
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **JULIET S.P.A-** che agisce non in proprio, ma in nome e per conto
di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** e per essa la **CERVED CREDIT
MANAGEMENT S.P.A.**

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N.R.G. E.I. **59/2019**
Data udienza: **18/03/2020**

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

Custode Giudiziario: **Avv. Massimo Pinza**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto Unico - VILLETTA
UNIFAMILIARE CON
AREA DI PERTINENZA**

Esperto alla stima: **Ing. Stefano Grassi**

Codice fiscale: GRSSFN71C02L833A

Email: grassi.stefano@outlook.it

Pec: stefano.grassi2@ingpec.it



INDICE SINTETICO

BENE: Via Vecchia Romana Est, 17 – Loc. Renella - Montignoso (MS) - 54038

Lotto: Unico – VILLETTA UNIFAMILIARE CON AREA DI PERTINENZA

1 DATI CATASTALI

Corpo: A VILLETTA UNIFAMILIARE CON AREA DI PERTINENZA

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Foglio **16**, particella **299**, subalterno **7**, indirizzo Via Vecchia Romana Est, 17, comune Montignoso, categoria Civile Abitazione, classe A/2, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 122 mq escluse aree scoperte: 106 mq, rendita € 681,72

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A VILLETTA UNIFAMILIARE CON AREA DI PERTINENZA

Possesso: Abitazione di tipo civile [A2]

Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A VILLETTA UNIFAMILIARE CON AREA DI PERTINENZA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A VILLETTA UNIFAMILIARE CON AREA DI PERTINENZA

Creditori Iscritti: NO

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A VILLETTA UNIFAMILIARE CON AREA DI PERTINENZA

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A VILLETTA UNIFAMILIARE CON AREA DI PERTINENZA

Continuità delle trascrizioni: SI



Beni in **Montignoso (MS)**
Località/Frazione **Renella**
Via Vecchia Romana Est, 17

Lotto: Unico - VILLETTA UNIFAMILIARE CON AREA DI PERTINENZA

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile redatto dal Notaio Carmelo Candore attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, non comprensivo della copia dell'estratto di mappa dell'immobile oggetto di esecuzione effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa. Il sottoscritto ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, le visure storiche catastali e l'estratto di mappa dell'immobile.

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 VILLETTA UNIFAMILIARE CON AREA DI PERTINENZA.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Renella, Via Vecchia Romana Est, 17

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Sig.ra [REDACTED] - proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni.

Sig.ra [REDACTED] - usufrutto per la quota 1/1.

Foglio **16**, particella **299**, subalterno **7**,

indirizzo Via Vecchia Romana Est, 17, comune Montignoso, categoria Civile Abitazione, classe **A/2**, consistenza **5,5 vani**, superficie Totale: **122 mq.** Totale escluse aree scoperte: **106 mq.**, rendita **€ 681,72**.

Note sulla conformità catastale: si veda quanto di seguito esposto.

Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 21-06-1992

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Usufrutto**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione delle partizioni interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione **Docfa**

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione spazi interni

Presentazione Docfa: **€ 600,00**

Oneri Totali: € 600,00

Note sulla conformità catastale: Le visure storiche effettuate risultano essere conformi catastalmente. La planimetria catastale, redatta dal Geom. ██████████ ed emessa in data 27.04.2010, risulta coincidente con i grafici dello stato attuale allegati al **Permesso di Costruire n. 2887** del 01.02.2011 che non è stato portato alla completa realizzazione; di conseguenza la planimetria catastale non risulta aggiornata a quanto risulta allo stato dei luoghi: per una migliore comprensione, si riporta qui di seguito il raffronto grafico tra la planimetria catastale agli atti e lo stato attuale.

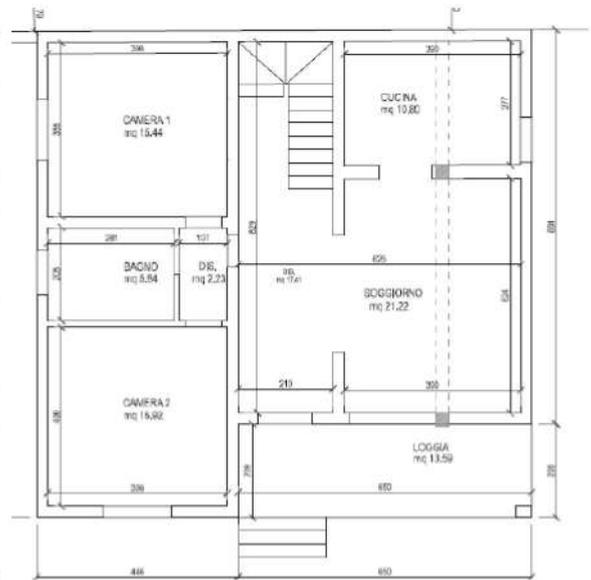
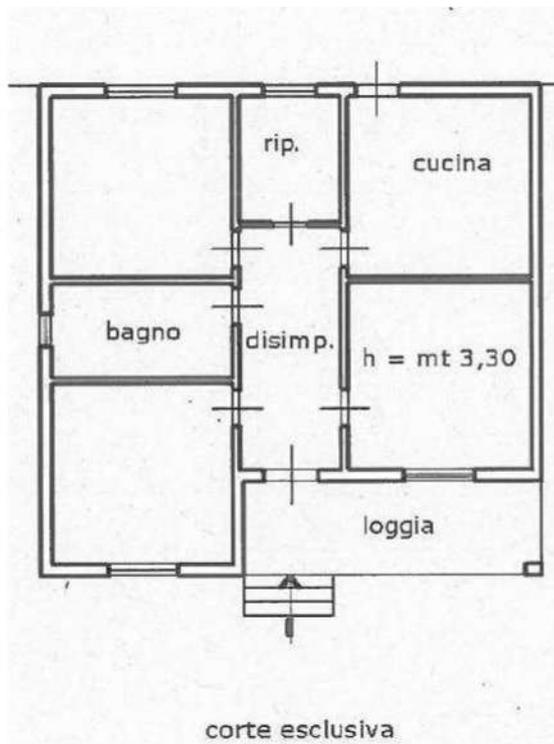


Figura 1 - Planimetria catastale agli atti

Figura 2 - Stato dei luoghi

Inoltre si fa presente che la mappa catastale al foglio 16 della particelle 299 e la relativa visura al Catasto terreni risultano ancora comprensive della proprietà del sig. ██████████ come meglio verrà specificato nel seguito, mentre l'elaborato planimetrico, in allegato alla presente, risulta essere conforme allo stato dei luoghi.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di villetta isolata a un piano fuori terra a forma pressoché quadrata di dimensioni pari a circa 10,95 m per 10,85 m e altezza in gronda di 4,40 m, posta all'interno di un piccolo appezzamento di terreno pertinenziale.

Il fabbricato risulta libero da tutti i lati anche se lato monti la distanza con l'edificio a due piani che insiste sul lotto confinante di proprietà del sig. ██████████, vecchio proprietario dell'immobile oggetto della seguente perizia, risulta essere molto esigua da circa 80 cm a 150 cm.

L'immobile ricade in una zona residenziale, completa di servizi e infrastrutture, in prossimità dello stadio del Comune di Montignoso e risulta essere circondato in prevalenza da fabbricati a uno o due piani tutti corredati da giardini di pertinenza di varie dimensioni, ed è ubicato in Via Vecchia Romana Est, 17 nella **Frazione di Renella – Comune di Montignoso (MS)**, situata ad una distanza di circa 1,70 km. dal medesimo comune di cui fa parte.

Montignoso è privo di un centro comune, ma ogni frazione ha una sua particolare indipendenza dalle altre. Il Comune si trova in località Piazza, ma la frazione che ha più abitanti e che vede la maggiore presenza di esercizi commerciali è quella delle Capanne. Cinquale è la frazione con la quale Montignoso si affaccia sul Mar Tirreno; qui da alcuni anni è presente un moderno porticciolo turistico (porticciolo del Cinquale). Renella rappresenta la "cittadella dello sport" del comune; in questa frazione si trova infatti lo stadio comunale. Il comune faceva parte della Comunità Montana Alta Versilia.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Massa - Forte Dei Marmi.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Porta - Parco delle Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Castello Aghinolfi - Villa Schiff Giorgini - Museo della Linea Gotica.

Principali collegamenti pubblici:

Stazione ferroviaria Massa Centro (MS) distanza 5.40 Km,

Stazione ferroviaria Forte Dei Marmi (Lu) distanza 4.30 km,

Casello autostradale Massa (Ms) distanza 8.90 Km,

Casello autostradale Versilia distanza 10 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: Così come dichiarato nel verbale di primo accesso all'immobile, compilato dal nominato custode giudiziario Avv. Massimo Pinza, l'immobile risulta essere libero, senza cancello d'ingresso, porta d'ingresso priva di chiavi e mancanza di infissi.

La proprietà è delimitata dal cancello di cantiere chiuso con un lucchetto.

La sig. ██████████
██████████



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** annotata a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA** contro [REDACTED] Derivante da: **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;**

Importo ipoteca: **€ 260.000;**

Importo capitale: **€ 130.000;**

A rogito del NOTAIO LUIGI CATTANEO in data **08/11/2010** al Rep. n. **20408/9097;**

Iscritta a MASSA - CARRARA in data **10/11/2010** ai nn. **10495/1907;**

Note: Con il presente atto notarile pubblico, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, la Banca Monte dei Paschi di Siena in qualità di creditore ipotecario concede, sul bene immobile in oggetto identificato al N.C.E.U. del Comune di Montignoso al foglio 16 particella 299 subalterno 7, ipoteca così come di seguito descritto:

- all'esecutata [REDACTED] [REDACTED] in qualità di debitore ipotecario per il diritto di **nuda proprietà per la quota 1/1;**

- all'esecutata [REDACTED] [REDACTED] in qualità di **terzo datore di ipoteca** per il diritto di **usufrutto per la quota di 1/1;**

- al Sig. [REDACTED] [REDACTED] in qualità di debitore non datore.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA BANCA** contro [REDACTED] Derivante da: **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;**

A rogito dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA in data **23/04/2019** al Rep. n. **950**, trascritto a MASSA - CARRARA in data **20/05/2019** ai nn. **4466/3445;**

Nota: **IN DATA 18.01.2019 VENIVA NOTIFICATO A** [REDACTED]

[REDACTED] ATTO DI PRECETTO PER EURO 101.521,57 OLTRE AGLI INTERESSI E ALLE SPESE SUCCESSIVE.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non vi è condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non vi è condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente, lavori edili non conclusi

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 08/11/2010 ad oggi (attuali proprietarie).

In forza di **ATTO DI ASSEGNAZIONE** - a rogito del Notaio Cattaneo Luigi, in data **08/11/2010**, ai **nn. 20407/9096**; trascritto a Conservatoria Massa - Carrara, in data 10/11/2010, ai **nn. 10494/7042**.

Quadro "A": Nella vendita è compresa altresì una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso e destinazione. La parte venditrice ha dichiarato e la parte acquirente ha preso atto che la corte pertinenziale dell'ente immobiliare in oggetto è gravata sul lato Viareggio da servitù di passaggio di condutture per acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature e servizi tecnologici in genere, così come da sempre praticata, a favore del fabbricato confinante di proprietà della medesima parte venditrice e catastalmente identificato con il foglio n. 16, particella 299 sub. 2 -.

Quadro "B" L'unità negoziale 1/1 risulta censita a seguito di presentazione di dichiarazione di fabbricato urbano all'Agenzia del Territorio di Montignoso in data 27.04.2010 n. 3009 (Protocollo Ms - 0042945).

Il sig. [REDACTED] perviene alla piena proprietà del bene con atto di donazione del 19.02.1959 ricevuto dal Dott. Ricco Giobatta, notaio in Massa - Carrara, numero 65730/4657 di repertorio, trascritto alla Conservatoria di Massa - Carrara in data 18.03.1959 al numero 968 di registro particolare dalla signora [REDACTED] deceduta in data 08.10.1972.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1258 del 05.03.1959

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Licenza Edilizia**

Per lavori: **realizzazione di una casetta di abitazione**

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/03/1959.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.



Numero pratica: 12 del 07.12.2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003**

Per lavori di ampliamento di fabbricato di civile abitazione in difformità alla licenza edilizia del 09.03.1959

Oggetto: **Permesso di Costruire in Sanatoria**

Presentazione in data 07/12/2004 al n. di prot. 13623

Rilascio in data 16/09/2005.

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 1.494,90. Importo residuo: € 0,00

Numero pratica: 2887 del 01.02.2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Permesso a costruire**

Per lavori: **Ristrutturazione e sopraelevazione di fabbricato di civile abitazione**

Presentazione in data 01/07/2010 al n. di prot. 10883

Rilascio in data 01/02/2011

NOTE: permesso a costruire n. 2887 del 01.01.2011, annullato dalla committenza con nota n. prot. 12339 del 29.08.2012

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito dei lavori iniziati con il permesso a costruire n. 2887 del 01.02.2011 il fabbricato risulta essere stato "rimaneggiato": la proprietà ha infatti richiesto l'archiviazione al Comune di Montignoso di tale permesso a costruire con nota n. 152 di protocollo del 07.01.2012 quando i lavori non erano ancora completati.

Il 29.08.2012 la proprietà richiede l'archiviazione e l'annullamento del Permesso di Costruire in concerto il Diretto dei Lavori deposita una relazione di ultimazione dei lavori corredata da alcuni elaborati grafici.

Lo stato dei luoghi non risulta conforme allo stato di deposito finale, per distribuzione diversa di pareti interne; per tale motivo si ritiene necessaria la presentazione presso il Comune di Montignoso un provvedimento in Sanatoria per opere edilizie di adeguamento strutturale al fine di ottenere contestualmente la conformità sismica.

Ottenuta la Sanatoria dovrà essere presentata una pratica SCIA inerente il completamento dei lavori e rendere abitabile l'immobile.

Si riporta qui di seguito la rappresentazione grafica dello Stato sovrapposto fra elaborato presente nella relazione di ultimazione dei lavori e lo stato dei luoghi



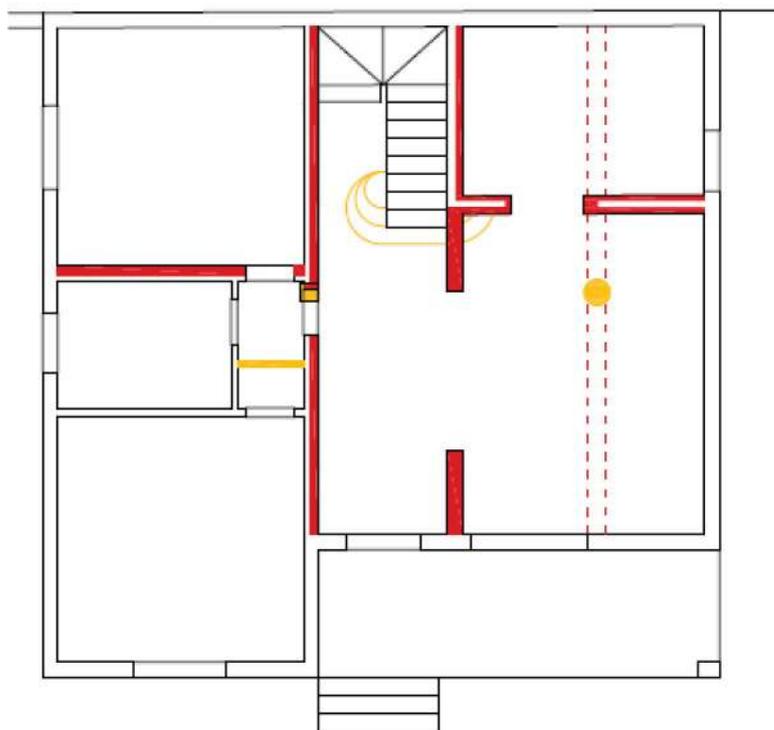


Figura 1 – Stato sovrapposto fra elaborato presente nella relazione di ultimazione dei lavori e lo stato dei luoghi

Regolarizzabili mediante:

Provvedimento in Sanatoria con opere edilizie di adeguamento strutturale per ottenere la conformità sismica all'intero del quadro normativo di riferimento.

Descrizione delle opere da sanare: Struttura resistente

Sanatoria con opere strutturali: **€ 91.600,00**

Spese Tecniche per sanatoria: **€ 9.400,00**

Sanzioni per sanatoria: **€ 1.000,00**

Lavori di completamento per rendere abitabile l'immobile: **€ 118.320,00**

Spese tecniche per presentazione SCIA: **€ 11.000,00**

Oneri Totali: **€ 231.320,00**

Note sulla conformità edilizia:

Nell'anno 2011, era stato presentato il Permesso a Costruire n. 2887 del 01.02.2011 presso il comune di Montignoso inerente la ristrutturazione con sopraelevazione del fabbricato oggetto della presente esecuzione immobiliare, contestualmente alla copertura della terrazza del fabbricato limitrofo posto lato monti.

Tali lavori sono iniziati il 26.04.2011 (vedasi comunicazione inizio lavori protocollata al Comune di Montignoso) e successivamente annullati dalla committenza con nota n. prot. 12339 del 29.08.2012; il fabbricato pertanto attualmente si trova "manomesso" e non completato, è possibile notare che:

- non è stata realizzata la struttura in cemento armato depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Massa (pratica n. 557 del 25.08.2011) per poter realizzare la sopraelevazione;
- è stata realizzata la scala di accesso al piano superiore;
- sono stati rimossi tutti gli infissi interni ed esterni;
- sono stati demolite le pavimentazioni interne, i rivestimenti del bagno e della cucina;
- sono stati demoliti la quasi totalità degli intonaci interni;
- sono state demolite delle porzioni di muratura interne;
- sono state chiuse le aperture sulla facciata lato monti;



- sono state realizzate delle tramezzature interne;
- sono stati predisposti gli impianti tecnologici a piano terra.

Le irregolarità riscontrate in sede di sopralluogo, sono difformità interne come meglio rappresentato nell'elaborato grafico denominato Stato Sovrapposto, già sopra riportato ed in allegato alla presente, dove è possibile notare la presenza di nuove pareti, il raddoppio di altre e la scala di accesso al piano sottotetto.

Gli interventi in difformità hanno interessato le strutture del fabbricato, che risultano essere alterate irrimediabilmente; pertanto al fine di regolarizzare l'immobile è necessario presentare una Pratica in Sanatoria presso il Comune di Montignoso e tramite il portale Regionale PORTOS presso il Genio Civile di Massa-Carrara un altro provvedimento in Sanatoria per opere edilizie di adeguamento strutturale per ottenere la conformità sismica; in pratica per l'immobile in questione si tratta di realizzare una nuova struttura.

Note generali sulla conformità:

Nota sulle ridotte distanze con il fabbricato lato monte.

Il sig. ██████████ negli anni '70 ha richiesto un titolo edilizio per lo spostamento del volume identificato nell'immobile oggetto di causa (in quegli anni il sig. ██████████ era il proprietario) all'interno della sua proprietà; tale titolo prevedeva la costruzione di una nuova abitazione previa demolizione dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare. Il nuovo fabbricato è stato realizzato, ma la demolizione non è mai stata effettuata e per tale motivo la sig. ██████████ ha presentato domanda di Condonò n. 1519 il 01.07.1986 per sanare il fabbricato edificato negli anni '70 a seguito della quale il Comune di Montignoso ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2121 nel maggio 2003.

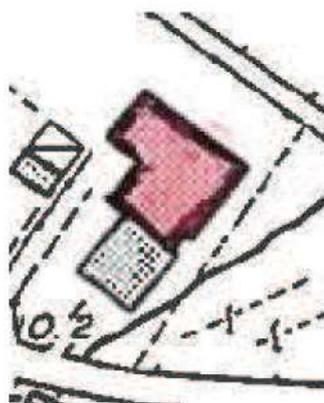


Figura 2 - Estratto aereofotogrammetrico allegato alla Pratica di Condonò presentata da ██████████ dove in rosso è identificato l'immobile ai subalterni 4 e 2

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: Renella, Via Vecchia Romana Est, 17

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2 - Zone residenziali sature
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità:

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A VILLETTA UNIFAMILIARE CON AREA DI PERTINENZA**

Trattasi di villetta isolata a un piano fuori terra a forma pressoché quadrata di dimensioni pari a circa 10,95 m per 10,85 m e altezza in gronda di 4,40 m, posta all' interno di un piccolo appezzamento di terreno pertinenziale.

Il fabbricato risulta libero da tutti i lati anche se lato monti la distanza con l'edificio a due piani che insiste sul lotto confinante, risulta essere molto esigua da circa 80 cm lato Carrara a 115 cm lato Viareggio.

L' immobile ricade in una zona residenziale, completa di servizi e infrastrutture, in prossimità dello stadio del Comune di Montignoso e risulta essere circondato in prevalenza da fabbricati a uno o due piani tutti corredati da giardini di pertinenza di varie dimensioni.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

[REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 21-06-1992
Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

[REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **119,00**

Posto al piano terra

L'edificio è stato costruito nel: 1959

L'edificio è stato ristrutturato nel: era in corso di ristrutturazione, lavori autorizzati con permesso a costruire n. 2887 del 01.01.2011, e non conclusi

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 17; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,30 m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Attualmente l'immobile si trova in condizioni di abbandono e non risulta essere abitabile visto che nel corso dei lavori autorizzati con PDC n. 2887 del 01.01.2011, quest'ultimi non sono stati portati a termine.

Vi è la sola predisposizione degli impianti e inoltre risulta essere priva degli:



- infissi;
- pavimentazioni;
- intonaci;
- tinteggiature;
- sanitari.

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

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	In corso di realizzazione
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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
---	----



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Terra zona abitabile	superf. esterna lorda	106,00	1,00	106,00
Loggia piano terra	superf. esterna lorda	13,00	0,35	4,55
		119,00		110,55

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare e facendo la comparazione con altri immobili e terreni edificabile nella zona della Renella aventi caratteristiche simili, nonché, nel caso specifico, della svalorizzazione dell'immobile dovuta alla esigua superficie dell'area di pertinenza e allo stato di abbandono in cui verte l'immobile (fra i costi da detrarre al valore di mercato vi sono le spese per la conformità strutturale e quelle per il completamento dell'immobile) di seguito si riportano le relative valutazioni che il sottoscritto considera attendibili ed eque. In particolare per il fabbricato, tenendo conto dello stato di manutenzione, si è proceduto alla **stima del valore di mercato ad immobile completato** con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq).

(Si veda in proposito la Tabella Valori OMI - Agenzia delle Entrate in allegato).

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:

O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

da 2.100 €/mq a 3.100,00 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:**A VILLETTA UNIFAMILIARE CON AREA DI PERTINENZA. Abitazione di tipo civile [A2]**

Metodo al valore di mercato.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano Terra zona abitabile	106,00	€ 2.950,00	€ 312.700,00
Loggia piano terra	4,55	€ 2.950,00	€ 13.422,50
Valore Corpo			€ 326.122,50
Valore Accessori			€ 0,00
<i>Valore complessivo diritto e quota A</i>			<u>€ 326.122,50</u>
Oneri da sostenere per rendere abitabile l'immobile (B1 + B2)			€ 231.920,00
1. Sanatoria (opere da realizzare)			€ 91.600,00
2. Sanzioni per la sanatoria			€ 1.000,00
3. Sanatoria (spese professionali)			€ 10.000,00
Sommano oneri di sanatoria B1			<u>€ 102.600,00</u>
1. Completamento lavori (opere da realizzare)			€ 118.300,00
2. Completamento lavori (spese professionali)			€ 11.000,00
Sommano oneri di completamento lavori B2			<u>€ 129.320,00</u>
Valore di stima (A - B1 - B2)			<u>€ 94.202,50</u>

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A VILLETTA UNIFAMILIARE CON AREA DI PERTINENZA	Abitazione di tipo civile [A2]	110,55	0	€ 94.202,50

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%) €14.130,38



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 80.072,13

Massa 07.02.2020

L'Esperto alla stima
Stefano Grassi



Visura storica per immobile

Data: 25/09/2019 - Ora: 11.40.21 Segue

Visura n.: T120616 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/09/2019

Dati della richiesta	Comune di MONTIGNOSO (Codice: F679)
Catasto Fabbricati	Provincia di MASSA Foglio: 16 Particella: 299 Sub.: 7

INTESTATI

1				(8) Usufrutto per 1/1
2				(2) Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 14/12/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		16	299	7	1		A/2	3	5,5 vani	Totale: 122 m ² Totale escluse aree scoperte**: 106 m ²	Euro 681,72	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/12/2017 protocollo n. MS0079865 in atti dal 14/12/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 10074.1/2017)	
Indirizzo		VIA VECCHIA ROMANA EST n. 17 piano: T;											
		effettuata con prot. n. MS0019333/2011 del 07/02/11											
Notifica						Partita		-		Mod.58		-	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F679 - Sezione - Foglio 16 - Particella 299

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		16	299	7	1		A/2	3	5,5 vani	Totale: 122 m ² Totale escluse aree scoperte**: 106 m ²	Euro 681,72	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA VECCHIA ROMANA EST n. 17 piano: T;											
		effettuata con prot. n. MS0019333/2011 del 07/02/11											
Notifica						Partita		-		Mod.58		-	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/09/2019

Data: 25/09/2019 - Ora: 11.40.21 Segue

Visura n.: T120616 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/09/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		16	299	7	1		A/2	3	5,5 vani		Euro 681,72	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/09/2011 protocollo n. MS0097774 in atti dal 16/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 30262.1/2011)
Indirizzo , VIA VECCHIA ROMANA EST n. 17 piano: T;												
effettuata con prot. n. MS0019333/2011 del 07/02/11												
Notifica Partita Mod.58												

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		16	299	7	1		A/2	3	5,5 vani		Euro 681,72	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/02/2011 protocollo n. MS0018635 in atti dal 04/02/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9128.1/2011)
Indirizzo , VIA VECCHIA ROMANA EST n. 17 piano: T;												
effettuata con prot. n. MS0019333/2011 del 07/02/11												
Notifica Partita Mod.58												
Annotazioni di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/04/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		16	299	7	1		A/3	2	5,5 vani		Euro 440,28	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 27/04/2010 protocollo n. MS0042945 in atti dal 27/04/2010 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3009.1/2010)
Indirizzo , VIA VECCHIA ROMANA EST n. 17 piano: T;												
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/09/2019

Data: 25/09/2019 - Ora: 11.40.21 Fine

Visura n.: T120616 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 08/11/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/1
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/11/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/11/2010 Repertorio n.: 20407 Rogante: CATTANEO LUIGI Sede: MONTIGNOSO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7042.1/2010)			

Situazione degli intestati dal 27/04/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1000/1000 fino al 08/10/1972
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 08/10/1972
DATI DERIVANTI DA			
FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 27/04/2010 protocollo n. MS0042945 in atti dal 27/04/2010 Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3009.1/2010)			

Situazione degli intestati dal 08/10/1972

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FRANCESCONI Benito nato a MONTIGNOSO il 24/06/1936	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 fino al 08/11/2010
DATI DERIVANTI DA			
RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 08/10/1972 protocollo n. MS0108475 in atti dal 22/10/2010 Registrazione: SC Sede: FORTE DEI MARMI del 21/10/2010 CERTIFICATO DI MORTE [REDACTED] (n. 9580.1/2010)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 16 particella 299 subalterno 5
- foglio 16 particella 299 subalterno 6

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

TRIBUNALE DI MASSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 59/2019 R.G.E.

JULIET S.P.A- che agisce non in proprio, ma in nome e per conto di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. e per essa la CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

Contro

Sig.re [REDACTED]
[REDACTED]

G. E. Dott.ssa ELISA PINNA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Arch. STEFANO GRASSI

ALLEGATO 9

TABELLA OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: MASSA CARRARA

Comune: MONTIGNOSO

Fascia/zona: Centrale/RENELLA - CERVAIOLO

Codice zona: B1

Microzona: 2

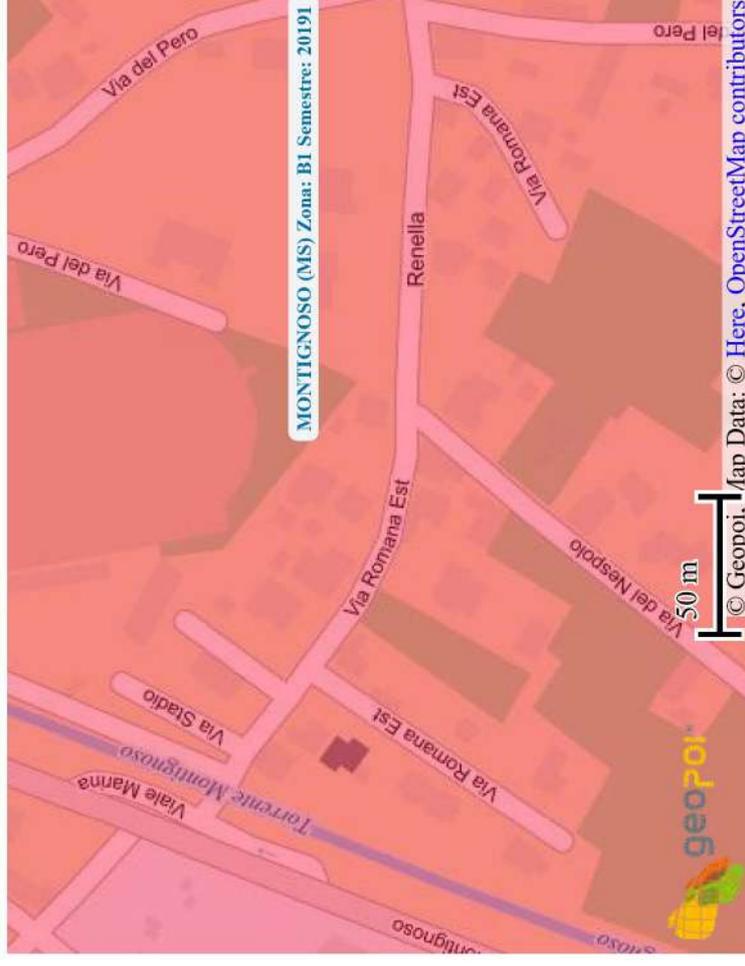
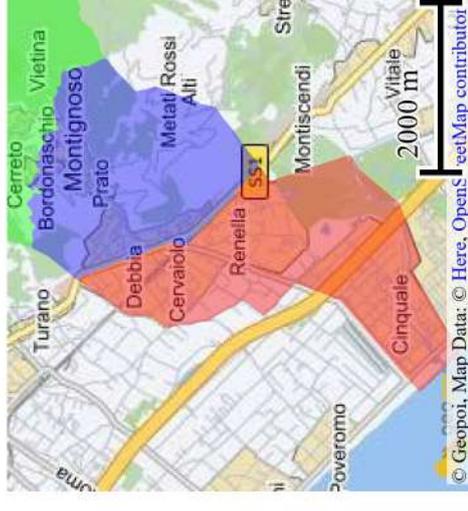
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1650	2450	L	0	0	
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1850	L	0	0	
Box	Normale	475	680	L	0	0	
Ville e Villini	Normale	2100	3100	L	0	0	

[Stampa](#)

[Legenda](#)



TRIBUNALE DI MASSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 59/2019 R.G.E.

JULIET S.P.A- che agisce non in proprio, ma in nome e per conto di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. e per essa la CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

Contro

Sig.re [REDACTED]
[REDACTED]

G. E. Dott.ssa ELISA PINNA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Arch. STEFANO GRASSI

ALLEGATO 9

QUADRO ECONOMICO DI STIMA



QUADRO ECONOMICO						
	Identificativo	u.m.	quantità	prezzo	totale	
Opere necessarie per realizzare la sanatoria "sanatoria con opere"	Demolizione fabbricato ad eccezione delle pareti esterne	corpo	1	20.000,00 €	15.000,00 €	
	Ponteggio + sostegni per pareti	mq	400	30,00 €	10.000,00 €	
	Scavo	mc	50	50,00 €	2.500,00 €	
	Magrone spessore 10 cm	mc	12	150,00 €	1.800,00 €	
	Travi rovescie	mc	27	500,00 €	13.500,00 €	
	Acciaio travi rovescie	kg	2700	1,95 €	5.265,00 €	
	Igloo con soprastante soletta armata a p.t.	mq	90	50,00 €	4.500,00 €	
	Solaio laterizio di piano primo	mq	85	80,00 €	6.800,00 €	
	Solaio laterizio di copertura	mq	130	80,00 €	10.400,00 €	
	pilastrini ipotizzando 12	mc	4,5	1.000,00 €	4.500,00 €	
	acciaio pilastrini	kg	1575	1,95 €	3.070,00 €	
	Travi di piano sottotetto e copertura	mc	15	600,00 €	9.000,00 €	
	acciaio travi	kg	2700	1,95 €	5.265,00 €	
	<i>sommano costi per sanatoria con opere</i>					91.600,00 €

QUADRO ECONOMICO						
	Identificativo	u.m.	quantità	prezzo	totale	
Opere per completare i lavori e rendere abitabile il fabbricato	Isolante a p.t.	mq	90	50,00 €	4.500,00 €	
	Massetto alleggerito spess. 8 cm	mq	90	18,00 €	1.620,00 €	
	Massetto spess. 5 cm	mq	90	30,00 €	2.700,00 €	
	Pavimento	mq	90	50,00 €	4.500,00 €	
	Zoccolini	m	335	13,00 €	4.355,00 €	
	Isolante in copertura	mq	150	50,00 €	7.500,00 €	
	Guaina traspirante	mq	150	6,00 €	900,00 €	
	Manto copertura	mq	150	35,00 €	5.250,00 €	
	Lucernario per accesso in copertura	corpo	1	800,00 €	800,00 €	
	Linea Vita	corpo	1	2.500,00 €	2.500,00 €	
	Lattonerie (canale e discendenti)	corpo	1	5.000,00 €	5.000,00 €	
	Tramezzature	mq	75	25,00 €	1.875,00 €	
	Intonaco interno	mq	420	23,00 €	9.660,00 €	
	Tinteggiatura interna	mq	420	6,00 €	2.520,00 €	
	Intonaco esterno	mq	190	23,00 €	4.370,00 €	
	Tinteggiatura esterna	mq	190	13,00 €	2.470,00 €	
	Infissi	corpo	1	12.000,00 €	12.000,00 €	
	Soglie - stipiti	corpo	1	4.000,00 €	4.000,00 €	
	Impianto elettrico	corpo	1	8.000,00 €	8.000,00 €	
	Impianto idrotermo sanitario	corpo	1	15.000,00 €	15.000,00 €	
	Impianto gas (circa 80€/m)	m	10	80,00 €	800,00 €	
	Sistemazioni a verde	corpo	1	6.000,00 €	6.000,00 €	
	Recinzione, cancello pedonale e carrabile	corpo	1	6.000,00 €	6.000,00 €	
	Assistenze (idraulico - elettricista)	corpo	1	6.000,00 €	6.000,00 €	
	<i>sommano costi per completamento lavori</i>					118.320,00 €

Stima per valore di mercato ad immobile completato					Valore di stima (Val. comm. - Costi a detrarre)
	mq comm.	Valore OMI	Valore commerciale	Costi a detrarre	
Valore di vendita (tipologia villino nuovo) A	11 1 mq	2950,00 €/mq	326.122,50 €		
Costo sanatoria con opere				91.600,00 €	
Sanzioni sanatoria				1.000,00 €	
Spese professionali per presentazione della sanatoria				10.000,00 €	
			<i>B1 - sommano costi per sanatoria</i>	102.600,00 €	
Costo per completamento lavori				118.320,00 €	
Spese professionali circa il 10% Costo del completamento lavori				11.000,00 €	
			<i>B2 - sommano costi per completamento lavori</i>	129.320,00 €	
			<i>Costi a detrarre C = B1 + B2</i>	231.920,00 €	
Valore di stima (A - C)					94.202,50 €
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%)				14.130,38 €	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova					80.072,13 €

