

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **131/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30.05.2018

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Elena Baccioli**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento ad uso civile abitazione**  
**corredato di lastrico solare e posto auto scoperto**

Esperto alla stima: **Maria Edifizi**

Codice fiscale: DFZMRA68M44F679B

Studio in: Via G.Pascoli 25b- 54100 Massa

Email: m.edifizi@fiscali.it

Pec: maria.edifizi@geopec.it

---



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

**Bene:** Via Marietta - CINQUALE - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

**Lotto:** 001 - Appartamento ad uso civile abitazione corredato di lastrico solare e posto auto scoperto

**Corpo:** Appartamento ad uso civile abitazione corredato di lastrico solare e posto auto scoperto esclusivo

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Marietta - CINQUALE - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

**Lotto:** 001 - Appartamento ad uso civile abitazione corredato di lastrico solare e posto auto scoperto

**Corpo:** Appartamento ad uso civile abitazione corredato di lastrico solare e posto auto scoperto esclusivo

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Marietta - CINQUALE - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

**Lotto:** 001 - Appartamento ad uso civile abitazione corredato di lastrico solare e posto auto scoperto

**Corpo:** Appartamento ad uso civile abitazione corredato di lastrico solare e posto auto scoperto esclusivo

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Marietta - CINQUALE - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

**Lotto:** 001 - Appartamento ad uso civile abitazione corredato di lastrico solare e posto auto scoperto

**Corpo:** Appartamento ad uso civile abitazione corredato di lastrico solare e posto auto scoperto esclusivo

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Marietta - CINQUALE - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

**Lotto:** 001 - Appartamento ad uso civile abitazione corredato di lastrico solare e posto auto scoperto

**Corpo:** Appartamento ad uso civile abitazione corredato di lastrico solare e posto auto scoperto esclusivo

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Marietta - CINQUALE - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

**Lotto:** 001 - Appartamento ad uso civile abitazione corredato di lastrico solare e posto auto scoperto

**Prezzo da libero:** € 338.300,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Montignoso (Massa Carrara)**  
Località/Frazione **CINQUALE**  
via marietta

**Lotto: 001 - Appartamento ad uso civile abitazione corredato di lastrico solare e posto auto scoperto**

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 ad uso civile abitazione corredato di lastrico solare e posto auto scoperto esclusivo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montignoso (Massa Carrara) CAP: 54038

frazione: Cinquale, Via Marietta

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED] Proprietà 1000/1000

Foglio 21 particella 777 subalterno 42

indirizzo Via Marietta, Comune Montignoso, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7,50, Superficie Cat. mq. 140, rendita € R.C.€929,62

Confini: Al piano secondo e terzo confina a nord con il sub.43, ad est ed ovest con aria condominiale ed a sud con il sub.41 del mappale 777 foglio 21 s.s.a. Al piano quarto confina a nord con sub.43, ad est con il sub. 62, ad ovest con aria condominiale ed a sud con il sub.41 del mappale 777 foglio 21 s.s.a.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED] Proprietà 1000/1000

Foglio 21 particella 777 subalterno 62

indirizzo Via Marietta, Comune Montignoso, Categoria F/5 lastrico solare

Confini: A nord con sub.63, ad est con aria condominiale, a sud con sub.61 ed ad ovest con sub.42 del mappale 777 foglio 21 s.s.a.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED] Proprietà 1000/1000

Foglio 21 particella 779 subalterno 24

indirizzo Via Marietta, piano T, Comune Montignoso, Categoria C/6, Consistenza 13, Superficie 13, rendita € R.C € 24,17

Confini: A nord ed a sud con aria condominiale, ad est con il sub.23 ed ad ovest con il sub.25 del mappale 779 del foglio 21 s.s.a.

Note: Trattasi di posto auto scoperto

**Note sulla conformità catastale:** Lo stato attuale dell'immobile risulta conforme alla rappresentazione grafica riportata nelle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio - Catasto Fabbricati

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

Non specificato

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

Gli immobili oggetto di stima sono posti in Comune di Montignoso Località Cinquale Via Marietta, zona residenziale dove prevalgono edifici ad uso residenziale oltre a costruzioni turistico-alberghiere. Sono presenti esercizi commerciali, banche e poste. La posizione della frazione di Cinquale la rende interessante ai molti turisti che cercano un posto tranquillo vicino alla più famosa ma inflazionata Forte dei Marmi. In questo piccolo tratto di litorale, vi sono stabilimenti balneari, hotel e alberghi, un comodo porticciolo di attracco oltre l'aeroporto. Il sito è ben servito dalla viabilità comunale e provinciale e dista circa Km.8,00 sia dal casello autostradale di Massa che dal Versilia.

**Caratteristiche zona:** centrale TURISTICA

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Forte dei Marmi, Marina di Massa, Marina di Carrara, Pietrasanta.

**Attrazioni paesaggistiche:** Litorale Tirrenico, Alpi Apuane, Cave di Marmo, Lago di Porta.

**Attrazioni storiche:** Linea Gotica, parte della Via Francigena.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### Opponibilità ai terzi:

Note: L'immobile risulta libero ed utilizzato [REDACTED] come seconda casa.

## 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:

- Descrizione onere: Servitù di elettrodotto stipulata dalla [REDACTED] [REDACTED] (società che ha realizzato lo stabile in cui sono collocati gli immobili oggetto di pignoramento) con [REDACTED]; A rogito di Notaio dr. Dalle Luche in data 16/06/1992 ai nn. 40524; Registrato a Massa in data 24/06/1992 ai nn. 241; Iscritto/trascritto a Massa in data 01/07/1992 ai nn. /4884;

## 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario ; Importo ipoteca: € 517,500,00; Importo capitale: € 345.000,00 ; A rogito di Fasullo Maria Teresa in data 18/03/2005 ai nn. 27485/6907; Iscritto/trascritto a Massa in data 19/03/2005 ai nn. 2758/518

### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Atto di Pignoramento ; A rogito di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Massa in data 09/08/2017 ai nn. 2378/2017 iscritto/trascritto a Massa in data 14/09/2017 ai nn. 8129/5888;

### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Visura ipotecaria aggiornata.

## 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 2.355,51 €

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**

Manutenzione straordinaria pulizia pavimento condominio 1.500 quota spettante: 43,37 €

Manutenzione straordinaria rifacimento volta edificio A 8.250 quota spettante : 238,52 €

Manutenzione straordinaria rifacimento volta edificio C 3.270 quota spettante : 94,54 €

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: No

**Millesimi di proprietà:** 28,09

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] Proprietaria  
1000/1000 dal 28/07/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i).



**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento ad uso civile abitazione corredato di lastrico solare e posto auto scoperto esclusivo**

Il bene oggetto di stima è un appartamento ad uso civile abitazione posto ai piani secondo, terzo e quarto di un fabbricato condominiale sito in Comune di Montignoso Via Marietta località Cinquale. Si accede allo stabile da corte comune attraverso passo carrabile e/o pedonale. L'intero fabbricato, costruito intorno agli anni 90, si presenta in buono stato di manutenzione. L'ingresso dell'unità oggetto di pignoramento è posto al piano secondo con accesso da balcone e vano scale/ascensore comuni.

L'alloggio censito al foglio 21 mappale 777 sub.42 e così composto: al piano secondo di ingresso-soggiorno, cucina, sala da pranzo, antibagno, bagno e balcone con affaccio tergeste; al piano terzo da due camere da letto, bagno, disimpegno oltre a zona soppalco; al piano quarto da disimpegno e ampia terrazza. Al piano quarto, in adiacenza alla terrazza, vi è l'area ad uso lastrico solare censita al foglio 21 mappale 777 sub.62. L'unità immobiliare è corredata da posto auto scoperto collocato nella corte antistante il fabbricato e censito al foglio 21 mappale 779 sub.24.

L'unità immobiliare gode dei diritti pro-quota su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni e tutto ciò che lo è per legge e più precisamente quelli specificati nell'atto di provenienza a rogito Notaio Dr.Polirpo del 28/07/1994 rep.270388/3926 ed in particolare: il terrazzo e la scala esterna di forma circolare realizzata a fianco della ex ciminiera della cartiera (BCNC al foglio 21 mappale 776 sub.21), l'ascensore esterno di forma circolare (BCNC al foglio 21 mappale 781), locale di deposito biciclette posto al P.T. composto di unico vano di forma irregolare avente accesso sul lato del fabbricato prospiciente la Via Marietta (BCC al foglio 21 mappale 777 sub.3), i camminamenti ed il portico prospiciente la Via Marietta (BCNC foglio 21 mappale 777 sub.56), i cortili ed i camminamenti posti sul retro (BCNC foglio 21 mappale 776 sub.17), gli spazi di manovra relativamente alla zona destinata a posti auto scoperti (BCNC foglio 21 mappale 779 sub.49). Il tutto meglio rappresentato dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegati (ALLEGATO N. 10). Per tutti i rapporti di condominio, la ripartizione delle spese ecc. si rimanda al regolamento di condominio allegato all'atto Notaio Dr. Dalle Luche del 13/05/1993 rep.n.41666/12722 trascritto il 19/05/1993 Part.n.3019.

Il tutto per una superficie lorda di mq. 123,00 per l'appartamento, mq. 33,00 per i terrazzi, mq. 46,00 per il lastrico solare e mq. 13,00 per il posto auto scoperto.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Plena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **156,00**

E' posto al piano: 2-3-4

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **avvolgibili** materiale: **pvc** condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **scorrevole** materiale: **alluminio e vetro** condizioni: **buone**

Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1989/1990
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia con corpi radianti

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	123,00	1,00	123,00
Balconi	sup reale lorda	25,00	0,33	8,25
Balconi	sup reale lorda	8,00	0,10	0,80
		<b>156,00</b>		<b>132,05</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### **Accessori:**

Appartamento ad uso civile abitazione corredato di lastrico solare e posto auto scoperto esclusivo

1. Lastrico Solare posto al piano quarto

Sviluppa una superficie complessiva di 46,00 mq.

Appartamento ad uso civile abitazione corredato di lastrico solare e posto auto scoperto esclusivo

2. Posto auto scoperto

Sviluppa una superficie complessiva di 13,00 mq.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

---

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

La valutazione sarà eseguita con il MCA ( Market Comparison Approach).

Il MCA rientra nelle stime pluriparametriche : è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili in numero sufficienti di dati reali si recenti transazioni immobiliari.

(Vedi ALLEGATO N.1)

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio Servizi Catastali;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio Servizi Pubblicità Immobiliare;

Uffici del registro di Agenzia delle Entrate di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Montignoso;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.);

Prezzo medio unitario €/mq. 3.000,00.

### **8.3 Valutazione corpi:**

**Appartamento ad uso civile abitazione corredato di lastrico solare e posto auto scoperto esclusivo. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso lastrico solare, con annesso Posto auto**

Altro Metodo di Valorizzazione

La valutazione sarà eseguita con il MCA ( Market Comparison Approach).

La relazione di stima è stata redatta separatamente ed allegata alla presente sotto ALLEGATO N.1

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione	123,00	€ 0,00	€ 0,00
Balconi	8,25	€ 0,00	€ 0,00
Balconi	0,80	€ 0,00	€ 0,00
Valore Corpo			€ 398.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 398.000,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Appartament o ad uso civile abitazione corredato di lastrico solare e posto auto scoperto esclusivo	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso lastrico solare, con annesso posto auto	132,05	€ 398.000,00	€ 0,00

**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% ) € 59.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 338.300,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 338.300,00

Data generazione:  
17-04-2018

L'Esperto alla stima  
**Maria Edifizi**