

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

promossa da [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **47/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. Marco Piazza**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto UNICO - Appartamento**  
**ad uso civile abitazione con**  
**posto auto scoperto**

**Esperto alla stima: Geometra Massimo Cristiano Radicchi**  
**Codice fiscale: RDCMSM71S10F023V**  
**Partita IVA: 0101999454**  
**Studio in: Viale Eugenio Chiesa 17 - 54100 Massa**  
**Telefono: 0585 240520 – 347 5333979**  
**Fax: 0585 245241**  
**Email: massimoradicchi@hotmail.it**  
**Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it**



## INDICE SINTETICO

1.	<p><b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b></p> <p><b>Bene:</b> Via Lungofrigido di Ponente n. 67. - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) – 54100</p> <p><b>Lotto:</b> UNICO - Appartamento ad uso civile abitazione con posto auto scoperto</p> <p><b>Categoria:</b> Abitazione di tipo civile [A2]</p> <p><b>Dati Catastali:</b> [REDACTED]</p> <p>- foglio 139, particella 616, subalterno 7, scheda catastale COSTITUZIONE del 13/07/1999 in atti dal 13/07/1999 (n.B02363.1/1999), indirizzo VIA LUNGO FRIGIDO DI PONENTE N. 67, piano T-1°-2°, comune Massa, categoria A/2, classe 5, consistenza 5, superficie Totale: 116 m<sup>2</sup>-Totale escluse aree scoperte*: 115 m<sup>2</sup>, rendita €. 787,60</p> <p>-foglio 139, particella 616, subalterno 15, scheda catastale COSTITUZIONE del 13/07/1999 in atti dal 13/07/1999 (n.B02363.1/1999), indirizzo VIA LUNGO FRIGIDO DI PONENTE N. 67, piano T, comune Massa, categoria C/6, classe 1, consistenza 14, superficie Totale: 14 m<sup>2</sup>, rendita €. 26,03</p>
2.	<p><b>DESCRIZIONE GENERALE (Quartiere e Zona)</b></p> <p><b>Bene:</b> Via Lungofrigido di Ponente n. 67. - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) – 54100</p> <p><b>Lotto:</b> UNICO - Appartamento ad uso civile abitazione con posto auto scoperto</p>
3.	<p><b>POSSESSO</b></p> <p><b>Bene:</b> Via Lungofrigido di Ponente n. 67. - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) – 54100</p> <p><b>Lotto:</b> UNICO - Appartamento ad uso civile abitazione con posto auto scoperto</p> <p><b>Possesso:</b> Libero</p>
4.	<p><b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI - Creditori Iscritti – Misure Penali</b></p> <p><b>Bene:</b> Via Lungofrigido di Ponente n. 67. - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) – 54100</p> <p><b>Lotto:</b> UNICO - Appartamento ad uso civile abitazione con posto auto scoperto</p> <p><b>Creditori Iscritti:</b> [REDACTED]</p> <p><b>Misure Penali:</b> Nessuno</p>
5.	<p><b>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – Spese Condominiali - Comproprietari</b></p> <p><b>Bene:</b> Via Lungofrigido di Ponente n. 67. - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) – 54100</p> <p><b>Lotto:</b> UNICO - Appartamento ad uso civile abitazione con posto auto scoperto</p> <p><b>Regime Patrimoniale:</b> [REDACTED]</p> <p><b>Spese condominiali:</b> NESSUNA.</p> <p><b>Comproprietari:</b> Nessuno <b>Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:</b> NO</p>
6.	<p><b>PRECEDENTI PROPRIETARI ED ATTUALI – Continuità delle Trascrizioni</b></p> <p><b>Bene:</b> Via Lungofrigido di Ponente n. 67. - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) – 54100</p> <p><b>Lotto:</b> UNICO - Appartamento ad uso civile abitazione con posto auto scoperto</p> <p><b>Precedenti proprietari ed attuali:</b> [REDACTED]</p> <p><b>Continuità delle Trascrizioni:</b> SI</p>
7.	<p><b>PRATICHE EDILIZIE</b></p> <p><b>Bene:</b> Via Lungofrigido di Ponente n. 67. - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) – 54100</p> <p><b>Lotto:</b> UNICO - Appartamento ad uso civile abitazione con posto auto scoperto</p> <p>-1° pratica: Concessione Edilizia n. 9703008 DEL 02/02/1998 e successive varianti , Intestata a: [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] 2° pratica: D.IA. N° 1999507 DEL 09/07/1999, intestata a: SOC. IMPREDIL SRL. - 3° pratica: ART 80 LRT 1/2005 - comunicazione edilizia Libera, intestata a [REDACTED]</p>
8.	<p><b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b></p> <p><b>Bene:</b> Via Lungofrigido di Ponente n. 67. - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) – 54100</p> <p><b>Lotto:</b> UNICO - Appartamento ad uso civile abitazione con posto auto scoperto</p> <p><b>Prezzo da libero:</b> €. <b>225.000,00</b> - <b>Prezzo da occupato:</b> € 0,00</p>



Beni in **Massa (Massa Carrara)**  
Località/Frazione **Marina di Massa**  
Via Lungofrigido di Ponente n. 67.

**Lotto: UNICO - Appartamento ad uso civile abitazione con 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 posto in piano 1° e 2° con giardino esclusivo e Posto Auto Scoperto.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Marina di Massa,  
Via Lungofrigido di Ponente n. 67.**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

- Data Matrimonio: 11-10-2014

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 139, particella 616, subalterno 7, scheda catastale COSTITUZIONE del 13/07/1999 in atti dal 13/07/1999 (n.B02363.1/1999) indirizzo VIA LUNGO FRIGIDO DI PONENTE N. 67, piano T-1°-2°, comune Massa, categoria A/2, classe 5, consistenza 5, superficie Totale: 116 m<sup>2</sup>-Totale escluse aree scoperte\*\*: 115 m<sup>2</sup>, rendita €. 787,60

Derivante da: Ai fini della continuità catastale si fa presente che la consistenza immobiliare di cui al Foglio 139 Mappale 616 Subalterno 7 deriva dalla precedente consistenza di cui al Foglio 139 Mappale 260 e mappale 606; TIPO MAPPALILE del 15/06/1999 in atti dal 15/06/1999 (n. 1341.1/1999) - COSTITUZIONE del 13/07/1999 in atti dal 13/07/1999 (n.B02363.1/1999).

Confini: L'Appartamento confina: sotto, con i beni di cui al mappale 616 sub. 2; verso mare, con i beni di cui al mappale 616 sub. 1, nonché area condominiale di cui al mappale 616 sub. 9 a piano terra, salvo se altri o variati.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 139, particella 616, subalterno 15, scheda catastale COSTITUZIONE del 13/07/1999 in atti dal 13/07/1999 (n.B02363.1/1999) indirizzo VIA LUNGO FRIGIDO DI PONENTE NR. 67, piano T, comune Massa, categoria C/6, classe 1, consistenza 14, superficie Totale: 14 m<sup>2</sup>, rendita €. 26,03

Derivante da: Ai fini della continuità catastale si fa presente che la consistenza immobiliare di cui al Foglio 139 Mappale 616 Subalterno 15 deriva dalla precedente consistenza di cui al Foglio 139 Mappale 260 e mappale 606; TIPO MAPPALILE del 15/06/1999 in atti dal 15/06/1999 (n. 1341.1/1999) - COSTITUZIONE del 13/07/1999 in atti dal 13/07/1999 (n.B02363.1/1999).

Confini: Il posto auto confina: con posto auto di cui al sub 14 verso monte, con area condomi-



niale di cui al mappale 616 sub. 9 verso levante e con posto auto di cui al sub. 16 verso mare, salvo se altri o variati.

#### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni con murature ed aperture interne poste in maniera differente rispetto a quanto progettato.
- 2) Ridistribuzione interna dei locali accessori (sottotetto) originariamente licenziato come unico vano.
- 3) Modifiche esterne comprendenti: Diversa distribuzione della forometria sul lato Levante e Ponente, dove di riscontrano lievi spostamenti delle posizioni delle aperture; Modifica delle scale di accesso all'unità immobiliare; Diverso posizionamento e dimensione del portoncino di ingresso all'unità immobiliare; Diverso posizionamento dei lucernai di piano sottotetto.
- 4) Mancata realizzazione della pompeiana lato ponente e del tettuccio di separazione delle due terrazze poste sul lato levante.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

#### **Descrizione delle opere da sanare:**

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni con murature ed aperture interne poste in maniera differente rispetto a quanto progettato.
- 2) Modifiche esterne comprendenti: Diversa distribuzione della forometria sul lato Levante e Ponente, dove di riscontrano lievi spostamenti delle posizioni delle aperture; Modifica delle scale di accesso all'unità immobiliare; Diverso posizionamento e dimensione del portoncino di ingresso all'unità immobiliare; Diverso posizionamento dei lucernai di piano sottotetto.

Diritti di segreteria per consegna pratica DOCFA: € 50,00

Oneri professionali (esclusa iva e cassa previdenziale): € 500,00

Oneri Totali: € 550,00

Note: Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo accatastamento Docfa.

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

NO

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

In merito alle unità oggetto di valutazione, facenti parte del complesso immobiliare originariamente denominato condominio "il Riccio", esse sono identificate al catasto del Comune di Massa al mappale 616 sub. 7 e sub. 15, Fog. 139, e sono site a circa 1 km dal mare, in Via Lungofrigido di Ponente nr. 67, strada perpendicolare al Lungomare Vespucci e parallela al fiume Frigido. Si trovano quindi localizzate nell'area costiera del Comune di Massa che, con la sua estensione di circa 20 km<sup>2</sup>, partendo da Sud verso Nord, comprende le località di Poveromo, Ronchi, Marina di Massa, Bondano, Ricortola, Partaccia, confinando a Sud con la frazione Cinquale, appartenente al comune di Montignoso ed, a Nord, con la frazione marittima analoga del Comune di Carrara, Marina di Carrara.

Il collegamento con Massa città è assicurato dalle direttrici stradali Via San Leonardo/Via Marina Vecchia, Viale Roma, Viale della Repubblica e Viale Mattei che, con l'erezione del nuovo ospedale (NOA), è diventato una delle maggiori arterie cittadine; tutte servite da autocorse in servizio pubblico svolte dalla società ATN Srl, gruppo CTT Nord.

Il contesto ambientale, ove è ubicato il suddetto compendio immobiliare, rappresenta la tipica zona della marina massese, particolarmente attiva nel periodo estivo data la sua vocazione turistica; è comunque da considerarsi una zona residenziale a tutti gli effetti, caratterizzata da case singole e piccole palazzine con una cospicua stabile presenza di cittadini massesi. Dotata di tutte le necessarie infrastrutture pubbliche e servita da esercizi commerciali relativamente vicini, la stessa, in quanto località turistica, nonostante l'attuale situazione economica generale, risulta abbastanza ricercata sul mercato immobiliare sia per le residenze che le per attività commerciali.



**Caratteristiche zona:** semicentrale normale.

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Farmacia, sportello postale, negozi turistici (buono), Aereoporto piccoli aereoplani/turistici (buono), Terme della Versilia-Undulna (buono), Porticciolo turistico (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Importanti centri limitrofi:** Marina di Carrara, Cinquale e Forte dei Marmi.

**Attrazioni paesaggistiche:** Litorale apuo Versiliese, Cave di marmo di Carrara.

**Attrazioni storiche:** Castello Aghinolfi, Castello Malaspina e Centro storico della città di Massa.

**Principali collegamenti pubblici:** Casello autostradale di Massa 4 Km, Stazione ferroviaria di Massa 6,5 Km, SS1 Aurelia 7 km.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore "Baralla Gian Luca" e dai suoi familiari (Vedi Allegato L)

### 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:

Da verifiche effettuate c/o la conservatoria dei registri immobiliari, a carico dell'esecutato [REDACTED] data antecedente al pignoramento, non sono emerse trascrizioni di domande giudiziali (vedi certificazioni ipotecarie allegate); per completezza si precisa che da informazioni assunte, risultano iscritte due cause civili:

1) **RG: N° 786/07** già definita con sentenza n. 242/09 in data 26/03/2009 (Giudice Dott. Paolo Puzone);

2) **RG N° 1852/2009** in corso di definizione ed in carico alla Dott.ssa Barbara Angela Baroni.

Il tutto è esposto in dettaglio nella relazione periodica del Custode Giudiziario presentata in data 12/12/2016.

Lo scrivente precisa che, sarà cura dei partecipanti all'incanto verificare i contenuti di tali atti.

##### 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 , [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: concessione di mutuo; Importo ipoteca: € 176.000,00; Importo capitale: € 88.000,00 ; A rogito di Notaio EMILIO MACCHERONI in data 27/03/2002 ai nn. 180214; Registrato a Massa (MS); **Iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 28-03-2002 al n. 475** del registro particolare di formalità.

### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di** [REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Massa Carrara in data 20/04/2016 ai nn. 365, **iscritto/trascritto a Massa in data 27/04/2016 al n. 3604** del registro **generale ed al n. 2658** del registro particolare di formalità.

**Nota:** Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni in quanto in gran parte dipendenti dal prezzo di aggiudicazione dell'immobile in sede d'asta.

In linea generale, salvo variazioni, i costi sono quelli di seguito riportati.

**Per le iscrizioni legali e giudiziali:**

Imp. ipotecaria 0,5% del valore. Tassa ipotecaria €. 35,00. Imposta di bollo €. 59,00.

**Per le trascrizioni:** Imp. ipotecaria €. 200,00. Tassa ipotecaria €. 35,00. Imposta di bollo €. 59,00.

**Pignoramenti:** €. 294,00.

**Ipotecche volontarie/Mutui:** €. 35,00.

### 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:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Da informazioni assunte dall'esecutato, attualmente non esiste Amministratore del condominio poiché i condomini presenti sono meno di otto (legge 11 dicembre 2012, n. 220, "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici"), e neppure un referente del condominio.

A seguito di ciò lo scrivente non è stato in grado di reperire informazioni circa l'esistenza o meno



di spese condominiali a carico della proprietà pignorata.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO – nessuna.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente.

**Indice di prestazione energetica:** Classe F

**Note Indice di prestazione energetica:** Classe "F" con indice di prestazione energetica 147,02 kWh/m2 anno.

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

**Avvertenze ulteriori:** Il complesso immobiliare di cui fa parte l'appartamento pignorato ha diritto di passo a piedi e carrabile, e passaggio di condutture sull'esistente passo privato sui terreni ai mappali 605; 589; 597 del foglio 139, come da atti: **Notaio Carlo Fornaciari Chittoni** in Massa del 1 ottobre 1997 Rep. 18.579 registrato a Massa il 15/10/1997 al n°1015 e ivi trascritto 8/10/1997 n°6026 e 6027; **Notaio Dalle Luche Dario** del 4/2/1998 rep. n. 47538 registrato a Massa il 23 febbraio 1998 al n. 209 ivi trascritto il 14 febbraio 1998 ai nn. 954 e 955. (Allegato M).

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**1) Titolare/Proprietario:** [redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted] In forza di atti di compravendita e successioni.

Note:

1) [redacted] per quanto riguarda il terreno edificabile censito nel foglio 139 dal mappale 260 di metri quadrati 880; ai medesimi pervenuto dal "Conservatorio S. Luigi alle Grazie" con sede in Massa, frazione Volpignano, con atto ai rogiti del Notaio Luigi Maneschi di Massa in data 5 settembre 1988, trascritto il 3 ottobre 1988 al n. 5279 di formalità;  
2) [redacted] il terreno censito nel foglio 139 dal mappale 606 di metri quadrati 221; al medesimo pervenuto mediante atto Notaio Raffaele Tamburrino di Massa in data 27 giugno 1997 trascritto il 9 luglio 1997 ai nn. 3965 e 3966 di formalità da [redacted]  
[redacted] in parte a seguito della successione di [redacted] apertasi a Massa il 7 luglio 1978, denuncia n. 20 vol. 289, trascritta il 17 aprile 1980 al n. 1990; in parte per successione di [redacted] apertasi il 31 gennaio 1984, denuncia n. 22 vol. 311 trascritta il 4 dicembre 1984 al n. 7321.  
Ed ancora ad [redacted] in parte per atto di divisione (unitamente alla madre Fazzi Andreina) ai rogiti del Notaio Ricci di Massa il 21 febbraio 1985, trascritto il 07 marzo 1985 al n. 1180 di formalità in parte a seguito della successione [redacted] 16 vol. 344 trascritta il 3 dicembre 1991 al n. 7168.

**2) Titolare/Proprietario:** [redacted] In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Carlo Chittoni Fornaciari di Massa, in data 01/10/1997, ai nn. 18579; registrato a Massa (MS), in data 15/10/1997, ai nn. 1015/1V; trascritto a Massa (MS), in data 08/10/1997, ai nn. 7915-7916/6026-6027.

**3) Titolare/Proprietario:** [redacted] In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Carlo Chittoni Fornaciari di Massa, in data 05/01/2000, ai nn. 20304/7899; registrato a Massa (MS), in data 24/01/2000, ai nn.



71/1T; trascritto a Massa (MS), in data 21/01/2000, ai nn. /383.

**4) Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di notaio EMILIO MACCHERONI, in data 27/03/2002, ai nn. 180213/21283; registrato a Massa (MS), in data 03/04/2002, ai nn. 294/1T; trascritto a Massa (MS), in data 28/03/2002, ai nn. 2952/2087.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: **Concessione Edilizia n. 9703008 DEL 02/02/1998 e successive varianti.**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: DEMOLIZIONE FABBRICATI E COSTRUZIONE FABBRICATI PLURIFAMILIARI DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: **D.I.A. N° 1999507 DEL 09/07/1999.**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: VARIANTI INTERNE ED ESTERNE AI FABBRICATI "A" e "B".

Oggetto: variante alla licenza originaria.

Presentazione in data 09/07/1999 al n. di prot. 24191 (PROT.COMUNE)- 4803 (PROT.URBAN.)

Abitabilità/agibilità in data 31/08/1999 al n. di prot. 41.

Numero pratica: **ART 80 LRT 1/2005 - comunicazione edilizia Libera**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: ART 80 LRT 1/2005 - comunicazione edilizia Libera

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE ESTERNA

Oggetto: imbiancature esterne

Presentazione in data 16/10/2009 al n. di prot. 62546

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dall'esame della documentazione reperita e, dal raffronto tra le tavole progettuali dell'ultimo atto edilizio, D.I.A. n° 1999507/1999, le planimetrie catastali ed il rilievo eseguito dallo scrivente, è emerso che nell'appartamento pignorato **sono presenti opere illegittime**, così come nell'edificio di cui fa parte sono state rilevate altre difformità.

Nello specifico, riguardo all'appartamento, è stato riscontrato che:

**1) Al piano terra**, in merito al giardino esclusivo vi è da evidenziare che nella planimetria dell'ultimo atto edilizio non è rappresentato il cancello pedonale rilevato nella proprietà pignorata ed inoltre, sempre dal raffronto tra i grafici di progetto e la planimetria catastale, risulta non corretta la rappresentazione del perimetro, e quindi la consistenza, della porzione di giardino sul lato monte.

**2) Al piano primo**, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta, realizzata difformemente da quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto, in particolare si nota una diversa distribuzione degli spazi interni con murature ed aperture interne poste in maniera differente rispetto a quanto progettato, difformità che meglio sono rappresentate nell'elaborato grafico di sovrapposizione accluso alla





presente perizia ed identificato come "Allegato E".

**3) Il piano sottotetto**, originariamente costituito da un unico locale, è stato ridistribuito internamente, mediante la realizzazione di tramezzature in muratura atte a costituire più locali utilizzati; al momento del sopralluogo, come gioco bimbi stenditoio, ripostigli e bagno, tutti arredati.

**4) Modifiche esterne**, Diversa distribuzione della forometria sul lato Levante e Ponente, dove di riscontrano lievi spostamenti delle posizioni delle aperture; Modifiche delle scale di accesso all'unità immobiliare; Diverso posizionamento e dimensione del portoncino di ingresso all'unità immobiliare; Diverso posizionamento dei lucernai di piano sottotetto; Mancata realizzazione della pompeiana lato ponente e del tettuccio di separazione delle due terrazze poste sul lato levante.

Dall'esame approfondito delle tavole grafiche confrontate con il rilievo dello stato di fatto, alla data del sopralluogo, emergono alcuni lievi errori di graficismo nelle tavole, segnatamente quelle allegate alla D.I.A. n° 1999507/1999, circostanza che non inficia la bontà del bene.

A titolo informativo si segnala che da una semplice ricognizione visiva anche l'edificio di cui fa parte l'immobile in esame presenta delle difformità sia nel prospetto di levante, dove i balconi sono due anziché quattro, che nella corte interna tra i due edifici priva dei pergolati rappresentati nelle tavole dell'ultimo atto edilizio.

Sulla base dei colloqui avuti con la pubblica amministrazione, circa le modalità di sanatoria delle opere in difformità riscontrate, descritte al punto 7.1 e riportate nel grafico esplicativo allegato "E", si può riferire quanto segue :

**1.** In relazione alle pareti divisorie interne ed il bagno ubicati in piano sottotetto, nonché alla difformità relativa alla mancata realizzazione del tettuccio divisorio del terrazzo lato levante, **tali opere non rientrano**, al momento, nella possibilità di sanatoria e pertanto **andranno ripristinate** così come riportato nel progetto di variante (D.I.A. n° 1999507/1999).

**2.** Per la diversa distribuzione delle pareti interne del piano primo, delle modifiche esterne sui lati ponente e levante del fabbricato, della diversa ubicazione del portoncino d'ingresso, della modifica alle scale di accesso all'unità immobiliare, nonché delle finestre/lucernai a tetto, esse, secondo quanto riferito dall'ufficio Urbanistica del Comune di Massa, **rientrano nella casistica di sanabilità** disposta dall'art. 209 della L.R. 65/2014 succ. mod. ed integrazioni.

Il costo della sanatoria, fermo restando il nullaosta degli altri condomini, mediante attestazione di conformità ai sensi dell'Art. 209 Legge Regionale 65/2014, delle sanzioni amministrative, delle demolizioni e ricostruzioni delle opere non sanabili, della regolarità dal punto di vista sismico e quant'altro necessario al fine dell'ottenimento della suddetta concessione, viene indicato prudenzialmente in complessivi **€ 10.000,00** (Diecimila/00) che verranno detratti dalla valutazione immobiliare.

Regolarizzabili mediante: Domanda di conc. edilizia in sanatoria ai sensi L.R.T. 65/2014 art. 209; dep. sismico in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna; modifiche prospettiche; modifiche alla struttura portante della scala esterna.

Diritti di presentazione pratica edilizia, deposito di pratica sismica in sanatoria, sanzioni amministrative (Comune e Genio Civile), oneri professionali, demolizioni e ripristini.

Stimati in via prudenziale: € 10.000,00

Oneri Totali: **€ 10.000,00 (Diecimila/00)**

Note:

In riferimento alle modifiche realizzate alla struttura portante, si segnala che occorre quindi presentare un deposito sismico in sanatoria vidimato da un tecnico abilitato e presentato al Genio Civile di Massa Carrara (ora Regione Toscana) ai sensi della Legge Regionale 65/2014 Art. 170, D.P.R. 380/2001 e artt. 93-94 (\*ex artt. 17-18 della legge 64/74).



**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Regionale Toscana n° 10603 del 20.10.1980
Zona omogenea:	Espansione C3
Norme tecniche di attuazione:	ART. 20 - ART. 21 - VINCOLI Sovraordinati: P.I.E. - SIR.
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	CONSIGLIO COMUNALE N° 58 DEL 24.07.2015
Zona omogenea:	CITTA' DIFFUSA A MEDIA E BASSA DENSITA'
Norme tecniche di attuazione:	NTA - ART. 30 - VINCOLI Sovraordinati: P.I.E. - SIR.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2]****Appartamento posto in piano 1° e 2° con giardino esclusivo e Posto Auto Scoperto**

L'accesso al compendio immobiliare, di cui fa parte l'appartamento pignorato, avviene mediante una strada privata asfaltata, utilizzata anche da altre residenze, che da Via Lungo Frigido di Ponente, attraverso un cancello carrabile, giunge all'area comune del complesso edilizio, mappale 616 sub.9, dove sono ubicati i posti auto scoperti degli appartamenti; l'ultimo tratto di strada risulta sterrato.

Il complesso è costituito da due fabbricati residenziali di forma rettangolare, posti parallelamente uno all'altro e tra loro è inserita la corte comune con gli ingressi alle unità immobiliari; è comune a tutti gli appartamenti la corte distinta con il mappale 616 sub. 9.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in questione è posto sul lato levante (identificato con la lettera "B" dalla D.I.A. n° 1999507/1999) ed è composto da: un appartamento a piano terra con giardino, oltre ad un piano interrato; un appartamento a piano primo, oltre ad un piano sottotetto ed un giardino; una villetta di testata disposta su due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato e giardino su tre lati. L'immobile, oggetto di stima, è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione, posto a piano primo e sottotetto (1° e 2° fuori terra) con corte esterna esclusiva, facente parte di una palazzina ad uso prevalentemente residenziale ed in minima parte turistico.

Nel suo interno, al momento del sopralluogo, era composto da:

- Piano primo: ingresso, soggiorno – pranzo con angolo di cottura a vista, disimpegno, due camere da letto, bagno e due terrazze a livello, accessibili direttamente dal soggiorno e dalla camera;
- Piano Secondo (sottotetto): ampio vano adibito a gioco bimbi/stenditoio, ripostigli e bagno, tutti arredati, collegati al piano sottostante mediante scala interna ubicata nell'ingresso; il tutto esposto sui lati Ponente, Monti e Levante del fabbricato condominiale che lo comprende.



L'appartamento oggetto di stima è corredato da un posto auto esterno esclusivo e precisamente il terzo, accedendo dal lato mare all'area condominiale.

### 1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **203,00**

E' posto al piano: Terra- 1° - 2 (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 67; ha un'altezza utile interna di circa m. p.1. ml 2.70, p.2. minima ml 0.75 massima ml 1.75

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile in oggetto si presenta in normali condizioni, di manutenzione e conservazione.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>doppia rampa</b> materiale: <b>cotto</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancelli	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro preverniciato</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>due ante</b> materiale: <b>legno con vetrocamera</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Trattasi di pavimentazione in ceramica monocottura di pezzatura quadrata.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>blindato - metallo e legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>ristrutturato</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>ristrutturato</b>



**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ristrutturato** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **ristrutturato** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terrazze P1°	superf. esterna lorda	24,00	0,25	6,00
Giardino esclusivo	superf. esterna lorda	24,50	0,10	2,45
Abitazione P1°	superf. esterna lorda	77,25	1,00	77,25
Locale Sottotetto P2°	superf. esterna lorda	77,25	0,33	25,49
		<b>203,00</b>		<b>111,19</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2016-1

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.300

Valore di mercato max (€/mq): 3.200

**Accessori:**Posto Auto Scoperto identificato con il sub. 15, posto al piano terra e sviluppa una superficie complessiva di 14 mq - Valore a corpo: € 10.000,00 (Euro Diecimila/00).**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Come accennato in precedenza il contesto ambientale, ove è ubicato il suddetto compendio immobiliare, rappresenta la tipica zona della marina massese che, in quanto località turistica, nonostante l'attuale situazione economica generale, risulta ancora ricercata sul mercato immobiliare.



In merito alla valutazione, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare la ricerca del più probabile valore venale o di mercato in base alla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso professionisti del settore immobiliare ove è posto il bene, gli uffici finanziari, nonché a conoscenze specifiche che lo scrivente ha del settore, il tutto filtrato attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Questo tipo di stima è quello maggiormente usato nel settore immobiliare, in quanto l'espressione unitaria del valore è frutto di una serie di considerazioni intrinseche di carattere commerciale che coprono tutta la gamma di possibilità, sia commerciali che tecniche.

Dalle indagini svolte i prezzi medi applicati nella zona, specifica, possono oscillare all'interno di una forbice compresa tra **€ 2.300,00** e **€ 2.500,00**.

Visto l'andamento del mercato, in ordine alla recente crisi economica e l'eccessiva inflazione di beni simili nella zona, anche recentissimi, si ritiene che il valore unitario medio all'attualità non debba essere superiore ad **€ 2.400,00/mq** (euro duemilaquattrocento/00).

La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo, è al lordo dei muri perimetrali comprendente oltre l'area locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori; in particolare la metodologia del criterio generale di stima usato, fa diretto riferimento alla NORMA UNI 10750, che si ritiene possa essere applicata al caso in esame.

Tale norma, ha di fatto codificato gli elementi metrici di una stima, attribuendo alle singole particolarità coefficienti di ragguaglio, in modo da ottenere quella che comunemente è definita "Superficie Commerciale", in maniera standardizzata.

Ovviamente le quote percentuali indicate dalla norma possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, tenuto conto altresì dello stato di manutenzione e di conservazione, degli accessi, dell'esposizione, del contesto ambientale e della panoramicità del bene, considerando la destinazione a civile abitazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara; Ufficio Tecnico del Comune di Massa; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Atti di compravendita individuati, valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, esperienza personale e confronto con diversi Agenti Immobiliari operanti nel Comune di Marina di Massa.

## 8.3 Valutazione corpi:

### Abitazione di tipo civile [A2] posta in piano 1° e 2° con giardino esclusivo e Posto Auto Scoperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terrazze P1°	6,0000	€ 2.400,00	€ 14.400,00
Giardino esclusivo	2,4500	€ 2.400,00	€ 5.880,00
Abitazione P1°	77,2500	€ 2.400,00	€ 185.400,00
Locale Sottotetto P2°	25,4925	€ 2.400,00	€ 61.182,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 266.862,00
Valore corpo			€ 266.862,00
Valore Accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 276.862,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 276.862,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento posto in piano 1° e 2° con giardino esclusivo e Posto Auto Scoperto	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto Auto Scoperto	111,1925	€ 276.862,00	€ 276.862,00



**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 disposizione del G.E. (min.15%): - € 41.529,30

Spese per demolizioni e ricostruzioni delle opere non sanabili, Spese tecniche, Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - € 10.550,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: + € 224.782,70

Prezzo di vendita, arrotondato per eccesso, del lotto unico nello stato di "libero": € 225.000,00

**Alla data odierna il valore dell'immobile oggetto della presente perizia, ammonta in cifra tonda ad € 225.000,00 (Euro Duecentoventicinquemila/00).**

**Allegati**

- A - Visure ipotecarie aggiornate;
- B - Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o mail pec. (avvisi di inizio operazioni peritali);
- C - Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria illustrativa con punti di scatto;
- D - Atto di provenienza, Atto di vincolo;
- E - Planimetrie illustrative (Stato Licenziato, Stato attuale rilevato- Stato sovrapposto);
- F - Estratti di Mappa, Elaborato Planimetrico, Planimetria Catastale, Visure Catastali aggiornate;
- G - Richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Massa;
- H - Titoli abilitativi comunali dell'unità in esecuzione;
- I - Valori OMI;
- L - Verbale di accesso all'unità oggetto di pignoramento;
- M - Atti servitù di passo.

Data generazione: Massa Lì 29-12-2016

L'Esperto alla stima  
**Geometra Massimo Cristiano Radicchi**

