

---

**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



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

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

**Lotto:** 001 - Unità Immobiliare

**Corpo:** Villetta

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

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED], foglio 15, particella 1993, subalterno 1, indirizzo Via Marina, piano T-1, comune Montignoso, categoria A2, classe 5, consistenza 7,5, superficie 127, rendita € 1394,43

### 2. Stato di possesso

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

**Lotto:** 001 - Unità Immobiliare

**Corpo:** Villetta

**Possesso:** Occupato con titolo

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

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

**Lotto:** 001 - Unità Immobiliare

**Corpo:** Villetta

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

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

**Lotto:** 001 - Unità Immobiliare

**Corpo:** Villetta

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

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

**Lotto:** 001 - Unità Immobiliare

**Corpo:** Villetta

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**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.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

##### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Proprietà esclusiva

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - La progettazione è stata fatta prevedendo l'adattabilità dei locali, prevedendo la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale. Comunque c'è da precisare che i percorsi orizzontali e l'accesso al fabbricato sono già dimensionati tenendo presenti i criteri stabiliti dal DM 236/89.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Sono presenti nella documentazione allegata all'abitabilità e i certificati di qualificazione energetica redatti dal Perito Industriale Nicola Brocchini

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Nessuno

#### 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

##### Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

[REDACTED]. In forza di Impianto meccanografico del 27/03/1972.

Note: IMMOBILE INDIVIDUATO AL FOG 15 MAPP 287

##### Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] 4  
proprietario/i ante ventennio al 25/01/1978 . In forza di denuncia di successione; registrato a MASSA, in data 03/07/1975, ai nn. VOLUME 276 N.23982.

##### Note:

IMMOBILE INDIVIDUATO AL FOG 15 MAPP 287 CHE A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO in atti dal 02/05/1988 DV 682/78 (n. 915.1/1977) DA VITA AL FOG 15 MAPP 916.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita; registrato a MASSA, in data 10/02/1978, ai nn. 256.

**Note:**

L'IMMOBILE CHE A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO IN ATTI DAL 02/05/1988 DV 682/78 (N. 915.1/1977) E INDIVIDUATO AL FOG 15 MAPP 916 (MQ 745) DEL CATASTO TERRENI DAL 23/11/2000 A SEGUITO DI TIPO MAPPALE, DEL 23/11/2000 PROTOCOLLO N. 106033 IN ATTI DAL 23/11/2000 T.M. 2955/2000 P.A.5597 (N. 2955.1/2000), DIVENTA ENTE URBANO.

SUCCESSIVAMENTE IL MAPPALE 916 A SEGUITO DI TIPO MAPPALE DEL 12/05/2003 PROTOCOLLO N. 44564 IN ATTI DAL 12/05/2003 (N. 900.1/2003) VIENE ULTERIORMENTE DIVISO IN MAPP. 1896 (MQ 198) MAPP. 1897 (MQ 126) MAPP. 916 (MQ 421).

DA QUESTO MOMENTO IL MAPPALE CHE A NOI INTERESSA PER LA PERIZIA È IL MAPPALE 1897 (MQ 126). CON TIPO MAPPALE DEL 30/01/2008 PROTOCOLLO N. MS0074073 IN ATTI DAL 30/01/2008 (N. 74073.1/2007) IL MAPPALE 1897 (MQ 126) VIENE FUSO I CON I MAPPALI 1873 (MQ 934) E 1891 (MQ 1) DIVENENDO IL MAPPALE 1993 (MQ 1061)

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita; registrato a PIETRASANTA, in data 31/10/2006, ai nn. 78.

**Note:**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/10/2006 protocollo n. MS0013780 Voltura in atti dal 08/02/2007 Repertorio n.: 18019 Rogante: POLACCI Sede: FORTE DEI MARMI Registrazione: UR

Sede: PIETRASANTA n: 78 del 31/10/2006 Per il fog 15 mapp 1897 di mq 126

ATTO INTEGRATIVO E RETTIFICA (n. 952.1/2007) Per il fog 15 mapp 1891 di mq 1

ATTO INTEGRATIVO RETTIFICA (n. 1509.1/2007) DAL 07/02/2008 VIENE COSTITUITO (protocollo n. MS0016054 n. 227.1/2008) 'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE (fog 15 mapp 1993 sub 1 e 5)

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 2251

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPARTO EDILIZIO MISTO RESIDENZIALE COMMERCIALE SU TERRENO POSTO IN LOCALITA' CERVAIOLO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/05/2003 al n. di prot. 4624

Rilascio in data 25/09/2003 al n. di prot. 7296

**NOTE:**

OBBLIGHI OLTRE QUELLI DELLA CONVENZIONE SONO QUELLI TEMPORALI DI INIZIO E FINE LAVORI. INIZIO LAVORI 11-10-2004 EFFETTIVAMENTE PRESENTATO IL 04-12-2003 FINE LAVORI 11-10-2006 RICHIESTA PROROGA TERMINE LAVORI PER SOPRAVVENUTE DIFFICOLTA REALIZZATIVE IL 29-09-2006. NUOVA DATA FINE LAVORI 11-10-2007 ( RILASCIATA IL 05-07-2006) CERTIFICATO DI FINE LAVORI ( OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPARTO 14 AREA ELEMENTARE CERVAIOLO) 13-07-2007 (OPERE TERMINATE IL 14-04-2007).



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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile di recente costruzione si presenta in buone condizioni sia a livello strutturale che a livello di manutenzione.

La documentazione comunale è completa delle certificazioni e dei collaudi previsti dalla legge vigente.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>solaio in latero cemento a nervature parallele completato in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</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>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di granigliato</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Mattonelle in gres con cornice in marmo.
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Portone in alluminio con isolamento termico.
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>



- Note: mattonelle in gres

Scale

posizione: **a rampa unica** rivestimento: **pietra** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **è assente una rete di distribuzione in quanto funzionano autonomamente** diffusori: **convettori** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	ADEGUATO
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI



**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



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il sistema più consono e attendibile al fine di stimare l'effettivo valore di mercato dell'immobile in questione è quello "comparativo".

Il metodo di stima per comparazione diretta, consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

Tale confronto, porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui intorno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare, richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato, non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere, infatti, all'interno di uno stesso mercato omogeneo è possibile individuare delle aree (omogenee) nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore, risultano più significative di altre.

I parametri di confronto utilizzati sono raggruppati all'interno di diverse categorie quali:

- Caratteristiche di collocazione (ubicazione rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive come scuole, mercati, uffici pubblici facilmente raggiungibili, ecc. ecc.)
- Caratteristiche di posizione (esposizione dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale, ecc. Ecc.)
- Caratteristiche tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche ed eventuali pregi nonché la tipologia, condizioni statiche della struttura, le rifiniture ecc. Ecc.)
- Caratteristiche produttive (situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura, presenza di mutui bancari, ecc.)

Dalla ricerca di mercato effettuata sulla base di compravendite recenti, in considerazione delle offerte di vendita proposte dagli specialisti operanti nel settore immobiliare (vedi agenzie immobiliari) e grazie ai valori o.m.i. (osservatorio mercato immobiliare) si valuta che i prezzi di mercato della zona in cui risulta ubicato l'immobile da stimare variano da un minimo di € 1800/mq. Ad un massimo di € 2600/mq.

La variazione del prezzo al metro quadrato dipende da alcuni fattori come dallo stato di manutenzione del fabbricato, dalle opere di ristrutturazione che devono essere eseguite (vedi la messa a norma degli impianti in genere, nel rispetto delle normative vigenti), dalla distanza dal mare, dalla presenza di spazi verdi o parchi nelle immediate vicinanze e infine, ma non per questioni di importanza dalla presenza di servizi per il cittadino.

Per il calcolo della consistenza immobiliare del bene, si fa riferimento a quanto previsto dal Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005.

Oltre al metodo comparativo di stima mono parametrico diretto si è proceduto a valutare gli immobili mediante il metodo della capitalizzazione del reddito netto (Stima per comparazione indiretta) ottenibile attraverso l'affitto dell'immobile.





Il tasso di capitalizzazione è stato calcolato tenendo a riferimento alle caratteristiche demografiche e urbane del centro e in particolare in funzioni delle dimensioni del centro abitato. Stabilito il tasso medio si fanno delle aggiunte e detrazioni in funzione delle caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa-Carrara;

Uffici del registro di Massa-Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari on-line: immobiliare.it

casa.it

trovacasa.net

Agenzia delle Entrate: Osservatorio Mercato Immobiliare anno 2016 secondo semestre

## 8.3 Valutazione corpi:

### Villetta. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

I sottoscritto ha rilevato che i prezzi di offerta di vendita, per beni consimili per ubicazione, consistenza e stato, considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, e tenendo conto di uno scarto medio tra quanto richiesto in fase di offerta sul mercato ed il prezzo finale pari al 10%, si può individuare nella zona il valore di seguito espresso come il più probabile valore di mercato di vendita di un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso. Valore medio rilevato da proposte di vendita online 3040,57 € Valore medio più probabile tenendo conto di una riduzione del 10% è 2736,51 €. Valore immobiliare 2737,00 x (144,22 + 18,80) = 2789,00 x 163,02 = 454662,78

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
SOGGIORNO	19,83	€ 2.450,00	€ 48.583,50
SALONE PIANO PRIMO	21,65	€ 2.450,00	€ 53.042,50
ANGOLO COTTURA	2,90	€ 2.450,00	€ 7.105,00
BAGNO PIANO TERRA E PRIMO	9,50	€ 2.450,00	€ 23.275,00
CAMERA 1 PIANO TERRA	18,05	€ 2.450,00	€ 44.222,50
CAMERA 2 PIANO PRIMO	12,86	€ 2.450,00	€ 31.507,00
CAMERA 3 PIANO PRIMO	8,59	€ 2.450,00	€ 21.045,50
DISIMPEGNI PIANO TERRA E PRIMO	4,38	€ 2.450,00	€ 10.731,00
RIPOSTIGLI	5,96	€ 2.450,00	€ 14.602,00
SUP.MAX COMPUTABILI PARETI PERIMETRALI	10,37	€ 2.450,00	€ 25.406,50
BALCONI E TERRAZZE SCOPERTI	4,35	€ 2.450,00	€ 10.645,25
PORICATI	7,53	€ 2.450,00	€ 18.436,25
VERANDE	18,26	€ 2.450,00	€ 44.732,10
GIARDINI DI VILLE / VILLINI	18,80	€ 2.450,00	€ 46.060,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 399.394,10
PER CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DI ZONA aumento del 10.00%	€ 39.939,41
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 414.411,08
Valore corpo	€ 436.135,53
Valore Accessori	€ 20.000,00
Valore complessivo intero	€ 456.135,53
Valore complessivo diritto e quota	€ 456.135,53

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Villetta	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage	163,02	€ 456.135,53	€ 456.135,53

**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% )	€ 62.305,48
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 386.830,05
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:  
16-07-2017

L'Esperto alla stima  
**Federico Costucci**

