

---

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **73/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/07/2017

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giovanni Maddaleni**

Custode Giudiziario: **Avv. Marco Piazza**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto1 - Unità immobiliare ad uso civile abitazione -**

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 **Cinquale**  
Via del Bravin, 28

### **Lotto: 1 - Unità immobiliare ad uso civile abitazione**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Il Certificato Ipotecario esamina correttamente un periodo che risale alla data 1/1/1996, relativo al ventennio antecedente la data di trascrizione del Pignoramento, escludendo per tal motivo i titoli di provenienza che sono antecedenti. A tal proposito, la sottoscritta ha provveduto ad integrare quelli mancanti.  
**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?**  
Sì

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

**Identificativo corpo: A- UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE**  
**( sub.6 )**

**Via del Bravin 28 – Cinquale – 54038 Montignoso**

Nota: L'unità immobiliare di cui trattasi, ad oggi, risulta costituita da 2 porzioni, identificate con medesima particella 236, ma subalterni distinti (sub.6 e sub.13), di cui il sub.6 è rappresentato dall'alloggio comprensivo di tutti i suoi locali d'abitazione ad eccezione di una piccola porzione facente parte del cucinotto, e il sub.13 è rappresentato da quella piccola porzione del cucinotto, che non è compresa nel sub.6

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 della piena proprietà di** [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

Note: il bene di cui al Corpo A, identificata al NCEU del Comune di Montignoso al Fg.19, particella 236, subalterno 6, è bene personale (acquistato nel 1974)

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

Dati identificativi: **foglio 19, particella 236, subalterno 6**, indirizzo via del Bravin 28, Montignoso, piano 1°, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 43 mq, rendita € 189,80

Millesimi di proprietà di parti comuni: 82,36/1000 in relazione al compendio immobiliare completo di cui al Lotto 1 (Corpo A e Corpo B), intestato a [REDACTED]

Confini: Vano scale, aria soprastante proprietà [REDACTED]

Conformità catastale: **Conforme**

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

Area occupata dal fabbricato mappali 236 (già 236/a) e 243 (già 243/a), rispettivamente di mq 85 e mq 169

Area condominiale mappali 964 (già 236/c) e 968 (già 243/d),

rispettivamente di mq 124 e mq 175  
Come risulta dal Tipo di Frazionamento n°479 approvato in data 09/04/1974.

**Identificativo corpo: B- VANO parte di UNITA' IMMOBILIARE ad uso CIVILE ABITAZIONE  
( sub.13 )**

**Via del Bravin 28 – Cinquale – 54038 Montignoso**

Nota: L'unità immobiliare di cui trattasi, ad oggi, risulta costituita da 2 porzioni, identificate con medesima particella 236, e subalterni distinti (sub.6 e sub.13), di cui il sub.13, con accesso diretto dal cucinotto del suddetto appartamento, precedentemente ricompreso nel vano scale condominiale, e ora parte del locale 'cucina', è rappresentato da quella piccola porzione non compresa nel sub.6

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 della piena proprietà di** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nota: Il bene di cui al Corpo B, identificato al NCEU del Comune di Montignoso al Fg.19, particella 236, subalterno 13 è bene personale.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

Dati identificativi: **folio 19, particella 236, subalterno 13**, indirizzo via del Bravin 28, Montignoso, piano 1°, categoria A/3, classe 1, consistenza 1 vani, superficie 1 mq, rendita € 54,23

Millesimi di proprietà di parti comuni: 82,36/1000 in relazione al compendio immobiliare completo di cui al Lotto 1 (Corpo A e Corpo B), intestato a [REDACTED]

Confini: Proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], parti comuni, s.s.a.

Conformità catastale: **Conforme**

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

Le parti condominiali, come descritte al Corpo A

**2. DESCRIZIONE GENERALE AMBITO IN CUI SI TROVA IL COMPENDIO (Corpo A e Corpo B):**

Il Comune di Montignoso, in provincia di Massa Carrara, è situato tra la Riviera Apuana e la Versilia. E' privo di un centro comune, ma ogni frazione ha una sua particolare indipendenza dalle altre.

Tra queste, il **Cinquale** è la frazione che si affaccia sul mar Tirreno e possiede un piccolo porticciolo turistico.

La zona ove è ubicato il compendio, è residenziale, caratterizzata da insediamento 'di tipo rado', mista ad ampie aree agricole, in territorio aperto, nell'immediate vicinanze dell'Autostrada, del centro aeroportuale di Cinquale (per mezzi aerei di piccolo tragitto in prevalenza privati) e del litorale balneare attrezzato (di tipo continuo, a partire dalla

limitrofa Liguria fino a Viareggio).

Si raggiunge da ampia arteria di collegamento monti-mare denominata Via Marina, deviando in direzione Viareggio su Via del Bravin, ove è ubicato il complesso condominiale di cui sono parte i beni oggetto di E.I. di cui al Lotto 1 (Corpo A e Corpo B).

Risulta dunque, zona semicentrale, leggermente decentrata, ma poco distante dalle principali vie di traffico (Lungomare Vespucci) e di collegamento al nucleo principale di Cinquale (attrezzato con numerose attività commerciali).

La tipologia insediativa prevalente della zona ove è ubicato il compendio, è semiestensiva (case unifamiliari o fabbricati a 2-3 piani).

**Caratteristiche zona:** semicentrale di pregio ambientale

**Area urbanistica:** mista residenziale-agricola, a traffico locale, con parcheggi riservati ai residenti.

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

**Servizi offerti dalla zona:** porticciolo nautico, centro aereoportuale, litorale attrezzato

**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 pineta diffusa, e Oasi faunistica del "Lago di Porta".

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

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Identificativo corpo: A- UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE ( sub.6 )

Occupato da [redacted] ( [redacted] ) in virtù di contratto di locazione con cadenza mensile

Contratto registrato all' Agenzia delle Entrate di Pistoia il 17/06/2016 ai nn.2561T

Tipologia contratto: durata quadriennale, scadenza 31/05/2020

#### **Opponibilità ai terzi:**

**Il contratto è stato stipulato in data 1/6/2016, antecedente il pignoramento (17/6/2016), ma nello stesso giorno della notifica dello stesso all'esecutato (17/6/2016).**

Note: nel contratto è indicato solamente l'identificativo catastale del Corpo A - part.236 sub.6 - (pur essendo oggetto di locazione l'intero appartamento, comprensivo del vano identificato al Corpo B - part.236 sub.13 -)

#### Identificativo corpo: B- VANO parte di UNITA' IMMOBILIARE ad uso CIVILE ABITAZIONE ( sub.13 )

Occupato da [redacted] ( [redacted] ) in virtù di contratto di locazione con cadenza mensile, sopra descritto.

Note: in detto contratto - come poco sopra spiegato - non viene indicato, come oggetto di locazione, il Corpo B - part.236 sub.13 -, ma di fatto esso forma un' unica unità immobiliare con il Corpo A, e pertanto deve ritenersi compreso (per miglior comprensione, si veda l'allegato Rilievo dell'alloggio).

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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





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:** riferite al Corpo A+ Corpo B riportate nel Bilancio preventivo spese ordinarie anni 2016-2017= € 1.142,59

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 600,00 circa

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: nessuna

**Millesimi di proprietà:** 82,36

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non accessibile

**Attestazione Prestazione Energetica:** menzionata nel Contratto di locazione

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

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**Proprietario :** [redacted] in forza di atto di compravendita da [redacted] - a rogito notaio dott. Massimo Ersoch, in data 20/07/1974, ai nn. 45287/6732 -, registrato a Firenze, in data 05/08/1974, ai nn. 55323, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 20/08/1974, al n. R.P.4664, relativamente alla quota di 1/1 della piena proprietà.

Nota: si riporta estratto dall'atto di vendita: "Il tutto è stato venduto con la precisazione: saranno di proprietà esclusiva degli appartamenti di piano terreno, le aree recintate di pertinenza degli appartamenti stessi, mentre saranno condominiali le aree rappresentate in Catasto dai mappali 964 e 967 del fg.19. Su detti mappali condominiali saranno ricavati i posti auto per parcheggio autovetture. Sul resede condominiale vi è diritto di passo con ogni mezzo e in ogni tempo, ma con divieto di sosta, a favore dei resedi di proprietà esclusiva degli appartamenti posti al piano terreno."

**Dati precedenti relativi al corpo:**

**A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione -sub.6 -**

**Proprietario:** [redacted] (già proprietario della quota di 2/10 della comproprietà del bene, in quanto ex porzione di vano scale condominiale), acquista la restante quota di comproprietà di 8/10 complessivamente da: [redacted]

[redacted] in forza di atto di compravendita - a rogito notaio dott. De Luca Francesco, in



al n. di prot. 548; poi rilasciata in data 04/09/1972 al n. **385**; intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] (proprietari del terreno in virtù di Atto di donazione del 04/01/1971 [REDACTED]  
[REDACTED] - notaio dott. Gio Batta Ricci rep.205.220, racc. 122.527 -)

NOTE: La licenza è stata successivamente volturata in data 13/03/1974 n.2274 e rilasciata il 25/03/1974; intestata a [REDACTED]

Segue: **Concessione Edilizia in Sanatoria** (art. 13 L28/2/85 n°47) per difformità, presentata in data 11/10/1985 al n. di prot. 8942 ; poi rilasciata in data 25/07/1994 al n. **445**; intestata a [REDACTED]

Riguarda l'unità immobiliare di proprietà dell'esecutato, per effettuato Frazionamento Mod.47/B, per una superficie utile di mq 36 e volume di mc 100,80. Anno di ultimazione opere:1974.

Note: l'appartamento non è conforme alla C.E. n.385 del 04/09/1972 poiché "le dimensioni del suddetto sono notevolmente ridotte secondo il progetto cui fa riferimento il numero della licenza. L'opera allo stato attuale, è abitabile".

Segue: **Denuncia Inizio Attività** per lavori di manutenzione ordinaria lett. a) art.6 DPR380/2001, per opere eseguite in corso d'opera alla C.E. n.385/72, presentata in data 02/12/2011 al n. di prot. **18151**

#### Dati precedenti relativi ai corpi:

**A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione -sub.6 -**

**B- Vano facente parte di unità immobiliare ad uso civile abitazione -sub.13 -**

Note: la pratica di Condonò contiene elaborato grafico relativo all'unità immobiliare sub.6 di proprietà [REDACTED] rappresentata senza la porzione del cucinotto di cui al sub.13 (Corpo B), poiché l'acquisto del sub.13 è successivo (anche se di fatto già facente parte della consistenza dell'alloggio)

#### 7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra, formalmente non conforme

#### 7.2 Conformità urbanistica:

Conforme

Strumento urbanistico approvato:	Regolamento Urbanistico
Zona omogenea:	Zona di saturazione B1- Fascia di rispetto autostradale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Servitù di elettrodotto
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	quello esistente
Rapporto di copertura:	quello esistente
Altezza massima ammessa:	quella esistente
Volume massimo ammesso:	quello esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il R.U.:	SI

Descrizione: di cui al punto **A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione -sub.6 -**

Trattasi di appartamento di civile abitazione facente parte di fabbricato condominiale. Ubicato a piano 1°, sul lato strada verso Viareggio, è composto da 3 vani, oltre servizi e accessori – il sub.6- Corpo A - (cui si aggiunge 1 vano – il sub.13 Corpo B -, che è sempre stato incluso e in uso all'appartamento, anche prima dell'atto di acquisto vero e proprio nell'anno 2012).

L'unità immobiliare è composta da: ingresso-soggiorno-pranzo, cucina (di cui appunto, una piccola porzione – il sub.13 -, ricadente nel vano scala condominiale, sempre stata in uso all'appartamento, diviene effettivamente di proprietà dell'esecutato con atto del 2012), disimpegno zona notte, 2 camere, bagno.

Superficie complessiva di circa mq **42,00**, e altezza utile interna ml **2,70**

**Stato di manutenzione generale:** buono

Condizioni generali dell'immobile: **buono**, per manutenzione e cura.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: condominiale, di accesso dalla strada all'area comune
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tapparelle</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>ghiaia</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: area esterna condominiale
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>

Rivestimento                      ubicazione: **bagno**  
materiale: **piastrelle di ceramica**  
condizioni: **buone**

Rivestimento                      ubicazione: **cucina**  
materiale: **piastrelle di ceramica**  
condizioni: **buone**

Scale                                      posizione: **a rampa unica**  
rivestimento: **marmo**  
condizioni: **buone**  
- Note: scala condominiale

**Impianti:**

Citofonico                              tipologia: **audio**  
condizioni: **buone**  
conformità: **a norma**

Elettrico                                tipologia: **sottotraccia**  
condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle normative vigenti alla data di installazione**

Fognatura                              rete di smaltimento: **collegata alla rete fognaria della casa, e, da lì avviene il raccordo con la rete comunale**  
recapito: **collettore o rete comunale**  
condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle normative vigenti alla data di installazione**

Gas                                        tipologia: **sottotraccia**  
alimentazione: **metano**  
condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle normative vigenti alla data di installazione**

Idrico                                    tipologia: **sottotraccia**  
alimentazione: **diretta da rete comunale**  
condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle normative vigenti alla data di installazione**

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Dall'epoca di costruzione del fabbricato condominiale - 1972 -, non è stato mai modificato e/o

	adeguato
Impianto a norma	SI
Note	Relativamente alla normativa esistente all'epoca dell'installazione

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A gas, con caldaia singola ed elementi radianti in alluminio
Stato impianto	Normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	Dall'epoca di costruzione del fabbricato condominiale - 1972 -, non è stato mai modificato e/o adeguato

\*\*\*\*\*

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento a piano 1°	sup lorda di pavimento	42,00	1,00	42,00
		<b>42,00</b>		<b>42,00</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2016

Zona: B2-Centrale-Loc.Cinquale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 2.700,00Valore di mercato max (€/mq): € 3.700,00

**Descrizione: di cui al punto B- Vano facente parte di unità immobiliare ad uso civile  
abitazione - sub.13 -**

Trattasi di vano facente parte di appartamento di civile abitazione porzione di fabbricato condominiale, ( ubicato a piano 1° sul lato strada verso Viareggio, composto di 3 vani, oltre servizi e accessori – sub.6 -, già descritto), che è da sempre stato in uso all'appartamento, anche prima dell'atto di acquisto vero e proprio nell'anno 2012.

Il vano di cui trattasi è parte del locale cucina, senza soluzione di continuità.  
Superficie complessiva di circa mq **0,63**, e altezza utile interna ml **2,70**

**Stato di manutenzione generale:** buono  
Condizioni generali dell'immobile: **buono** per manutenzione e cura

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:** si veda la descrizione relativa al Corpo A

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto del Comune di Montignoso

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara

Ufficio tecnico del 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 (€/mq di S.L.)

Destinazione d'uso: residenziale

Periodo: attuale

Zona: Cinquale

Valore di mercato medio= € 3.200,00-3.500,00/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 le valutazioni dalla sottoscritta ritenute adeguate.

**8.3 Valutazione corpi:****A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione -sub.6 -.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Appartamento a piano 1°	42,00	€ 3.000,00	€ 126.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 126.000,00
Valore Corpo			€ 126.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 126.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 126.000,00

**B- Vano facente parte di unità immobiliare ad uso civile abitazione -sub.13 -.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
1 Vano facente parte di Appartamento a piano 1°	0,63	€ 3.000,00	€ 1.890,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.890,00
Valore Corpo			€ 1.890,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.890,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.890,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore quota di 1/1</b>
A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione -sub.6 -		42,00	€ 126.000,00	<u>€ 126.000,00</u>
B- Vano facente parte di unità immobiliare ad uso civile abitazione -sub.13 -		0,63	€ 1.890,00	<u>€ 1.890,00</u>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione forfettaria del 6-7%:

**€ 7.890,00****8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

**€ 120.000,00**

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

**€ 120.000,00**

Costo per cancellazione formalità

**€ 1.506,00**Data generazione:  
31-05-2017L'Esperta alla stima  
**Architetto Giovanna Pucci**

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **73/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/07/2017

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giovanni Maddaleni**

Custode Giudiziario: **Avv. Marco Piazza**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 2 - Posto auto in parcheggio comune -**

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 **Cinquale**  
Via del Bravin

**Lotto: 2 – Posto auto in parcheggio comune**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Il Certificato Ipotecario esamina correttamente un periodo che risale alla data 1/1/1996, relativo al ventennio antecedente la data di trascrizione del Pignoramento, escludendo il titolo di provenienza del bene, che è antecedente. A tal proposito, la sottoscritta ha provveduto ad integrare quello mancante.

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

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

**Identificativo corpo: A- Posto auto in parcheggio comune**

**Via del Bravin – Cinquale – 54038 Montignoso**

Trattasi di posto auto ubicato sopra un appezzamento di terreno, posto nelle immediate vicinanze del fabbricato condominiale, utilizzato a parcheggio a servizio del fabbricato condominiale di cui è parte il compendio immobiliare di Lotto 1

**Quota e tipologia del diritto**

**1/9 in comproprietà ad** [redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

**Eventuali comproprietari:**

[redacted]  
[redacted]

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [redacted]  
[redacted]  
[redacted] – comproprietari pro indiviso

ciascuno per la propria quota -  
Dati identificativi: **foglio 19, particella 1562**, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 701 mq, reddito dominicale € 4,16, reddito agrario € 1,45

Derivante da: particella 186 , in virtù di Frazionamento n° 1.709/1989 approvato all'UTE di Massa Carrara in data 17/10/1989 prot.n° 51.336

Confini: verso mare, via Bravin, ~~Paradisi~~ lato Massa, SALT Autostrada Ligure Toscana verso monti e restanti beni della venditrice verso Viareggio, salvo se altri.

Note sulla conformità catastale: **Conforme**

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

Il bene stesso

## 2. DESCRIZIONE GENERALE DELL'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 centro comune, ma ogni frazione ha una sua particolare indipendenza dalle altre.

Tra queste, il **Cinquale** è la frazione che si affaccia sul mar Tirreno e possiede un piccolo porticciolo turistico.

La zona dove è ubicato il bene è residenziale, caratterizzata da insediamento 'di tipo rado', mista ad ampie aree agricole, in territorio aperto, nell'immediate vicinanze dell'Autostrada, del centro aeroportuale di Cinquale (per mezzi aerei di piccolo tragitto in prevalenza privati) e del litorale balneare attrezzato (di tipo continuo, a partire dalla limitrofa Liguria fino a Viareggio).

L'appezzamento di terreno destinato a Parcheggio di cui al Lotto 2 , si raggiunge percorrendo l'ampia arteria di collegamento monti-mare denominata Via Marina, deviando poi in direzione Viareggio su Via del Bravin, ove è ubicato, sul lato sinistro della strada.

Risulta dunque, zona semicentrale, leggermente decentrata, ma poco distante dalle principali vie di traffico (Lungomare Vespucci) e di collegamento al nucleo principale di Cinquale (attrezzato con numerose attività commerciali).

La tipologia territoriale prevalente della zona ove è ubicato il bene, è di tipo insediativo-semiestensiva (case unifamiliari o fabbricati a 2-3 piani), mista ad aree libere, prevalentemente agricole

**Caratteristiche zona:** semicentrale di pregio ambientale

**Area urbanistica:** mista residenziale-agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

**Servizi offerti dalla zona:** porticciolo turistico, centro aeroportuale, litorale attrezzato

**Caratteristiche zone limitrofe:** aeroportuali

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

**Attrazioni paesaggistiche:** il litorale di costa attrezzata e pineta diffusa, e Oasi faunistica del "Lago di Porta"

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

## 3. STATO DI POSSESSO:

Utilizzato da tutti i comproprietari

**Opponibilità ai terzi:** No

## 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:



Grava sul Corpo: **A - Posto auto in parcheggio comune** (per 2/18)  
oltre altro bene

Costo per la cancellazione: € 294,00

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 ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** sì

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificato

**Avvertenze ulteriori:** in fascia di rispetto autostradale

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**Proprietari:** [redacted] dal **07/04/1990 ad oggi**, acquista da [redacted] la quota di 1/9 in comproprietà, in forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Emilio Maccheroni, in data 07/04/1990, ai nn. 116400/12393 - registrato a Viareggio, in data 11/04/1990, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 18/04/1990, al n.R.P. 2107.

Comproprietari oltre l'esecutato [redacted], in forza del suddetto atto del 1990, sono: [redacted]

**Precedente proprietaria:** [redacted] dal **03/09/1961 al 07/04/1990**, riceve per atto di donazione da [redacted] la nuda proprietà del bene, in forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio dott. Guidoni, in data 03/09/1961, ai nn. 1639 - registrato a Massa, in data 14/09/1961, ai nn. 381 -vol.170.

Note: Al decesso di [redacted] usufruttuaria del bene - in data 20-11-1985 -, la [redacted] [redacted] diviene piena proprietaria.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna

**7.1 Conformità edilizia:**

Il terreno è agricolo, e non sono state realizzate opere edilizie.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
Zona omogenea:	'Corridoio di pertinenza alla viabilità'
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Non edificabile
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Inedificabilità assoluta
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessuno
Rapporto di copertura:	nessuno
Altezza massima ammessa:	nessuno
Volume massimo ammesso:	nessuno
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il R.U.:	SI

**Note sulla conformità:**

Conforme

<b>Descrizione del bene di cui al punto A- Posto auto in parcheggio comune</b>
--

Trattasi di parcheggio sopra appezzamento di terreno ubicato nelle immediate vicinanze del fabbricato condominiale, più o meno in posizione antistante al fabbricato stesso, al lato opposto di Via del Bravin (verso l'autostrada). Presenta forma rettangolare, con il lato di dimensione minore (della dimensione di ml 20 costante) disposto parallelamente all'autostrada.

Completamente recintato, con cancello di accesso comune, e fondo misto a prato erboso e ghiaia. Risulta un'area unica, senza delimitazione di singoli posti auto, senza opere edilizie, ma utilizzata liberamente

Superficie complessiva di circa **mq 701,00**.

il terreno risulta di forma rettangolare, ed orografia piana

Tessitura prevalente a prato erboso

Sistemazioni agrarie nessuna, solo colture erbacee prative spontanee, e alcune essenze arboree isolate e rare

**Stato di manutenzione generale:** buono

Condizioni generali del bene: **buone**, per manutenzione e cura dei luoghi

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto in area parcheggio comune condominiale	sup reale lorda	701,00	1,00	701,00
		701,00		701,00

**Valori relativi alla Agenzia del territorio- Valori agricoli medi per Regione Agraria -**  
Periodo: 2015

Zona: Regione Agraria 3

Tipo di destinazione: Agricola

Tipologia: Spazio parcheggio non organizzato

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato medio (€/ha): €50.629/ha

**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.

Altre fonti di informazione:

analisi del bene effettuata al sopralluogo

indagine relativa a compravendite di beni simili avvenute nel periodo attuale  
 valori medi agricoli per Regioni Agrarie,  
di seguito si riportano le valutazioni dalla sottoscritta ritenute adeguate.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A- Posto auto in parcheggio comune

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Posto auto in area parcheggio comune	701,00	€ 5,00	€ 3.505,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.505,00
Valore Corpo			€ 3.505,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.505,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 389,44

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore quota di 1/9</b>
A- Posto auto in parcheggio comune	Terreno agricolo	701,00	€ 3.505,00	€ 389,44

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 38,94

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

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

€ 350,50

Costi di cancellazione formalità

€ 858,00

**Nota: si precisa che la quota di 1/9 in comproprietà indivisa sul bene, in capo all'esecutato, rientra nel regime di comunione legale di beni con**

Massa, 31-05-2017

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

Firmato digitalmente da

**Giovanna Pucci**

CN = Pucci  
Giovanna  
O = non presente  
C = IT