

---

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **23/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Roberto Pagliuca**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - LOTTO UNICO**

**Esperto alla stima:** Alessandra Mignani  
**Codice fiscale:** MGNSN72H67F023Y  
**Studio in:** Via Guglielmi 8 - 54100 Massa  
**Email:** ale.mignani@hotmail.it  
**Pec:** alessandra.mignani@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via della Resistenza n. 100 - Cerreto - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:**

INTESTATO



#### DATI IDENTIFICATIVI e DATI DI CLASSAMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI :

- BENI DI CUI AL PUNTO N. 1: Comune Montignoso, foglio 3, particella 611, subalterno 1, scheda catastale planimetria catastale non reperibile all'Agenzia delle entrate, in quanto mai presentata (vedi email responsabile di sala geom. Beghetti Francesco Agenzia Entrate -Ufficio Territorio Servizi Catastali, indirizzo Via A.e C. Colle n. 3 , piano T-1-2, , categoria A/5, classe 2, consistenza 3,5, superficie mancante, rendita € €. 169,91.
- BENI DI CUI AL PUNTO N. 2: Comune di Montignoso, foglio 3, particella 611, subalterno 2, scheda catastale Protocollo n. 251 del 28.01.1981, indirizzo Via A.e C. Colle n. 3, piano 2, , categoria A/5, classe 2, consistenza 1 vano, superficie Totale : 38 mq. , rendita € 48,55.
- BENI DI CUI AL PUNTO N. 3: Comune di Montignoso foglio 3, particella 610, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 50, reddito dominicale: € 0,22, reddito agrario: € 0,09.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via della Resistenza n. 100 - Cerreto - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via della Resistenza n. 100 - Cerreto - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via della Resistenza n. 100 - Cerreto - Montignoso (Massa Carrara) - 54038



**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via della Resistenza n. 100 - Cerreto - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

**Comproprietari:** [REDACTED]

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via della Resistenza n. 100 - Cerreto - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via della Resistenza n. 100 - Cerreto - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**8. Prezzo**

**Bene:** Via della Resistenza n. 100 - Cerreto - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Prezzo da libero arrotondato a :** € 82.000,00



Beni in **Montignoso (Massa Carrara)**  
Località/Frazione **Cerreto**  
Via della Resistenza n. 100

**Lotto: 001 - LOTTO UNICO**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montignoso (Massa Carrara) CAP: 54033 frazione: Cerreto,  
Via A.e C. Colle n. 3

Quota e tipologia del diritto

✓ 1/2 di [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Denuncia di successione non ancora presentata all'Agenzia delle Entrate di Massa.

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

✓ 1/2 di [REDACTED] Piena proprietà [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Denuncia di successione non ancora presentata all'Agenzia delle Entrate di Massa.

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

INTESTATO

➤ [REDACTED]

DATI IDENTIFICATIVI e DATI DI CLASSAMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI :

- BENI DI CUI AL PUNTO N. 1: Comune Montignoso, foglio 3, particella 611, subalterno 1, scheda catastale planimetria catastale non reperibile all'Agenzia delle entrate, in quanto mai presentata (vedi email responsabile di sala geom. [REDACTED] Agenzia Entrate -Ufficio Territorio Servizi Catastali, indirizzo Via A.e C. Colle n. 3 , piano T-1-2, ,



categoria A/5, classe 2, consistenza 3,5, superficie mancante, rendita € €. 169,91.

- BENI DI CUI AL PUNTO N. 2: Comune di Montignoso, foglio 3, particella 611, subalterno 2, scheda catastale Protocollo n. 251 del 28.01.1981, indirizzo Via A.e C. Colle n. 3, piano 2, , categoria A/5, classe 2, consistenza 1 vano, superficie Totale : 38 mq. , rendita € 48,55.
- BENI DI CUI AL PUNTO N. 3: Comune di Montignoso foglio 3, particella 610, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 50, reddito dominicale: € 0,22, reddito agrario: € 0,09.

Confini: il compendio immobiliare confina con: A nord area su Via A.e C. Colle; ad Est porzione di fabbricato in aderenza identificato al mappale 612; a Sud con Via della Resistenza ,Ovest con porzione di fabbricato in aderenza identificato al mappale 607, tutti del foglio 3 del Comune di Montignoso s.s.a.

**Note:**

- planimetria catastale non conformi allo stato di fatto dell'immobile;
- mancanza della planimetria catastale e la relativa superficie catastale nei dati del classamento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Premesso che, il compendio immobiliare oggetto di stima, consiste di fatto in unica unità immobiliare con corte esclusiva e che catastalmente invece risulta suddiviso in due distinte unità immobiliari con terreno pertinenziale, si riportano di seguito le irregolarità catastali rilevate, confrontando le planimetrie catastali prelevate dal sito telematico delle Agenzie delle Entrate-Servizi Catastali (SISTER) di ogni singolo bene.

- BENI DI CUI AL PUNTO N. 1 - **Planimetria mancante mai presentata** - Abitazione al Piano Terra-Primo-Secondo, catastalmente identificata al N.C.E.U. del Comune di Montignoso al foglio 3 mappale 611 sub. 1, confrontando i dati identificativi della visura catastale con il rilievo dello stato di fatto (allegato) si conferma :
  - la distribuzione dei piani (T-1-2) ;
  - la mancanza della superficie catastale.
- BENI DI CUI AL PUNTO N. 2 - **scheda protocollo n.251 del 26/01/1981** - Abitazione al Secondo Piano, catastalmente identificata al N.C.E.U. del Comune di Montignoso al foglio 3 mappale 611 sub. 2:
  - tamponatura della porta lato ovest;
  - realizzazione di scala in legno di collegamento al Piano Primo;
  - apertura di un ulteriore finestra lato mare;
  - realizzazione di piccola nicchia lato Nord.
- BENI DI CUI AL PUNTO N. 3 - **Terreno** identificato al N.C.T. del Comune di Montignoso al foglio 3 mappale 610
  - trattandosi di una corte in parte recintata, con scale di accesso al fabbricato e in parte utilizzata anche come posto auto, ha perso la qualità di seminativo indicata in visura.

**Regolarizzabili mediante:**

- Aggiornamento della planimetria catastale comprensiva delle modifiche planimetriche rilevate e sopra elencate oltre alla fusione delle due unità, pratica DOCFA ;
- Variazione toponomastica che identifica l'immobile in Via A.e C. Colle n. 3 invece che giustamente in Via delle Resistenza n. 100;



- Variazione della qualità identificativa del terreno al catasto fabbricati come aerea urbana, pratica catastale per conferma di mappa e docfa;
- tipo mappale a conferma della giusta rappresentazione in mappa di tutto il compendio immobiliare (rilievo Strumentale).

E successivamente ad avvenuta Dichiarazione di Successione materna la

- voltura catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Giusta rappresentazione grafica della planimetria catastale in atti.

I costi presunti per l'aggiornamento catastale compreso le spese tecniche e i diritti di presentazione : € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

**Note: si fa presente che tutte le unità immobiliare oggetto di stima sono, attualmente intestate [REDACTED] per mancata presentazione della Denuncia di Successione come da verifiche c/o Agenzia delle entrate servizio Territorio e/o Registro.**

Note sulla conformità catastale: confrontando la planimetrie catastali in atti, con lo stato di fatto, sono state rilevate le difformità catastali sopra elencate e quindi allo stato attuale **si dichiara la "NON LEGITTIMITA' CATASTALE "** degli immobili sopra elencati.

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

SI - Vendita della quota indivisa

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

La frazione di Cerreto, sorge a circa 130 metri sul livello del mare, nel Comune di Montignoso in Provincia di Massa Carrara distante circa 2 km dal medesimo Comune di cui essa fa parte e risulta essere un piccolo centro, costruito a ridosso della Linea Gotica. La zona a destinazione prevalentemente residenziale risulta accessibile percorrendo la strada pro-vinciale di montagna, immersa in boschi di castagni e pini che collega Montignoso alla cima del monte Pasquilio da cui dista circa 7,5 km . L'ubicazione dell'immobile permette di raggiungere facilmente le principali viabilità stradali ed anche i centri di quartiere dove sono presenti sia gli edifici di primaria necessità che di pubblica utilità come scuole, banche, negozi, uffici e uffici Comunali.

**Caratteristiche zona:** collinare normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale Pediatrico Apuano (OPA) .

**Servizi offerti dalla zona:** Ufficio Postale; banche; negozi; Comune (Sufficiente )

**Caratteristiche zone limitrofe:** mista residenziale-agricola

**Importanti centri limitrofi:** Montignoso, Cinquale, Massa, San Carlo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Pasquilio, monte Folgorito, cave del monte Carchio.

**Attrazioni storiche:** Castello Aghinolfi, Chiesa di Sant'Eustachio, Villa Giorgini Schiff.

**Principali collegamenti pubblici:** Casello Autostradale di Massa e/o Versilia 14/15 km circa , Stazione Ferroviaria Massa e/o Querceta 8/10 km circa , Aeroporto Cinquale 9 km , Aeroporto Pisa Galileo Galileo 50 km , Autobus di Linea CTT Nord Massa-Carrara 50 metri Linea 68



### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile risulta libero e inabitabile visto il pessimo stato di manutenzione.

### 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 giudiziale attiva; A favore di [redacted] e altri soggetti e immobili di proprietà terzi; Derivante da: decreto ingiuntivo;

- Importo ipoteca: € 60.000,00;
- Importo capitale: € 49.558,74 ;
- iscritta c/o Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Massa-Carrara in data 15/10/2010 al Registro Generale n. 9720 e al particolare n. 1740.

- Ipoteca giudiziale attiva A favore di [redacted] e altri soggetti e immobili di proprietà terzi ; Derivante da: decreto ingiuntivo :

- Importo ipoteca: € 63.000,00;
- Importo capitale: € 32.178,57;
- Iscritta all'Agenzia delle entrate di Massa-Carrara Ufficio Provinciale Territorio in data 12/04/2011 al Registro Generale n. 3099 e al Registro Particolare n. 505.

##### 4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [redacted] e altri soggetti e immobili di proprietà terzi

- Trascritto all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/06/2011 al Registro Generale n. 5358 e al Registro Particolare n. 3708.

- Pignoramento a favore di [redacted]

- trascritto all'Agenzia delle Entrate di Massa-Ufficio Provinciale Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/02/2017 al Registro Generale n. 1194 e al Registro Particolare n. 787;

##### 4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.



4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: da ispezioni ipotecarie del 26.10.2017 sui beni oggetto di stima non insistono altre formalità ipotecarie (vedi visure ipocatastali allegate)*

4.3 **Misure Penali** : Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €. Nessuna

Millesimi di proprietà: inesistenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

*Si rileva che :*

*- il terreno è gravato dalla servitù di scarico per le acque chiare e nere del fabbricato al mappale 612 fg. 3;*

*- il fabbricato al mappale 612 fg. 3 ha diritto di passo da esercitarsi a piedi sulle scale, poste verso levante che insistono sul predetto terreno ed in prosecuzione sulla corte del mappale 611, nonché ha diritto di passaggio delle condutture per acqua, gas, energia elettrica, telefono ecc sempre sul terreno al mapp. 610 e sulla corte al mappale 611.*

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: 0

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED]  
[REDACTED]

In forza di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO [REDACTED]; registrato a Massa con voltura per certificato di morte, in data 28/07/2000, ai nn. Protocollo MS0098821.

**Note: BENI DI CUI AI PUNTI 1-2-3**

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED]  
[REDACTED]

In forza di denuncia di successione

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO,

**N.B.:** Nel ventennio [REDACTED] risulta proprietario per la quota di 1/1 di Piena Proprietà con diversi passaggi a seguito di Denunce di Successione oltre che all'ultimo definitivo sopra detto e di seguito elencati:

- Successione del fratello [REDACTED] Denuncia di Successione registrata all' Agenzia delle Entrate di Massa, in data 12/04/1997, al volume 383 n. 2;

- Successione materna in morte di [REDACTED] Denuncia di Suc-





cessione registrata all'Agenzia delle Entrate di Massa, in data 12.04.1997 al volume 383 n. 3. ; registrato a Massa , in data 14/03/1977, al volume 282 n. 85.

**Note: BENI DI CUI AL PUNTO N. 1-3**

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED]  
[REDACTED]

In forza di atto di Donazione con diritto di accrescimento del coniuge superstite, a rogito di Dr. notaio Fornaciari Chittoni , in data 08/05/1997, ai repertori nn. 18.416/6.838; registrato a Massa, in data 20/05/1997, al n. 524 modello IV; trascritto a Massa , in data 26/05/1997, al Registro Generale n. 3792 e al Registro Particolare n. 2889.

**Note: BENI DI CUI AL PUNTO N. 2**

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

In forza di atto di Transazione , a rogito di Dr. Notaio Gianaroli , del 25/03/1981 repertorio n. 8232; registrato a Massa , in data 01/04/1981, ai nn. 140; trascritto a Massa , in data 14/04/1981, al particolare n. 2186.

**Note: BENE DI CUI AL PUNTO N. 2**

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED]  
[REDACTED]

In forza di Donazione con riserva di usufrutto del donante e dopo per lui la moglie - a rogito di Dr. Notaio Fornaciari Chittoni , in data 08/05/1997, ai nn. 18.416/6.838 di raccolta; registrato a Massa , in data 20/05/1997, al n. 524 modello IV; trascritto a Massa , in data 26/05/1997, al Registro Generale n. 3791 e al Registro Particolare n. 2888.

**Note: BENI DI CUI AL PUNTO N. 1-3**

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED]  
[REDACTED]

In forza di Ricongiungimento di usufrutto materno di [REDACTED] registrato a Massa con voltura a seguito di Certificato di morte , in data 11/09/2011, ai nn. protocollo n. MS0098837.

**Note: BENI DI CUI AI PUNTI 1-2-3**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1516

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di Ristrutturazione e ampliamento fabbricato di civile abitazione e costruzione box interrato

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/06/1996 al n. di prot. 8921

Rilascio in data 03/12/1997 al n. di prot. 4370



Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Concessione scaduta per il decorso del tempo e inerzia del titolare ad eseguire i lavori (come stabilito dalla Quarta Sezione del Consiglio di stato con **Sentenza** del 18 Maggio 2012 n. 2915).

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

#### Note sulla conformità edilizia:

Il fabbricato risulta costruito ante 01.09.1967. Da ricerche urbanistiche, c/o Ufficio Urbanistica del Comune di Montignoso è stata rintracciata la sola Concessione edilizia sopra elencata e confrontando lo stato di fatto rilevato dalla sottoscritta e allegato alla presente (tavola grafica A.2) non sono state riscontrate difformità edilizie rilevanti, tranne la mancata rappresentazione grafica di un camino al Piano Terra ed una nicchia al Piano Primo, non rilevanti ai fini della Conformità Edilizia. Visto la mancanza di altri titoli edilizi da confrontare, anche se quest'ultimo come già meglio detto scaduto per il decorrere dei termini, l'immobile urbanisticamente risulta **"legittimo"**.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	- Regolamento Urbanistico vigente dal 21.02.2008
In forza della delibera:	n. 36 del 03.09.1999 PR.G.; n. 65 del 29.07.1999 il Regolamento Urbanistico;
Norme tecniche di attuazione:	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)
Strumento urbanistico Adottato:	PIANO STRUTTURALE
In forza della delibera:	n. 15 del 15.04.1998 il Piano Strutturale e con delibera n. 16 del



	20.04.2016 l'adozione
Zona omogenea:	PR-Zone soggette a Piano di Recupero
Norme tecniche di attuazione:	Per gli immobili oggetto di stima la classificazione urbanistica prevista vigente è data dall'art. 105 della l.r.65/2014: "Aree non pianificate" comma 2. dove gli interventi previsti per le aree non pianificate in assenza della specifica disciplina di gestione allo stato attuale sono consentiti esclusivamente gli interventi di: "Manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso o aumento del numero delle unità immobiliari".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

**Note generali sulla conformità: Gli immobili sono conformi alle previsioni di zona attuali che lo classificati come zone PR- Zone soggette a Piano di Recupero.**



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

Gli immobili oggetto di stima, sono costituiti da un compendio immobiliare ad uso "civile abitazione" con annessi accessori e area pertinenziale. il tutto sito in Comune di Montignoso (MS) località "Cerreto" Via della Resistenza n. 100, ai fini di una migliore lettura della presente e in considerazione dello stato di fatto degli immobili, si è ritenuto opportuno stimare le tre unità immobiliari descritte nell'atto di pignoramento in un unico lotto di seguito descritto:

LOTTO UNICO:

CORPO

Vetusto fabbricato fatiscente ad uso civile abitazione, articolato su tre piani fuori terra con annessa corte pertinenziale accessibile direttamente da Via della Resistenza. L'edificio si compone di due fondi ad uso cantina al piano terra, due vani al piano primo comunicanti tra loro e adibiti a cucina con camino e soggiorno, accessibili dalla corte esclusiva con un vano scale con terrazzino fatiscente e pericolante, collegati internamente da due vani scale in legno al piano secondo dove si trovano due locali distinti. La corte pertinenziale lato Via della Resistenza di fatto consente l'accesso al fabbricato ed è disposta su due livelli con muro centrale di contenimento, utilizzata in parte a posto auto (livello strada), in parte a corte in con due vani scale di collegamento alla parte di corte esclusiva superiore (Piano Terra del fabbricato).

Sulla facciata nord del fabbricato, al livello del primo piano è inserita una maestà in marmo datata fine 1800 e due pali dell'illuminazione di Via A.e C. Colle.

Si fa presente che non è stato possibile verificare i confini lato Viareggio della corte sopra descritta in quanto catastalmente identificata al catasto terreni come seminativo invece che area urbana e che tale verifica sarà possibile con un rilievo strumentale.

N.B.: sull'atto di provenienza (allegato in copia), vengono riportati dei vincoli per quanto riguarda il passaggio di servitù a carico del "terreno" a favore del fabbricato adiacente (fg. 3 mappale 612 ) e di passaggio a piedi sulle scale, poste verso levante che insistono sul predetto terreno ed in prosecuzione sulla corte del mappale 611, nonché ha diritto di passaggio delle condutture per acqua, gas, energia elettrica, telefono, ecc .. ,sempre sul terreno al mapp. 610 e sulla corte al mappale 611.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà [redacted]

- [redacted]

- [redacted]

- Ulteriori informazioni sul debitore: [redacted]

[redacted] Si fa presente che l'esecutato sopra elencato è proprietario dei beni oggetto di stima, per la quota di 1/2 di piena proprietà, così come quota spettante sottoposta a pignoramento per successione materna in morte di [redacted] apertasi in Massa l'8 Marzo 2013. Denuncia di successione non ancora presentata all'Agenzia delle Entrate di Massa

- Eventuali comproprietari: [redacted]

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà [redacted]

- [redacted]

- [redacted]

- Ulteriori informazioni sul debitore: l'esecutato sopra elencato è proprietario dei beni oggetto di stima, per la quota di 1/2 di piena proprietà, così come quota spettante sottoposta a pignoramento per successione materna in morte di [redacted] apertasi in Massa l'8 Marzo 2013. Denuncia di successione non ancora presentata all'Agenzia delle Entrate di Massa.

- Eventuali comproprietari: [redacted]



Superficie complessiva di circa mq **186,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 01.09.1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 100; ha un'altezza utile interna di circa m. al Piano Terra H= 2,15; al Piano Primo H= 2,55 nella cucina e H=2,22 al vano comunicante (soggiorno); Hm= 2,32 e Hm= 2,95 al Secondo Piano

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta fatiscente, in pessimo stato di manutenzione e pericolante.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: pessime
Solai	tipologia: legno condizioni: pessime
Solai	tipologia: legno condizioni: pessime
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: scarse
Travi	materiale: legno condizioni: pessime

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: FERRO apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: pessime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: pessime
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: pessime
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse - Note: Piano Terra e Piano Primo
Pavim. Interna	materiale: al rustico condizioni: scarse - Note: locali cantine al Piano Terra
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: legno condizioni: pessime

#### Impianti:

Fognatura - Note: assente

Idrico tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **diretta da rete comunale** conformità: **non a norma**



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

Esiste impianto elettrico NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi NO

Esistenza carri ponte NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi NO

**Note generali impianti:** l'unico impianto di cui è dotato l'immobile è l'impianto idrico**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'intero compendio immobiliare è stata calcolata come da istruzioni dal manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per gli immobili in categoria A.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. esterna lorda	124,00	1,00	124,00
Cantine al Piano Terra	superf. esterna lorda	62,00	0,25	15,50
		<b>186,00</b>		<b>139,50</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2017



Zona: Montignoso (MS)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 770,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.150,00

#### Accessori

A

1. corte pertinenziale esclusiva adibita in parte a posto auto di mq. 50,00 Valore a corpo: € 10.000,00

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima che si è ritenuto opportuno adottare è il metodo comparativo. Esso si basa sulla comparazione con vendite di immobili in condizioni e posizioni simili, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto dei beni e dalla domanda del mercato.

Pertanto, la sottoscritta, dopo avere effettuato indagini tra operatori del settore, comparazioni con vendite di beni simili, ha ritenuto equo individuare i valori unitari di stima confermati anche dai valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Valori OMI) riferiti al 1° Semestre del 2017 (€/mq.) applicati alla "Superficie Commerciale" degli immobili, considerando la destinazione a civile abitazione.

#### 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 Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Si riporta di seguito i valori forniti da alcuni agenti immobiliari del Comune di Massa, Montignoso e Cinquale e i valori espressi dalle tabelle dei valori OMI( riferiti al 1° semestre del 2017)

Fascia/zona : Extraurbana/Zona Montana

Codice Zona: R1

Microzona: 3

Tipologia Prevalente: non presente

Destinazione: abitazioni di tipo economico Stato Conservativo : Normale

Valore Mercato (€/mq) minimo: €.770,00 massimo: €. 1.150,00

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il più probabile valore di mercato, ritenuto congruo dalla sottoscritta, per gli immobili oggetto di stima sulla base delle varie indagini effettuate per beni simili e basato anche sull'esperienza personale è di €. 650,00 al mq. ;

Altre fonti di informazione: Indagini di mercato, valutazione dei dati oggettivi e dei valori OMI .

#### 8.3 Valutazione corpi:



**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte pertinenziale esclusiva adibita in parte a posto auto di mq. 50,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	124,00	€ 650,00	€ 80.600,00
Cantine al Piano Terra	15,50	€ 650,00	€ 10.075,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 90.675,00
Valore corpo			€ 90.675,00
Valore Accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			<b>€ 100.675,00</b>
Valore complessivo diritto e quota			€ 100.675,00

**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] con annesso corte pertinenziale esclusiva adibita in parte a posto auto di mq. 50,00	139,50	€ 100.675,00	€ 100.675,00

**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% )	€ 15.101,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 82.573,75</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato a :	<b>€ 82.000,00</b>

**Allegati**

- N. 1 - VISUALIZZAZIONE DELLA ZONA (GOOGLE EARTH).
- N. 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.
- N. 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE: VISURE STORICHE; ESTRATTO DI MAPPA; PLANIMETRIE CATASTALI.
- N. 4 - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA: COPIA CONCESSIONE EDILIZIA "DECADUTA" E TAVOLA GRAFICA STATO DI FATTO (A2-A3-A4-A5)
- N. 5 - TAVOLE GRAFICHE: STATO DI FATTO;
- N. 6 - COPIA ATTO DI PROVENIENZA.
- N. 7 - STATO CIVILE ESECUATI
- N. 8 - CERTIFICATO DI MORTE ██████████ CERTIFICATO DI MATRIMONIO
- N. 9 - AGGIORNAMENTI IPOCATASTALI
- N.10 - CDU .

Data generazione: 26-10-2017

L'Esperto alla stima  
**Alessandra Mignani**