

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. [REDACTED]  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:  
20-09-2017

Giudice Delle Esecuzioni: [REDACTED]

Custode Giudiziario: [REDACTED]

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Studio in: [REDACTED]

Telefono: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

Pec: [REDACTED]

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Marina Vecchia n. 61 - Cervaiolo - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Dati Catastali:**

- foglio 15, particella 1992, subalterno 4, indirizzo Via Marina Vecchia n. 61, piano PT - 1°, comune Montignoso, **categoria** abitazione di tipo civile A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie Totale 145 mq; Totale escluse aree scoperte 124 mq, rendita € 1.041,18
- foglio 15, particella 2020, subalterno 4, indirizzo Via Marina Vecchia, piano T, comune Montignoso, **categoria** Area Urbana, consistenza 33 Mq.
- foglio 15, particella 2021, comune Montignoso, **categoria** Area Urbana, consistenza 6 mq.
- foglio 15, particella 1992, subalterno 8, comune Montignoso, **categoria** C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita € 34,09

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Marina Vecchia n. 61 - Cervaiolo - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Marina Vecchia n. 61 - Cervaiolo - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI a Piano Terra

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Marina Vecchia n. 61 - Cervaiolo - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

[REDACTED]

[REDACTED] che in data 30/07/08 hanno provveduto a  
trascrivere ordinanza di sequestro conservativo ai nn. 8299/5436 [REDACTED]  
[REDACTED] su parte dei beni immobili oggetto di pignoramento

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Marina Vecchia n. 61 - Cervaiolo - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Regime Patrimoniale:** Separazione dei beni

**Comproprietari:** Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Marina Vecchia n. 61 - Cervaiolo - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Marina Vecchia n. 61 - Cervaiolo - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Marina Vecchia n. 61 - Cervaiolo - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 350.000,00

Beni in Montignoso (Massa Carrara)  
Località/Frazione Cervaiolo  
Via Marina Vecchia n. 61

Lotto: 001

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montignoso (Massa Carrara) CAP: 54038  
frazione: Cervaiolo, Via Marina Vecchia n. 61

Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted]

Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

**Intestazione:** foglio 15, particella 1992, subalterno 4, indirizzo Via Marina Vecchia n. 61, piano PT - 1°, comune Montignoso, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie Totale 145 mq; Totale escluse aree scoperte 124 mq, rendita € 1.041,18

Derivante da: - COSTITUZIONE del 09/09/2008 protocollo n. MS0119915 in atti dal 09/09/2008 COSTITUZIONE (n. 2117.1/2008). - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/09/2011 protocollo n. MS0097117 in atti dal 16/09/2011 variazione toponomastica richiesta dal comune (n. 29605.1/20011). - SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 21/05/2011 Trascrizione in atti dal 07/06/2011 Repertorio n. 709 Rogante TRIBUNALE DI MASSA. Registrazione: Sede SENTENZA TRASLATIVA.

Note: Situazione degli intestati:

- [redacted] SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 21/05/2011 Trascrizione in atti dal 07/06/2011 Repertorio n. 709 Rogante TRIBUNALE DI MASSA. Registrazione: Sede SENTENZA TRASLATIVA.
- [redacted]: - COSTITUZIONE del 31/01/2008 protocollo n. MS0013317 in atti dal 31/01/2008 Registrazione COSTITUZIONE (n.196/2008).

Identificato al catasto Fabbricati:

**Intestazione:** foglio 15, particella 2020, subalterno 4, indirizzo Via Marina Vecchia, piano T, comune Montignoso, categoria Area Urbana, consistenza 33 Mq.

Derivante da: - COSTITUZIONE del 09/09/2008 protocollo n. MS0119915 in atti dal 09/09/2008 COSTITUZIONE (n. 2117.1/2008). - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/09/2011 protocollo n. MS0097117 in atti dal 16/09/2011 variazione toponomastica richiesta dal comune (n. 29605.1/20011).

Note: Situazione degli intestati dal 21/05/2011

- [redacted] SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 21/05/2011 Trascrizione in atti dal 07/06/2011 Repertorio n. 709 Rogante TRIBUNALE DI MASSA. Registrazione: Sede SENTENZA TRASLATIVA 8n. 3534.1/2011)
- [redacted]: - COSTITUZIONE del 09/09/2008 protocollo n. MS0119915 in atti dal 09/09/2008 Registrazione COSTITUZIONE (n.2117.1/2008).

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 15, particella 2021, comune Montignoso, categoria Area Urbana, consistenza 6 mq.

Derivante da: - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/09/2011 protocollo n. MS0097113 in atti dal 16/09/2011 variazione toponomastica richiesta dal comune (n. 29601.1/20011). - COSTITUZIONE del 09/09/2008 protocollo n. MS0119908 in atti dal 09/09/2008 COSTITUZIONE (n. 2116.1/2008).

**Note:** Situazione degli intestati:

- [REDACTED] SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 21/05/2011 Trascrizione in atti dal 07/06/2011 Repertorio n. 709 Rogante TRIBUNALE DI MASSA. Registrazione: Sede SENTENZA TRASLATIVA (n. 3534.1/2011)
- [REDACTED] - COSTITUZIONE del 09/09/2008 protocollo n. MS0119908 in atti dal 09/09/2008 Registrazione COSTITUZIONE (n.2116.1/2008).

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 15, particella 1992, subalterno 8, comune Montignoso, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita € 34,09

Derivante da: - VARIAZIONE del 09/11/2015 - inserimento in misura dei dati di superficie - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/09/2011 protocollo n. MS0097104 in atti dal 16/09/2011 variazione toponomastica richiesta dal comune (n. 29605.1/20011). - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/11/2008 protocollo n. MS0144822 in atti dal 07/11/2008 Variazione di classamento (n. 7224.1/2008) - COSTITUZIONE del 31/01/2008 protocollo n. MS0013317 in atti dal 31/01/2008 COSTITUZIONE (n.196.1/2008).

**Note:** Situazione degli intestati:

- [REDACTED] SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 21/05/2011 Trascrizione in atti dal 07/06/2011 Repertorio n. 709 Rogante TRIBUNALE DI MASSA. Registrazione: Sede SENTENZA TRASLATIVA (n. 3534.1/2001)
- [REDACTED] - COSTITUZIONE del 31/01/2008 protocollo n. MS0013317 in atti dal 31/01/2008 Registrazione COSTITUZIONE (n.196/2008).

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità inerenti la forma attuale del giardino:  
Nella planimetria catastale riferita a Fg. 15 Part. 1992 Sub. 4 il giardino presenta una rotondità di confine su strada mentre nella realtà, e da concessione edilizia, la forma reale è retta in quanto è stata annessa alla proprietà anche la Part. 2021.  
La planimetria depositata in Comune nella Variante risulta conforme allo stato di fatto.  
Non sussiste necessità di regolarizzazioni poiché le particelle sono distinte al Catasto.

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

Non necessario

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

L'immobile è situato in una zona tranquilla di espansione. Le tipologie residenziali prevalenti sono di tipo singolo/condominiale con/senza giardino. Adiacente all'abitazione è presente un grosso complesso residenziale su più piani con attività commerciali a piano terra. La viabilità è scorrevole e non si riscontrano particolari problematiche urbanistiche.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** Residenziale e commerciale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Massa:centero, Montignoso.

**Attrazioni paesaggistiche:** Alpi Apuane, Litorale.

**Attrazioni storiche:** Castello Malaspina, Castello Aghinolfi,.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**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;** A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa contro [redacted] Derivante da: Atto integrativo di quietanza e di frazionamento; Importo ipoteca: € 235.000,00 ; A rogito di Notaio Daniela Auricchio in data 16/07/2008 ai nn. 38984/6121 ;  
**Note:** con atto del 16-07-2008 a rogito Notaio Daniela Auricchio ( Rep. 38984/racc. 6121) spedito in forma esecutiva e munito della relativa formula il 04-09-2009, la [redacted] ha rilasciato definitiva quietanza e le parti hanno proceduto al frazionamento in quote del finanziamento e dell'ipoteca, di cui sopra, le singole porzioni facenti parte dell'immobile costituito a garanzia. Con Sentenza traslativa del 07-06-2011 ( RP. 3534/RG. 5080) la [redacted] ha acquistato la piena proprietà di una porzione dell'immobile oggetto della detta ipoteca (al NCEU di Montignoso al Fg. 15 p.la 1992 sub. 4, 1992 sub. 8, 2021 e 2020 sub. 4) con accollo delle corrispondenti quote di mutuo nei confronti della la Banca Nazionale del lavoro s.p.a. di Euro 235.000,00

- **IPOTECA VOLONTARIA;** A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa, contro [redacted]; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 1.800.000,00; Importo capitale: € 900.000,00 ; A rogito di Notaio Daniela Auricchio in data 11/10/2005 ai nn. 35911/3903; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data 14/10/2005 ai nn. 11215/2151 ;  
**Note:** gravante sull'immobile al catasto terreni Fg. 15 p.la 1875 ANNOTAMENTI: 1) annegamento di erogazione parziale del 11-10-2007 nr. 1675 2) annegamento di quietanza e conferma del 15-09-2008 nr. 1402 3) annegamento di frazionamento in quota del 15-09-2008. nr. 1403 dal quale relativamente agli immobili riportati nel C.F. al Fg. 15 p.la 1992 sub. 4 e al Fg. 15 p.la 1992 sub. 8 si evince una quota di capitale pari ad euro 235.000,00 ed una quota di ipoteca pari ad Euro 470.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE;** A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa, contro [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze; Importo ipoteca: € 135.000,00; Importo capitale: € 100.000,00 ; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data 07/10/2008 ai nn. 11237/2094 ; **Note:** gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili

riportati nel C.T. al Fg. 15 p.la 1992 sub. 4 e al Fg 15 p.la 1992 sub. 8

**- IPOTECA VOLONTARIA:** A favore di [REDACTED], Derivante da:  
Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 7.000.000,00; Importo capitale: € 3.500.000,00 ; A rogito di Notaio Polacci Antonio in data 15/05/2003 ai nn. 15461/3727; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data 22/05/2003 ai nn. 5347/888 ; Note: gravante sull'immobile al Catasto Terreni Fg. 15 p.la 1875, 1877 e 1882

**4.2.2 Pignoramenti:**

- A favore della massa dei creditori e [REDACTED]  
Derivante da: Credito fondiario per finanziamento garantito da ipoteca di primo grado su immobili ; A rogito di Tribunale di Massa in data 27/10/2016 ai nn. 3159 iscritto/trascritto a conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 16/11/2016 ai nn. 10435/7573;

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

[REDACTED] a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data 21/10/2008 ai nn. 11995/8120; gravante sull'immobile al C.T. Fg. 15 p.la 2012, 2014, 1992 sub 4, 1992 sub. 8.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**NOTA:** Atto del 16-07-2008 del Notaio Auricchio Rep. 38984 Racc. 6121, spedito in forma esecutiva e munito della relativa formula il 04-09-2009, la [REDACTED] Ha rilasciato definitiva quietanza e le parti hanno proceduto al frazionamento in quote del finanziamento e dell'ipoteca sopra le singole porzioni facenti parte dell'immobile costituito in garanzia.

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

**Spese di gestione condominiale:** Nessuna  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: L'immobile, pur facente parte di una quadrifamiliare, non è soggetto a spese condominiali  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Piano Terra  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuna  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente  
**Indice di prestazione energetica:** Edificio di classe: F  
**Note indice di prestazione energetica:** Eseguito in data 09/09/2013 validità 09/09/2023. classificazione energetica globale dell'edificio: 90.4 kWh/mq anno. \* Vedi allegati  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** società [REDACTED] dal 15/05/2003 al 21/04/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Polacci Antonio, in data 15/05/2003, ai nn. 15458/3726.  
**Note:** Quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati nel C.T. al Fg. 15 p.la 1875 in seguito frazionata, che ha generato la p.la 1992 su cui insiste l'immobile pignorato, Fg. 15 p.la 1882 che ha generato la p.la 2012, Fg. 15 p.la 1877 che ha generato per successivi frazionamenti la p.la 2020.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 21/05/2011. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 21/04/2005, ai nn. 35102/3607; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 13/05/2005, ai nn. 5025/2926.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 21/05/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Sentenza traslativa emessa dal Tribunale di Massa, in data 21/05/2011, ai nn. ; trascritto a conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 07/06/2011, RP. 3534 RG 5080.

**NOTE:** Piena proprietà di una porzione dell'immobile oggetto di ipoteca, individuato al NCEU di Montignoso al foglio 15, partt. 1992 sub 4, 1992 sub. 8, 20021 e 2020 sub. 4, con accollo delle corrispondenti quote di mutuo nei confronti della BNL s.p.a. per Euro 235.000,00

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: pratica Edile n.7296 Concessione edilizia n. 2251

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di complesso edilizio misto residenziale-commerciale composto da n. 2 edifici a schiera quadrifamiliari, n. 1 edificio a schiera trifamiliare e n. 2 edifici in linea.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/09/2003 al n. di prot. 4624

Numero pratica: n. 68

Intestazione: Dichiarazione di ultimazione lavori e certificato di Conformità Urbanistica - Attestato conformità in sanatoria

Tipo pratica: Ultimazione lavori

Note tipo pratica: Riferimento Pratica Edilizia 9186

Oggetto: variante

Numero pratica: n. 68

Intestazione: Attestazione di conformità in sanatoria

Tipo pratica: Attestato di conformità in sanatoria

Per lavori: variazioni distributive interne e minime di facciata "UMI a2"

Oggetto: variante

Numero pratica: n. 9186

Intestazione: Accertamento di conformità in sanatoria Comparto 14 "UMI a2"

Tipo pratica: variante in Corso D'opera

Oggetto: variante

Abitabilità/agibilità in data 30/07/2008 al n. di prot. 10840

### 7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]: Conforme

Note sulla conformità edilizia: Nessuna difformità

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Montignoso (Massa Carrara) CAP: 54038 frazione: Cervaiolo, Via Marina Vecchia n. 61**

Strumento urbanistico Approvato:	29.07-1999
Strumento urbanistico Adottato:	1997
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione con Il Comune di Montignoso per la cessione di terreni inerenti le opere di Urbanizzazione

Estremi delle convenzioni:	Rogito Notaio Antonio Polacci in data 17/10/2003 rep. 15602, trascrittà presso la Conservatoria di Massa Carrara addì 29/08/2003 ai nn. 8750/5995 e successivo atto di integrazione e rettifica in data
Obblighi derivanti:	Nessuno
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

L'immobile situato in testata di un edificio quadrifamiliare, terra tetto, costituito da due piani fuori terra. La casa è circondata su tre lati da giardino di proprietà e box auto adiacente l'immobile e con accesso carrabile dalla strada principale. L'appartamento si compone a piano terra da: ingresso sulla sala/pranzo con angolo cottura, piccolo ripostiglio, bagno completo e soggiorno dal quale si accede tramite una scala a doppia rampa al piano superiore. Al piano primo n. 3 camere da letto, n. 2 bagni di cui 1 padronale, piccolo disimpegno e n. 2 terrazzi prospicienti le due facciate. Il sottotetto, non abitabile, è ispezionabile tramite scala retrattile a soffitto. Nel retro della casa è presente un ampio loggiato coperto.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **[REDACTED]** **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 12-04-1989 - Stato

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **132,00** lordi abitabili, mq 172,00 di giardino, mq 6,50 di loggiato, mq 5,77 di terrazzi e mq 14,00 lordi di box auto.

E' posto al piano: Terra - 1° Piano

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 61; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 per piano

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione e non richiede ulteriori interventi.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>travi in c.a. e solaio in laterocemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>laterocemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>Ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Su via Marina Vecchia si può accedere al giardino anche tramite un cancello carrabile, in modo da utilizzare un posto auto interno, che attualmente non viene utilizzato ed è schermato da una siepe.
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio tipo Portoghesi</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>termoblocco in laterizio alveolato cm 30</b> rivestimento: <b>intonaco al civile con coloritura finale traspirante acrilica colori tenui</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>Cotto e giardino a verde con piantumazioni</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Ceramica</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	* Vedi allegati

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	buono
Potenza nominale	23 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008

Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

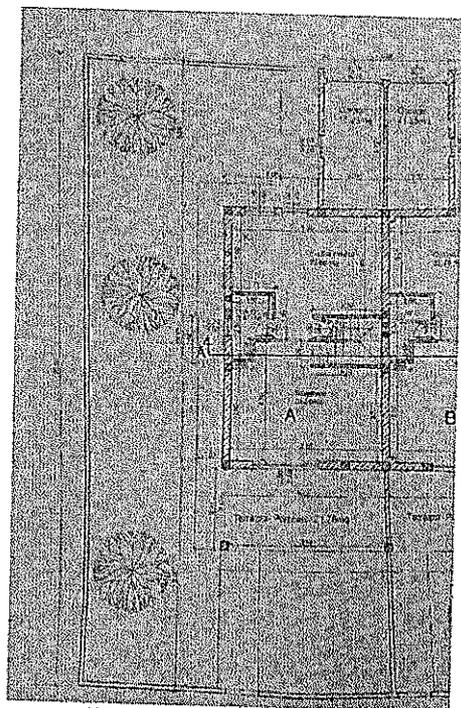
Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

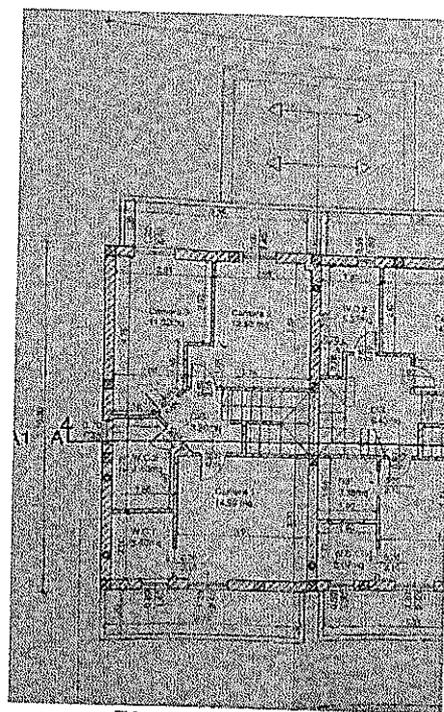
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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



Pianta piano Terra



Pianta piano Primo

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi, cortili, patii, portici, tettoie aperte,...) se comunicanti con i vani principali viene computata nella misura:

1. del 30% fino ad una sup. di mq. 25
2. del 10% per la quota eccedente

Le pertinenze esclusive di ornamento : superficie scoperta, se comunicanti con i vani principali viene computata nella misura:

1. del 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare

2. del 2% per la quota eccedente  
(istruzioni della Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale piano terra	sup lorda di pavimento	66,00	1,00	66,00
Residenziale piano primo	sup lorda di pavimento	66,00	1,00	66,00
Terrazzi	sup lorda di pavimento	17,40	0,30	5,22
Loggiato	sup lorda di pavimento	21,80	0,30	6,50
Giardino	sup lorda di pavimento	132,00	0,10	13,20
		40,00	0,02	0,80
		343,00		157,72

**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: 2-2016

Zona: Montignoso Centrale/RENELLA - CERVAIOLO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Quadrifamiliare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1800,00

Valore di mercato max (€/mq): 2600,00

**Accessori:**

1. Box singolo

posto al piano Terra - Sviluppa una superficie complessiva di 14,00 mq

Valore a corpo: € 20.000,00

Note: Box auto con accesso carrabile dalla strada e porta sul giardino.

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

Comparazione con i prezzi di mercato di immobili simili oggetto di scambi recenti forniti da agenzie immobiliari, confronto con professionisti, banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate riferite al secondo periodo dell'anno 2016.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Montignoso (MS);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliare Perfetti - Cinquale.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
2.200,00/2.500,00

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box singolo**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale piano terra	66,00	€ 2.500,00	€ 165.000,00
Residenziale piano primo	66,00	€ 2.500,00	€ 165.000,00
Terrazzi	5,22	€ 2.500,00	€ 13.050,00
Loggiato	6,50	€ 2.500,00	€ 16.250,00
Giardino	14,00	€ 2.500,00	€ 35.000,00
Valore Corpo			€ 394.300,00
Valore Accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			<b>€ 414.300,00</b>

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box singolo	357,00	€ 1.160,00	€ 414.300,00

**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% )

€ 62.145,00

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

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

€ 352.155,00

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

€ 350.000,00

**Allegati**

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- DOCUMENTI VARI: Certificazione Prestazione energetica, Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, elenco sintetico visure presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità immobiliare di Massa carrara.
- DOCUMENTI depositati presso L'UFFICIO TECNICO DI MONTIGNOSO: Dichiarazione di ultimazione lavori e certificato di conformità urbanistica, attestazione di conformità in sanatoria, Copia dell'atto di proprietà della [REDACTED] Abitabilità, Planimetria intervento, Convenzione con il Comune.

Data generazione:  
30-07-2017

L'Esperto alla stima  
[REDACTED]