

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

R.G. E.I. nr. **51/2018**

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Silvia Andreani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto n. 1

Esperto alla stima: Geometra Massimo Cristiano Radicchi
Codice fiscale: RDCMSM71S10F023V
Partita IVA: 0101999454
Studio in: Viale Eugenio Chiesa 17 - 54100 Massa
Telefono: 0585 240520
Fax: 0585 245241
Email: massimoradicchi@hotmail.it
Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it



INDICE SINTETICO**BENE: Località Pasquilio – Via E. Pea - Montignoso (MS) - 54038****Lotto: 001****1 DATI CATASTALI** Comune Montignoso,**Corpo: A**foglio **5**, particella **283**, subalterno **3**, categoria C/1, classe 6, consistenza 108 mq, superficie 107 mq, rendita € 1.734,68**Piano:** Terra**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]**Scheda catastale:** protocollo B3260 del 07/10/1998 **subalterno 3****Indirizzo:** Via Della Resistenza, Piano Terra, Comune Montignoso ,**Corpo: B**foglio **5**, particella **283**, subalterno **4**, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 7.5, superficie 107 mq, rendita € 581.01**Piano:** Primo**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]**Scheda catastale:** Protocollo B3260 del 07/10/1998 **subalterno 4****indirizzo:** Via Della Resistenza , Piano Primo, Comune Montignoso,**2 STATO DI POSSESSO****Corpo A:** Libero**Corpo: B** Libero**3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI****Corpo A - Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo B - Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4 CREDITORI ISCRITTI****Corpo A** - [REDACTED] BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A., CASSA DI RISPARMIODI CARRARA SPA, CASSA DI RISPARMIO DI PISA S.P.A., EQUITALIA S.P.A.**Corpo B** - [REDACTED] BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A., CASSA DI RISPARMIODI CARRARA SPA, CASSA DI RISPARMIO DI PISA S.P.A., EQUITALIA S.P.A.**5 COMPROPRIETARI****Corpo A - Comproprietari:** [REDACTED]**Corpo B - Comproprietari:** [REDACTED]

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo A - Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo B - Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZOVendita della quota di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà in un unico lotto € 39.200,00**Ipotesi di vendita in lotti separati****Lotto 1** – Formato da fondo commerciale al piano terra, distinto al catasto fabbricati al **foglio 5 mappale 283 subalterno 3**Vendita della quota di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà € 24.700,00**Lotto 2** – Formato da appartamento al piano primo, distinto al catasto fabbricati al **foglio 5 mappale 283 subalterno 4**Vendita della quota di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà € 14.500,00

Beni in **Montignoso (MS)**
Località/Frazione **Pasquilio**

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.

Negoziato sito in Montignoso (MS) CAP: 54038

frazione: Località Pasquilio, Via E. Pea,

Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 3/1):

foglio **5**, particella **283**, subalterno **3**, categoria C/1, classe 6, consistenza 108 mq, superficie 107 mq, rendita € 1.734,68

Piano: Terra

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Scheda catastale: protocollo B3260 del 07/10/1998 subalterno 3 (Allegato n. 3/2)

Indirizzo: Via Della Resistenza, piano Terra, Comune Montignoso

Intestazione: [REDACTED] proprietaria per 1/2, [REDACTED] proprietaria per 1/4, [REDACTED] proprietaria per 1/8, [REDACTED] proprietaria per 1/8,

Quota e tipologia del diritto: 1/4 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - **Residenza:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038

frazione: Località Pasquilio, Via E. Pea,

Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 4/1):

foglio **5**, particella **283**, subalterno **4**, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 7.5, superficie 107 mq, rendita € 581.01

Piano: Primo

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Scheda catastale: Protocollo B3260 del 07/10/1998 subalterno 4 (Allegato n. 4/2)

Indirizzo: Via Della Resistenza, piano Primo, Comune Montignoso

Intestazione: [REDACTED] proprietaria per 1/2, [REDACTED] proprietaria per 1/4, [REDACTED] proprietaria per 1/8, [REDACTED] proprietaria per 1/8,

Derivante da: I Subalterni nn. 3 e 4 sono derivati dalla soppressione dei subalterni n. 1 e 2 del mappale 283 foglio 5.



L'area libera di pertinenza (sub. 5 – B.C.N.C.) del fabbricato è catastalmente comune alle due unità foglio 5 mappale 283 subalterni 3 e 4.

Quota e tipologia del diritto: [REDACTED]

4/A.

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale protocollo B3260 del 07/10/1998, relativa all'abitazione subalterno 4 (Allegato n. 4/2), non è conforme allo stato di fatto per diversa distribuzione interna.

Note: Dovrà essere inoltrata all'Ufficio del Territorio denuncia di variazione a perfezionamento. Per la regolarizzazione degli atti catastali dovrà essere sostenuta una spesa di € 1.500,00 somma che sarà detratta dal valore di stima dell'immobile.

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

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato in zona montana in località denominata "Pasquilio" nei pressi della "Omonima Chiesetta".

La Località è raggiungibile sia dal Comune di Massa (distante circa 14 km) che dal Comune di Montignoso (distante circa 13 km) percorrendo delle strade montane (Allegato n. 1).

Dalla strada comunale, dove è possibile parcheggiare le autovetture, si accede alla proprietà scendendo a piedi una ripida stradina o mulattiera che porta alla Chiesetta situata in un punto panoramico.

Da detta stradina si entra all'interno della proprietà attraverso una striscia di terreno (mappale 285) che è risultata essere di stessa proprietà del bene da stimare ma che si esclude dalla valutazione in quanto non è stata compresa tra i beni pignorati.

La proprietà da stimare comprende una costruzione su due piani fuori terra formata da un locale ad uso commerciale al piano terra ed un appartamento al piano primo, che insistono su di un lotto di terreno, Catastalmente Identificato dal sub. 5 (B.C.N.C.), terrazzato di forma irregolare (Allegato n. 2).

Caratteristiche zona: Montana

Area urbanistica: agricola a traffico limitato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo **A** : **Libero**

Identificativo corpo **B** : **Libero**



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni: (Corpo A e B)

- **Ipoteca volontaria** a favore di **BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A.** contro [REDACTED];

Importo ipoteca: L. 200.000.000

Ipoteca iscritta il 19/01/1999 al n. 74 di particolare

Nota: L'ipoteca grava sui beni in "Massa" catasto fabbricati foglio 5 mappale 283 subalterni 3 e 4 (con molta probabilità sulla nota di iscrizione è stato indicato erroneamente il Comune di Massa anziché di Montignoso)

- **Ipoteca giudiziale** a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA SPA** contro [REDACTED]

Importo ipoteca: L. 10.000.000

Ipoteca iscritta il 02/04/1999 al n. 513 di particolare

Nota: L'ipoteca grava sulla quota di 1/2 di proprietà dell'Esecutata sui beni in Montignoso catasto fabbricati foglio 5 mappale 283 subalterni 3 e 4 + altri beni immobili. (nell'attribuzione della quota di proprietà non è stato tenuto conto della comunione dei beni con il marito [REDACTED])

- **Ipoteca Giudiziale** annotata a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI PISA S.P.A.** contro [REDACTED]

Importo ipoteca: L. 40.000.000

Ipoteca iscritta il 14/04/1999 al n. 604 di particolare

Nota: L'ipoteca grava sulla quota di 1/1 sui beni in Montignoso catasto terreni foglio 5 mappale + altri beni immobili. (nell'attribuzione della quota di proprietà non è stato tenuto conto della comunione dei beni con il marito [REDACTED])

- **Ipoteca legale** a favore di **EQUITALIA S.P.A.** contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 165.828,26 Array

Iscrizione del 27/06/2008 n. 1385 di particolare

Nota: L'ipoteca grava sulla quota di 1/4 di proprietà dell'Esecutata sui beni in Montignoso catasto fabbricati foglio 5 mappale 283 subalterni 3 e 4 + altri beni immobili.

4.2.2 Pignoramenti: (Corpo A e B)

- **Pignoramento immobiliare** a favore di [REDACTED]

Maria, **trascritto a Massa Carrara in data 04/04/2018 al n 2213 di particolare;**

il pignoramento grava sulla quota di 1/4 di proprietà dell'esecutata.



- **Pignoramento immobiliare** a favore di [REDACTED]
 Maria, **trascritto a Massa Carrara in data 23/04/2018 al n. 2639 di particolare**; il pignoramento grava sulla quota di 1/4 di proprietà dell'esecutata

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: (Corpi A e B)

Spese di gestione condominiale: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

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:

- 1- I comproprietari [REDACTED] a seguito di atto Notaio D. Maneschi del 13/06/1980 rep. 151.148 trascritto il 18/06/1980 al n. 3257 di particolare, a seguito di contributo erogato dalla Regione Toscana hanno dichiarato di vincolare per anni 5 (mantenimento della destinazione) l'immobile in Comune di Montignoso censito in Catasto al foglio 5 mappale 283 (oggetto di perizia).
- 2- Patti tra confinanti atto Notaio D. Maneschi del 15/04/1983 reptorio n. 152.589 (riguardo al contenuto vedi allegato n. 14)
- 3- Dalla presa visione del fascicolo relativo alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1589 del 08/07/1998 depositata presso il Comune di Montignoso si è venuti a conoscenza che, dell'importo complessivo degli oneri concessori dovuti di £ 18.544.000, ne sono stati versati prima del ritiro della concessione in sanatoria £. 6.181.33 corrispondenti ad 1/3 dell'intero ed il resto doveva essere versato in 10 rate (Allegato n. 8/9b) nelle modalità indicate nella tabella di cui all'allegato n. 8/9c; secondo la tabella le 10 rate + interessi, da corrispondere entro il 24/11/2003, avrebbero prodotto un importo di £ 15.762.400 corrispondenti ad € 8.140,60, importo che non è stato versato alle casse comunali nonostante i ripetuti solleciti.
Il Comune di Montignoso "potrebbe" richiedere il pagamento degli oneri concessori dovuti e non pagati; nell'ipotesi, alla data odierna, si dovrebbe corrispondere una cifra pari all'importo degli oneri non versati di € 8.140,60 alla data del 24/11/2003 più gli interessi legali, interessi che sono stati calcolati in € 2.371,62, per un importo complessivo di € 10.512,22 (Allegato n. 8/9e).
 La somma, arrotondata ad € 11.000,00, sarà detratta dal valore di stima dell'immobile.



6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario per i corpi A e B:

████████████████████
 ██████████ ██████████
 ██████████ ██████████
 ██████████ ██████████

L'esecutata ██████████ è pervenuta alla quota di 1/4 di piena proprietà in forza di rogito di Notaio D. Maneschi in data 20/11/1975 repertorio n. 12.517, registrato a Massa in data 01/12/1975 al n. 1127, trascritto a Massa Carrara in data 03/12/1975 al n. 4886 di particolare (Allegato n. 7).

Note: ██████████ ha acquistato la quota di 1/2 in comunione legale dei beni con ██████████ il quale, a seguito di successione testamentaria del 19/09/2014 n. 1235/1990/14, trascritta il 17/11/2014 al n. 7307 di particolare, in morte di ██████████ (testamento pubblico del 01/07/2014 rep 24655 Notaio Luigi Cattaneo), ha trasferito la quota di 1/4 a ██████████ nella misura di 1/8 ciascuna.

7. PRATICHE EDILIZIE: (Corpi A e B)

1- Numero pratica: Concessione edilizia in sanatoria n. 1589 del 08/07/1998 (Allegato n. 8)
 Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L. 28/2/85 n. 47)

Note tipo pratica: Realizzazione in assenza di concessione edilizia di fabbricato commerciale e successiva sopraelevazione con realizzazione di unità abitativa

Presentazione in data 01/10/1986 al n. di prot. 1890

Rilascio in data 08/07/1998 al n. di prot. 1589

Abitabilità/agibilità in data 15/04/1999 al n. di prot. 654

NOTE: Documentazione allegata alla concessione in sanatoria n. 1589 dell'anno 1998:

- Planimetria catastali con evidenziato il fabbricato edificato abusivamente (Allegato n. 8/2)
- Perizia tecnica stragiudiziale (Allegato n. 8/3)
- Autorizzazione del Parco delle Apuane del 11/12/1996 prot. 5871 (Allegato n. 8/4)
- Nullaosta Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici del 14/12/1996 prot n. 20556 (Allegato n. 8/5)
- Autorizzazione dell'Ufficio Settore Ambiente ed Assetto del Territorio della Provincia di Massa Carrara per "Vincolo Idrogeologico" del 10/06/1998 prot. 10278/21int. (Allegato n. 8/6)
- Certificato di Idoneità Statica sottoscritto dall'Ing Gozzani Silvano (Allegato n. 8/7)
- Grafici architettonici con rilievo del fabbricato realizzato abusivamente (Allegato n. 8/8)
- Certificato di Abitabilità/Agibilità rilasciato dal Comune di Montignoso in data 15/04/1999 protocollo 654 (Allegato n. 9)

Nota 1 : Dalla presa visione del fascico relativo alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1589 del 08/07/1998 depositata presso il Comune di Montignoso si è venuti a conoscenza che, dopo il ritiro del titolo, non sono stati versati dalla proprietà parte degli oneri concessori dovuti per un importo complessivo di £ 15.762.400 corrispondenti ad € 8.140,80 (Allegato n. 8/9).

Vedi approfondimento al precedente capitolo 5 punto 3.

Nota 2 : Dalla restituzione grafica rilievo dell'immobile eseguito durante il sopralluogo e la sovrapposizione dello stesso con la planimetria allegata alla CE in sanatoria n. 1589 del 08/07/1998 (Allegato n. 8/8) è emerso che sussistono delle leggere differenze nelle misure perimetrali; si ritiene comunque che quanto sanato corrisponda al fabbricato così come realizzato, come del resto confermato dalle planimetrie catastali rinvenute all'interno del fascicolo depositato presso gli Uffici Comunali (Allegato n. 8/2) che riportano le piante dell'edificio contornate con la colorazione rossa.



2- Numero pratica: Richiesta di sanatoria ai sensi dell'art 37 LRT 52/99 (Allegato n. 10)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di sanatoria

Per lavori: Costruzione pilastri delimitazione passo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/04/2003 al n. di prot. 7283

La pratica non è mai stata rilasciata.

3- Numero pratica: Richiesta di sanatoria art. 37 LRT 52/99 (Allegato n. 11)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di sanatoria

Per lavori: Installazione di infissi a chiusura del porticato al piano terra del fabbricato adibito a ristorante

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06-05-2003 al n. di prot. 7294

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: L'abuso per il quale si richiede la sanatoria è evidenziato sul grafico architettonico allegato alla richiesta (Allegato n. 11/2)

4- Numero pratica: Attestazione di conformità inoltrata il 22/10/2003 protocollo 7488 (Allegato n. 12)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Attestazione di Conformità

Per lavori: Costruzione di pilastri in pietra e posa di cancello

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/10/2003 al n. di prot. 7488

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il comune di Montignoso con lettera del 11/11/2003 comunica che a seguito di sopralluogo del 11/11/2003 "è emerso che la stessa ha provveduto alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, dei due pilastri oggetto di segnalazione con la succitata nota" (Allegato n. 12/2).

Pertanto l'abuso che era stato realizzato (costruzione di due pilastri su passo pubblico) è stato rimosso e sono stati ripristinati i luoghi come nello stato precedente l'abuso stesso.

7.1 Conformità edilizia: (Corpi A e B)

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il fabbricato realizzato interamente abusivo negli anni 1976 (piano terra adibito ad attività commerciale) e anno 1983 (Realizzazione del piano primo adibito ad abitazione) è stato regolarizzato a seguito di concessione edilizia in sanatoria nr. 1589 del 08/07/1998.

Lo stato del fabbricato dopo l'avvenuto rilascio del titolo edilizio è rappresentato dalle planimetrie catastali (Allegato n. 8/2) e dai grafici architettonici facenti parte integrante della richiesta (Allegato n. 8/8).

Dal rilievo effettuato dal CTU durante il sopralluogo nel corso delle operazioni peritali si sono riscontrate le seguenti opere realizzate abusivamente dopo l'ottenimento del suddetto titolo edilizio (vedi allegato n. 13 - grafico con evidenziato le opere abusive):

- A- Chiusura con vetrate del porticato del fondo commerciale del piano terra, con realizzazione di nuovo volume
- B- Installazione di pannellature a chiusura della piccola loggia posta al centro della facciata lato Ovest del fondo commerciale al piano terra, con realizzazione di nuovo volume
- C- Variazioni interne all'appartamento del piano primo, consistenti nella demolizione o la costruzione di tratti di pareti interne che modificano la originaria distribuzione.
- D- Realizzazione di nuova piccola finestra sulla facciata lato ovest e servizio di nuovo bagno.

Eventuali comproprietari:

E' posto al piano: Terra + soppalco

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Subalterno 3;

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00/380

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato generale dell'immobile, sia all'interno che all'esterno, è stato giudicato scarso (vedi documentazione fotografica allegato n. 6).

Note: L'immobile è stato realizzato nell'anno 1976 con tecniche costruttive di tipo economico. Dopo la costruzione, lo stesso, non ha subito sostanziali interventi di manutenzione o ristrutturazione; nel contempo si specifica che, la chiusura del locale ed il non utilizzo della residenza adibita a civile abitazione, ha fatto sì che le unità immobiliari oggetto della presente, al momento del sopralluogo, si presentassero in stato di abbandono e di completo degrado.

L'immobile necessita di un consistente intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione, al fine di rinnovare finiture ed impianti, nonché si verifichi la sicurezza della parte strutturale, per riportare l'edificio in una condizione di normalità.

Caratteristiche descrittive (Allegato n. 6-documentazione fotografica):**Componenti edilizie e costruttive:**

| | |
|--------------------|---|
| Infissi esterni | tipologia: Finestre e portefinestre in alluminio vetro singolo materiale: alluminio condizioni: scarse |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse |
| Manto di copertura | materiale: tegole in cotto condizioni: scarse |
| Pavim. Interna | materiale: cotto condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Ad eccezione de servizi igienici |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Servizi igienici |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: scarse |

Impianti:

| | |
|-----------|---|
| Elettrico | tipologia: sottotraccia conformità: non a norma |
| Gas | - Note: Assente |
| Idrico | tipologia: sottotraccia |

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

| | |
|---|------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 1976 |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Dati tecnici dell'unità – corpo A

| Destinazione | Parametro | Superficie commerciale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-------------------|-----------------|------------------------|--------|------------------------|
| Fondo commerciale | sup reale lorda | 110,00 | 1,00 | 110,00 |
| Cantina | sup reale lorda | 15,00 | 0,50 | 7,50 |
| Porticato | sup reale lorda | 23,80 | 0,30 | 7,14 |
| Soppalco | sup reale lorda | 15,00 | 0,30 | 4,62 |

Accessori:**Corpo A**

1. Area scoperta (sub. 5)
Comune ai sub 3 e 4 del
mappale 283.

Sviluppa una superficie complessiva di 270 mq

Valore a corpo: **€ 2.000,00**

Note: Valore di 1/2 dell'area comune sub. 5 (B.C.N.C.) ai subalterni
nn. 3 e 4 del mappale 283 foglio 5

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

Descrizione dell'immobile corpo B : Abitazione di tipo economico [A3]

Appartamento posto al piano primo composto da ingresso, soggiorno, tre camere con finestra, tre vani privi di aperture verso l'esterno, due bagni, due disimpegni e balcone che si sviluppa sulla facciata ovest (Allegato n. 5)

Si evidenzia che l'appartamento ha il soffitto inclinato essendo stato ricavato sotto le falde del tetto; lo spazio del piano, in corrispondenza delle quote più basse del tetto, non è interamente sfruttabile in quanto scende al sotto della quota di mt 1,55.

Riguardo alle quote interne sono indicate sulla planimetria allegato 5 alla perizia (si veda inoltre la documentazione fotografica allegato 6).

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1983

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Subalterno 4;

ha un'altezza utile interna di circa m. Variabili quota minima 0,92 quota massima 3,73

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



Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato generale dell'immobile, sia all'interno che all'esterno, è stato giudicato scarso (vedi documentazione fotografica allegato n. 6).

Note: L'immobile è stato realizzato nell'anno 1983 con tecniche costruttive di tipo economico, dopo la costruzione non ha subito sostanziali interventi di manutenzione o ristrutturazione e la chiusura del locale ed il non utilizzo della residenza ha fatto sì che l'immobile si è presentato in stato di abbandono e di degrado.

L'immobile necessita di un consistente intervento di manutenzione straordinaria o ristrutturazione che rinnovi finiture ed impianti, nonché verifichi la sicurezza della parte strutturale, per riportare l'edificio in una condizione di normalità.

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

| | |
|--------------------|---|
| Infissi esterni | tipologia: Finestre e portefinestre in alluminio vetro singolo materiale: alluminio condizioni: scarse |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse |
| Manto di copertura | materiale: tegole in cotto condizioni: scarse |
| Pavim. Interna | materiale: cotto condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Ad eccezione de servizi igienici |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Servizi igienici |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: scarse |

Impianti:

| | |
|-----------|---|
| Elettrico | tipologia: sottotraccia conformità: non a norma |
| Gas | - Note: Assente |
| Idrico | tipologia: sottotraccia |

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

| | |
|---|------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | 1975 |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Dati tecnici dell'unità – corpo A

| Destinazione | Parametro | Superficie commerciale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|------------------------|--------|------------------------|
| Residenziale | sup reale lorda | 104,00 | 0,75 | 78,00 |
| Balcone | sup reale netta | 13,65 | 0,25 | 3,41 |

Accessori**Corpo B**

1. Area scoperta (sub. 5)
Comune ai sub 3 e 4 del
mappale 283.

Sviluppa una superficie complessiva di 270 mq

Valore a corpo: **€ 2.000,00**

Note: Valore di 1/2 dell'area comune sub. 5 (B.C.N.C.) ai subalterni nn. 3 e 4 del mappale 283 foglio 5



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:

In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto dei beni, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato degli immobili in perizia, il valore dei beni oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici. Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
Ufficio tecnico di Comune di Montignoso;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Che operano nella zona;
Altre fonti di informazione: Valori OMI.

8.3 Valutazione corpi:

Corpo A. Negozi, botteghe [C1] con annessa area scoperta comune mappale 283

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione | Superficie commerciale | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|---------------------|
| Fondo commerciale | 110,00 | € 1.200,00 | € 132.000,00 |
| Cantina | 7,50 | € 1.200,00 | € 9.000,00 |
| Porticato | 7,14 | € 1.200,00 | € 8.568,00 |
| Soppalco | 4,50 | € 1.200,00 | € 5.400,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 154.968,00 |
| Valore corpo | | | € 154.968,00 |
| Valore Accessori | | | € 2.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 156.968,00 |

Corpo B. Abitazione di tipo economico [A3] con annessa Area scoperta comune mappale 283

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione | Superficie Commerciale | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Residenziale | 78,00 | € 1.100,00 | € 85.800,00 |
| Balcone | 3,41 | € 1.100,00 | € 3.751,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 89.551,00 |
| Valore corpo | | | € 89.551,00 |
| Valore Accessori | | | € 2.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 91.551,00 |



Riepilogo:

| Corpo | Immobile | Valore intero medio ponderale |
|----------|---|-------------------------------|
| A | Fondo commerciale (C1) - Subalterno 3 | € 156.968,00 |
| B | Abitazione di tipo economico (A 3) - Subalterno 4 | € 91.551,00 |
| | TOTALE | € 248.519,00 |

8.4 Costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile:

| | |
|---|---------------------|
| Aggiornamento atti catastali | - € 1.500,00 |
| Oneri concessori non versati + interessi legali | - € 11.000,00 |
| Costi regolarizzazione abusi edilizi | - € 5.500,00 |
| Totale costi da detrarre dal valore complessivo dell'immobile | - € 18.000,00 |
| <hr/> | |
| Valore dell'immobile al netto delle detrazioni | € 230.519,00 |
| Valore della quota di 1/4 di proprietà dell'Esecutato | € 57.629,75 |

Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|--------------------|
| Riduzione del 20% 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: | - € 11.525,95 |
| Valore di vendita aggiornato | € 46.103,80 |
| 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%) | - € 6.915,57 |
| Valore di vendita finale della quota di 1/4 | € 39.188,23 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|--|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 39.188,23 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 39.188,23 |

Il CTU consiglia di vendere la quota di 1/4 di piena proprietà in un unico lotto al prezzo arrotondato di **€ 39.200,00**



Ipotesi di vendita in lotti separati

Nel caso di ipotesi di vendita in due lotti separati i valori della quota di 1/4 di proprietà dell'Esecutata sono i seguenti:

| | |
|---|---------------------------|
| A- Valore fondo Commerciale al PT fog. 5 mappale 283 sub 3 | € 156.968,00 |
| B- Valore appartamento al P1 fog. 5 mappale 283 sub 4 | € <u>91.551,00</u> |
| Valore complessivo dell'immobile | € 248.519,00 |

Da sottrarre in maniera proporzionale al valore degli immobili somme da sostenere per la regolarizzazione edilizia e Catastale stimati in € 18.000,00

| Immobile | Detrazione proporzionale € 18.000,00 | Valori aggiornati al netto delle detrazioni | Valore della quota di ¼ di proprietà dell'Esecutata |
|---|---|---|---|
| A - Valore fondo Commerciale al PT | € 11.369,05 | € 145.598,95 | € 36.399,74 |
| B - Valore appartamento al P1 | € 6.630,95 | € 84.920,05 | € 21.230,01 |

FORMAZIONE DEI DUE LOTTI

Lotto 1 – Relativo al corpo A formato da fondo commerciale al piano terra, distinto al catasto fabbricati al **foglio 5 mappale 283 subalterno 3**

Valore del lotto decurtato delle spese per la regolarizzazione edilizia e catastale € **36.399,74**

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 20% 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:

€ 7.279,95

Valore di vendita aggiornato

€ **29.119,79**

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%):

€ 4.367,97

Valore di vendita finale della quota di 1/4

€ **24.751,82**

Il CTU consiglia di porre in vendita l'immobile di cui al lotto n. 1 al prezzo arrotondato di

€ **24.700,00**



Lotto 2 – Relativo al corpo B formato da appartamento al piano primo, distinto al catasto fabbricati al **folio 5 mappale 283 subalterno 4**

Valore del lotto decurtato delle spese per la regolarizzazione edilizia e catastale € **21.230,01**

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 20% 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: € 4.246,00

Valore di vendita aggiornato € **16.984,01**

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%): € 2.547,60

Valore di vendita finale della quota di 1/4 € **14.436,41**

Il CTU consiglia di porre in vendita l'immobile di cui al lotto n. 2 al prezzo arrotondato di € **14.500,00**

Allegati

- 1- Stradario Comune di Montignoso
- 2- Estratto di mappa
- 3- Visure catasto e planimetrie catastali
- 4- Visure catasto e planimetrie catastali
- 5- Piante degli immobili
- 6- Documentazione fotografica del bene
- 7- Titolo di provenienza 1
- 8- Titoli edilizio
- 9- Abitabilità
- 10- Richiesta di sanatoria
- 11- Richiesta di sanatoria
- 12- Richiesta di sanatoria
- 13- Grafico con abusi
- 14- Atto Patti tra vicini
- 15- Regolamento Urbanistico comunale

Data generazione:
05-11-2018

L'Esperto alla stima
Geometra Massimo Cristiano Radicchi

