

---

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

promossa da: **Cofincaf Spa**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **103/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Arianna Menconi**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001 -  
appartamento e garage**

Esperto alla stima: **Christian Innocenti**

Codice fiscale: NNCCRS78M27G628O

Partita IVA: 01174540458

Studio in: via ronchi 33 - 54100 Massa

Telefono: 0585869904

Email: [ch.innocenti@libero.it](mailto:ch.innocenti@libero.it)

Pec: [christian.innocenti@ingpec.eu](mailto:christian.innocenti@ingpec.eu)



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via marina 77 - Cervaiolo - Montignoso (MS) - 54038

**Lotto:** 001 - appartamento e garage

**Corpo:** A

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

██████████ nato a ██████████ il ██████████ ed ivi residente in ██████████ ██████████  
██████████ proprietà superficiataria 500/1000 ██████████ nata a ██████████  
██████████ il ██████████ ed ivi residente in ██████████ ██████████  
proprietà superficiataria 500/1000 comune di montignoso CF 00100290451 proprietà dell' area, foglio 15, particella 550, subalterno 13, indirizzo via marina 77, piano terra, comune montignoso, categoria C/6, classe 8, consistenza 18, superficie 18, rendita € 89,24

██████████ nato a ██████████ il ██████████ ed ivi residente in ██████████ ██████████  
██████████ proprietà superficiataria 500/1000 ██████████ nata a ██████████  
██████████ il ██████████ ed ivi residente in ██████████ ██████████  
proprietà superficiataria 500/1000 comune di montignoso CF 00100290451 proprietà dell' area, foglio 15, particella 550, subalterno 28, indirizzo via marina 77, piano terra, comune montignoso, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5, rendita € 805,67

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via marina 77 - Cervaiolo - Montignoso (MS) - 54038

**Lotto:** 001 - appartamento e garage

**Corpo:** A

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

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

**Bene:** via marina 77 - Cervaiolo - Montignoso (MS) - 54038

**Lotto:** 001 - appartamento e garage

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI



#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via marina 77 - Cervaiolo - Montignoso (MS) - 54038

**Lotto:** 001 - appartamento e garage

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]  
[REDACTED], Cofincaf Spa

#### 5. Comproprietari

**Beni:** via marina 77 - Cervaiolo - Montignoso (MS) - 54038

**Lotto:** 001 - appartamento e garage

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** via marina 77 - Cervaiolo - Montignoso (MS) - 54038

**Lotto:** 001 - appartamento e garage

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via marina 77 - Cervaiolo - Montignoso (MS) - 54038

**Lotto:** 001 - appartamento e garage

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** via marina 77 - Cervaiolo - Montignoso (MS) - 54038

**Lotto:** 001 - appartamento e garage

**Prezzo da libero:** € 190.771,93

**Prezzo da occupato:** € 190.771,93



**Beni in Montignoso (MS)**  
Località/Frazione **Cervaiolo**  
via marina 77

### Lotto: 001 - appartamento e garage

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** No - Nella documentazione non erano presenti le visure storiche e i certificati di stato civile e di matrimonio degli esecutati, tuttavia tale documentazione è stata integrata dallo scrivente.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?**  
Sì

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: cervaiolo, via marina 77**

Note: nota bene la proprietà dell' area appartiene al comune di montignoso

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di [REDACTED] - Diritto di superficie**

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

Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di [REDACTED] - Diritto di superficie**

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

Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: comune di montignoso CF 00100290451 proprietario dell' area

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED]

[REDACTED] proprietà superficiataria 500/1000 [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED] proprietà superficiataria

500/1000 comune di montignoso CF 00100290451 proprietà dell' area, foglio 15, particella 550, subalterno 13, indirizzo via marina 77, piano terra, comune montignoso, categoria C/6, classe 8, consistenza 18, superficie 18, rendita € 89,24

Derivante da: atto di assegnazione a socio di cooperativa a rogito dott La Rosa notaio in massa in data 6-12-1994 rep 25152/6792 trascritto a massa in data 10-12-1994 ai nn 10615/7747, registrato a massa in data 20-12-1994 al n.1165 serie 1V

Millesimi di proprietà di parti comuni: millesimi di proprietà 86,77 millesimi ascensore 86,67

Confini: spazio comune di manovra, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo se altri

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED]

[REDACTED] proprietà superficiataria 500/1000 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED] CF [REDACTED] proprietà superficiataria



500/1000 comune di montignoso [REDACTED] proprietà dell' area, foglio 15, particella 550, subalterno 28, indirizzo via marina 77, piano terra, comune montignoso, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5, rendita € 805,67

Derivante da: atto di assegnazione a socio di cooperativa a rogito dott La Rosa notaio in massa in data 6-12-1994 rep 25152 trascritto in data 10-12-1994 ai nn 10615/7747

Millesimi di proprietà di parti comuni: millesimi di proprietà 86,77 millesimi ascensore 86,67

Confini: vano scale, locale ascensore, area condominiale, proprietà [REDACTED], salvo se altri

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modesti scostamenti tra quanto rilevato e quanto riportato nella planimetria catastale

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo docfa

Descrizione delle opere da sanare: modesti scostamenti

nuovo docfa: € 684,40

Oneri Totali: € 684,40

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

Non specificato

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

Si tratta di una zona residenziale posta a metà strada tra il centro del comune di montignoso e le spiagge di cinquale. Il condominio al quale appartengono i beni sorge su un' area Peep ovvero destinata a piani di edilizia economico popolare, infatti anche i condomini limitrofi sono stati edificati per la medesima finalità. Le zone nelle immediate vicinanze dell' area Peep sono di campagna.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** 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:** scuole elementari e medie, negozi di vicinato e supermercato (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** cinquale - forte dei marmi - marina di massa.

**Attrazioni paesaggistiche:** spiagge versilia.

**Attrazioni storiche:** castello aghinolfi.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 500mt

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Opponibilità ai terzi:**

**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 VERSILIA LUNIGIANA E GARFAGNANA CREDITO COOPERATIVO S.C. contro [REDACTED]; Derivante da: atto di mutuo; Importo ipoteca: € 140000; Importo capitale: € 70000 ; A rogito di notaio consoli in aulla in data 20/10/2009 ai nn. 14824/6453; Registrato a massa in data 28/10/2009 ai nn. 11046/1784

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Cofincaf Spa contro [REDACTED]; Derivante da: verbale pignoramento ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 27/06/2017 ai nn. 1963 iscritto/trascritto a trascritto a massa in data 28/07/2017 ai nn. 6755/4843;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti : predisposto in data 3-7-18 dallo scrivente*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** euro 1519,18

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: euro 363,89. Saldo consuntivo al 14-3-17

**Millesimi di proprietà:** millesimi di proprietà 86,77 millesimi ascensore 86,67

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**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:** Non specificato

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**



**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente in via marina [REDACTED] proprietà superficiaria 500/1000 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED] proprietà superficiaria 500/1000 comune di montignoso CF 00100290451 proprietà dell' area dal 06/12/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio la rosa, in data 06/12/1994, ai nn. 25152/6792; registrato a massa, in data 20/12/1994, ai nn. 1165/1v; trascritto a massa, in data 10/12/1994, ai nn. 10615/7747.

Note: si segnala la convenzione stipulata col comune di montignoso in data 19-3-90 notaio la rosa rep 13169/5110 in forza della quale in caso di aggiudicazione si dovrà corrispondere all' Ente il conguaglio tra il valore di esproprio rivalutato su base istat ed il valore di mercato alla data odierna, a tale riguardo si veda la comunicazione rilasciate dal settore patrimonio riportante l' entità di tale conguaglio

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia 783 del 20-4-90

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di fabbricato di 12 appartamenti di edilizia convenzionata in area Peep

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/1990 al n. di prot. 942

Rilascio in data 20/04/1990 al n. di prot. 783

Abitabilità/agibilità in data 07/08/2002 al n. di prot.

NOTE: il rilascio dell' abitabilità è stata ratificato con delibera del consiglio comunale numero 54/2002

Numero pratica: Conc Ed 911 del 4-3-92 in variante alla C.E. 783 del 20-4-90

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: varianti interne alla Concessione Edilizia 783 del 20-4-90

Oggetto: variante

Rilascio in data 04/03/1992 al n. di prot. 911

Abitabilità/agibilità in data 07/08/2002 al n. di prot.

NOTE: il rilascio dell' abitabilità è stata ratificato con delibera del consiglio comunale numero 54/2002

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modesti scostamenti tra quanto rilevato e quanto riportato nella planimetria

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: sono stati riscontrati modesti scostamenti tra quanto rilevato e quanto riportato nella planimetria

sanatoria edilizia: € 2.268,80

Oneri Totali: € 2.268,80

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: cervaiolo, via marina 77

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione tra comune di montignoso e soc



	████████████████████
Estremi delle convenzioni:	convenzione stipulata in data 19-3-90 notaio la rosa rep 13169/5110
Obblighi derivanti:	il comune rimane proprietario dell' area su cui è elevato il fabbricato e ha ceduto il diritto di superficie per la durata di 99 anni, in caso di aggiudicazione al comune di montignoso dovrà essere corrisposto il conguaglio tra il valore di esproprio a suo tempo valutato in lire 46.195.500 rivalutato su base istat ed il valore di mercato alla data odierna, ovvero 8.294,61, a tale riguardo si veda la comunicazione rilasciate dal settore patrimonio riportante l' entità di tale conguaglio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	il comune rimane proprietario dell'area
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	in caso di aggiudicazione al comune di montignoso dovrà essere corrisposto il conguaglio tra il valore di esproprio a suo tempo valutato in lire 46.195.500 rivalutato su base istat ed il valore di mercato alla data odierna, ovvero 8.294,61, a tale riguardo si veda la comunicazione rilasciata dal settore patrimonio riportante l' entità di tale conguaglio

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Si tratta di un appartamento situato al terzo piano di una palazzina dotata di ascensore e di cortile condominiale, l' appartamento composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e due balconi è corredato di garage.

L' immobile si trova in buono stato di manutenzione, le rifiniture sono di medio livello.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**500/1000** di ██████████ - **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: ██████████ - Regime

Patrimoniale: ██████████ - Data Matrimonio: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

**500/1000** di ██████████ - **Diritto di superficie**





Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: ██████████ - Regime Patrimoniale: ██████████ - Data Matrimonio: ██████████  
Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **127,02**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 77 interno 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: le facciate necessitano di interventi di manutenzione ai calcestruzzi e agli intonaci

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### Impianti:

Ascensore

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **convettori**

- Note: non essendo disponibili le dichiarazioni di conformità, non è possibile esprimersi sulla rispondenza dello stesso alle norme vigenti all' epoca della realizzazione

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

- Note: non essendo disponibili le dichiarazioni di conformità, non è possibile esprimersi sulla rispondenza dello stesso alle norme vigenti all' epoca della realizzazione

Fognatura

recapito: **collettore o rete comunale**

- Note: non essendo disponibili le dichiarazioni di conformità, non è possibile esprimersi sulla rispondenza dello stesso alle



Gas	norme vigenti all' epoca della realizzazione
Idrico	- Note: non essendo disponibili le dichiarazioni di conformità, non è possibile esprimersi sulla rispondenza dello stesso alle norme vigenti all' epoca della realizzazione tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> - Note: non essendo disponibili le dichiarazioni di conformità, non è possibile esprimersi sulla rispondenza dello stesso alle norme vigenti all' epoca della realizzazione

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	l' impianto è conforme alle norme vigenti all' epoca della realizzazione

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Potenza nominale	20kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	l' impianto è conforme alle norme vigenti all' epoca della realizzazione

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	non essendo disponibili le dichiarazioni di conformità, non è possibile esprimersi sulla rispondenza dello stesso alle norme vigenti all' epoca della realizzazione



**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Contratto manutenzione	bertazzoni ascensori
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne calpestabili e non ed incrementandole del 10%, la superficie dei balconi è stata computata al 25%. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento il secondo semestre del 2017, si è ritenuto congruo per il bene in oggetto il valore medio delle quotazioni OMI pari ad euro 2125,00, per abitazioni di tipo civile. Per il box si è ritenuto congruo per il bene in oggetto il valore medio delle quotazioni OMI pari ad euro 577,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	94,00	1,10	103,40
balconi	sup lorda di pavimento	15,10	0,25	3,78
garage	sup lorda di pavimento	17,92	1,00	17,92
		<b>127,02</b>		<b>125,10</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2017

Zona: montignoso

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1700



Valore di mercato max (€/mq): 2550

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Si è adottato un criterio di stima comparativo basato sui Valori OMI reperiti presso l'agenzia del territorio di Massa Carrara; allo scopo di verificare l'aderenza dei valori OMI al mercato immobiliare attuale, si è provveduto a reperire le quotazioni di immobili simili a quello di cui al presente lotto, disponibili sui siti internet di agenzie immobiliari operanti sul comune di Montignoso.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: del comune di Montignoso;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI 2015-2017 da euro 1700,00-1.800,00 ad euro 2.100-2.200,00 a metro quadro;

Agenzie immobiliari operanti sulla zona di Massa circa 2.300,00 euro..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 238.097,34.

Si precisa che il valore del bene è suddiviso in due componenti: la prima è costituita dal conguaglio che la procedura dovrà versare al comune di Montignoso, come precisato nella convenzione tra la società la serenissima ed il comune stesso, la seconda è costituita tra la differenza tra il valore di stima e la prima componente, pertanto soltanto la seconda componente potrà essere soggetta al ribasso d'asta.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	103,40	€ 2.125,00	€ 219.725,00
balconi	3,78	€ 2.125,00	€ 8.032,50
garage	17,92	€ 577,00	€ 10.339,84
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 238.097,34
Valore Corpo			€ 238.097,34
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 238.097,34
Valore complessivo diritto e quota			€ 238.097,34



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	125,10	€ 238.097,34	€ 238.097,34

**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% )	€ 35.714,60
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 363,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.953,20
conguaglio comune non assoggettabile a ribasso d' asta	€ -8.294,61

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 190.771,93</b>
	oltre conguaglio € 8.294,61 non soggetto a ribasso d' asta
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 190.771,93</b>
	oltre conguaglio € 8.294,61 non soggetto a ribasso d' asta
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 190.771,93</b>
	oltre conguaglio € 8.294,61 non soggetto a ribasso d' asta



**Allegati**

Allegato 1 – documentazione fotografica:

Report Fotografico relativo al Lotto 1 - appartamento e garage siti in Montignoso Via Marina 77 distinti al Catasto Fabbricati di MASSA CARRARA: Comune di Montignoso Foglio 15 particella 550 sub 13(garage) e sub 28 (appartamento)

Allegato 2 – documentazione edilizia ed urbanistica:

Concessione Edilizia 783 del 20-4-90 relativa a lavori di costruzione di fabbricato di 12 appartamenti di edilizia convenzionata in area Peep

Concessione Edilizia 911 del 4-3-92 relativa a varianti interne alla Concessione Edilizia 783 del 20-4-90

Certificazioni impiantistiche e Attestato di Ultimazione lavori

Comunicazione del Comune di Montignoso relativa al rilascio dell' abitabilità

Allegato 3 – documentazione catastale:

visure storiche e planimetrie catastali relative al lotto 1

Allegato 4 – documentazione ipocatastale:

Aggiornamento della visura ipotecaria al 3-7-18

Allegato 5 – Documentazione Notarile

Atto di Compravendita stipulato dal Notaio La Rosa in data 6.12.1994 Repertorio N° 25152 Raccolta N°6792 registrato a massa il 20.12.1994 al n° 1165/1V e trascritto a Massa il 10.12.1994 al numero 10615/7747

Allegato 6 – Fonti relative alla stima

Tabelle OMI fornite dall' Agenzia delle Entrate relative ai periodi che vanno dal secondo semestre 2015 al secondo semestre 2017 inerenti il Comune di Montignoso zona B1.

Allegato 7 - certificati di stato civile e di [REDACTED]

Allegato 8 - Comunicazione del Comune di Montignoso relativa al conguaglio del prezzo di esproprio dell' area

Ronchi di Massa  
03-07-2018

L'Esperto alla stima  
**Christian Innocenti**

