di danno ambientale ma che comunque non potrà essere inferiore ad € 500,00).

Si possono valutare in Euro 6.000,00 le spese tecniche e le opere per il completamento del disimpegno e del parapetto.

Lo scrivente precisa inoltre che, pur ravvisando che la difformità prospettica risulti comune a tutte le unità immobiliari di cui è composta la palazzina, i costi per tale regolarizzazione vengono qui decurtati integralmente giusto al fine di svincolare l'eventuale aggiudicatario da ritardi/indolenze e/o precise volontà di non procedere a tale regolarizzazione da parte degli altri proprietari.

Note sulla conformità edilizia: **L'immobile censito al sub 5 ubicato a piano primo non risulta conforme sotto il profilo edilizio, mentre il box auto censito con il sub 10 ubicato a piano terra risulta conforme dal punto di vista edilizio.**

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con Delib. Cons. Com. n.37/2003 in attuazione del Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.46/2002
Zona omogenea:	IR-2: Insediamenti di recente formazione in ambito urbano (corrispondenti alle zone omogenee "B" del D.M. 1444/68)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28 - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI DI RECENTE FORMAZIONE IN AMBITO URBANO
Note:	Struttura funzionale insediativa IR2-A



	Tessuti parzialmente saturi (ampliamento con indice 0,4) 99.4%
	<u>Strutture funzionali</u>
	Liv. A (boschi) - Livello A di tutela - Aree boscate: 78.3%
	Liv. B - Livello B di tutela - Aree coltivate di collina - aree coltivate di collina ad alto valore ambientale: 21.7%
	Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino
	<u>Pericolosità geomorfologica</u>
	Pg2: Pericolosità geomorfologica media 100.0%
	<u>Vincoli legislativi, di salvaguardia ed ambientali</u>
	Vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/23
	V. idrogeo.: Area soggetto a vincolo idrogeologico 100.0%
	Vincolo ex art.142 D.Lgs 42/2004 (già D.Lgs 431/85 - 'Galasso')
	Territorio con quota superiore a 1200 s.l.m.
	42/04 - 142d Territorio con quota superiore a 1200 s.l.m. 100.0%
	Territorio coperto da boschi
	42/04 - 142g Territorio coperto da boschi 100.0%

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: L'immobile 1 censito al sub 5 e il box auto di pertinenza censito al sub 10 risultano conformi dal punto di vista urbanistico

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Immobile1: Foglio 10 mappale 81 sub 5 e sub 10**

Il compendio oggetto di esecuzione, precedentemente individuato risulta parte di una palazzina residenziale ubicata in Loc. Crocetta raggiungibile attraverso una strada sterrata che si dirama per circa 300 m dalla viabilità principale.

L'immobile in cui si colloca il bene staggito si sviluppa su tre livelli (di cui uno seminterrato), presenta n. 8 distinte unità immobiliari (n. 4 al piano primo e n. 4 al piano secondo) e n. 8 box auto al piano seminterrato, ognuno di questi con una piccola corte di pertinenza in adiacenza. L'edificio ha una struttura portante in cemento armato, orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento e muratura di tamponamento in laterizio di spessore pari a 30 cm con relativo cappotto termico e finitura al civile (rasatura ai silicati tinteggiata).

La copertura a capanna è finita con un manto realizzato in pannelli sandwich metallici coibentati in colore rosso e lattoneria (canala di gronda e pluviali) in rame.

L'immobile presenta molteplici punti di accesso tali da rendere le unità immobiliari indipendenti una dall'altra. L'accesso all'immobile oggetto della Procedura avviene direttamente mediante una rampa scala di pertinenza esclusiva realizzata con struttura in ferro e pedate in pietra. L'appartamento, con una superficie netta pari a circa 39 mq, si presenta come un trilocale con una zona giorno (pari a 14 mq) dotata di angolo cottura, balcone esclusivo (10 mq che si sviluppa lungo tutto il fronte Sud-Ovest dell'unità immobiliare) e adiacente camera armadi. Altresì, mediante il disimpegno (ad oggi privo di porta di separazione) si accede al wc e alla camera dotata di un ulteriore accesso diretto al balcone di cui sopra.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXX con sede in Sarzana (SP), Via XXXXXXXX n. [REDACTED] -

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **67,00**

È posto al piano: seminterrato (box e corte di pertinenza), terra (piccola corte di pertinenza) e primo



(appartamento);

L'edificio è stato costruito nel: 2000 e completato nel 2019 (data fine lavori);

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Loc. Crocetta snc; ha un'altezza utile interna di circa m.: variabile da un minimo di m 2,65 circa ad un massimo di m 4 circa nell'appartamento e m 2.40 nel box.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1 (seminter-rato).

Stato di manutenzione generale: sufficiente/buono

Condizioni generali dell'immobile: l'appartamento necessita di alcune opere di completamento relative alle finiture e al suo interno si rilevano tracce di umidità in alcuni punti della muratura quale conseguenza, molto verosimilmente, di infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura. Tali problematiche si rilevano in particolare nelle porzioni di soffitto collocate in corrispondenza della canna fumaria/di esalazione predisposta nella copertura della zona giorno e l'adiacente cornicione, e quella in corrispondenza del servizio igienico, la quale si estende a tutta la relativa parete di tamponamento sul lato Nord-Est e a quella di separazione tra il suddetto servizio igienico e la camera armadi.

Il canale di gronda lato Nord-Est risulta danneggiato e necessita di una completa sostituzione. Gli scuri delle due porte finestre necessitano di un intervento di manutenzione e di sistemazione dei cardini di ancoraggio/fissaggio alla muratura.

Il balcone presenta problematiche di infiltrazione di acqua, imputabili verosimilmente a qualche carenza esecutiva (e quindi di tenuta) del relativo strato di impermeabilizzazione sotto pavimento. Dette problematiche risultano evidenziate dagli aloni di umidità e dalla sfarinatura della pitturazione presente sull'intradosso della suddetta componente edilizia.

Inoltre si rileva che il parapetto a protezione del balcone, della scala di accesso all'appartamento e del relativo pianerottolo di sbarco risultano incompleti (di fatto è stata messa in opera solo la struttura perimetrale in ferro e mancano del tutto i traversi in legno previsti nell'ultima pratica edilizia in atti), fatto che, alla data di redazione della perizia, ne limita/impedisce l'utilizzo per evidenti ragioni di non garantita sicurezza.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti Note: Si rileva la presenza di macchie di umidità presenti nell'intradosso del balcone, indice di possibili problematiche connesse all'impermeabilizzazione della componente edilizia.
Copertura	tipologia: a capanna materiale: latero-cemento condizioni: non rilevate
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: pietra ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Scala di accesso all'appartamento a piano primo (sub 5) Note: La struttura della scala (pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare staggita) è realizzata in acciaio con pedate in pietra arenaria.
Solai	tipologia: latero-cemento condizioni: non rilevate
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: non rilevate

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuri esterni materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare Note: Gli scuri risultano molto deteriorati nella loro facciata esterna. Necessitano di un intervento di manutenzione puntuale.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni:



sufficienti

Note: Si rileva che i controtelai delle porte risultano a vista e necessita ancora il montaggio dei coprifili.

Manto di copertura
materiale: **Pannelli sandwich metallici** coibentazione: **presente** condizioni: **da riqualificare**

Note: Si rileva la presenza di infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura

Pareti esterne
materiale: **muratura di laterizio** coibentazione: **cappotto esterno** rivestimento: **intonaco** condizioni: **sufficienti**

Note: Il cappotto ha spessore pari a circa 8 cm. Si rileva la sagomatura del pannello di coibentazione lungo il perimetro degli infissi.

Impianti:

Elettrico
tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **non rilevate** conformità: **non rilevata**

Note: Nonostante sia presente la Attestazione Asseverata di Agibilità n. 2889 del 12/03/2019, la stessa non risulta corredata da alcuna certificazione relativa alla conformità e/o rispondenza e/o collaudo degli impianti realizzati.

Fognatura
tipologia: **mista** rete di smaltimento: **non rilevata** recapito: **fossa di sub irrigazione** ispezionabilità: **non rilevata** condizioni: **non rilevata** conformità: **non rilevata**

Riferito limitatamente a: rete di smaltimento acque nere Note: Per quanto riguarda le acque bianche, le stesse vengono smaltite mediante dispersione nel terreno.

Idrico
tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevata** condizioni: **non rilevate** conformità: **non rilevata**

Note: L'appartamento è dotato di predisposizione per angolo cottura (con punto di adduzione acqua calda e fredda) e servizio igienico dotato di wc, bidet e doccia, e predisposizione per lavabo e lavatrice.

Nonostante sia presente la Attestazione Asseverata di Agibilità n. 2889 del 12/03/2019, la stessa non risulta corredata da alcuna certificazione relativa alla conformità e/o rispondenza e/o collaudo degli impianti realizzati

Termico
tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **non rilevati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **non rilevate** conformità: **non rilevata**

Note: Nonostante sia presente la Attestazione Asseverata di Agibilità n. 2889 del 12/03/2019, la stessa non risulta corredata da alcuna certificazione relativa alla conformità e/o rispondenza e/o collaudo degli impianti realizzati.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



Note	Nonostante sia presente la Attestazione Asseverata di Agibilità n. 2889 del 12/03/2019, la stessa non risulta corredata da alcuna certificazione relativa alla conformità e/o rispondenza e/o collaudo dell'impianto elettrico.
------	---

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo dotato di generatore a gas ubicato all'interno dell'appartamento, rete di distribuzione sotto-traccia e terminali realizzati con radiatori in alluminio.
Stato impianto	non rilevato
Potenza nominale	24 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Nonostante sia presente la Attestazione Asseverata di Agibilità n. 2889 del 12/03/2019, la stessa non risulta corredata da alcuna certificazione relativa alla conformità e/o rispondenza e/o collaudo dell'impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della consistenza del compendio staggito è stata effettuata stimando la sua superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisorii interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con la planimetria catastale e gli elaborati grafici a corredo dei titoli edilizi legittimanti l'immobile



Destinazione	Parametro	Superficie reale/po- tenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano primo	superf. esterna lorda	47,00	1,00	47,00
Balcone piano primo	sup reale netta	10,00	0,30	3,00
Piccola corte a piano terra e scala di ac- cesso esclusive	sup reale netta	10,00	0,30	3,00
		67,00		53,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Loc. Crocetta - Fivizzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 820

Accessori

Immobile1: Foglio 10 mappale 81

sub 5 e sub 10 Identificato al n. Loc. Crocetta snc. Foglio 10, mapp. 81, sub 10

1. Box singolo

Posto al piano terra

Composto da box auto e piccola corte di pertinenza

Sviluppa una superficie complessiva di 24 mq

Destinazione urbanistica: residenziale

Valore a corpo: € 10.000,00

Note: Box auto singolo con superficie netta pari a 22 mq circa con piccola corte di pertinenza con superficie pari a 14 mq e collocata in corrispondenza dell'ingresso. Lo stato di conservazione del garage risulta buono. Ai fini dell'utilizzo dell'autorimessa, si rileva che la larghezza libera della porta di accesso è pari a m.1,85 circa e che la presenza dei due pilastri interni al box, in corrispondenza della loro sagoma, restringe la dimensione libera interna che passa da circa m 2,75 ad una dimensione minima pari a circa m 2,09. Tale condizione determina una evidente limitazione dell'utilizzo del vano come ricovero per autovetture.

cfr. All. 4 - documentazione fotografica e All. 5 - Planimetrie di rilievo

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 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 considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona 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 e per Fasce (Extraurbana /ZONA MONTANA NORD) e Microzone Catastali (/), e per destinazione residenziale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Carrara;

Ufficio tecnico di Fivizzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Fivizzano;
- Fascia/zona: Extraurbana /ZONA MONTANA NORD;
- Zona R2;
- Microzona catastale n. /;
- Tipologia prevalente: non presente;

Per destinazione residenziale, nel semestre 2 del 2024, si individuano per tipologia di “Abitazioni civili”, un valore di mercato minimo di €/mq 550 e uno massimo di €/mq 820 (valore medio €/mq 685);

I valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili.

Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato dell'immobile 1 come di seguito elencato:

Valutazione unitaria Immobile 1: **€/mq 1050,00**;

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

8.3 Valutazione corpi:

Immobile1: Foglio 10 mappale 81 sub 5 e sub 10. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box singolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.650,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento piano primo	47,00	€ 1.050,00	€ 49.350,00
Balcone piano primo	3,00	€ 1.050,00	€ 3.150,00



Piccola corte a piano terra e scala di accesso esclusive	3,00	€ 1.050,00	€ 3.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.650,00
Valore Finale			€ 55.650,00
Valore corpo			€ 55.650,00
Valore Accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 65.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.650,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
Immobile1: Foglio 10 mappale 81 sub 5 e sub 10	Abitazione di tipo civile [A2] con an- nesso Box singolo	53,00	€ 65.650,00	€ 65.650,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudi- ziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%)	€ 9.847,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.800,00

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

- Immobile1: Foglio 10 mappale 81 sub 5 e sub 10
Certificato energetico presente: SI
Indice di prestazione energetica: 91,300 KWh/mq anno
Prestazione energetica globale classe "C"

Pendenze condominiali:

- Immobile1: Foglio 10 mappale 81 sub 5 e sub 10
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 47.002,50
	Arr. € 47.000,00

INDICE ALLEGATI N.R.G. E.I. 91/2024

LOTTO UNICO

- Estratto di mappa: Foglio 10, mappale 81
- Visure storiche
 - Elaborati planimetrici ed elenco subalterni
- Planimetria catastale: Foglio 10, mappale 81 sub 5 e sub 10;
- Documentazione fotografica: Foglio 10, mappale 81 sub 5 e sub 10;
- Planimetrie di rilievo:
Foglio 10, mappale 81 sub 5: Pianta piano terra-primo;
Foglio 10, mappale 81 sub 10: Pianta piano seminterrato
- Stralci Regolamento Urbanistico e relative NTA - Comune di Fivizzano (MS)
- Pratiche edilizie



- Permesso di Costruire in sanatoria n. 6629 del 04/12/2010
 - Permesso di Costruire (in variante) n. 6638 del 26/04/2011
 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.42/2016, Prot. N. 6642 del 06/06/2016;
 - Attestazione asseverata di agibilità Prot. 0002889 del 12/03/2019
8. Ispezioni ipotecarie:
- Elenco immobili individuati NCEU foglio 10, mappale 81, sub 5;
 - Elenco immobili individuati NCEU foglio 10, mappale 81, sub 10;
 - Elenco immobili individuati NCT foglio 10, mappale 74;
 - Elenco immobili individuati NCT foglio 10, mappale 75;
 - Elenco omonimi C.F. XXXXXXXX su Massa-Carrara;
 - Elenco sintetico delle formalità per Comune di Fivizzano (MS) NCT foglio 10, mappale 74;
 - Elenco sintetico delle formalità per Comune di Fivizzano (MS) NCT foglio 10, mappale 75;
 - Elenco sintetico delle formalità per Comune di Fivizzano (MS) NCEU foglio 10, mapp. 81, sub 5;
 - Elenco sintetico delle formalità per Comune di Fivizzano (MS) NCEU foglio 10, mapp. 81, sub 10;
 - Elenco sintetico delle formalità per C.F. XXXXXXXX ristretto al NCT foglio 10, mappale 74 Comune di Fivizzano (MS);
 - Note di trascrizione
9. Stralcio zone OMI - Comune di Fivizzano (MS)
LOTTO UNICO Zona OMI Extraurbana – ZONA MONTANA NORD: R2 - Semestre 2024/2
10. Visura Camerale Storica - XXXXXXXX - [REDACTED]
Visura Camerale Storica - [REDACTED]
11. Comunicazione Agenzia delle Entrate;
12. Verbale di primo accesso;
13. Titoli di provenienza:
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Angelini Dott.ssa Giulia in Sarzana (SP), in data 30/03/2020, ai nn. 1535/1360; trascritto a Massa (MS), in data 02/04/2020, ai nn. R.G. 2524/R.P. 1955;
 - Atto di affrancazione a rogito del SEGRETARIO COMUNALE con sede nel Comune di Fivizzano (MS), in data 09/05/2011, ai nn. 4594/2011; trascritto a Massa (MS), in data 08/06/2011, ai nn. R.G. 5083/R.P. 3536;
 - Atto di compravendita a rogito di Notaio Pucci Dott. Luigi in Sarzana (SP), in data 16/03/1977, ai nn. 4594/2011; trascritto a Massa (MS), in data 05/04/1977, ai nn. R.G. 2050/R.P. 1782.

Data generazione
20-08-2025:

L'Esperto alla stima
Ing. Davide Ambrosini

