

---

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **52/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13/12/2017

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.GIOVANNI MADDALENI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Arianna Menconi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1 - Appartamento ad uso civile abitazione**  
**su 2 livelli (P.T. e 1°) in fabbricato plurifamiliare**  
**con corte esclusiva**

Esperto alla stima: **Architetto Giovanna Pucci**

Codice fiscale: PCCGNN63E63F023A

Studio in: Piazza Aranci 6 - 54100 Massa

Telefono: 339 4430599

Fax: 0585 791150

Email: giovannapucci@virgilio.it

Pec: giovanna.pucci@archiworldpec.it

Beni in **Montignoso (Massa Carrara)**  
Località **Prato**  
Via Roma 36

**Lotto: 1 - Appartamento ad uso civile abitazione su 2 livelli (P.T. e 1°) in  
fabbricato plurifamiliare con corte esclusiva**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?  
Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - Appartamento su 2 livelli (P.T.e 1°) con corte esclusiva

Via Roma 36 – Prato – Montignoso (MS)

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 della piena proprietà di [REDACTED]

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 della piena proprietà di [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: in realtà [REDACTED] non risiede effettivamente più in questo alloggio, occupato ad oggi [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

Dati identificativi: **foglio 7, particella 872, subalterno 2**, indirizzo Via Roma, 48, piano T-1°, località Prato, Comune Montignoso, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie 84 mq (Totale escluse aree scoperte: 83 mq), rendita € 334,66

Confini: particella 873 verso monti e Carrara; particella 870, verso Viareggio; particelle 816-865 e 950, verso mare; s.s.a.

Note: Il civico attuale è il n°36

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- La planimetria agli atti corrisponde in tutto allo stato riscontrato al sopralluogo, ad eccezione della presenza di un foro nel solaio di interpiano per alloggio di una scala interna in ferro autoportante, di collegamento fra i 2 piani, (i quali

hanno anche accesso autonomo dal corpo scala comune alle altre unità del fabbricato plurifamiliare).

- Il civico riportato in visura è il n°48, in luogo di quello attuale che è il n° 36

Regolarizzabili mediante: Variazione planimetria e correzione numero civico

Conformità catastale: **Non conforme**

*Note generali:* Da regolarizzare

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

Parti comuni del fabbricato

## 2. DESCRIZIONE GENERALE AMBITO IN CUI SI TROVA IL BENE:

Il Comune di Montignoso, in provincia di Massa Carrara, è situato tra la Riviera Apuana e la Versilia. E' privo di un unico centro comune, ma presenta numerose frazioni comprese nel territorio comunale, ciascuna con ha una propria particolare indipendenza dalle altre.

Tra queste, la frazione di Prato, è quella di più lontana formazione, connotata com'è da un tessuto insediativo compatto e saturo, stratificatosi nel tempo, caratterizzato da vecchie costruzioni, non di particolare pregio. Tale tessuto presenta un impianto di tipo 'assiale', essendosi sviluppato in prevalenza lungo la viabilità principale importante di Via Roma.

Si accede al compendio immobiliare direttamente da Via Roma, attraverso un'area ad utilizzo comune anche ad altre unità immobiliari.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale di insediamento storico di minor pregio, dal tessuto costruito saturo, lungo viabilità a traffico scorrevole, con parcheggi riservati ai residenti

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e in parte, secondaria

**Servizi offerti dalla zona:** piccoli esercizi commerciali

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziali

**Importanti centri limitrofi:** centri turistici e storici della Versilia (Forte dei Marmi, Pietrasanta, Viareggio); i vicini centri cittadini di Massa e Lucca

**Attrazioni paesaggistiche:** litorale di costa attrezzata e porticciolo di Cinquale, Oasi faunistica del "Lago di Porta"

**Attrazioni storiche:** emergenze storico-architettoniche (Castello Aghinolfi, Villa Giorgini-Schiff, Chiesa di Sant'Eustachio, chiesa di San Vito)

**Principali collegamenti pubblici:** mezzi di superficie, linea ferroviaria

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato

**Opponibilità ai terzi:**

Nessuna

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA** annotata a favore di [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo  
Importo ipoteca: € 240.000,00 - Importo capitale: € 160.000,00  
A rogito: notaio dott.ssa Bianchi in data 22/11/2006 ai nn. 117337/9997, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 24/11/2006 ai nn. R.G.14878,R.P.2836  
**Grava sul Corpo A** per la quota di 1/1 della piena proprietà, intestata a [REDACTED]  
Costo per la cancellazione: € 35,00

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore di [REDACTED] derivante da: atto giudiziario del Tribunale di Massa in data 22/03/2017 al n.Rep.964, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 27/04/2017 ai nn.R.G.3759,R.P.2624  
**Grava sul Corpo A** per la quota di 1/1 della piena proprietà, intestata a [REDACTED]  
Costo per la cancellazione: € 294,00  
Nota: interviene nella presente Procedura esecutiva immobiliare n.52/2017 la Provincia di Massa Carrara creditrice verso [REDACTED] per la somma di € 6.285,50 oltre oneri e interessi, in forza di Sentenza n.396/2016, pubblicata in data 19.04.2016, munita di formula esecutiva.  
Atto di intervento del 25/05/2017

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

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

Nessuno

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** utenze, manutenzione ordinaria  
**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: non c'è condominio  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Sì, relativamente al piano terra;  
No, relativamente al Piano 1°  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non presente  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

#### 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Proprietari: dal 21/06/1975 fino al 17/09/2003** [redacted] insieme per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Atto di compravendita - a rogito notaio dott. Maneschi, in data 21/06/1975, al n.rep.12364; registrato a Massa, in data 23/06/1975, al n. 546; trascritto alla Conservatoria dei RR II. di Massa Carrara, in data 23/06/1975, ai nn. R.G.2929,R.P.2391.

**Proprietario: dal 17/09/2003 fino al 22/11/2006** [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Atto di compravendita - a rogito notaio dott.ssa Bianchi, in data 17/09/2003, ai nn. 91009/6937; trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 23/09/2003, ai nn. R.G.9692, R.P.6600.

**Proprietari: dal 22/11/2006 fino ad oggi** [redacted] insieme per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Atto di compravendita - a rogito notaio dott.ssa Bianchi, in data 22/11/2006, ai nn. 117337/9996; trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 24/11/2006, ai nn. R.G.14877, R.P.9946.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il bene oggetto della presente E.I. risulta sprovvisto di Titolo Edilizio, poichè dichiarato esistente ante 1967

NOTE: Non risultano successive pratiche edilizie presentate nel corso degli anni

##### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. è stato realizzato un foro nel solaio di interpiano dell'alloggio - P.Terra e P.1° - per alloggiarvi una scala autoportante del tipo 'a chiocciola' che collega internamente i 2 piani, senza regolare permesso;
2. è stata installata una piccola tettoia in policarbonato e paletti di ferro nella corte sul retro dell'alloggio, senza regolare permesso.

Regolarizzabile mediante:

1. presentazione presso il Comune di Montignoso di Permesso di Costruire a sanatoria , nel rispetto della normativa sismica, con eventuale Pratica da depositare al Genio Civile
2. non è regolarizzabile: da demolire

Note: Sanzione pecuniaria per le opere di cui al punto 1. prevista in € 1.700,00

**Conformità edilizia: Non in tutto conforme**

*Da regolarizzare*

## 7.2 Conformità urbanistica:

Conforme

Strumento urbanistico approvato:	Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico
Zona omogenea:	Zona A1 del Centro Storico di Prato
Norme tecniche di attuazione:	Art.42 delle N.T.A. di R.U.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Assoggettato a Piano Particolareggiato
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	quello esistente
Rapporto di copertura:	quello esistente
Altezza massima ammessa:	fino a ml 10,00
Volume massimo ammesso:	quello esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il R.U.:	SI

### Descrizione del bene di cui al **Corpo A: Appartamento su 2 livelli (P.T.e 1°)** **con corte esclusiva**

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione corredato di corte esclusiva, sviluppato su 2 livelli, facente parte di un fabbricato a 3 piani, composto da più unità immobiliari.

Ubicato a Piano Terra e Piano 1°, con doppio accesso per ciascun piano attraverso il corpo scala del fabbricato plurifamiliare di appartenenza, comunque collegato internamente da una scala a chiocciola in ferro autoportante, risulta composto da:

- Piano terra: ingresso-soggiorno, cucina, bagno, disimpegno (che conduce alla corte posta sul retro dell'alloggio)
- Piano 1°: 2 camere, bagno, ripostiglio, oltre balcone
- corte esclusiva lato mare (non delimitata da recinzione)
- corte esclusiva lato monti (delimitata da recinzione)

Al fabbricato, di cui è parte il compendio, si giunge attraverso un' area di accesso di utilizzo comune a tutte le unità facenti parte del fabbricato; tale area non viene in alcun modo

descritta nell'atto di compravendita del bene da parte degli esecutati, (né in relazione a una comproprietà, né in relazione a una servitù di passo a piedi e veicoli), ma risulta di fatto utilizzata in quanto essa rappresenta l'unica via di accesso al bene dalla Via Roma.

Superficie complessiva di circa **mq 88,35**, con altezza utile di piano di **ml 3,00**; balcone di **mq 3,84**; corte esclusiva di **mq 31,12**.

**Stato di manutenzione generale del fabbricato:** buone

Condizioni generali **dell'immobile:** l'unità immobiliare presenta un notevole degrado per incuria

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balcone  
materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**  
- Note: con parapetto in ringhiera di ferro

Copertura  
tipologia: **a falde**  
materiale: **manto in cotto**  
condizioni: **buone**

Fondazioni  
tipologia: **continue**  
materiale: **muratura**  
condizioni: **buone**

Solai  
tipologia: **in laterizio**  
condizioni: **buone**

Strutture verticali  
materiale: **muratura**  
condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello  
Tipologia: **a 2 ante in ferro**  
- Note: L'accesso al compendio avviene direttamente dalla viabilità di Via Roma, attraverso il cancello di protezione all'area di sedime del fabbricato di cui è parte il compendio

Infissi esterni  
tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **legno**  
condizioni: **buone**  
protezione: **persiane**  
materiale protezione: **alluminio**  
condizioni: **buone**  
- Note: Il portone di accesso al fabbricato– in alluminio e vetro - è unico per tutte le unità immobiliari che ne fanno parte (fra cui il bene di cui al Corpo A)

Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> (marmo blu nel bagno P.1°) condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: corpo scala comune del fabbricato
Scale	posizione: <b>a chiocciola</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: corpo scala interno di collegamento fra P.Terra e 1°
<b>Impianti:</b> Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>di vecchia installazione</b>
Fognatura	rete di smaltimento: <b>collegata alla rete fognaria della</b>



**casa, e, da lì avviene il raccordo con la rete comunale**  
 recapito: **collettore o rete comunale**  
 condizioni: **buone**  
 conformità: **di vecchia installazione**

Gas  
 tipologia: **sottotraccia**  
 alimentazione: **gas, con caldaia autonoma**  
 condizioni: **buone**  
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico  
 tipologia: **sottotraccia**  
 alimentazione: **diretta da rete comunale**  
 condizioni: **buone**  
 conformità: **di vecchia installazione**

Telefonico  
 - Note: non presente

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Di vecchia installazione, risalente alla costruzione del fabbricato (ante 1967)
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Realizzato in conformità all'epoca di installazione

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto autonomo a gas
Stato impianto	Normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	Di vecchia installazione, risalente alla costruzione del fabbricato (ante 1967)
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Realizzato in conformità all'epoca di installazione

#### 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:**

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al Piano Terra e Piano 1° di fabbricato costituito da altre unità immobiliari, è così composto:

- ingresso-soggiorno, cucina, bagno, e disimpegno che conduce alla corte esterna lato monti, a Piano Terra,
- 2 camere, bagno, ripostiglio, oltre balcone lato mare, a Piano 1°;

il tutto collegato internamente da corpo scala in ferro del tipo 'a chiocciola' autoportante su sostegno centrale. Per una superficie lorda complessiva di mq 88,35 e altezza utile netta interna per ciascun piano, di ml 3,00.

L'unità immobiliare comprende doppia corte ad uso esclusivo: una porzione a lato monti, delimitata da recinzione, e una porzione a lato mare, senza delimitazione di confine. Per una superficie complessiva di mq 31,12.

Si accede al fabbricato tramite un'area posta lungo la viabilità di Via Roma, adiacente alla corte esclusiva appartenente al compendio posta lato mare, senza delimitazione alcuna di confine fra le 2 porzioni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Unità immobiliare Piano Terra	sup lorda di pavimento	44,00	1,00	44,00
Unità immobiliare Piano 1°	sup lorda di pavimento	43,00	1,00	43,00
Balcone Piano 1°	sup lorda di pavimento	3,00	0,25	0,75
Corte esclusiva	superf. esterna lorda	31,00	0,10	3,10

121,00	90,85
--------	-------

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio plurifamiliare

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2007

Zona: Montignoso

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Casa di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.250,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.850,00

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Comune di Montignoso

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara

Uffici del registro di Massa Carrara

Ufficio tecnico di Comune di Montignoso

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

Agenzie immobiliari del territorio

Osservatorio del mercato immobiliare O.M.I.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Destinazione d'uso: residenziale

Periodo: attuale

Zona: Prato di Montignoso

Valore di mercato medio: € 1.900,00 €/mq di S.L.

Altre fonti di informazione:

analisi del compendio effettuata al sopralluogo

indagine relativa a compravendite di beni simili avvenute nel periodo attuale

valori di quotazione pubblicati dall'Osservatorio immobiliare italiano per quella zona, ed utilizzando per il calcolo delle superfici commerciali la Norma UNI 10750 e l'Allegato C di cui al DPR 138/1998 e s.m.i., di seguito si riportano i valori dalla sottoscritta ritenuti adeguati al bene in oggetto.

### 8.3 Valutazione corpi:

**Appartamento ad uso civile abitazione su 2 livelli (P.T.e 1°) in fabbricato plurifamiliare, con corte esclusiva.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Unità immobiliare Piano Terra	44,00	€ 1.800,00	€ 79.200,00
Unità immobiliare Piano 1°	43,00	€ 1.800,00	€ 77.400,00
Balcone Piano 1°	0,75	€ 1.800,00	€ 1.350,00
Corte esclusiva fino a 25 mq	2,50	€ 1.800,00	€ 4.500,00
oltre mq 25	0,14	€ 1.800,00	€ 252,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 162.702,00
Opere di migliororia detrazione stimate 'a corpo'			€ 10.000,00
Valore Corpo			€ 152.702,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 152.702,00
Valore complessivo della quota di 1/1			€ 152.702,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Appartamento su 2 livelli (P.T.e 1°) con corte esclusiva	Abitazione di tipo popolare [A4]	90,85	€ 152.702,00	€ 152.702,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, e sanzione amministrativa e oneri catastali

€ 2.702,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 150.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 150.000,00

Data generazione:  
25-10-2017

L'Esperto alla stima  
**Architetto Giovanna Pucci**

Firmato digitalmente da

**Giovanna Pucci**

CN = Pucci  
Giovanna  
O = non presente  
C = IT