
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da _____

contro

N.R.G. E.I. 106/2019

data udienza: 26/02/2020 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ELISA PINNA

Custode Giudiziario: Cathy Vigneron

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento

Esperto alla stima: Arch. Matteo Roselli
Codice fiscale: RSLMTT79M25B832G
Email: matteoroselli@gmail.com
Pec: matteo.roselli@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

BENE: via Marina n. 75/H – loc.Giuntone - Montignoso (MS) - 54038

Lotto: 001 - Appartamento

1 DATI CATASTALI

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

- foglio **15**
- particella **1577**
- subalterno **43**
- indirizzo Via Marinan.75/H
- scala 3
- interno 13
- piano 1
- comune Montignoso (MS)
- categoria A/2
- classe 2
- consistenza 5,5 vani
- superficie 112 mq
- rendita € 562,42

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato

_____ provv. assegn. casa al coniuge.

Provvedimento emesso da Tribunale di Massa in data 23/07/2010.

Atto di matrimonio il

Data nascita figlio minore

Stato della causa: Con Sentenza in data 23-07-2010, presso il Tribunale di Massa, i coniugi



hanno acconsentito alla Separazione Consensuale (Divorzio Giudiziale / Separazione Procedimento n.281/2010 R.G.). Il punto 2 di tale sentenza recita: << la casa adibita a residenza coniugale, sita in Montignoso Via Vecchia Marina n.75/H censita al N.C.E.U. del Comune di Montignoso al fg.15 part.1577 sub.43, viene assegnata alla _____, perché ivi continui a vivere unitamente al figlio minore che ivi avrà la sua residenza preferenziale >>. Presso il Tribunale di Massa in data 17-08-2010 il Collegio riunito omologa la Separazione Consensuale tra i coniugi. Si ricorda che i coniugi erano convenuti in matrimonio il _____ e il giorno _____ a rogito Notaio Enrico Lanza del Collegio Notarile dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze Pistoia e Prato, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: _____

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: €137.802,33



Beni in **Montignoso (MS)**
Località/Frazione **Giuntone**
via Marina n. 75/H

Lotto: 001 - Appartamento

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Cervaiolo, via Marina n. 75/H

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1)

2)

3)

foglio **15**

particella **1577**

subalterno **43**

indirizzo Via Marinan.75/H

scala 3, interno 13, piano 1

comune Montignoso (MS)

categoria A/2

classe 2

consistenza 5,5 vani

superficie 112 mq

rendita € 562,42



Derivante da: Atto notarile pubblico Compravendita, a Rogito: Notaio Lanza Enrico, sede: Prato, registrato: il 09-08-2006 rep.n. 18965/7897

Confini: Il bene pignorato è un appartamento posto al piano primo, scala 3, interno 13, di complesso residenziale (palazzo) sito in via in Montignoso via Marina n. 75/H

Confini Catastali:

- NORD facciata libera del complesso residenziale, altro mappale fg.15 part.1518
- SUD facciata libera del complesso residenziale, altro mappale fg.15 part.2071
- EST con appartamento al fg.15 part.1577 sub.83
- OVEST con appartamento al fg.15 part.1577 sub.88
- SOPRA con appartamento al fg.15 part.1577 sub.45
- SOTTO con appartamento al fg.15 part.1577 sub.29

Note sulla conformità catastale: **Nell'intestazione del bene è presente in visura ancora**

_____ **come usufruttuario nella quota di 1/2 del bene. Dato che**
_____ **è deceduto in data** _____ **, secondo l'atto di provenienza a rogito del Dott. Lanza Enrico, Notaio in Prato, NN di repertorio e raccolta 18965/7897 del 09.08.2006 trascritto al n.7189 di Rp il 11.08.2006, il diritto di usufrutto acquistato dai** _____ **è convenuto fra essi con reciproco diritto di accrescimento. Ne consegue che** _____ **usufruttuaria per la quota dell'intero del bene, mentre rimane la nuda proprietà** |

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ **- Nuda proprietà**

- Ulteriori informazioni sul debitore: Il Tribunale di Massa con sentenza n.281/2010 del 23-07-2010 ha omologato la separazione consensuale tra i |

Quota e tipologia del diritto

1/2 _____ **- Usufrutto**

- Ulteriori informazioni sul debitore _____ il _____



Quota e tipologia del diritto

1/2 - Usufrutto

Note: In data 02.07.2019 è stato pignorata la quota di usufrutto che, tuttavia, è deceduto in data . Secondo l'atto di provenienza a rogito del Dott. Lanza Enrico, Notaio in Prato, NN di repertorio e raccolta 18965/7897 del 09.08.2006 trascritto al n.7189 di Rp il 11.08.2006, il diritto di usufrutto acquistato dai è convenuto fra essi con reciproco diritto di accrescimento. A parere di chi scrive, ne consegue che doveva essere pignorato il diritto di usufrutto per la quota dell'intero.

Note sulla conformità catastale: Il bene è conforme.

Da sopralluogo il CTU ha verificato la congruenza tra lo stato di fatto del bene e il grafico agli atti della planimetria catastale. Da modificare l'elenco degli intestatari nella visura catastale, aggiornandola alla morte del e conseguentemente con quota di usufrutto per intero alla e nuda proprietà per intero al sig.

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

Il bene appartiene a:

<p>Diritto della nuda proprietà (quota 1/1)</p> <p>-</p> <p>diritto di usufrutto per la quota del 100%; dal</p> <p>quota del 50% di usufrutto del defunto passa</p> <p>modo raggiunge la quota del 100% di usufrutto sul bene.</p>	<p>diritto di usufrutto</p> <p>la</p> <p>che in questo</p>
--	--



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Anello di congiunzione tra la provincia di Massa-Carrara e la Versilia, Montignoso è dominato dalla Fortezza Aghinolfi, che si erge ai piedi dei contrafforti delle Alpi Apuane, di fronte al mare. Tutt'intorno, fra il verde degli ulivi, piccoli paesi si aggrappano alle pendici delle colline.

Montignoso, con il suo castello, rimane sotto la giurisdizione di Lucca fino al 1845, per passare poi sotto la dominazione estense, ed infine, essere unito alla Provincia di Massa-Carrara con il Regno d'Italia. Nel corso della Seconda Guerra Mondiale ha rivestito un'importanza strategica in quanto fronte occidentale della Linea Gotica ed è stato purtroppo oggetto di violenti bombardamenti e rastrellamenti.

Nel centro storico possiamo visitare diverse bellezze storiche-artistiche, tra cui:

il Castello Aghinolfi, fortezza antichissima inserita tra le 1000 "Meraviglie Italiane", veglia, come una sentinella, su di un'altura isolata, con vista sulla costa e sul Lago di Porta. Risalente probabilmente ad una primitiva fortificazione di epoca longobarda e conteso per secoli tra pisani, genovesi e lucchesi, rappresenta un vero e proprio baluardo a difesa del territorio. Restano il maschio, con la sua forma ottagonale, molto diversa da quella dei castelli della Lunigiana, e la cinta muraria, entrambi sapientemente restaurati. È stato oggetto di studi e ricerche sul vissuto delle varie epoche: le diverse fasi di incastellamento sono oggi visibili grazie alla musealizzazione dello scavo archeologico all'interno della torre ottagonale.

Villa Schiff Giorgini (XVIII-XIX sec.) Splendida residenza ottocentesca, frequentata in passato da autorevoli personalità dello scenario culturale e politico. Attuale sede dell'Amministrazione Comunale e luogo di numerose manifestazioni ed eventi culturali, la villa, circondata da un lussureggiante giardino con alberi secolari e impreziosita da sculture in marmo bianco apuano.

Chiesa di S. Eustachio (XV sec.) Danneggiato dai bombardamenti della seconda guerra mondiale l'edificio si mostra oggi rinnovato da un recente restauro. La chiesa reca la data del 1840 sul portale, ma risale al 1495. All'interno si trovano due tavole quattrocentesche attribuite al Maestro del Tondo Lathrop e al Maestro di Stratonica e una scultura lignea del Trecento, di scuola pisana, rappresentante la Madonna.

Chiesa Parrocchiale di S. Vito e S. Modesto (XII sec.) Conserva al suo interno un trittico d'altare del pittore lucchese Michele Ciampanti del 1482, raffigurante la Madonna col Bambino tra i Santi Giovanni Battista, Vito, Modesto e Pietro.

Dal punto di vista paesaggistico, il comune stretto tra le Alpi Apuane ed la costa apuo-versiliese, è arricchito dalla presenza del Lago di Porta, oasi faunistica gestita dal WWF e da Lega Ambiente, in cui sono state inserite molte specie tipiche della zona, evitando così la loro completa



estinzione. Il lago rappresenta la zona umida costiera più settentrionale della Toscana, sopravvissuta alle bonifiche che hanno progressivamente ridotto le paludi caratterizzanti in epoca storica le coste toscane. Stretto tra le Alpi Apuane e la fascia litoranea della Versilia, il lago è stato per molti secoli un'area strategica per il controllo della costa e delle principali strade di collegamento tra Pietrasanta e Massa.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia non presenti nella zona

Servizi offerti dalla zona:

- Ospedale (sufficiente-Massa)
- Scuola dell'infanzia (Buono)
- Scuola Primaria (Buono)
- Centri commerciali e supermercati di quartiere (Buono)
- Centro sportivo (ottimo)
- Comune (sufficiente-Montignoso loc.Capanne)
- Chiese e luoghi di culto (sufficiente-Montignoso loc.Capanne)
- Posta (sufficiente-Montignoso loc.Capanne)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Montignoso loc.Capanne, Massa, Carrara, Pietrasanta, Forte dei Marmi.

Attrazioni paesaggistiche: costa Apuo-Versiliese, Alpi Apuane, Lago di Porta.

Attrazioni storiche: Fortezza Aghinolfi, Villa Schiff Giorgini, Chiesa di S. Eustachio, Chiesa Parrocchiale di S. Vito e S. Modesto, Castello Malaspina (Massa)

Principali collegamenti pubblici: Linea autobus locale a 400 ml

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ **per** _____
provv. assegn. casa al coniuge. Provvedimento emesso da Tribunale di Massa in data 23/07/2010.
Atto di matrimonio il _____. Data nascita figlio minore _____. Stato della causa: con
Sentenza in data 23-07-2010, presso il Tribunale di Massa,



hanno acconsentito alla Separazione Consensuale (Divorzio Giudiziale / Separazione Procedimento n.281/2010 R.G.). Il punto 2 di tale sentenza recita: << la casa adibita a residenza coniugale, sita in Montignoso Via Vecchia Marina n.75/H censita al N.C.E.U. del Comune di Montignoso al fg.15 part.1577 sub.43, viene assegnata _____ perché ivi continui a vivere unitamente al _____ che ivi avrà la sua residenza preferenziale >>. Presso il Tribunale di Massa in data 17-08-2010 il Collegio riunito omologa la Separazione Consensuale tra i coniugi. Si ricorda che i coniugi erano convenuti matrimonio il 26-03-2006 e il giorno 09-08-2006, a rogito Notaio Enrico Lanza del Collegio Notarile dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze Pistoia e Prato, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

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:

Il bene esecutato è occupato

per provv. assegn. casa al coniuge.

Provvedimento emesso da Tribunale di Massa in data 23/07/2010. Atto di matrimonio il _____ Data nascita figlio minore _____

Stato della causa: con Sentenza in data 23-07-2010, presso il Tribunale di Massa, i coniugi _____ hanno acconsentito alla Separazione Consensuale (Divorzio Giudiziale / Separazione Procedimento n.281/2010 R.G.). Il punto 2 di tale sentenza recita: << la casa adibita a residenza coniugale, sita in Montignoso Via Vecchia Marina n.75/H censita al N.C.E.U. del Comune di Montignoso al fg.15 part.1577 sub.43, viene assegnata _____ , perché ivi continui a vivere unitamente _____ che ivi avrà la sua residenza preferenziale >>. Presso il Tribunale di Massa in data 17-08-2010 il Collegio riunito omologa la Separazione Consensuale tra i coniugi..

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 _____ contro _____
Importo ipoteca: € 400000; Im-
porto capitale: € 200000 Array

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di _____ contro _____
Derivante da: Atto Giudiziario ; A rogito di UNEP
in data 21/07/2019 ai nn. 1940 iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 27/08/2019 ai
nn. 7689/5856;

Note: In data 02.07.2019 è' stato pignorata la quota di usufrutto _____

che, tuttavia, è deceduto in data _____ Secondo l'atto di provenienza a
rogito del Dott. Lanza Enrico, Notaio in Prato, NN di repertorio e raccolta
18965/7897 del 09.08.2006 trascritto al n.7189 di Rp il 11.08.2006, il diritto di usu-
frutto acquistato _____ è convenuto fra essi con reciproco diritto di ac-
crescimento. A parere di chi scrive, ne consegue che doveva essere pignorato il di-
ritto di usufrutto _____ per la quota dell'intero.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

NOTA: Al fine della continuità delle trascrizioni, si riporta in modo cronologico le note di trascrizione, ante e post ventennio:



26-01-1990_RP 636

Compravendita a rogito Notaio Vigliar Rodolfo , 13-10-2004,
rep.n 69385/3832, beni al fg.15 part.783-782-949-950 (terreni)

Favore: _____

Contro:

20-07-1990_RP 4110

Compravendita a rogito Notaio La Rosa Carmelo, 26-06-1990,
rep.n 13937, beni al fg.15 part.783-782-949-950 (terreni)

Favore: _____

Contro: _____

nota: la _____ acquista dal _____ il diritto di su-
perficie dell'area P.E.E.P per 99 anni

20-07-1990_RP 4111

Convenzione edilizia a rogito Notaio La Rosa Carmelo, 26-06-1990,
rep.n 13937, beni al fg.15 part.783-782-949-950 (terreni)

Favore: _____

Contro: _____

nota: La _____ stipula convenzione edilizia con
_____ ed acquista la proprietà superficiaria per 99 anni

30-07-1994_RP 927

Ipoteca volontaria a concessione di mutuo

Favore: _____

Contro:

Annotazione n.1687 15-10-2004 cancellazione totale

24-07-1996_RP 3854

Pignoramento, beni al fg.15 part.783-782-949-950

Favore: _____



Contro:

Annotazione n.1687 15-10-2004 cancellazione

08-03-199_RP 1212

Ordinanza di sequestro conservativo, beni al fg.15 part.783-782-949-950

Favore: terzi

Contro:

Annotazione n.1677 15-10-2004 cancellazione

11-11-1997_RP 7001

Pignoramento, beni al fg.15 part.783-782-949-950

Favore

Contro:

Annotazione n.1679 15-10-2004 cancellazione

23-02-1998_RP 1195

Esecuzione in forma specifica, beni al fg.15 part.783-782-949-950

Favore: terzi

Contro:

Annotazione n.1680 15-10-2004 cancellazione

01-04-1998_RP 2195

Esecuzione in forma specifica, beni al fg.15 part.783-782-949-950

Favore: terzi

Contro:

Annotazione n.1681 15-10-2004 cancellazione

06-04-1999_RP 1917

Esecuzione in forma specifica, beni al fg.15 part.783-782-949-950

Favore: terzi

Contro:

Annotazione n.1682 15-10-2004 cancellazione



06-04-1999_RP 1918 Esecuzione in forma specifica, beni al fg.15 part.783-782-949-950

Favore: terzi

Contro:

Annotazione n.1683 15-10-2004 cancellazione

06-04-1999_RP 1919 Esecuzione in forma specifica, beni al fg.15 part.783-782-949-950

Favore: terzi

Contro:

Annotazione n.1684 15-10-2004 cancellazione

06-08-1999_RP 4814 Sentenza dichiarativa di fallimento, beni al fg.15 part.783-782-949-950

Favore:

Contro:

Annotazione n.1686 del 15-10-2004 cancellazione

14-10-2004_RP 7383 Compravendita, beni fg.15 part.1577 sub. dal 1 al 19

Favore:

Contro:

nota: . acquista dalla
la Proprietà Superficiaria

20-12-2004_RP 2631 Ipoteca volontaria a concessione garanzia di apertura credito, beni fg.15 part.1577 sub. dal 1 al 19

Favore:

Contro:

31-05-2005_RP 3462 Compravendita, beni fg.15 part.1577 sub. dal 1 al 19

Favore:

Contro:



nota: la _____ . acquista

la Piena Proprietà

07-02-2006_RP 747

Compravendita, beni fg.15 part.1577 sub. dal 23 al 52

Favore:

Contro:

11-08-2006_RP 7189

Compravendita, bene al fg.15 part.1577 sub.43

Favore

Contro:

11-08-2006_RP 2129

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo, bene al fg.15
part.1577 sub.43

Favore:

Contro:

11-01-2011_RP 87

Regolamento di condominio, beni fg.15 part.1577 sub. dal 23 al 52

Favore:

Contro:

27-08-2019_RP 5856

Pignoramento, bene al fg.15 part.1577 sub.43

Favore:

Contro:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 819,65 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al



momento della perizia: 5.669,33 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 12492,48 € (Somma di spese ordinarie e straordinarie)

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - presenza di ascensore condominiale

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 25/11/1989 .

Nota: per i terreni al fg.15 part.782 -783 – 949 – 950

Titolare/Proprietario:

dal 25/11/1989 al 31/05/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio La rosa Carmelo , in data 25/11/1989, ai nn. 12314; trascritto a Massa(MS), in data 26/01/1990, ai nn. 716/636.

Note: Durante il periodo di proprietà del bene, trattandosi di un comparto P.E.E.P

31-05-2005 la _____ vende a terzi il Diritto di Superficie dell'area e la Proprietà Superficiaria. Solo il _____ . acquista _____ la Piena Proprietà.

Titolare/Proprietario:

dal 26/06/1990 al 13/10/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio La rosa Carmelo, in data 26/06/1990, ai nn. 13937; trascritto a Massa(MS), in data , ai nn. 5453 /4110.

Note _____ acquista _____ il diritto di superficie dell'area P.E.E.P per 99 anni in data2 _____ stipula convenzione edilizia



per la quota del 100%

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 671

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di n.18 alloggi in Area P.E.E.P. in località "Giuntone" su terreni censiti al N.C.E.U. al fg15 part.782-783-949-950

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Il CTU non ha rinvenuto la pratica originale negli archivi del Comune di Montignoso, ma gli estremi della stessa come riferimento nella successiva presentazione della Concessione Edilizia in Variante.

Numero pratica: 868

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Variante alla C.E. n.671

Per lavori: costruzione di n.18 alloggi in Area P.E.E.P. in località "Giuntone" su terreni censiti al N.C.E.U. al fg15 part.782-783-949-950

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/04/1990 al n. di prot. 3219

Rilascio in data 11/10/1991 al n. di prot.

Numero pratica: 1333

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Variante in Corso d'opera alla C.E. 868

Per lavori: completamento opere alla C.E. n.868, inoltre richiede e le viene concessa proroga del termine di ultimazione lavori della C.E. n.868

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/09/1995 al n. di prot. 14292 - 15613

Rilascio in data 10/06/1996 al n. di prot.



Numero pratica: 8145

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Attestazione di Conformità

Per lavori: cambio di destinazione d'uso al piano terra da commerciale a residenziale e diverse distribuzione per ogni piano

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/06/2005 al n. di prot. 8342

Rilascio in data 07/07/2005 al n. di prot.

Numero pratica: 8515

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Attestazione di Conformità

Per lavori: 8145 per modifiche al piano interrato e piano terra.

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 8460

Rilascio in data 28/06/2006 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

E' stata verificata la Conformità Edilizia del bene.

Il bene fa parte di complesso residenziale denominato _____ dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali competenti, il CTU è riuscito a ricostruire l'iter autorizzativo:

- Concessione Edilizia n.671 del 24-08-1988
Su terreno acquistato dal Comune di Montignoso, lo stesso concede Concessione Edilizia per costruzione di n.18 alloggi in Area P.E.E.P. in località "Giuntone" su terreni censiti al N.C.E.U. al fg15 part.782-783-949-950
- 26-06-1990
Stipula di Convenzione per la realizzazione degli alloggi P.E.E.P. tra Comune di Montignoso ed _____
- Concessione Edilizia n.868 del 11-10-1991, Variante alla C.E. n.671



La ditta _____ presenta in data 02-04-1990 al prot.n.3219 domanda di Concessione Edilizia in Variante

- Concessione Edilizia n.1333 del 10-06-1996, Variante in Corso d'opera

La ditta _____ presenta in data 26-09-1995 al prot.n.14292 e successivo prot.n.15613 domanda di Concessione Edilizia per Variante in corso d'opera per completamento opere alla C.E. n.868, inoltre richiede e le viene concessa proroga del termine di ultimazione lavori della C.E. n.868

- D.I.A. Attestazione di Conformità n. 8145 del 16-06-2005 Prot.n. 8342

La nuova proprietaria dell'immobile

_____ a seguito di stipula di nuova Convenzione con il Comune di Montignoso in data 20-05-2005, presenta nuovo permesso con il cambio di destinazione d'uso al piano terra da commerciale a residenziale e diverse distribuzione per ogni piano. Presenti gli elaborati grafici del bene esecutato che sono conformi allo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo.

Allegata alla D.I.A. verifica in data 07-07-2005 da parte degli uffici comunali competenti della completezza della documentazione presentata, e della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche, edilizie ed igienico-sanitarie.

- D.I.A Attestazione di Conformità n.8515 del 07-06-2006 prot.n.8460

Con atto di compravendita la proprietà passa

_____ la quale presenta D.I.A. in Variante alla D.I.A. n. 8145 per modifiche al piano interrato e piano terra.

Con delibera del 25-05-2006 la Giunta Municipale esprimeva il proprio nulla osta alla _____ per la vendita dei rimanti alloggi (inventuti dopo bando per assegnazione alloggi P.E.E.P. del Comune di Montignoso) a chicchessia.

Allegati alla D.I.A.:

- verifica in data 28-06-2006 da parte degli uffici comunali competenti della completezza della documentazione presentata
- Dichiarazione di Ultimazione Lavori in data 25-07-2006 prot.n.11161
- Certificato di Conformità Urbanistica in data 25-07-2006 prot.n.11161
- Certificato di Abitabilità in data 25-07-2006 prot.n.11161
- Certificato di Idoneità Sismica del 20-07-2006 prot. Genio Civile 372/88, in riferimento alla Pratica Sismica n.372/88 e C.A. 182/88 prot.n.2663 , e successiva variante del 21-09-91 prot.6464



- Accatastamento appartamenti
- Certificazioni impianti: ascensore; allaccio fognature e acquedotto pubblico; conformità alla Legge 10; riscaldamento; gas; elettrico
- Fascicolo di Manutenzione dell'opera

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.03 del 05-02-2019 approvazione del Piano Strutturale Comunale ; delibera di Consiglio Comunale n.65 del 29-07-1999 approvazione del Regolamento Urbanistico e successive varianti
Zona omogenea:	parte "B1 - Zone residenziali conseguenti ad interventi unitari" ; parte "Viabilità esistente"
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art.43 R.U. – Zone omogenee di tipo “B” “B 1” - Zone residenziali conseguenti ad interventi unitari</p> <p>1. Caratteristiche prevalenti Tali zone corrispondono a parti del territorio ormai sature, cioè morfologicamente concluse e totalmente edificate in base a piano di intervento attuativo unitario di carattere sia pubblico che privato.</p> <p>2. Destinazioni d'uso previste Vanno mantenute le destinazioni d'uso esistenti. Il cambiamento di destinazione d'uso è ammesso limitatamente al P.T. degli edifici e compatibilmente con l'impianto tipologico e strutturale esistente, che non va modificato, in relazione all'inserimento di attività commerciali con</p>



	<p>strutture di vendita del tipo “esercizi di vicinato” e del tipo “medie strutture di vendita” o direzionale o piccole attività di artigianato di servizio o produttivo compatibile con la residenza. Le nuove medie strutture di vendita non possono superare, fra superficie di vendita e ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quella commerciale, il limite di 400 mq.</p> <p>3. Modalità di intervento Non sono ammessi interventi di nuova edificazione e di ampliamento o sopraelevazione degli edifici esistenti. Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia nei limiti dell'involucro esistente e con mantenimento delle caratteristiche tipo-morfologiche esistenti. Nel solo caso di edifici esistenti, di valore nullo, ad un solo piano fuori terra è ammessa la sopraelevazione di un piano.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

E' stata verificata la Conformità Urbanistica del bene.

Il bene fa parte di complesso residenziale denominato _____, dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali competenti, il CTU è riuscito a ricostruire l'iter autorizzativo:

- Concessione Edilizia n.671 del 24-08-1988

Su terreno acquistato dal Comune di Montignoso, lo stesso concede Concessione Edilizia



per costruzione di n.18 alloggi in Area P.E.E.P. in località "Giuntone" su terreni censiti al N.C.E.U. al fg15 part.782-783-949-950

- 26-06-1990

Stipula di Convenzione per la realizzazione degli alloggi P.E.E.P. tra Comune di Montignoso ed

- Concessione Edilizia n.868 del 11-10-1991, Variante alla C.E. n.671

La ditta _____ presenta in data 02-04-1990 al prot.n.3219 domanda di Concessione Edilizia in Variante

- Concessione Edilizia n.1333 del 10-06-1996, Variante in Corso d'opera

La ditta _____ presenta in data 26-09-1995 al prot.n.14292 e successivo prot.n.15613 domanda di Concessione Edilizia per Variante in corso d'opera per completamento opere alla C.E. n.868, inoltre richiede e le viene concessa proroga del termine di ultimazione lavori della C.E. n.868

- D.I.A. Attestazione di Conformità n. 8145 del 16-06-2005 Prot.n. 8342

La nuova proprietaria dell'immobile

_____, a seguito di stipula di nuova Convenzione con il Comune di Montignoso in data 20-05-2005, presenta nuovo permesso con il cambio di destinazione d'uso al piano terra da commerciale a residenziale e diverse distribuzione per ogni piano. Presenti gli elaborati grafici del bene esecutato che sono conformi allo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo.

Allegata al D.I.A. verifica in data 07-07-2005 da parte degli uffici comunali competenti della completezza della documentazione presentata, e della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche, edilizie ed igienico-sanitarie.

- D.I.A Attestazione di Conformità n.8515 del 07-06-2006 prot.n.8460

Con atto di compravendita la proprietà passa

_____, la quale presenta D.I.A. in Variante alla D.I.A. n. 8145 per modifiche al piano interrato e piano terra.

Con delibera del 25-05-2006 la Giunta Municipale esprimeva il proprio nulla osta alla _____ per la vendita dei rimanti alloggi (inventuti dopo bando per assegnazione alloggi P.E.E.P. del Comune di Montignoso) a chicchessia.

Allegati alla D.I.A.:

- verifica in data 28-06-2006 da parte degli uffici comunali competenti della completezza della documentazione presentata



- Dichiarazione di Ultimazione Lavori in data 25-07-2006 prot.n.11161
- Certificato di Conformità Urbanistica in data 25-07-2006 prot.n.11161
- Certificato di Abitabilità in data 25-07-2006 prot.n.11161
- Certificato di Idoneità Sismica del 20-07-2006 prot. Genio Civile 372/88, in riferimento alla Pratica Sismica n.372/88 e C.A. 182/88 prot.n.2663 , e successiva variante del 21-09-91 prot.6464
- Accatastamento appartamenti
- Certificazioni impianti: ascensore; allaccio fognature e acquedotto pubblico; conformità alla Legge 10; riscaldamento; gas; elettrico
- Fascicolo di Manutenzione dell'opera

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

Il bene esecutato è un appartamento di complesso residenziale sito in via Vecchia Marina n.75/H, censito al N.C.E.U. al fg.15 part.1577 sub.3 Il complesso è una palazzina di quattro piani fuori terra, più un piano interrato, ed è suddiviso in tre scale condominiali. Il bene è posto al primo piano della terza scala (lato Viareggio) all'interno n.13. L'appartamento possiede buona metratura e buona distribuzione degli spazi interni: entrando troviamo un ampio soggiorno che si sviluppa alla sinistra della porta d'ingresso, mentre sulla destra abbiamo un varco (circa 1,50 ml) che ci fa accedere alla cucina abitabile; di fronte a noi troviamo una porta che conduce al disimpegno della zona notte. Sul disimpegno rettangolare si aprono quattro porte una per lato corto e due sul lato lungo: sulla destra abbiamo la porta di un bagno di servizio; di fronte due porte, da quella di destra si accede alla camera padronale, da quella di sinistra al bagno principale; sul lato sinistro l'ultima porta di accesso ad un'altra camera da letto. L'intero appartamento ha, complessivamente, forma rettangolare sviluppandosi sulla lunghezza dell'asse mare-monti, ed è diviso quasi simmetricamente sul alto lungo in zona giorno e zona notte. Proprio sui due affacci si sviluppano le terrazze: quella lato mare, di ampia metratura, segue tutto il prospetto dell'immobile ed è accessibile dal soggiorno, dalla seconda camera e dal bagno principale; quella sul lato mare è di servizio alla cucina.

Al momento del sopralluogo il CTU ha rilevato uno stato mediocre di conservazione. I vani resi usufruibili al momento del sopralluogo sono stati il soggiorno, la cucina, la camera padronale, il disimpegno ed il bagno principale. Al contrario non è stato possibile accedere al bagno di servizio in quanto pieno di indumenti ed altri oggetti in quantità tale da non poter aprire completamente la porta. Nella seconda camera vi era la presenza di diverso mobilio in evidente stato di disuso e cattiva manutenzione, tale da rendere il transito molto difficoltoso. Nel resto dell'appartamento è evidente



uno stato di non curanza del bene evidenziato dalla mancanza di recente manutenzione ordinaria.

Nello stesso stato riversano le terrazze.

Nonostante lo stato conservativo, è evidente la potenzialità del bene data soprattutto dalla ampia metratura dei vani, dalla posizione nel territorio dell'intero complesso, e dalla presenza anche di una cantina al piano interrato di circa 4mq, questa in buone condizioni di manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 Nuda proprietà

- Ulteriori informazioni sul debitore: Il Tribunale di Massa con sentenza n.281/2010 del 23-07-2010 ha omologato la separazione consensuale tra i

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di Usufrutto

- Ulteriori informazioni sul debitore: il

3. Quota e tipologia del diritto

1/2 Usufrutto

Note: il diritto di usufrutto passa alla moglie per la quota del 100%

Superficie complessiva di circa mq 133,26

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito: dichiarazione di fine lavori del 20-07-2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 75/H interno n.13; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1



Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato esternamente è in buone condizioni di manutenzione, sono al momento in attivo interventi di manutenzione ordinaria dell'intero complesso

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da normalizzare Note: un paio delle porte interne risultano divelte dai cardini
Pavim. Interna	materiale: gres condizioni: scarse Note: condizione dovuta non alla mediocre manutenzione
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata condizioni: scarse Note: condizione dovuta non alla mediocre manutenzione
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: gress condizioni: scarse Note: condizione dovuta non alla mediocre manutenzione
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: gress condizioni: scarse Note: condizione dovuta non alla mediocre manutenzione



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas ubicata terrazza, distribuzione con termosifoni in alluminio
Stato impianto	in uso
Potenza nominale	non rilevabile, manca libretto d'impianto
Epoca di realizzazione/adequamento	2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Non presente e non fornito al CTU il libretto d'impianto

Varie:

Intonaci interni ammalorati in diversi punti: macchie dovute all'umidità e alla mediocre manutenzione, mancanza di manutenzione ordinaria.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il sopralluogo è stato eseguito con i locali occupati in uno stato mediocre di conservazione con alcuni vani inaccessibili o di difficoltoso accesso. Le superfici dell'immobile sono quantificate ai fini della stima come indicato nel "manuale banca dati quotazioni O.M.I.": la superficie commerciale è quantificata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, queste ultime vanno



considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno	sup lorda di pavimento	33,00	1,00	33,00
Cucina	sup lorda di pavimento	11,00	1,00	11,00
Disimpegno	sup lorda di pavimento	5,21	1,00	5,21
Bagno 1	sup lorda di pavimento	4,65	1,00	4,65
Camera 1	sup lorda di pavimento	20,05	1,00	20,05
Bagno 2	sup lorda di pavimento	8,68	1,00	8,68
Camera 2	sup lorda di pavimento	16,21	1,00	16,21
Terrazza Soggiorno	sup lorda di pavimento	20,00	0,25	5,00
Terrazza Cucina	sup lorda di pavimento	9,41	0,25	2,35
Cantina (piano seminterrato)	sup lorda di pavimento	5,05	0,25	1,26
		133,26		107,42

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: 1-2019

Zona: Montignoso (MS)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 1650

Valore di mercato max (€/mq): 2450

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica a vista del corpo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Montignoso

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: (OMI)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore di mercato, indicato dalle quotazioni OMI (stima comparativa parametrica del corpo), per abitazioni di tipo abitazioni civili in uno stato conservativo normale va da un minimo di €1650 ad un massimo di €2450. Dato lo stato di conservazione del bene, al grado di finiture ed alle metrature, alle dotazioni impiantistiche, si ritiene idoneo come valore di mercato €1650 (€/mq.).

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista del corpo

€170.000,00



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
	lente		
Soggiorno	33,00	€ 1.650,00	€ 54.450,00
Cucina	11,00	€ 1.650,00	€ 18.150,00
Disimpegno	5,21	€ 1.650,00	€ 8.596,50
Bagno 1	4,65	€ 1.650,00	€ 7.672,50
Camera 1	20,05	€ 1.650,00	€ 33.082,50
Bagno 2	8,68	€ 1.650,00	€ 14.322,00
Camera 2	16,21	€ 1.650,00	€ 26.746,50
Terrazza Soggiorno	5,00	€ 1.650,00	€ 8.250,00
Terrazza Cucina	2,35	€ 1.650,00	€ 3.877,50
Cantina	1,26	€ 1.650,00	€ 2.079,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) €177.226,50

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) €183.225,80

Valore corpo € 176.817,43
 Valore Accessori € 0,00
 Valore complessivo intero € 0,00
 Valore complessivo diritto e quota € 176.817,43

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	107,42	€ 176.817,43	€ 176.817,43

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia di vizi come da dis. del G.E. (min 15%) € 26.522,61



Spese condominiali insolute al momento della perizia:

€ 12.492,48

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

€ 137.802,33

cui si trova:

Data generazione:

11-02-2020

L'Esperto alla stima

Arch. Matteo Roselli



ALLEGATI

1. Rilievo fotografico
2. Documenti Catasto
 - Planimetria
 - Mappa Catastale
 - Elaborato planimetrico
 - Visure storiche
3. Certificato di destinazione Urbanistica
4. Pratiche Edilizie
 - Concessione Edilizia n.868
 - Concessione Edilizia n.1333
 - D.I.A. n.8145
 - D.I.A. n.8515
5. Pratiche Genio Civile
 - Certificato di Idoneità Sismica del 20-07-2006 prot. Genio Civile 372/88
6. Documenti Conservatoria
 - Ispezione ipotecaria: Immobile, Fg.15 map.1577 Sub.43
 - Ispezione ipotecaria: Terreni Fg.15 map.782
 - Ispezione ipotecaria: Fg.15 map.1577 Sub.ni dal 1 al 21
 - Ispezione ipotecaria: _____
 - Ispezione ipotecaria: _____
 - Ispezione ipotecaria: _____
 - Ispezione ipotecaria: _____
 - Ispezione ipotecaria: _____
 - Ispezione ipotecaria: _____
 - Ispezione ipotecaria: _____
 - Note di trascrizione
7. Sentenza n.281/2010 R.G. del 23-07-2010.
8. Atto di compravendita immobile
9. Stato civile + Certificato di Residenza + Estratto di matrimonio degli esecutati
10. Condominio
11. Restituzione grafica rilievo stato di fatto immobile esecutato

