

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. 117/2021

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Alessia Rossi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Davide Tovani
Codice fiscale: TVNDVD75M30B832N
Email: dtovaniarch@gmail.com
Pec: davide.tovani@archiworldpec.it



Beni in **Montignoso (MS)**
Località/Frazione **Cervaiolo**
Via Acquala n. 9/D

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
Corpo: A.....	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	4
2. DESCRIZIONE.....	4
3. STATO DI POSSESSO	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
7. PRATICHE EDILIZIE	7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12



Beni in **Montignoso (MS)**
Località/Frazione **Cervaiolo**
Via Acquala n. 9/D

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

E' stata depositata la certificazione notarile sostitutiva. Non risulta depositata la Visura Storica per immobile, i dati catastali attuali e storici non sono citati nella relazione. Non risulta depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Cervaiolo, Via Acquala n. 9/D

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 . OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni 2. OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio **15**, particella **1917**, subalterno **28** , indirizzo VIA ACQUALA , interno A , piano T-1 - 2, comune Montignoso, categoria A/2 , classe 3 , consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 128 m2 Totale: escluse aree scoperte**: 113 m2, rendita € Euro 805,67

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Atto del 27/06/2006 Sede MONTIGNOSO (MS) Repertorio n. 13314 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5701.1/2006 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 03/07/2006

Confini: Nord-Est confina con altra proprietà catastalmente identificata da Foglio 15, Particella 1917,Sub. 15; Sud-Est e Nord-Ovest la proprietà al piano primo, è libera e affaccia su altra proprietà catastalmente identificata da Foglio 15, Particella 1917 Sub.11 e collocata al livello inferiore, terreno; Nord-Ovest piano terra, confina con BCNC corte comune a tutti i Sub. del complesso immobiliare, Sud-Ovest con altra proprietà catastalmente identificata da Foglio 15, Particella 1917, Sub. 11.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1- OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni 2 OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio **15**, particella **1917**, subalterno **19**, indirizzo VIA ACQUALA, interno A , piano T, comune Montignoso, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie Totale: 12 mq, rendita € Euro 22,31

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/09/2005 Pratica n. MS0051235 in atti dal 08/09/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7746.1/2005) Atto del 27/06/2006 Pubblico ufficiale Sede MONTIGNOSO (MS) Repertorio n. 13314 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5701.1/2006 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 03/07/2006

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Confini: Nord-Ovest, Sud-Ovest, Sud-Est, Nord-Est la proprietà confina con BCNC corte comune a tutti i subalterni del fabbricato

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1- OMISSIS. Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni 2- OMISSIS.



Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio **15**, particella **1917**, subalterno **20**, indirizzo VIA ACQUALA, interno A , piano T , comune Montignoso, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie 12 mq , rendita € Euro 22,31

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/09/2005 Pratica n. MS0051235 in atti dal 08/09/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7746.1/2005) Atto del 27/06/2006 Pubblico ufficiale Sede MONTIGNOSO (MS) Repertorio n. 13314 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5701.1/2006 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 03/07/2006

Confini: Nord-Ovest, Sud-Ovest, Sud-Est, Nord-Est la proprietà confina con BCNC corte comune a tutti i subalterni del fabbricato

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-02-1989 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con provvedimento del Tribunale di Massa n.351/2016 in data 17.03.2016 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-02-1989 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con provvedimento del Tribunale di Massa n.351/2016 in data 17.03.2016 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: I beni risultano catastalmente conformi con la documentazione depositata presso il competente Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Montignoso è un Comune della provincia di Massa-Carrara, situato tra la riviera Apuana e la Versilia. E'privo di un centro identificativo per tutta la collettività, ogni frazione che lo costituisce si caratterizza per una propria indipendenza dalle altre. Il bene oggetto di stima è collocato nella parte sud-ovest del Comune di Montignoso, in località Cervaiolo a sud della Statale Aurelia e della linea ferroviaria La Spezia – Pisa; in linea d'aria si colloca circa a metà strada tra il centro storico della frazione di Montignoso e la costa marittima Apuo-Versiliese.

La zona, benché si caratterizzi per un'elevata densità edificatoria, presenta un'urbanizzazione residenziale a bassa densità (prevalenza di case uni e bifamiliari di due piani fuori terra con spazi esterni pertinenziali).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Porta, Alpi Apuane, costa marittima (Mar Ligure/Alto Tirreno).



Attrazioni storiche: Castello Aghinolfi.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 540.000,00 ; A rogito di Notaio Cattaneo Luigi sede Montignoso in data 27/06/2006 ai nn. 13315/4399; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 30/06/2006 ai nn. 8634/1639 ; Note: Iscrizione GRAVA su Montignoso Foglio 15 Particella 1917 Sub. 28; Foglio 15 Particella 1917 Sub. 19; Foglio 15 Particella 1917 Sub. 20.

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 49.535,98; Importo capitale: € 99.072,00 ; A rogito di Notaio Cattaneo Luigi sede Montignoso in data 04/04/2011 ai nn. 21037/9533; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 05/04/2011 ai nn. 2884/483 ; Note: Iscrizione GRAVA su Montignoso Foglio 15 Particella 1917 Sub. 28; Foglio 15 Particella 1917 Sub. 19; Foglio 15 Particella 1917 Sub. 20.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 14.054,00; Importo capitale: € 16.057,23 ; Iscritto/trascritto a Viareggio in data 15/12/2012 ai nn. 9547/1080 ; Note: Iscrizione GRAVA su Montignoso Foglio 15 Particella 1917 Sub. 28; Foglio 15 Particella 1917 Sub. 19;



- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS;
Importo ipoteca: € 47.434,10; Importo capitale: € 60.000,00 in data 16/04/2015 ai
nn. 2931/369 ; Note: Iscrizione GRAVA su Montignoso Foglio 15 Particella 1917 Sub.
28; Foglio 15 Particella 1917 Sub. 19;

- **Ipoteca legale** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS;
Importo ipoteca: € 49.234,14; Importo capitale: € 98.468,28 in data 04/09/2015 ai
nn. 7231/978 ; Note: Iscrizione GRAVA su Montignoso Foglio 15 Particella 1917 Sub.
28; Foglio 15 Particella 1917 Sub. 19; Foglio 15 Particella 1917 Sub. 20.

- **Ipoteca riscossione** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da:
OMISSIS; Importo ipoteca: € 71.864,39; Importo capitale: € 143.728,78 ; Note:
Iscrizione GRAVA su Montignoso Foglio 15 Particella 1917 Sub. 28; Foglio 15 Particella
1917 Sub. 19; Foglio 15 Particella 1917 Sub. 20.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS
iscritto/trascritto a in data 07/01/2022 ai nn. 104/87;

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: N.d. .

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: n.d.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: nessuna



5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **01/04/2004** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **01/04/2004** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successiva rettifica il 01-09-1990 del OMISSIS rep: 3483, Trascritta il 12-09-1990 ai nn 6559/4935

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/04/2004 al 15/09/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/09/2005 al 27/06/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 4986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Rilascio in data 18/03/1998 al n. di prot. 1604

Numero pratica: 7329

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/06/2003 al n. di prot. 5743

Numero pratica: 6678

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: completamento opere di cui alla Concessione Edilizia

Numero pratica: 8240

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Attestazione di Conformità a mezzo di DIA (ai sensi di art.2 comm.2/2bis LRT n.52/1999 e s.m.i.

Note tipo pratica: variante in sanatoria alla DIA n.7329/2003

Per lavori: Variante in sanatoria per la costruzione di n. 6 unità abitativa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/09/2005 al n. di prot. 12896/1714

Rilascio in data 14/09/2005 al n. di prot. 12896

NOTE: 1) il 15-09-2005 la pratica n. 0026 (Attestazione di Conformità in Sanatoria -art. 140 LRT



n.1/2005) è stata ritirata dal richiedente/delegato presso il competente Comune di Montignoso. 2) il 02.12.2005 N. protocollo 12749 è stata depositata Dichiarazione di Fine Lavori il 07-11-2005 (Comune di Montignoso Ufficio Urbanistica il 03-12-2005 Prot.n 2280)

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità edilizia: il bene è conforme alla documentazione depositata presso i competenti uffici tecnici comunali.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n. 65 del 29.07.1999
Zona omogenea:	Zona Residenziale B4
Norme tecniche di attuazione:	Art. 43 NTA Regolamento Urbanistico - Zone Omogenee di tipo B- "B 4" - Zone residenziali di mantenimento con alto gradiente verde
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

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

Il Lotto 001 è parte di un fabbricato di forma rettangolare regolare di tre piani fuori terra costituito da più unità immobiliari sostanzialmente indipendenti che danno origine un complesso a schiera. La pianta ha una conformazione quadrangolare regolare allungata nella direzione trasversale (est-ovest), confina per due dei quattro lati verso l'esterno (con il giardino pertinenziale verso nord-ovest), ed i restanti due confinano con le adiacenti unità abitative. Nel lato Nord-Ovest, a livello terreno, si trova una corte-giardino pertinenziale parzialmente pavimentata



con blocchetti di cemento, verso il lato Nord-Ovest lungo la via Acquala si accede al bene tramite cancello pedonale. Esternamente, in corrispondenza all'ingresso della proprietà sono collocati i due posti auto di pertinenza esclusiva della proprietà. L'esterno dell'edificio, presenta una finitura tradizionale ad intonaco con verniciatura di colore chiaro. Gli infissi sono in legno di colore marrone, e le persiane di legno con tonalità naturale. Sul fronte principale, nord-ovest, al piano primo è presente un' ampio terrazzo a loggia con parapetto di muratura, specularmente, sul fronte sud-est si trova un' altro terrazzo a loggia.

L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra (piano primo e piano secondo-sottotetto) collegati da scala interna per una superficie netta totale di circa 108 mq, di cui abitabili circa 78mq. L'ingresso alla proprietà avviene da cancello pedonale che immette direttamente nel giardino pertinenziale, su tale area esterna affaccia la porta d'ingresso all'unità immobiliare.

Il livello PRIMO sviluppa una superficie netta di circa 36.5 mq, è costituito da cinque ambienti distinti dotati ognuno di aperture finestrate verso l'esterno. Dall'ingresso, situato sul lato nord-est, si accede direttamente alla zona soggiorno-pranzo di circa 23.6 mq netti, l'ambiente dispone di una porta finestra che immette direttamente nel terrazzo esterno (17.5 mq circa); la zona cottura di circa 8 mq netti, affaccia sulla zona soggiorno-pranzo con la quale è direttamente collegata, sulla parete nord-ovest è una apertura finestrata che affaccia sul terrazzo esterno. Tramite disimpegno si accede alla zona notte costituita da un bagno wc attrezzato con vasca di circa 5 mq netti e due camere da letto di cui una con bagno wc pertinenziale entrambe di circa 13 mq netti. Nel disimpegno è presente una scala interna con andamento a che collega al livello secondo-sottotetto. Tale livello è costituito da due ambienti continui, un locale sgombero che affaccia sulla scala di collegamento e sviluppa circa 11.5 mq netti con un'altezza netta che varia da circa 1.10 a 2.6 m netti e da un ambiente stiroeria di circa 10 mq netti dotati di apertura finestrata su piccolo terrazzo a tasca pertinenziale con un'altezza netta di circa 2.6 m. Nel locale "sgombero" lungo il lati sud-ovest e nord-est sono presenti due aree sottotetto non praticabili, che sviluppano una superficie netta totale di circa 38 mq e un'altezza interna variabile da 1.10 a 0, accessibili da aperture con porta a battente e utilizzate come ripostiglio. L'ambiente secondo-sottotetto non dispone dell'abitabilità, ed è a tutti gli effetti un locale accessorio a quelli principali collocati al piano primo.

Nota: le superfici e i mq riportati sono il risultato di verifiche a campione eseguite presso il bene durante il sopralluogo e confrontate con la documentazione depositata presso i competenti uffici tecnici comunali. Possono essere soggette a minime variazioni.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-02-1989

- Ulteriori informazioni sul debitore: Con provvedimento del Tribunale di Massa n.351/2016 in data 17.03.2016 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-02-1989

- Ulteriori informazioni sul debitore: Con provvedimento del Tribunale di Massa n.351/2016 in data 17.03.2016 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio.

Eventuali comproprietari:



Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **230,70**

E' posto al piano: Primo e Secondo sottotetto.

L'edificio è stato costruito nel: 20000

L'edificio è stato ristrutturato nel: n.d.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: A; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.7

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono discrete. Allo stato attuale per utilizzare il bene non sono necessarie opere di manutenzione straordinaria. Si rileva la necessità di prevedere alcuni interventi di tipo ordinario sulla parte esterna delle murature.

Imbiancatura e ripesa d'intonaci deteriorati dalle acque meteoriche con conseguenti accumuli di umidità e fenomeni di esfoliazione dell'intonaco

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: discrete
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: discrete
Infissi esterni	tipologia: tre ante a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: discrete
Manto di copertura	materiale: Tegole coibentazione: guaina bituminosa condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: Mattonelle in cotto condizioni: Discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: Zona cottura materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: buone

Impianti:



Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori:
termosifoni in alluminio condizioni: **buone****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Note	In sede di sopralluogo presso il bene, e durante le verifiche eseguite presso i competenti uffici tecnici comunali, non è stata riscontrata alcuna documentazione che certifichi la conformità normativa degli impianti. Si evidenzia che visivamente l'impianto, appare in regola ma non viene riscontrato da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Singolo con produzione combinata ACS
Stato impianto	Attivo
Note	In sede di sopralluogo presso il bene, e durante le verifiche eseguite presso i competenti uffici tecnici comunali, non è stata riscontrata alcuna documentazione che certifichi la conformità normativa degli impianti. Si evidenzia che visivamente l'impianto, appare in regola ma non viene riscontrato da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente.

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'unità immobiliare è provvista della necessaria dotazione impiantistica per l'uso residenziale. In sede di sopralluogo presso il bene, e durante le verifiche eseguite presso i competenti uffici tecnici comunali, non è stata riscontrata alcuna documentazione che certifichi la conformità normativa degli impianti.

L'assenza della documentazione di cui sopra, benché non incida sulla commerciabilità giuridica del bene ne condiziona la commerciabilità economica, e come tale è stata considerata.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Precisamente, la superficie commerciale è pari alla somma di:

1. superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali.
2. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: - di ornamento (terrazze, balconi, cortili e giardini); - di servizio (posti auto)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani Principali (Abitazione) - piano 1 -	sup lorda di pavimento	98,00	1,00	98,00
Pertinenze 1 - Balconi-	sup lorda di pavimento	24,90	0,30	7,47
Pertinenza 2 - cortile/giardino -	sup lorda di pavimento	60,80	0,10	6,08
Vani Accessori -piano 2 -	sup lorda di pavimento	23,00	0,50	11,50
Pertinenza 3 - posto auto 1-	sup lorda di pavimento	12,00	0,25	3,00
Pertinenza 4 - posto auto 2 -	sup lorda di pavimento	12,00	0,25	3,00
		230,70		129,05

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire a un plausibile valore di mercato del bene pignorato, sono state confrontate le informazioni ricavate da due diverse fonti:

1. fonti dirette, ricavate dal confronto con gli operatori immobiliari dell'area e inserzioni web relative a beni simili collocati nell'area in esame;



2. fonti indirette, ricavate dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e altri operatori immobiliari che forniscono quotazioni e andamento di mercato quali Borsino Immobiliare, Sole 24 ore...

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Montignoso.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 245.195,00.

Le informazioni acquisite dalle fonti dirette ed indirette sono state valutate sulla base di parametri tecnici comparativi (caratteristiche intrinseche ed estrinseche).

Ogni immobile, a parità di superficie commerciale e zona si distingue per le caratteristiche qualitative, età, stato manutentivo, posizione, esposizione e dotazioni impiantistiche.

Trattandosi poi di una vendita giudiziaria, è suggerito un criterio prudenziale di stima.

Questi elementi rappresentano la parte variabile che definisce la qualità dell'immobile per la determinazione del più probabile valore di mercato (in €/mq).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani Principali (Abitazione) - piano 1 -	98,00	€ 1.900,00	€ 186.200,00
Pertinenze 1 - Balconi-	7,47	€ 1.900,00	€ 14.193,00
Pertinenza 2 - cortile/giardino -	6,08	€ 1.900,00	€ 11.552,00
Vani Accessori -piano 2 -	11,50	€ 1.900,00	€ 21.850,00
Pertinenza 3 - posto auto 1-	3,00	€ 1.900,00	€ 5.700,00
Pertinenza 4 - posto auto 2 -	3,00	€ 1.900,00	€ 5.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 245.195,00
Valore corpo			€ 245.195,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 245.195,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 245.195,00

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]	129,05	€ 245.195,00	€ 245.195,00

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%) € 36.779,25

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



Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- A

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: n.d.

Pendenze condominiali:

- A

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui
si trova:**

€ 208.415,75

Data generazione:

02-12-2022

L'Esperto alla stima

Davide Tovani

