Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **80/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Cathy Vigneron**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Roberto Carra
Codice fiscale: CRRRRT59C02F023R
Studio in: Viale stazione 3 - 54100 Massa
Telefono: 0585 41077
Fax: 0585 41077
Email: ro.carra@archiworld.it
Pec: ro.carra@pec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cateratte n.43a - Cinquale - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

Lotto: 001

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali:[redacted]; proprietà per 1/1, foglio 21 , particella 64, subalterno 6, indirizzo Via delle Cateratte, piano terra, comune Montignoso, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5, superficie mq. 85, rendita € 557,77

2. Stato di possesso

Bene: Via Cateratte n.43a - Cinquale - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

Lotto: 001

Corpo: A
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cateratte n.43a - Cinquale - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

Lotto: 001

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cateratte n.43a - Cinquale - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

Lotto: 001

Corpo: A
Creditori Iscritti:[redacted]

5. Comproprietari

Beni: Via Cateratte n.43a - Cinquale - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Firmato Da: CARDA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71e6fa870b2ebe3d8d1922f82266

6. Misure Penali

Beni: Via Cateratte n.43a - Cinquale - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

Lotto: 001

Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cateratte n.43a - Cinquale - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Cateratte n.43a - Cinquale - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 225.000,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Firmato Da: CARRA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 718affa870b2ecbe3492192298332ec

Beni in **Montignoso (Massa Carrara)**
Località/Frazione **Cinquale**
Via Cateratte n.43a

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 frazione: Cinquale, Via Cateratte n.43a

Quota e tipologia del diritto
[redacted] **Piena proprietà**
[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted]:
[redacted]; proprietà per 1/1, foglio 21 , particella 64, subalterno 6, indirizzo Via delle Cateratte, piano terra, comune Montignoso, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5, superficie 85 mq., rendita € 557,77
Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/04/2002 protocollo n. 00061688 Voltura in atti dal 25/07/2002 Repertorio n.: 273207 Rogante: LOPS ANDREA Sede: PRATO Registrazione: UR Sede: PRATO n: 1516 del 06/05/2002 ATTO DI ASSEGNAZIONE (n. 5224.1/2002)
Millesimi di proprietà di parti comuni: millesimi superficie:139,21 millesimi scale: 78,90 millesimi copertura: 132,72 millesimi ingresso: 157,79
Confini: La planimetria, tenendo conto anche della scala di rappresentazione, è conforme allo stato di fatto, vi sono lievi variazioni nelle misure interne e nelle dimensioni delle mazzette delle aperture interne che non incidono sulle superfici sulla consistenza , sulla rendita e sulla conformità del bene. L'appartamento confina con: vano scala condominiale sub.1 lato Massa; altre unita sub.4 e sub.5 lato monti; area libera su giardino di pertinenza lato Viareggio e mare;
Note: I dati sopra riportati sono stati tratti dalla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate e dalla documentazione fornita dall'amministratore del condominio "Cinquale 78" di cui fa parte il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare.
Note sulla conformità catastale: La planimetria è conforme allo stato di fatto, tenendo conto dei limiti dati dalla scala di rappresentazione, vi sono lievi variazioni nelle misure interne e nelle dimensioni delle mazzette delle aperture interne che non incidono sulle superfici sulla consistenza , sulla rendita e sulla conformità del bene.

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

No. Unico proprietario

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della presente perizia sorge nella zona turistica del Cinquale, a circa seicento metri dal mare e dal centro del Cinquale in una zona residenziale immersa nel verde; nelle immediate vicinanze vi è il porto turistico sul fiume Versilia e, a circa cinquecento metri, il piccolo aeroporto turistico di Massa-Cinquale. La zona è ben servita da una rete viaria secondaria che la mette subito in collegamento con gli assi viari principali del Comune di Montignoso e della costa Apuo-Versiliese. L'area, nelle immediate vicinanze del centro del Cinquale è dotata di tutti i sevizi sia per il turismo che per la residenza.

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio
Area urbanistica: Turistica - residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Porto fluviale turistico nelle immediate vicinanze (strutture di qualità media ed alta)
Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali - Commerciali
Importanti centri limitrofi: Forte dei Marmi, Massa.
Attrazioni paesaggistiche: Mare; Zona naturalistica del Lago di Porta; Cave di marmo; Alpi Apuane.
Attrazioni storiche: Centri storici, Castello Aghinolfi.
Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea nel raggio di quattrocento metri

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'appartamento al momento del sopralluogo era libero e veniva utilizzato come casa per le vacanza al mare.

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 giudiziale attiva; A favore di [redacted]. contro [redacted]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 170000 in data 28/10/2013 ai nn. 8872/1013

Firmato Da: CARDA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71a6bfa870b2eabe2482123298223660

4.2.2 Pignoramenti:
- Pignoramento a favore di [redacted]. contro [redacted] Derivante da: atto esecutivo cautelare iscritto/trascritto a Massa in data 11/11/2016 ai nn. 10268/7451;

4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Aggiornata al 17/10/2017.

4.3 Misure Penali
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:
Le spese in preventivo per l'anno 2017-2018 ammontano ad €639,48 come riportato nella documentazione prodotta dall'amministratore del condominio "Cinquale 78" di cui fa parte l'unità residenziale oggetto della presente perizia

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:
Le spese ordinare riportate nel preventivo di cui sopra ammontano ad €292.34 per l'anno 2017-2018

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Non risulta pagata alla data odierna la II rata ordinaria di **€ 213,16** scaduta il **31/10/2017**

Millesimi di proprietà:
I millesimi sono così suddivisi:
-Millesimi superf. = 139,21
-Millesimi scale = 78,90
-Millesimi copertura = 132,79
-Millesimi ingresso = 157,79

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No
Attestazione Prestazione Energetica: Non fornito
Indice di prestazione energetica: Non fornito
Note Indice di prestazione energetica: Non fornito
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: Non risultano trascritti cause ne sono stati rinvenuti atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted].
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guidoni Giorgio, in data 19/03/1979, ai nn. 172050/5320; registrato a Massa, in data 05/04/1979, ai nn. 557; trascritto a Massa, in data 21/03/1979, ai nn. 1792/1459.
Note: [redacted] compra da [redacted]

Firmato Da: CARDA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71a6fa97b2eab2482123289222fc

Titolare/Proprietario: [redacted] ad oggi (attuale proprietario) .
In forza di assegnazione socio di cooperativa edilizia - a rogito di Notaio Lops Andrea di Prato, in data 16/04/2002, ai nn. 273207/14259; registrato a Prato, in data 06/05/2002, ai nn. 1516; trascritto a Massa, in data 10/05/2002, ai nn. 4459/3141.

7. PRATICHE EDILIZIE:

a) Numero pratica: 174
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di un immobile comprendente n.8 appartamenti di civile abitazione.
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/04/1980 al n. di prot. 394
Rilascio in data 06/05/1980 al n. di prot. 174
NOTE: Non è stata presentata fine lavori ed abitabilità

b) Numero pratica: 6985
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. n.174 del 06/05/1980
Oggetto: variante
Presentazione in data 11/07/1981 al n. di prot. 6985
La pratica non è mai stata perfezionata
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: La pratica non è mai stata perfezionata ne rilasciata

c) Numero pratica: 5718
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Realizzazione recinzione sul fronte strada Via Cateratte
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 09/06/1981 al n. di prot. 5718
La pratica non è stata perfezionata.
NOTE: La partica non è mai stata perfezionata ne rilasciata la concessione

d) Numero pratica: 2686
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Pratica Sismica
Per lavori: Costruzione fabbricato di civile abitazione in loc.tà Cinquale Via delle Cateratte - Montignoso
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 23/10/1981 al n. di prot. 2686
NOTE: Trattasi del deposito della pratica sismica presso il Geni Civile di Massa Carrara. Pratica non perfezionata mancando l'ultimazione lavori ed il collaudo finale oltre ai certificati relativi alle prove sui materiali.

e) Numero pratica: 1868-10312
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: Realizzazione di vani residenziali nel sottotetto esistente nei sub.8 e 9; opere interne di modesta entità con modifiche della distribuzione in loc. Cinquale Via Cateratta (al NCEU fg.21 mapp.64)

Firmato Da: CARRA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7189bfa870b2eabe3489193289266

Oggetto: Concessione edilizia
Presentazione in data30/09/1986 al n. di prot. 1868
Rilascio in data 06/11/1997 al n. di prot. 1479
NOTE: Non è stata presentata l'agibilità

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Oltre a quanto riportato al punto relativo alla conformità urbanistica, si rileva la mancata presentazione della chiusura lavori, dell'agibilità, la realizzazione di un bagno al posto del ripostiglio e la mancata chiusura dei lavori e conseguente collaudo presso il Genio Civile di Massa Carrara, il mancato perfezionamento e rilascio della concessione per la realizzazione delle recinzioni;.
Regolarizzabili mediante: Presentazione della fine lavori; per l'agibilità presso il Comune di Montignoso necessita, fatte le dovute verifiche e predisposte tutte le certificazioni necessarie per legge, la presentazione da parte di un professionista abilitato del certificato di conformità dell'opera e del certificato di agibilità. Per la pratica sismica lo scrivente non ha tutti gli elementi necessari per esprimersi con certezza su quanto sia necessario e/o possibile fare, genericamente si ipotizza il perfezionamento della pratica a suo tempo depositata con la presentazione della fine lavori e del certificato di collaudo. Per il bagno realizzato al posto del ripostiglio si prevede il ripristino dello stato di fatto. Per le recinzioni dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia adeguando eventualmente l'opera alle prescrizioni dell'ente preposto per il vincolo. Si rimanda comunque a quanto meglio specificato nelle note.

NOTE: Per l'agibilità presso il Comune di Montignoso, fatte le dovute verifiche, predisposte tutte le certificazioni necessarie per legge (lo scrivente non ha gli elementi necessari per esprimersi in merito), se tutto è conforme, necessita la presentazione da parte di un professionista abilitato del certificato di conformità dell'opera e del certificato di agibilità. Per la pratica sismica lo scrivente non ha tutti gli elementi necessari per esprimersi con certezza su cosa sia necessario e/o possibile fare in quanto, per avere maggiori certezze è necessario il rilievo di tutto il fabbricato e la possibilità di accede a tutte le unità che lo compongono per le opportune verifiche. In base ai riscontri di cui sopra possono essere necessari tutta una serie di adempimenti quali: sondaggi, prove di carico sulle strutture, verifica dei materiali in opera, verifica dei calcoli e collaudo finale. Per le recinzioni, fatte le opportune verifiche, chiesto il parere per il rischio idraulico all'ufficio competente ed eventualmente predisposto un progetto di adeguamento delle stesse alla normativa vigente ed eseguiti gli interventi necessari, dovrà presentato un accertamento di conformità. L'esito delle verifiche, qui riportate in modo sintetico e non esaustivo, non è al momento ipotizzabile e non può essere esclusa la possibilità di dover eseguire nuovi lavori per adeguare i manufatti o per sopperire ad eventuali carenze. Quanto sopra brevemente e sinteticamente esposto esula dall'incarico assegnato allo scrivente e, come già detto, comporta il raccogliere dati e documenti relativi a proprietà private non interessate dalla presente procedura nonché l'accesso alle stesse. Non avendo tutti gli elementi necessari per poter giungere ad una valutazione precisa delle spese e degli oneri necessari per risolvere i problemi di cui sopra si ritiene corretto, in via prudenziale, di applicare una riduzione del 10% del valore di mercato del bene come di prassi si effettua per i vizzi nascosti dell'opera arrotondato per difetto. L'importo che si ottiene come sopra riportato per: spese tecniche, rilievi, sondaggi, certificazioni, prove, collaudi, interventi oneri, sanzioni, lavori, ecc., ammonta a corpo ad €25.000,00. Si ribadisce che la cifra sopra riportata è soltanto indicativa, gli importi esatti potranno essere definiti soltanto in fase perfezionamento delle pratiche a verifiche e istruttorie effettuate.

Firmato Da: CARDA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71a6f6a97bb2aabe9492122298836

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico vigente dal del 29/07/1999, delibera C.C n.65 , ultimo aggiornamnto del 21/02/2008 delibera del C.C. n.9
Zona omogenea:	B5= Zone residenziali della fascia costiera di mantenimento e con alto gradiente verde
Norme tecniche di attuazione:	Art.43 - Zone Omogenee di tipo "B" (vedi estratto del Regolamento Urbanistico allegato)
Strumento urbanistico Adottato:	Variante generale al Piano Strutturale
In forza della delibera:	delibera n.15 del 15/04/1998 e con delibera n.16 del 20/04/2016 l'adozione.
Zona omogenea:	Zona residenziale
Norme tecniche di attuazione:	UTOE n.7 fascia costiera, territorio urbanizzato; T.R.5.3 Tessuto puntiforme fascia costiera
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	L'area è interessata dai seguenti vincoli: "Vincolo paesaggistico (D.M. 287/1968) -Zona litoranea dei Comuni di Massa e Montignoso; Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923. Il Comune di Montignoso ha al momento tre differenti studi sulla pericolosità idraulica con conseguenti tre "Carte della pericolosità idraulica" con tre diversi gradi di pericolosità per l'area su cui sorge il fabbricato, in queste il grado di pericolosità più elevato è riportato nella Tav.3.B.3 "Carta della pericolosità idraulica" del quadro conoscitivo del 2009 facente parte del della variante generale al regolamento Urbanistico denominato "Secondo Regolamento Urbanistico " dove l'area ricade in " Area a pericolosità idraulica media I.2 "

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L''area su cui sorge il fabbricato ricade all''interno del "Vincolo paesaggistico (D.M. 287/1968) -Zona litoranea dei Comuni di Massa e Montignoso" sia attualmente che alla data della costruzione, ma a causa di un errore nella trasposizione del vincolo nella cartografia di piano regolatore il limite veniva riportato poco sopra via Cateratte lasciando fuori l''area di costruzione del fabbricato mentre il vincolo in base al D.M. arrivava ed arriva a monte del fabbricato all'altezza di via Marietta. Per quanto sopra il fabbricato è privo del necessario parere così come la re-

cinzione. Delle seguenti irregolarità viene trattato in parte anche nel capitolo relativo alla conformità edilizia.

Regolarizzabili mediante: accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.167 DLGS 42/04 per le opere relative alla costruzione delle recinzioni(opere che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati). Per il fabbricato il mancato rispetto del vincolo paesaggistico è dovuto ad un errore nella cartografia del PRG allora vigente e per tano è possibile procedere alla richiesta di compatibilità paesaggistica postuma.

Descrizione delle opere da sanare: Mancata acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica.

Note: Le soluzioni sopra riportate sono state confermate dall'ufficio tecnico del Comune di Montignoso che ha già verificato tali soluzioni per altri casi analoghi. Gli oneri, le spese, le sanzioni i quant'altro necessario per la regolarizzazione di cui sopra, in via prudenziale, si possono ipotizzare in € 10.000,00. Si ribadisce che la cifra sopra riportata è soltanto indicativa, gli importi esatti potranno essere definiti soltanto in fase perfezionamento delle pratiche a verifiche e istruttorie effettuate. Spese e costi sono soltanto indicativi potranno essere definiti soltanto in fase perfezionamento delle pratiche a verifiche e istruttorie effettuate. Per il vincolo P.A.I. si rimanda a quanto precisato nel capitolo relativo alla conformità edilizia.

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

Appartamento posto al piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra oltre a piano sottotetto, con ampio e articolato terreno condominiale posto lato mare rispetto al fabbricato e diviso in due parti collegate tra loro una stretta striscia di terreno. L'area condominiale è utilizzata: la porzione antistante il palazzo a giardino e ingresso al fabbricato; la porzione distaccata posta in angolo tra via Cateratte e via Fratelli Rosselli a parcheggio con accesso carraio da entrambe le strade . Come sopra riportato si accede al condominio tramite il passo pedonale su via Cateratte attraversando il giardino antistante l'ingresso. L'appartamento è il primo a destra entrando dal portone. L'appartamento si compone di soggiorno pranzo con angolo cottura in nicchia, due bagni un ripostiglio, corridoio di distribuzione, due camere oltre a giardino privato che si sviluppa sui due prospetti mare e Viareggio dell'appartamento con accesso dall'appartamento e dall'area condominiale. L'appartamento presenta finiture di tipo medio con: pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato e verniciato bianco, infissi esterni in alluminio con vetro semplice, tapparelle in pvc, gli impianti sono sotto traccia, il riscaldamento è autonomo a gas metano con caldaia murale interna posta nell'angolo cottura, i radiatori sono in alluminio; i due bagni sono dotati di doccia a pavimento, uno ha areazione diretta l'altro è cieco .

1. Quota e tipologia del diritto

[redacted] **Piena proprietà**

[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **214,00**

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato necessita di lavori di manutenzione, come si può vedere anche dalle foto vi sono fenomeni di distacco di intonaco e porzioni di cemento armato dalle terrazze, fenomeni di umidita nel soffitto della cucina e in alcune pareti. Il giardino necessita di lavori di manutenzione.

Firmato Da: CARDA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 718efbf97bb2ecbe9481222f92266

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non precisato, prevalentemente al momento della costruzione del fabbricato
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A gas metano con caldaia murale interna e corpi radianti in alluminio
Stato impianto	Buono ad un esame a vista, non è stato collaudato ne testato dallo scrivente
Potenza nominale	non fornita
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non precisato, prevalentemente al momento della costruzione del fabbricato
Note	Non sono state fornite le certificazioni, si rimanda alle note generali

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Note generali impianti: Il fabbricato è dotato degli impianti necessari all'uso residenziale ma questi non sono stati testai ne collaudati dallo scrivente, per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le necessarie certificazioni. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

Firmato Da: CARBA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 718efefe870b2eebe9492122f823266

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni azione e ragione, accessione, accessori, pertinenze e dipendenze, infissi ed impianti, parti comuni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	74,00	1,00	74,00
Corte esclusiva	sup lorda di pavimento	140,00	0,10	14,00
		214,00		**88,00**

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:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale dell'unità.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
Uffici del registro di Massa;
Ufficio tecnico di del Comune di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono stati presi in esame i valori OMI per il Comune di Montignoso, zona centrale località Cinquale, codice zona B2, microzona 1, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione residenziale, valori riportati al primo semestre del 2017. Sono stati presi in esame le offerte delle principali agenzie immobiliari e dei principali portali specializzati: "Casa.it"; "Immobiliare.it"; "Subito.it; "Trovacasa.net"; oltre ai siti di agenzie della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Il prezzo medio al mq. rilevato dai vari annunci pubblicati sui siti e delle agenzie immobiliari per edifici con caratteristiche e posizione raffrontabili con il bene in esame è di € 3.400 al mq ..
Il prezzo medio per l'OMI per edifici in buone condizioni varia da € 2.700 a di € 3.600 al mq ..

Firmato Da: CARDA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 719efbfa870b2eabe3482f1223f82266

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale dell'unità.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento	74,00	€ 3.400,00	€ 251.600,00
Corte esclusiva	14,00	€ 3.400,00	€ 47.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 299.200,00
Riduzione per oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia detrazione di €	€ -35.000,00
Valore corpo	€ 264.200,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 264.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 264.200,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo civile [A2]	88,00	€ 264.200,00	€ 264.200,00

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%) — € 39.630,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: — **€ 224.570,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": — **€ 225.000,00**

Data generazione:
05-11-2017

L'Esperto alla stima
Roberto Carra

Segue elenco allegati

Firmato Da: CARRA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 718efefe870b2ecbe3482122298236c