

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **110/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Paolo Del Fiandra**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Unità Immobiliare**

**Esperto alla stima:** Federico Costucci  
**Codice fiscale:** CSTFRC75R11F023U  
**Studio in:** Via Ronchi 48 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585 246610  
**Email:** info@federicocostucci.it  
**Pec:** federico.costucci@pec.it





**Beni:** Via Marina 61G - Cervaiolo - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

**Lotto:** 001 - Unità Immobiliare

**Corpo:** Villetta

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Marina 61G - Cervaiolo - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

**Lotto:** 001 - Unità Immobiliare

**Corpo:** Villetta

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Marina 61G - Cervaiolo - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

**Lotto:** 001 - Unità Immobiliare

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00





collo n. MS0016054 in atti dal 07/02/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 227.1/2008). L'area dove insistono le unità immobiliari ( fog. 15 mapp. 1993) deriva dalla soppressione del mappale 1897 (mq 1061) con tabella di variazione e tipo mappale in data 30/01/2008 prot. MS0074073. Il mappale 1897 del fog 15 (mq 1061) deriva da T.M. del 30/01/2008 prot. MS0074073 per fusione dei mappali 1897(mq 126), 1873 ( mq 934) e 1891 (mq 1).

Il mappale 1897 di mq 126 deriva T.M. in data 12/05/2003 prot. 44564 mediante soppressione del mapp. 916 (mq 745) derivante a sua volta da frazionamento del mappale 287 (mq 5013) in atti dal 02/05/1988 DV 682/78 (n. 915.1/1977) e successivo T.M. in data 23/11/2000 prot. 106033.

L'area già distinta con il mappale 1873 di mq 934 deriva dal frazionamento del mappale 287 in data 12/05/2003 prot. 44540. L'area già distinta con il mappale 1891 di mq 1 deriva dal frazionamento del mappale 1053 di mq 2 in data 12/05/2003 prot. 44540, il mappale 1053 di mq 2 deriva a sua volta dal frazionamento del mappale 287 in data 11/11/1986 in atti dal 24/05/1989 D. V.695/88 (n. 429.1/1986)

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

NO

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

La frazione Cervaiolo, fa parte del Comune di Montignoso, in provincia di Massa-Carrara regione Toscana. La località oggetto di interesse, dista circa 2 chilometri dal medesimo Comune, ed è caratterizzata da costruzioni destinate prevalentemente all'edilizia residenziale abitativa sviluppata su due piani. Il quartiere su cui insiste la nostra perizia, deriva da una lottizzazione convenzionata con il Comune, e prevede la realizzazione di villette a schiera plurifamiliari e di un complesso edilizio costituito da più piani, quello al piano terra destinato ad uso commerciale, i restanti piani a civile abitazione. Nelle vicinanze della zona, è altresì presente il plesso scolastico primario "Pietro del Giudice", e tutta una serie di attività, commerciali, bancarie e lo stadio con pista di atletica al quale si accede tramite il Viale Marina. Tale arteria, considerata la principale del Comune, collega le varie frazioni di Montignoso e il litorale su cui sono presenti le attività balneari.

**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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** scuola primaria di "cervaiolo" Pietro del Giudice (buona), Fondi ad uso commercio (buona), Bar (buona), Stadio "Angelo del Freo" loc. Renella (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Massa, Forte dei Marmi.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuno.

**Attrazioni storiche:** Castello Aghinolfi.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [REDACTED]

Note: [REDACTED] e [REDACTED] hanno ottenuto il possesso [REDACTED] con assegnazione dietro pagamento del prezzo con impegno a vendere. Allo stato attuale non esistono contratti di assegnazione né tanto meno contratti di locazione.

**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 attiva;

A favore di [REDACTED]

Derivante da: garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 2200000; Importo capitale: € 1100000 ;

Iscritto/trascritto a Pubblici registri immobiliari di Massa-Carrara in data 14/12/2006 ai nn. 2987 ;

Note: DELLA DURATA DI 15 ANNI COME DA ATTO NOTAIO FRANCESCO DONNINI DI PRATO IN DATA 04-12-2006 RERP. 23941/4598

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento

a favore di [REDACTED]

Derivante da: gravami sugli immobili al fog 15 mapp 1873, 1891,1897

iscritto/trascritto a Pubblici registri immobiliari di Massa-Carrara in data 29/06/2012 ai nn. 4143;

- Pignoramento a favore di

[REDACTED]

iscritto/trascritto a Pubblici registri immobiliari di Massa-Carrara in data 19/10/2016 ai nn. 6797;

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.





Numero pratica: 9331

Intestazione: SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE PIAZZETTA VERDE A R.L.

Tipo pratica: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA IN SANATORIA ART 140 LRT 1/2005

Per lavori: PER LA REALIZZAZIONE MODIFICHE AL P.C. 2251 DEL 25-09-2003 RELATIVAMENTE ALL'IMMOBILE INDIVIDUATO NELLA SCHEDA DI COMPARTO CON LA TIPOLOGIA UMI A1

Oggetto: ACCERTAMENTO DI CONF

Presentazione in data 06/06/2008 al n. di prot. 7611

Rilascio in data 23/10/2008 al n. di prot. 9331

NOTE:

LE OPERE DEL SEGUENTE ACCERTAMENTO DI CONFORMITA AI SENSI DELL'ART. 140 DELLA LRT 1/2005 RIGUARDANO MODESTE VARIAZIONI RISPETTO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N°2251 DEL 25-09-2003 RILASCIATA PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO MISTO RESIDENZIALE E COMMERCIALE. NELLA FATTISPECIE L'EDIFICIO DENOMINATO "A1" HA DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED E' COMPOSTO DA 4 UNITA' ABITATIVE. LE MODIFICHE SONO SOLO FORMALI E DISTRIBUTIVO-FUNZIONALI RIMANENDO INVARIATO L'IMPIANTO PLANOVOLUMETRICO CON MODESTE VARIAZIONI DI PROSPETTO. SI POSSONO COSI RIASSUMERE: 1) VARIAZIONI DISTRIBUTIVE INTERNE SENZA INCREMENTO DI SUL, SPOSTAMENTO DI VANI SCALA E WC 2) MINIME VARIAZIONI PROSPETTICHE CON VARIAZIONI UBICATIVE DI FINESTRE E PORTE FINESTRE. SUL CONCESSIONATA MQ 569,55 SUL ATTUALE MQ 569,66 CONFORME ALLE NORME IGIENICO SANITARIE L'INTERVENTO NON MODIFICA GLI STANDARD A PARCHEGGIO DELLA CONCESSIONE ORIGINALE.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Del. C.C. n.65 del 29.07.1999 e successive varianti
Zona omogenea:	COMPARTO 14, AREA ELEMENTARE 3 LOC. CERVAIOLO, ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI ( Aree destinate a nuovi interventi tipo C ) C
Norme tecniche di attuazione:	Norme tecniche di attuazione con modifiche al testo approvato con Del. C.C. n.65 del 29.07.1999 Aggiornamento a seguito di varianti approvate con le seguenti deliberazioni: Del. Consiglio Comunale n.42 del 29.06.2001 – (modifica comparto n.47R) Del. Consiglio Comunale n.43 del 29.06.2001 – (distributore carburanti viale litoraneo) Del. Consiglio Comunale n.45 del 29.06.2001 – (modifica comparto n.8) Del. Consiglio Comunale n.60 del 27.09.2001 – (comparto n.33R ,10R, e lotti liberi) Del. Consiglio Comunale n.18 del 28.02.2002 – (art.50 attrezzature ricettive) Del. Consiglio Comunale n.19 del 28.02.2002 – (art.33, art.70 e adeg. materia commercio e art.43 distanze confini) Del. Consiglio Comunale n.16 del 24.03.2003 – (vari articoli) Del. Consiglio Comunale n. 30 del 27.06.2005 – (art. 33, 50, 70 e 93) Del. Consiglio Comunale n. 9 del 21.02.2008 – (art. 50)



**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: REALIZZAZIONE DI VANO MEDIANTE CHIUSURA DI PERGOLATO CON PANNELLI IN POLICARBONATO E PARTE IN ALLUMINIO E VETRO. COPERTURA DI PORTICATO LATO MONTE ONDULINA IN PLASTICA A FOGGIA DI TEGOLA IN LATERIZIO. REALIZZAZIONE DI CAPANNA RICOVERO ATTREZZI IN LEGNO. REALIZZAZIONE DI TRAMEZZA INTERNA AL VANO DESTINATO A GARAGE.

Regolarizzabili mediante: MEDIANTE RIMOZIONE DELLE CHIUSURE IN POLICARBONATO E DELLA PARTE IN ALLUMINIO E VETRO. RIMOZIONE DELLA COPERTURA IN PLASTICA DEL PORTICO PROSPETTO N-E.

Descrizione delle opere da sanare: LE UNICHE OPERE SANABILI SONO: 1) CAPANNO PER RICOVERO ATTREZZI. 2) PARETE INTERNA AL GARAGE OVVIAMENTE RIPRISTINANDONE LA DESTINAZIONE D'USOSPESE TECNICHE: € 6.000,00 SANZIONE: € 1.000,00

Spese di sanatoria presunte: € 7.000,00

Note: LA SPESA DA SOSTENERE PER LA SANATORIA E LA REGOLARIZZAZIONE DELLO STATO DI FATTO AMMONTA: CIRCA € 1000,00 SANZIONE PER RITARDATA DENUNCIA, € 2500,00 PER PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI, € 3500,00 PER RIMESSA IN PRISTINO DELLO STATO CONCESSIONATO.

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

La villetta oggetto di perizia fa parte di un complesso residenziale costituito da quattro unità abitative a schiera, indipendenti fra loro e dotate di due piani fuori terra, (destinati alla civile abitazione) di una corte esclusiva sviluppata su tre lati, (in parte pavimentata e in parte giardino) e di un garage individuato al sub 5. Sulla corte esterna sono invece presenti due porticati coperti, uno sul fronte principale, l'altro sul retro. Il fabbricato è altresì dotato di un garage al quale si accede direttamente dalla strada realizzata durante la lottizzazione.

L'accesso al fabbricato avviene dal piano terreno per mezzo di un ampio soggiorno pranzo in cui è anche presente una cucina in nicchia.

Il soggiorno è inoltre collegato (attraverso/grazie un disimpegno) a una camera da letto matrimoniale, a un bagno e a un ripostiglio ubicato nel sottoscala.

Ad oggi il garage, anch'esso collegato al soggiorno, viene utilizzato sia come salotto che come locale deposito.

La scala interna ubicata nel soggiorno, permette l'accesso al piano primo destinato alla zona notte. A questo piano, si trovano due camere, un soggiorno e un bagno, collegati fra loro attraverso un disimpegno.

Entrambe le camere godono di un affaccio sull'esterno grazie ai rispettivi balconi.

L'edificio è dotato di una copertura a falde inclinate tipo capanna al piano terra, per quanto riguarda invece la parte posta al piano primo il tipo di copertura è a padiglione.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **371,40**

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: fog 15 mapp 1993 sub 1 e sub 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 270

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





**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Radiatori a piastre
Stato impianto	ottimo
Potenza nominale	29.7 Kw
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

**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
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza immobiliare del bene, si fa riferimento a quanto previsto dal Documento riiepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005. Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"): •100% superfici calpestabili •100% superfici pareti divisorie interne (non portanti) 050% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione) per un massimo del 10 % della Superficie reale netta abitabile •locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate .elementi di collegamento verticali vengono computati i una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini (comunemente chiamate "superfici scoperte"): •25% balconi e terrazze scoperte •35% balconi e terrazze coperte •35% patii e porticati •60% verande •15% giardini di appartamento •10% ville e giardini Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione. Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.

3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti Le pertinenze si calcolano con valori molto diversi, a seconda della loro qualità, dimensione e soprattutto ubicazione dell'immobile. In linea di massima: .cantina 25% .box 40-80% .posto auto coperto/scoperto 25-50% •mansarde rifinite 80% .locali interrati abitabili 60%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SOGGIORNO	sup reale netta	19,83	1,00	19,83
SALONE PIANO PRIMO	sup reale netta	21,65	1,00	21,65
ANGOLO COTTURA	sup reale netta	2,90	1,00	2,90
BAGNO PIANO TERRA E PRIMO	sup reale netta	9,50	1,00	9,50
CAMERA 1 PIANO TERRA	sup reale netta	18,05	1,00	18,05
CAMERA 2 PIANO PRIMO	sup reale netta	12,86	1,00	12,86
CAMERA 3 PIANO PRIMO	sup reale netta	8,59	1,00	8,59
DISIMPEGNI PIANO TERRA E PRIMO	sup reale netta	4,38	1,00	4,38
RIPOSTIGLI	sup reale netta	5,96	1,00	5,96
SUP.MAX COMPUTABILE PARETI PERIMETRALI	sup reale netta	10,37	1,00	10,37
BALCONI E TERRAZZE SCOPERTI	sup reale netta	17,38	0,25	4,35
PORICATI	sup reale netta	21,50	0,35	7,53
VERANDE	sup reale netta	30,43	0,60	18,26
GIARDINI DI VILLE / VILLINI	superf. esterna lorda	188,00	0,10	18,80
		<b>371,40</b>		<b>163,02</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Semestre 2 - 2016

Zona: Centrale/RENELLA - CERVAIOLO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1800

Valore di mercato max (€/mq): 2600

**Accessori**

Villetta

1. Garage

posto al piano terra composto da un unico ambiente - Sviluppa una superficie complessiva di 16 mq - Destinazione urbanistica: RESIDENZIALE  
 Valore a corpo: € 20000

Note: L'immobile è identificato: Fog 15 mapp.1993 sub 5







