

---

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

promossa da:

contro:

**N.R.G. E.I. 79/2018**  
Data udienza: 30.01.2019

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

Custode Giudiziario: **Dott. Giuseppe Podesta**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento ad uso civile abitazione**

Esperto alla stima: **Maria Edifizi**

Codice fiscale: **DFZMRA68M44F679B**

Email: **m.edifizi@tiscali.it**

Pec: **maria.edifizi@geopec.it**

## INDICE SINTETICO

**BENE: Via Santa Maria - MONTIGNOSO - Montignoso (MS) - 54038**

**Lotto: 001 - Appartamento ad uso civile abitazione**

### 1 DATI CATASTALI

**Corpo:** Appartamento ad uso civile abitazione

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Foglio 13 Particella 384 subalterno 12, indirizzo Via Santa Maria, Comune Montignoso categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € R.C.€.356,36**

### 2 STATO DI POSSESSO

**Corpo:** Appartamento ad uso civile abitazione

**Possesso:** Abitazione di tipo civile [A2]

### 3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

**Corpo:** Appartamento ad uso civile abitazione

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

### 4 CREDITORI ISCRITTI

**Corpo:** Appartamento ad uso civile abitazione

**Creditori Iscritti:** spa, spa

### 5 COMPROPRIETARI

**Corpo:** Appartamento ad uso civile abitazione

**Comproprietari:** Nessuno

### 6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

**Corpo:** Appartamento ad uso civile abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 7 PREZZO

**Prezzo da libero:** € 156.250,00

Beni in Montignoso (MS)  
Località/Frazione MONTIGNOSO  
Via Santa Maria

**Lotto: 001 - Appartamento ad uso civile abitazione**

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: Appartamento ad uso civile abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 Frazione:  
Località Capanne, Via Santa Maria

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

Proprietà 1/1, Foglio 13, Particella 384, subalterno 12, indirizzo Via Santa Maria, Comune Montignoso, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € R.C.€356,36

Millesimi di proprietà di parti comuni: Al momento della stesura della presente perizia non risulta costituito il regolamento di condominio

Confini: L'unità immobiliare confina a nord con il mappale 385 del foglio 13, ad est con unità immobiliare al sub.11 del mappale 384, a sud con scala condominiale ed ad ovest con aria su corte esclusive salvo se altri.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Nubile

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Note sulla conformità catastale:**

Al momento del sopralluogo la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

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

Non specificato

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile oggetto di stima è posto in Comune di Montignoso Frazione Capanne Via Santa Maria (o Piazza Bertagnini), zona centrale del Comune di Montignoso dove prevalgono edifici ad uso residenziale; sono presenti esercizi commerciali, banche, farmacia ecc. La frazione di Capanne è ubicata nelle immediate vicinanze della Strada Statale Aurelia ed è servita dalla viabilità comunale e provinciale. Dista circa 5 km dal litorale tirrenico.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi con disco orario.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Forte dei Marmi, Marina di Massa, Pietrasanta.

**Attrazioni paesaggistiche:** Litorale Tirrenico, Alpi Apuane, Cave di Marmo, Lago di Porta.

**Attrazioni storiche:** Linea Gotica, parte della Via Francigena.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea che collega con Massa

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato :** L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dai genitori dell'esecutata senza alcun titolo.

#### **Opponibilità ai terzi:**

Note: L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dai genitori dell'esecutata a titolo gratuito e senza contratti.

Da consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risulta registrato in data 21.11.2006 al n.1625 un comodato tra l'esecutata e (genitore) riguardante beni mobili.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

- Domanda giudiziale per atto di citazione del Tribunale di Massa in data 14/04/2007 ai nn. 3344, trascritta a Massa in data 19/04/2007 ai nn. 4755/3072;

La trascrizione è relativa alla domanda giudiziale per dichiarazione di annullamento atti per simulazione relativo all'atto di compravendita del 08.09.2006 a rogito Notaio rep.n.38640/12126 trascritto a Massa il 09.09.2006 Part.n.7878 Gen.n.11711.

Risulta annotata di formalità di sentenza accoglimento domanda primo grado simulazione assoluta in data 25.03.2011 ai numeri 2535/345 a favore del Signor e contro

Da verifiche effettuate risulta emessa Sentenza della Corte Suprema di Cassazione 14813/18 che cassa la Sentenza delle Corte di Appello di Genova. Attualmente la causa è in via di definizione in quanto la Corte Suprema di Cassazione rinviava per le spese di giudizio di legittimità ad altra sezione della Corte d'Appello di Genova.

##### 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** a favore di spa contro  
Derivante da: garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 300.000; Importo capitale:

€ 150.000 ; A rogito di Notaio dr. in data 22/04/1997 ai nn. 20841;  
Iscritto/trascritto a Massa in data 28/04/1997 ai nn. 2954/445;  
Note: I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni €294,00 -2) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie €35,00/cad garantite da mutuo ipotecario - 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €59,00 per bolli, €35,00 per tasse ipotecarie

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di spa contro  
Derivante da: garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 300.000; Importo capitale: € 150.000 ; A rogito di Notaio dr.ssa in data 08/09/2006 ai nn. 38641/11127; Iscritto/trascritto a Massa in data 09/09/2006 ai nn. 11712/2216 ;  
Note: I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni €294,00 -2) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie €35,00/cad garantite da mutuo ipotecario - 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €59,00 per bolli, €35,00 per tasse ipotecarie

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di contro  
Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Massa in data 24/05/2018 ai nn. 1479/2018 iscritto/trascritto a Massa in data 29/05/2018 ai nn. 4674/3568;  
I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni €294,00 -2) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie €35,00/cad garantite da mutuo ipotecario -3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €59,00 per bolli, €35,00 per tasse ipotecarie.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Visura ipotecaria aggiornata

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

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

**Millesimi di proprietà:** Al momento della stesura del presente elaborato non è stato ancora costituito un regolamento condominiale nè nominato un amministratore di condominio.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Da ricerche effettuate si evince che a margine della trascrizione dell'atto di compravendita del 08.09.2006 a rogito Notaio dr. rep.n.38640/12126, trascritto a Massa il 09.09.2006 Part.n.7878 Gen.n.11711, con cui l'esecutata è divenuta proprietaria, risulta annotata la formalità di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale per dichiarazione di annullamento per simulazione. A tale trascrizione risulta annotata di formalità di sentenza di accoglimento domanda primo grado simulazione assoluta in data 25.03.2011 ai numeri 2535/345 a favore del Signor e contro Da verifiche effettuate risulta emessa Sentenza della Corte Suprema di Cassazione 14813/18 che cassa la sentenza delle Corte di Appello di Genova. Attualmente la causa è in via di definizione in quanto la Corte Suprema di Cassazione rinviava per le spese di giudizio di legittimità ad altra sezione della Corte d'Appello di Genova.

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** prop.1/2 prop.1/2 dal 22/04/1997 al 08/09/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dr. , in data 22/04/1997, ai nn. 20840; trascritto a Massa, in data 28/04/1997, ai nn. 2953/2316.

**Titolare/Proprietario:** Prop. 1/1 dal 08/09/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dr.ssa , in data 08/09/2006, ai nn. 38640/12126; trascritto a Massa, in data 09/09/2006, ai nn. 11711/7878.

**Note:** La trascrizione dell'atto di compravendita risulta annotata da formalità di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale in data 08.05.2007 ai numeri 5473/747.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 1140/94

Intestazione: Società Immobiliare " " srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione immobile per la realizzazione di n.2 negozi al P.T., uffici al P.1 e n.2 appartamenti al P2

Numero pratica: n. 1242/95

Intestazione: Società Immobiliare " " srl

Tipo pratica: variante

Per lavori: Ristrutturazione immobile per la realizzazione di n.2 negozi al P.T., uffici al P.1 e n.2 appartamenti al P2

Oggetto: variante

Numero pratica: N. 1674/98

Intestazione: Società Immobiliare " " srl

Tipo pratica: variante finale

Per lavori: Ristrutturazione immobile per la realizzazione di n.2 negozi al P.T., uffici al P.1 e n.2 appartamenti al P2

Oggetto: Variante finale ai sensi art.15 Legge 47/85

Rilascio in data 17/11/1998 al n. di prot. 4549

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Località Capanne, Via Santa Maria ( Piazza Bertagnini)**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona omogenee di tipo "A"-A1 centro storico art.42 R.U.

**Note sulla conformità:**

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento ad uso civile abitazione**

L'immobile oggetto di stima è un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo e sottotetto di un fabbricato condominiale sviluppato su tre piani fuori terra, posto in Comune di Montignoso Località Capanne Via Santa Maria. L'intero fabbricato è stato realizzato ante 1967 ed è stato completamente ristrutturato negli anni 1994/1998, si presenta in un normale stato di manutenzione. Si accede all'appartamento da portone d'ingresso posto al piano terra su area condominiale ed utilizzando le scale comuni.

L'alloggio sviluppato al piano secondo si compone di ingresso, soggiorno, angolo cottura, una camera da letto con balcone, bagno oltre a scala per accedere al piano sottotetto utilizzato come zona soggiorno e diviso in due ambienti con mobili d'arredamento.

L'unità immobiliare gode dei diritti pro-quota su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni e tutto ciò che lo è per legge ed in particolare sul sub.13 (vano scale), sub.16 (locale caldaia al piano terra) e sub.17 (corte al piano terra).

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **150,00**

E' posto al piano: secondo-sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1994/1997

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Interna materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

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

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

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia e corpi radianti

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	69,00	1,00	69,00
Balcone	sup reale lorda	6,00	0,25	1,50
Sottotetto	sup reale lorda	75,00	0,35	26,25
		<b>150,00</b>		<b>96,75</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima che si è ritenuto opportuno adottare è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato da attribuire al parametro tecnico (mq). Esso si basa su indagini tra operatori del settore relative ai prezzi praticati nella comparazione per gli immobili oggetto di vendita in condizioni e posizioni simili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci che possono essere oggetto di comparazione con quelli di stima. Alla luce di quanto sopra esposto la sottoscritta, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare i valori unitari di stima confermati anche dai valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (valori OMI).

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio Servizi Catastali;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio Servizi Pubblicità Immobiliare;

Uffici del registro di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Massa Carrara - ;

Ufficio tecnico di Comune di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Indagini tra operatori del settore e Valori OMI dell'Agenzia delle Entrate.

**8.3 Valutazione corpi:**

**Appartamento ad uso civile abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	69,00	€ 1.900,00	€ 131.100,00
Balcone	1,50	€ 1.900,00	€ 2.850,00
Sottotetto	26,25	€ 1.900,00	€ 49.875,00
Valore Corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 183.825,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>

Appartamento ad uso civile abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	96,75	€ 183.825,00	€ 0,00
---------------------------------------	--------------------------------	-------	--------------	--------

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 27.573,75

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: € 156.251,25

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 156.250,00

Data generazione:  
20-12-2018

L'Esperto alla stima  
**Maria Edifizi**

**Allegati:**

- Documentazione Fotografica
- Estratto di Mappa
- Planimetria catastale
- Planimetria stato attuale
- Visura catastale
- Visura ipotecaria aggiornata
- Visura ipotecaria aggiornata immobile
- Concessione Edilizia
- Atto di provenienza