

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. **42/2025**

data udienza:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ALESSANDRO PELLEGRINI**

Custode Giudiziario: **Benedetta Chiappale**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001
--

Esperto alla stima: Christian Innocenti
Codice fiscale: NNCCRS78M27G628O
Partita IVA: 01174540458
Studio in: via ronchi 33 - 54100 Massa
Telefono: 0585869904
Fax: 3287524446
Email: ch.innocenti@libero.it
Pec: christian.innocenti@ingpec.eu

Beni in **Montignoso (MS)**
Località/Frazione **montignoso**
via fratelli rosselli 8

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.....4

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....4

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....6

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....6

7. PRATICHE EDILIZIE.....7

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....13

Beni in **Montignoso (MS)**
Località/Frazione **montignoso**
via fratelli rosselli 8

Lotto: 001

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: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: cinquale, via fratelli rosselli 8

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS quota erroneamente indicata 1000/1000, foglio **21**, particella **433**, indirizzo VIA FLLI ROSSELLI 8, piano T, comune montignoso, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 79mq, rendita € € 298,25
Derivante da: atto di compravendita CAPPELLINI GIULIO CESARE Repertorio n. 73779 del 21-06-03 trascritto a massa il 1-7-03 RP 4622 RG 6678

Confini: confina con i mappali 50, 773, 59, 3,631,630, 628 salvo se altri

Note sulla conformità catastale: **la quota corretta è 500/1000 in quanto diversamente da quanto dichiarato nell' atto di provenienza il OMISSIS al momento dell' acquisto si trovava in regime di comunione dei beni, conseguentemente i restanti 500/1000 appartengono alla moglie OMISSIS CF OMISSIS**

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: nota bene la visura catastale erroneamente ma in ossequio a quanto dichiarato nell' atto di provenienza assegna al OMISSIS la quota di 1000/1000 anzichè quella di 500/1000 giuridicamente corretta in forza del regime patrimoniale

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è rappresentata la resede, si riscontra inoltre diversa conformazione della terrazza in corrispondenza dell' ingresso, si rilevano errori di rappresentazione grafica in relazione allo spessore delle murature interne ed esterne, che alterano la dimensione dei vani rilevabile dalla planimetria in atti, e la mancata indicazione della porzione di soggiorno con altezza pari a 3m e della restante porzione con altezza variabile (falde a vista). Si segnala che preliminarmente alla presentazione del nuovo docfa si dovrà procedere alla demolizione del locale tecnico sul retro.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo docfa, previa demolizione del locale tecnico

Descrizione delle opere da sanare: mancata rappresentazione di resede, diversa conformazione della terrazza, errori di rappresentazione grafica (previa demolizione del locale caldaia)

nuovo docfa: € 1.000,00

demolizione locale tecnico ed eventuali interventi sulla caldaia: € 2.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Note sulla conformità catastale: Si segnala che in planimetria non è rappresentata la resede.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di una località turistica ad eminente destinazione residenziale e turistico ricettiva, l'immobile de quo è posizionato a circa 500m dal viale Lungomare, a poca distanza dal comune Forte dei Marmi. La località di Cinquale di fatto si afferma come luogo di vacanze per turismo medio alto sia di proprietari di seconde case sia di fruitori di strutture ricettive, per questo motivo la qualità urbanistica ed edilizia del costruito è di buon livello.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

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 montignoso.

Attrazioni paesaggistiche: riviera versiliese.

Attrazioni storiche: castello aghinolfi villa schiff.

Principali collegamenti pubblici: autobus locali 600m

3. STATO DI POSSESSO:

Altro nel possesso degli esecutati ma il bene non costituisce la loro abitazione principale, in qualità di proprietario dell'immobile

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; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000 ; A rogito di notaio cappellini giulio cesare in data 21/06/2003 ai nn. 73780; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 01/07/2003 ai nn. 6679/1182 ; Note: DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA: OMISSIS nata il OMISSIS a OMISSIS C.F. OMISSIS
NOTA BENE IL GRAVAME è STATO RINNOVATO CON ISCRIZIONE del 07/06/2023 - Registro Particolare 547 Registro Generale 5509

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 100000 ; A rogito di notaio zogheri in data 07/02/2012 ai nn. 31667/13165; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 13/02/2012 ai nn. 1291/126 ; Note: NOTA BENE OMISSIS è terzo datore di ipoteca mentre la OMISSIS risulta essere debitore non datore di ipoteca

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 2000000; Importo capitale: € 1000000 ; A rogito di notaio rizzi in data 09/07/2012 ai nn. 39290/6999; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 12/07/2012 ai nn. 681/5732 ; Note: NOTA BENE OMISSIS è terzo datore di ipoteca, DEBITORI NON DATORE DI IPOTECA OMISSIS nato il OMISSIS a OMISSIS c.f. OMISSIS e OMISSIS nata il OMISSIS a OMISSIS c.f. OMISSIS

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di tribunale di massa in data 28/08/2023 ai nn. 900 iscritto/trascritto a massa carrara in data 07/09/2023 ai nn. 8737/7010;

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di tribunale di massa in data 13/05/2024 ai nn. 955 iscritto/trascritto a massa carrara in data 12/06/2024 ai nn. 5582/4612;

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di tribunale di massa in data 04/05/2025 ai nn. 1084/2015 iscritto/trascritto a massa carrara in data 06/05/2025 ai nn. 4107/3323;

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di tribunale di massa in data 23/04/2025 ai nn. 994 iscritto/trascritto a

massa carrara in data 07/05/2025 ai nn. 4147/3354;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: del 15 3 26*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

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

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 22/01/2001** . In forza di accettazione tacita eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/07/2003 al 07/09/2023 . 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.

Note: L'atto di provenienza del OMISSIS, dante causam del OMISSIS (parte venditrice), al quale si rimanda per una migliore trattazione, riferisce di servitù di passo a favore e contro il cespite de quo.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia n.227 del 24-4-67

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione casa di abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/04/1967 al n. di prot. 227

Abitabilità/agibilità in data 10/10/1967 al n. di prot. 197

NOTE: Gli estremi della licenza sono stati rintracciati attraverso gli atti di provenienza ed i registri comunali in quanto il faldone relativo alla pratica edilizia non è reperibile, come da documentazione allegata. Per quanto sopra esposto ai sensi dell' art 9-bis del D.P.R. 380/2001 lo stato legittimo del cespite è stato desunto dalla planimetria di primo impianto allegata e dalle informazioni reperite negli atti di provenienza, dal momento che la concessione edilizia in sanatoria n. 1365 ex lege 47/87 del 15-5-97 legittimava esclusivamente una modifica prospettica e la realizzazione di un tramezzo all' interno del locale tecnico, locale tecnico che quindi non essendo rappresentato nella planimetria di primo impianto appare totalmente abusivo, allo stesso modo gli interventi successivi (manutenzione straordinaria ed ordinaria), essendo stati autorizzati con titoli che non avevano imposto la verifica dei titoli pregressi da parte dell' amministrazione comunale, non possono concorrere alla definizione dello stato legittimo. L' edificio rilevato ha caratteristiche coerenti e parametri urbanistici grosso modo congruenti con la descrizione contenuta nel registro delle licenze allegato. L' abitabilità reperita è stata rilasciata ai sensi dell' art 221 del R.D. 1265 del 27-7-34 e pertanto ha imposto la verifica della conformità della costruzione al progetto approvato da parte del tecnico incaricato dal comune, in tali ipotesi il Testo Unico art 34 ter comma 4 prevede che eventuali difformità al titolo realizzate in corso di esecuzione del titolo siano soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis. Fermo restando quanto sopra esposto lo scrivente ha il dovere di rendere edotti i potenziali aggiudicatari che, qualora si dovesse rinvenire la Licenza 227 del 67, potrebbero emergere difformità essenziali o totali non sanabili e quindi tali imporre la remissione in pristino del fabbricato che tuttavia risulterebbe impossibile da attuare viste le ridotte dimensioni del lotto o nella migliore delle ipotesi potrebbe essere realizzabile con costi ad oggi non quantificabili ed eventualmente superiori alla svalutazione del bene prevista dalla presente stima, pertanto lo scrivente stimatore si solleva da qualsiasi responsabilità nei confronti dei futuri aggiudicatari laddove potessero avverarsi gli scenari più sfavorevoli sopra prefigurati e di conseguenza l' aggiudicazione del bene dovesse rivelarsi un acquisto incauto.

Numero pratica: Concessione Edilizia in sanatoria ex lege condono 47/85 n.1365 del 15-5-97

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonio Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: realizzazione tramezza interna a due locali accessori e modifiche al prospetto

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 28/08/1986 al n. di prot. 1586

Rilascio in data 15/05/1997 al n. di prot. 1365

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € lire110000. Importo residuo: € 0,00

NOTE: Si segnala che la sanatoria aveva per oggetto esclusivamente la realizzazione di un tramezzo ed una modifica prospettica pertanto non è in grado di legittimare il fabbricato nella sua interezza, inoltre all' interno del faldone non è stata reperita l' autorizzazione paesaggistica. Si segnala inoltre che nella planimetria di primo impianto non è rappresentato il locale accessorio e poiché il condono de quo non ne legittimava la costruzione tale manufatto risulta abusivo e non sanabile indipendentemente dalle previsioni urbanistiche a causa delle distanze insufficienti dai confini e dalle pareti finestrate. Infine non si comprende quale sia la modifica prospettica legittimata dal presente condono in quanto il raffronto tra planimetria di primo impianto ed attuale (post condono) mette in evidenza soltanto il locale tecnico.

Numero pratica: Dia 947 del 27-01-04

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: sostituzione pavimenti rivestimentiintonaci ed impianti elettrico e termoidrosanitario

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 27/01/2004 al n. di prot. 947

Rilascio in data 28/01/2004 al n. di prot. 116

NOTE: nota bene nel fascicolo non sono presenti la relazione ex legge 10 e le necessarie dichiarazioni di conformità degli impianti oggetto d' intervento

Numero pratica: Dia 9962 del 11-12-09

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: sostituzione pavimenti rivestimentiintonaci ed impianti elettrico e termoidrosanitario

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 11/12/2009 al n. di prot. 9962

Rilascio in data 11/12/2009 al n. di prot. 21890

NOTE: nota bene nel fascicolo non sono presenti la relazione ex legge 10 e le necessarie dichiarazioni di conformità degli impianti oggetto d' intervento

Numero pratica: attività libera 10804 del 28-11-11

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria

Per lavori: opere liberamente eseguibili

Oggetto: manutenzione ordinaria

Presentazione in data 28/11/2011 al n. di prot. 10804

Rilascio in data 03/01/2012 al n. di prot. 122

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non disponendo dei grafici licenziati non è possibile valutare la sussistenza di difformità e pertanto sino a prova contraria si deve presupporre la conformità edilizia del fabbricato ad esclusione del piccolo locale tecnico sul retro che andrà demolito (oneri già computati al paragrafo conformità catastale), come già significato qualora dovesse essere rivenuta la licenza del 1967 potrebbero configurarsi variazioni essenziali o totali non sanabili tali da pregiudicare drasticamente il valore del bene.

demolizione locale tecnico: € 0,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mancata predisposizione legge 10 nell' ambito delle pratiche per manutenzione straordinaria impianto termico

Regolarizzabili mediante: predisposizione legge 10

Descrizione delle opere da sanare: rifacimento impianto termico

predisposizione legge 10: € 1.200,00

Oneri Totali: **€ 1.200,00**

Note sulla conformità edilizia: Gli estremi della licenza sono stati rintracciati attraverso gli atti di provenienza ed i registri comunali in quanto il faldone relativo alla pratica edilizia non è reperibile, come da documentazione allegata. Per quanto sopra esposto ai sensi dell' art 9-bis del D.P.R. 380/2001 lo stato legittimo del cespite è stato desunto dalla planimetria di primo impianto allegata e dalle

informazioni reperite negli atti di provenienza, dal momento che la concessione edilizia in sanatoria n. 1365 ex lege 47/87 del 15-5-97 legittimava esclusivamente una modifica prospettica e la realizzazione di un tramezzo all'interno del locale tecnico, locale tecnico che quindi non essendo rappresentato nella planimetria di primo impianto appare totalmente abusivo, e pure gli interventi successivi (manutenzione straordinaria ed ordinaria) essendo stati autorizzati con titoli che non avevano imposto la verifica dei titoli pregressi da parte dell'amministrazione comunale non concorrono alla definizione dello stato legittimo. L'edificio rilevato ha caratteristiche coerenti e parametri urbanistici grosso modo congruenti con la descrizione contenuta nel registro delle licenze allegato. L'abitabilità reperita è stata rilasciata ai sensi dell'art 221 del R.D. 1265 del 27-7-34 e pertanto ha imposto la verifica della conformità della costruzione al progetto approvato da parte del tecnico incaricato dal comune, il Testo Unico art 34 ter comma 4 prevede che eventuali difformità al titolo realizzate in corso di esecuzione del titolo siano soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis. Fermo restando quanto sopra esposto lo scrivente ha il dovere di rendere edotti i potenziali aggiudicatari che, qualora si dovesse rinvenire la Licenza 227 del 67, potrebbero emergere difformità essenziali o totali non sanabili e quindi tali imporre la remissione in pristino del fabbricato che tuttavia risulterebbe impossibile da attuare viste le ridotte dimensioni del lotto o nella migliore delle ipotesi potrebbe essere realizzabile con costi ad oggi non quantificabili ed eventualmente superiori alla svalutazione del bene prevista dalla presente stima, pertanto lo scrivente stimatore si solleva da qualsiasi responsabilità nei confronti dei futuri aggiudicatari laddove potessero avverarsi gli scenari più sfavorevoli sopra prefigurati e di conseguenza l'aggiudicazione del bene dovesse rivelarsi un acquisto incauto.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Operativo Comunale
In forza della delibera:	d.c.c. del 70 21-12-2022
Zona omogenea:	B tessuto insediativo di recente formazione di pianura
Norme tecniche di attuazione:	Art 22 (per una trattazione esaustiva si rimanda al presente articolo del POC)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	vedasi art 22 POC
Altezza massima ammessa:	vedasi art 22 POC
Volume massimo ammesso:	vedasi art 22 POC
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Indipendentemente dalle previsioni del POC, viste le ridotte dimensioni del lotto, si esclude qualunque intervento che ecceda la manutenzione straordinaria.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Sull' area sono presenti i vincoli: Idrogeologico e Sovrintendenza (art 136 dlgs 42-2004 apposto con DM 287/68)

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Si tratta di una villetta monofamiliare edificata alla fine degli anni '60, sviluppata interamente al piano rialzato e dotata di una piccola resede su quattro lati. L' immobile è composto da ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, tre stanze da letto, oltre terrazza e locale tecnico (abusivo e non sanabile) accessibile dall' esterno. L' abitazione presenta i caratteri tipologici dell' edilizia degli anni '60 ed è ben concepita, gli spazi interni sono ottimizzati, mentre quelli esterni sono molto ridotti a causa delle modeste distanze dai confini del fabbricato, tale circostanza ne pregiudica fortemente la privacy e la fruibilità oltre che a possibilità di parcheggio.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **74,09**

E' posto al piano: terreno

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 300cm in tutto l' immobile - media 340cm in parte del soggiorno

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Esternamente il fabbricato si presenta in scarse condizioni di manutenzione a causa dell' avanzato degrado degli intonaci e della carbonatazione del c.a. della gronda, l' esecutato riferisce che il manto di copertura è stato sottoposto ad intervento di manutenzione nel 2011, internamente è possibile verificare che l' impianto elettrico è stato rifatto ex novo come le pavimentazioni, i rivestimenti di bagno e cucina e le porte interne, tuttavia sono visibili i segni evidenti dell' umidità di risalita al piede delle murature. L'area di pertinenza necessita di interventi di manutenzione del verde. Nota bene alla data del sopralluogo nella resede erano presenti alcune lastre di fibrocemento contenenti amianto.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	condizioni: scarse Note: elemento non accessibile
Fondazioni	Note: elemento non accessibile
Solai	condizioni: sufficienti Note: elemento non accessibile
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti Note: la protezione della porta finestra della cucina è costituita da persiana
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti Note: l' esecutato riferisce che il manto è stato rifatto nel 2011
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco al civile condizioni: pessime
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo
Pavim. Interna	materiale: gres condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori conformità: certificazioni non reperibili
-----------------	--

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti** conformità:
non sono state reperite le certificazioni di conformità

Fognatura

conformità: **non sono state reperite le certificazioni di conformità**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano**
 conformità: **non sono state reperite le certificazioni di conformità**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** conformità: **non sono state reperite le certificazioni di conformità**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori:
termosifoni in alluminio conformità: **non sono state reperite le certificazioni di conformità**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Note	non sono state reperite le dichiarazioni di conformità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	non sono state reperite le dichiarazioni di conformità

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	non sono state reperite le dichiarazioni di conformità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne residenziali al lordo delle tramezzature, tali superfici sono state incrementate del 10% per tenere conto dell'incidenza delle murature esterne, la resede è stata computata al 10% per i primi 25mq ed al 2% per la parte restante. Sulla base dello stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, si è ritenuta congrua una quotazione pari ad euro 5000,00 a mq. Si precisa che non si è stimato il locale tecnico in quanto non sanabile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	66,89	1,10	73,58
resede	sup lorda di pavimento	7,20	1,00	7,20
		74,09		80,78

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2500

Zona: montignoso

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: villino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 3200

Valore di mercato max (€/mq): 4800

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

Si è adottato un criterio di stima di tipo comparativo, a tale scopo sono stati reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Massa Carrara i valori OMI relativi a cinque semestri dal primo del 2023 al primo del 2025, che per immobili di tipologia simile presenti nella zona in oggetto riportano un range di prezzo medio che si aggira intorno a 3200-4800 €/mq (sebbene la categoria catastale del cespite de quo rimandi alle abitazioni di tipo economico di fatto si tratta di una villetta indipendente). Allo scopo di verificare l'aderenza dei valori Omi al mercato immobiliare attuale, si è provveduto a reperire informazioni da agenzie immobiliari operanti sulla zona di Cinquale. Sulla base delle condizioni di manutenzione in cui versa l'immobile, della sua metratura, della sua tipologia, del contesto in cui si inserisce e tenuto conto delle ridotte dimensioni della resede che ne limitano la fruibilità, la possibilità di parcheggio nonché quella di

trasformazione del fabbricato, si è ritenuto congruo adottare un valore a metro quadro pari ad euro 5000,00. Si segnala che la stima è stata predisposta tenendo conto di un' ulteriore svalutazione del 10% per tenere conto dell' irreperibilità del titolo edilizio che ha legittimato la costruzione, tuttavia qualora detto titolo dovesse essere reperito tale svalutazione potrebbe rivelarsi insufficiente a coprire la riduzione di valore del bene a causa dell' impossibilità di sanare eventuali variazioni essenziali o totali ad oggi non apprezzabili.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operanti su Cinquale; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori omi.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 403.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	73,58	€ 5.000,00	€ 367.900,00
resede	7,20	€ 5.000,00	€ 36.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 403.900,00

Valore Finale € 403.900,00

Valore corpo € 403.900,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 403.900,00

Valore complessivo diritto e quota € 403.900,00

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 economico [A3]	80,78	€ 403.900,00	€ 403.900,00

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%) € 60.585,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.200,00

svalutazione per irreperibilità del titolo edilizio € -40.390,00

svalutazione per smaltimento lastre in fibrocemento contenenti amianto € -1.500,00

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

- A

Certificato energetico presente: NO

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: € 297.225,00

Allegati

Allegato 1 – Documentazione catastale:visura, estratto di mappa e planimetria catastale

Allegato 2 – Documentazione edilizia ed urbanistica: Comunicazione Irreperibilità Licenza n. 227 del 24-4-67 Registro Licenze Edilizie Abitabilità n. 197 10-10-97; Condonò 1365 del 15-5-97; Dia 947 del 27-01-04; Dia 9962 del 11-12-09 e comunicazione edilizia libera 10804 del 28-11-11

Allegato 3 – Documentazione ipocatastale: ispezione ipotecaria ed aggiornamento ispezione ipotecaria in data 15-03-26

Allegato 4 – Fonti relative alla stimaTabelle OMI fornite dall' Agenzia delle Entrate relative ai periodi che vanno dal primo semestre 2023 al primo semestre 2025 inerenti il Comune di Montignoso zona E1/B2

Allegato 5 – Raccolta Fotografica

Ronchi di Massa
16-03-2026

L'Esperto alla stima
Ing. Christian Innocenti