



Il Giudice Ill.mo Dott.ssa Elisa Pinna nella sopracitata causa, nominava C.T.U. la Geom. Tiziana Marrazzo, libero professionista iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° 772, con studio in Massa, Piazza Alcide De Gasperi n° 4, nell'udienza del 06.05.2015.

Alla sopracitata data, la sottoscritta accoglieva il mandato proposto, e ad espletamento dell'incarico ricevuto, rispondere con la presente relazione agli argomenti contenuti nel verbale di giuramento

\* \* \* \* \*

Il C.T.U. provvedeva a inviare comunicazione del sopralluogo da effettuare presso gli immobili pignorati, tramite pec sia a parte eseguita, che agli altri soggetti presenti nella procedura, fissando la data del **18.05.2015 alle ore 9,00**, concordando preventivamente la data con il Custode Giudiziario nominato nella presente procedura Dott. Paolo Martini.

Presso gli immobili, ubicati in Comune di Massa, località Marina di Massa, in Via San Leonardo, alla data fissata era presente parte eseguita che consentiva, per quanto possibile, l'accesso agli immobili. Il CTU effettuava alcune fotografie esterne, redigeva verbale sottoscritto dai presenti, che si allega, mentre per le misure degli immobili si rimandava il sopralluogo a data da destinarsi, in accordo con il Dott. Martini anch'egli presente, sia per la consistenza degli stessi, che per la presenza di vegetazione che ne impediva l'accesso. Dopo autorizzazione alla pulizia del terreno da parte dell'ill.mo Giudice in data **25.09.2015 alle ore 8,00** la ditta di

*Geom. Tiziana Marrazzo*  
*Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569*  
*e mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)*



giardinaggio iniziava le operazioni di pulizia. In data 26.09.2015 il CTU si recava presso gli immobili con la Ditta di giardinaggio per procedere al completamento della pulizia del terreno (iniziata in data 25.09.2015) senza poter accedere alla proprietà a causa del cancello trovato chiuso (come da verbale che si allega).

**In data 03.10.2015 alle ore 8,00** il CTU effettuava altro accesso sui luoghi con la Ditta di Andriani Antonio Rosario, che procedeva al completamento della pulizia del terreno. Alle ore 9.30 presente altresì la Dott.ssa Menconi Arianna in sostituzione del Custode Dott. Paolo Martini. Il CTU provvedeva allora alla misurazione degli immobili.

Le proroghe richieste sono state necessarie prima per accedere agli immobili previa pulizia dalla vegetazione, e poi per le verifiche particolarmente lunghe e difficoltose circa la reperibilità di documentazione presso gli uffici pubblici.

\* \* \* \* \*

**“Identificazione del bene oggetto del pignoramento, estremi dell’atto di pignoramento e dell’atto di provenienza”**

I beni riportati nell’atto di Pignoramento Immobiliare trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Massa Carrara, Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 07.11.2014 al part. n. 6936 gen n. 8893 a favore di [REDACTED] risulta essere, **per diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 a [REDACTED]** per gli immobili ubicati in Comune di Massa, località Marina di Massa, Via San Leonardo:

- Foglio 146, mappale 174, subalterni 1 e 2,

*Geom. Tiziana Marrazzo*  
*Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569*  
*e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)*



- Foglio 146, mappale 173,
- Foglio 146, mappale 213,
- Foglio 146, mappale 216, subalterni 1, 2 e 3,
- Foglio 146, mappale 394.

## **Costituzione dei lotti A, B, C, D**

Il CTU, in virtù della consistenza degli immobili, della loro destinazione e localizzazione, nonché del valore, ritiene necessario individuare quattro lotti oggetto di relazioni separate.

Si provvede a depositare la relazione per via telematica, previo invio della relazione alle parti.

Tanto a disimpegno dell'incarico affidatomi, restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice Dott.sa Elisa Pinna per eventuali chiarimenti e precisazioni.

Massa, 03.05.2016

*il C.T.U. incaricato*  
*Geom. Tiziana Marrazzo*

### **Allegati comuni a tutti i lotti:**

- Comunicazioni con le parti
- Verbali di sopralluogo
- Richieste di accesso agli atti
- Foto satellitare con individuazione lotti

*Geom. Tiziana Marrazzo*  
*Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569*  
*e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)*



## LOTTO "A"

### Identificazione catastale

All'Agenzia delle Entrate di Massa Carrara Ufficio del Territorio, nel Comune di Massa, gli immobili sono censiti come segue:

- foglio 146 mappale 173, Z.C. 1, categoria D/2, rendita € 12.394,97, piano T-1-2, Via San Leonardo.

- foglio 146 mappale 394, Z.C. 1, categoria C/2, classe 10, consistenza Mq. 64, rendita € 277,65, piano T, Via San Leonardo.

### Ditta catastale:

[REDACTED]

### Confini nell'insieme:

Via San Leonardo a nord, a sud con il mappale 213 e 215, a est mappali 174 e 216, salvo se altri

\* \* \* \* \*

### Descrizione dei beni

#### Mappale 173

**Località Marina di Massa, Via San Leonardo: diritti della piena proprietà in ragione di 1/1** oltre i diritti pro quota su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni come per legge, uso e destinazione, su fabbricato costituito da quattro piani fuori terra, già destinata a struttura ricettiva, denominata "pensione Diana". Con tutti di detto immobile in oggetto gli annessi e connessi, accessioni e

*Geom. Tiziana Marrazzo*  
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569  
e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)



pertinenze, usi, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il piano terra è composto da sala da pranzo, cucina, saletta, servizio igienico, disimpegno e locale caldaia (con accesso unico esterno al quale si accede dal retro del fabbricato). Il piano primo e secondo sono distribuiti internamente allo stesso modo, e comunque ognuno di essi è composto da: sei camere, quattro bagni, un ripostiglio, disimpegni, e due terrazzi coperti in dotazione a due delle camere su Via San Leonardo, salvo un bagno in più al piano secondo. Il piano terzo è composto da cinque camere, quattro bagni, un ripostiglio, disimpegni e ampio terrazzo su Via San Leonardo, comune a tre camere.

Il fabbricato è in un cattivo stato di conservazione, all'interno e all'esterno dell'area pertinenziale sono presenti materiali di risulta delle lavorazioni di cantiere, oltre a suppellettili varie, presenti altresì i ponteggi a confine con Via San Leonardo. L'aria pertinenziale è coperta da tettoia.

Il fabbricato è privo di infissi, gli impianti sono in un pessimo stato di conservazione, la superficie lorda è di circa mq 500.

Al fabbricato al mappale 173 si accede da Via San Leonardo e dal retro, attraverso passo esistente per l'accesso pedonale e carrabile sul

**Geom. Tiziana Marrazzo**  
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569  
e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)



mappale 174, che consente di giungere sino al manufatto identificato al mappale 394.

### **Mappale 394**

**Località Marina di Massa, Via San Leonardo: diritti della piena proprietà in ragione di 1/1** oltre i diritti pro quota su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni come per legge, uso e destinazione, su manufatto ad uso magazzino di pertinenza della Pensione Diana (mappale 173). Con tutti di detto immobile in oggetto gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il fabbricato è costituito da un solo piano fuori terra, ripartito sommariamente da pannelli di lamiera e materiale plastico, coperto in parte da vegetazione, il tutto in uno stato di abbandono. Il confine del mappale sul retro non è delimitato da recinzione.

Il manufatto di circa mq. 61,00 è in un pessimo stato di conservazione, occupato internamente da materiale di risulta, e vegetazione, privo di qualsiasi impianto.

Al fabbricato al mappale 394 si accede da Via San Leonardo attraverso passo esistente per l'accesso pedonale e carrabile sul mappale 174, oltre che dall'interno del mappale 173.

**Geom. Tiziana Marrazzo**  
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569  
e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)



\*\*\*\*\*

### Atti di provenienza

Da verifiche presso la Conservatoria dei registri immobiliari e dalla relazione notarile agli atti risulta quanto segue:

**L'immobile identificato al mappale 173** è pervenuto alla [REDACTED] [REDACTED] mediante atto di compravendita del 14.09.2004 rep. n. 21220 notaio Pallottino, registrato a Massa il 21.09.2004 al n. 1482, e trascritto a Massa il 21.09.2004 part. n. 6824 gen. n. 10136 dai [REDACTED]

Lo stesso immobile era pervenuto ai venditori mediante Successione Testamentaria n° 16 Vol. 427 [REDACTED] [REDACTED], Testamento Pubblico ricevuto dal Notaio Alessandra Bianchi il 16/01/2003, Repertorio Atti di ultima volontà n° 52, pubblicato con verbale del medesimo Notaio del 14/03/2003, Repertorio n° 83407/6422, Registrato a Massa il 21/03/2003 al n° 403.

Alla stessa perveniva da [REDACTED] con Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Massa in data 23.03.1999, trascritto il 26.03.1999 part. n. 1719, a lui per titoli anteriori al ventennio.

**L'immobile identificato al mappale 394** è pervenuto alla [REDACTED] [REDACTED] mediante atto di compravendita del 04.08.2004 rep. n.

*Geom. Tiziana Marrazzo*  
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569  
e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)



20823 notaio Pallottino, trascritto a Massa il 12.08.2004 part. n. 6085  
gen. n. 8865 da [REDACTED]

Lo stesso immobile era pervenuto ai venditori mediante atto di  
compravendita del 20.05.1999 rep. n. 19946 notaio Carlo Fornaciari  
Chittoni, trascritto a Massa il 22.05.1999 part. n. 3075 gen. n. 4850,  
[REDACTED]  
[REDACTED]

A quest'ultimi l'immobile perveniva con atto di compravendita  
Notaio Giò Batta Ricci del 17.12.1966 rep. 147220, da [REDACTED]  
[REDACTED]

Si segnala che a margine della trascrizione in oggetto è annotata al n.  
438 di particolare in data 24.04.2001 avvenuta trascrizione di  
domanda giudiziale.

\* \* \* \* \*

#### **Stato possesso immobili**

Gli immobili al momento dei sopralluoghi di verifica, risultavano  
liberi.

\* \* \* \* \*

#### **Vincoli/ oneri anche di natura condominiale**

Nell'atto di compravendita notaio Pallottino del 14.09.2004 rep. n  
21220, all'art. 5, condizioni aggiuntive si riporta quanto segue:

*Geom. Tiziana Marrazzo*  
*Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569*  
*e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)*



"Poiché la società acquirente [REDACTED]" intende realizzare un intervento di totale ristrutturazione del compendio immobiliare compravenduto con la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale, questa, in persona come sopra, si obbliga a corrispondere ai venditori [REDACTED] che accettano, rimossa sin da ora ogni eccezione al riguardo ed a semplice richiesta anche di uno solo di costoro, l'ulteriore e complessiva somma di € 258.000,00 (Euro duecentocinquantottomila) al verificarsi anche di una sola delle seguenti condizioni:

"1) all'atto della notifica da parte del Comune di Massa dell'avvenuto rilascio del permesso di costruzione e/o concessione edilizia, entro il termine di 48 (quarantotto) mesi decorrenti dal 1° (primo) gennaio 2005 (duemilacinque).

A tale fine la società acquirente si obbliga nei confronti dei venditori a presentare - entro il termine perentorio ed improrogabile del 31 (trentuno) dicembre 2004 (duemilaquattro) - la domanda volta all'ottenimento del permesso di costruzione e/o della concessione edilizia.

Della notifica dell'avvenuto rilascio del permesso di costruzione e/o concessione edilizia, la società acquirente dovrà - in applicazione di

**Geom. Tiziana Marrazzo**  
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569  
e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)



*principi di buona fede e di correttezza contrattuale - dare immediata notizia a mezzo lettera raccomandata AR ai venditori.*

*2) in caso di vendita da parte della società [redacted] ai quanto dalla stessa acquistato con il presente atto prima del decorso del termine indicato al precedente punto 1).*

*Le parti convengono che per il caso in cui al sopra indicato termine di 48 (quarantotto) mesi decorrenti dal 1° (primo) gennaio 2005 (duemilacinque) il Comune di Massa non abbia ancora rilasciato il permesso di costruzione e/o concessione edilizia, la somma sopra indicata di € 258.000,00 (duecentocinquantottomila) non debba essere corrisposta.*

*Qualora invece una delle due condizioni dedotte in contratto si verifichi, il detto importo di € 258.000,00 (duecentocinquantottomila) dovrà essere corrisposto, rimossa sin da ora ogni eccezione al riguardo, dalla società acquirente alla parte venditrice, mediante assegni circolari entro il termine di 15 (quindici) giorni decorrenti dal ricevimento della notizia di avvenuta notifica o decorrenti dalla data di vendita, e tale pagamento avrà effetto liberatorio per la società compratrice nei riguardi dei venditori [redacted]*

*[redacted] ancorché fatto a mani di uno solo di essi.”*

**Geom. Tiziana Marrazzo**  
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569  
e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)



Per quanto riguarda il fabbricato in oggetto è stata depositata presso il Comune di Massa la D.I.A. (Denuncia d'Inizio Attività) n° 59150 del 31.07.2007 con oggetto il cambio di destinazione del fabbricato da attività ricettiva a civile abitazione.

Dallo stato dei luoghi si evince che i lavori sono iniziati ma mai portati a termine, ed attualmente la DIA ha perso di efficacia.

**Nell'atto a rogito notaio G.B. Ricci del 05.03.1965 rep 8525** viene venduto il mappale 5024/b (ora mappale 173) nel quale si specifica: “*con diritto di passo della larghezza di mt. 1,50 contiguo al lato verso monte dell'area ceduta e per tutta la profondità di mt. 13, passo di comunicazione con Via San Leonardo, indispensabile in quanto l'area compravenduta verrà totalmente edificata..... detto passo largo mt 1,50 insiste sull'area al mappale 5025 Sez B (ora mappale 174) di proprietà del venditore*”. Nell'atto si specificano altri patti e condizioni:” *il terreno compravenduto godrà dei diritti costituiti dal venditore nei confronti dei signori [REDACTED] con l'atto mio 10 agosto 1955, registrato il 24 successivo al n. 249. L'acquirente potrà costruire sull'area compravenduta di mt. 12,25 x 13,00 sulla linea di confine con la proprietà del venditore, con diritto di apertura di finestre da ogni lato ed eventuale apertura di porte sul lato a monte, e cioè a prospetto della striscia asservita a passo. I servizi di scarico di acque bianche e nere del costruendo*

**Geom. Tiziana Marrazzo**  
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569  
e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)



*fabbricato potranno essere immesse, previa costruzione di apposite fosse settiche sul residuo terreno al n. 5024 del venditore, e cioè verso levante, e ciò sino a quando non sia possibile scaricare gli stessi liquami nella fognatura costruenda del comune di Massa in Via San Leonardo. Il Sig. [REDACTED] venditore potrà costruire sul suo terreno al n. 5024/a e 5025 Sezione b, alla distanza di soli metri 3,00 dai confini col terreno venduto."*

Il passo esistente in loco sul mappale 174 è in effetti più largo di quanto costituito contrattualmente, ossia circa ml. 3.10.

Si allegano altresì gli atti a rogito notaio G. B. Ricci del 10.08.1955 rep. n. 34891/2867 e del 17.12.1966 rep. 147220/9762 dove le pari intervenute nei detti atti si danno reciproco consenso a costruire in deroga dal piano regolatore.

\* \* \* \* \*

#### **Elenco formalità, vincoli e oneri, gravanti sul bene**

Le formalità da cancellare in caso di decreto di trasferimento, risultante dalla documentazione notarile nel fascicolo, e da accertamenti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Massa Carrara, sono le seguenti:

**- iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo part. n.**

**2329 , reg. n° 9047 del 27 luglio 2007, a favore di [REDACTED]**  
**[REDACTED]**

*Geom. Tiziana Marrazzo  
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569  
e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)*



n. 26, presso la propria sede), per euro 9.350.000 di cui euro 5.500.000 di capitale;

- **iscrizione di ipoteca giudiziale part. n. 1415 reg. 9424 del 10 ottobre 2011**, relativa a Decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Udine in data 20 settembre 2011, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], per euro 7.000 di cui euro 3.606,64 di capitale (grava anche su beni in Carrara);

- **iscrizione di ipoteca legale part. n. 1651 reg. 11142 del 30 novembre 2011**, a favore del [REDACTED]

[REDACTED]), per euro 344.424,73 di cui euro 172.212,38 di capitale (grava anche su beni in Carrara);

- **iscrizione di ipoteca legale part. n. 349 reg. 2991 del 18 aprile 2013**, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per euro 558.097,40 di cui euro 279.048,70 di capitale (grava anche su beni in Carrara);

- **iscrizione di ipoteca giudiziale part. n. 166 reg. 1872 del 12 marzo 2014**, relativa a Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Roma in data 11 gennaio 2011, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per euro 380.000 di cui euro 353.108,48 di capitale (grava anche su beni in Carrara);

**Geom. Tiziana Marrazzo**  
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569  
e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)



- iscrizione di ipoteca giudiziale part. n. 204 reg. 2441 del 27 marzo 2014, relativa a Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Massa in data 20 giugno 2013, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per euro 166.000,00 di capitale;

- trascrizione part. n. 6936 reg. 8893 del 7 novembre 2014, relativa a pignoramento immobiliare notificato in data 16 ottobre 2014, a favore di [REDACTED] per un importo di € 2.472.115,25 comprensivo di interessi fino alla data del 03.11.2014;

- in data 26 marzo 2001 al part. n. 1717 reg. 2456 è stata trascritto Domanda Giudiziale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per revoca del citato atto di compravendita rogato Fornaciari Chittoni in data 20 maggio 1999, trascritto il 22 maggio 1999 ai nn. 3075 e 3076 part.

**I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni e trascrizioni sono di massima i seguenti, salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate:**

- a) Per la cancellazione delle trascrizioni = € 262,00 cad;
- b) Per la cancellazione delle iscrizioni volontarie = € 35,00 cad
- c) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali:
- d) 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazioni e delle eventuali restrizioni con un minimo di € 200,00;

*Geom. Tiziana Marrazzo*  
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569  
e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)



- e) € 59,00 per bolli;
- f) € 35,00 per tasse ipotecarie.

\* \* \* \* \*

### **Regolarità edilizia e urbanistica**

Da verifiche effettuate presso il Comune di Massa risultano i seguenti titoli abilitativi:

#### **Mappale 173:**

Licenza Edilizia n° 21/60 del 10.12.1965 con cui [REDACTED] chiedeva il permesso per la costruzione di un fabbricato su quattro piani fuori terra. Dal grafico rinvenuto presso gli archivi comunali si riscontra la destinazione negozi al piano terra, e abitazione al piano primo, secondo e attico.

Inoltre dal certificato di agibilità n° 64/66 , che fa riferimento alla licenza n 21/60 del 10.12.1965, vengono indicati: 5 locali vari ed una latrina al piano terra, 7 camere e due bagni sia al piano primo che al piano secondo, sei camere e due bagni per piano terzo attico, e pertanto non vi è corrispondenza ne con lo stato dei luoghi (presenti sei camere e quattro bagni) ne con la licenza del 1965.

All'interno della pratica edilizia è presente istanza del richiedente, indirizzata alla Sovrintendenza alle gallerie e monumenti di Pisa, in cui si richiede approvazione del piano quarto, in quanto l'ente con nota n. 5755 del 04.05.1965, approvava il progetto limitandone la

*Geom. Tiziana Marrazzo*  
*Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569*  
*e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)*



costruzione a tre piani fuori terra, escludendo il piano attico. Quanto sopra per motivi di carattere ambientale.

La Sovrintendenza con lettera del 02.12.1965 prot. 14384 autorizzava il piano quarto (nota scritta su grafici di cui alla licenza edilizia n 21/60 ma non rinvenuta all'interno della pratica).

Con Domanda di Permesso di costruire del 08.03.1966 prot. 1820 [REDACTED] chiedeva permesso per varianti interne e cambio di destinazione da abitazione a pensione, pratica della quale non sono stati ritrovati i grafici relativi, ma solo la cartellina di istruttoria dell'ufficio tecnico del Comune di Massa, che in data 06.04.1966 rilasciava parere favorevole alla diversa distribuzione dei locali e delle aperture, specificando altresì che: *“le varianti consistono nella diversa distribuzione interna dei vari piani, dovuta alla trasformazione della destinazione del fabbricato (da civile abitazione ad uso pensione), risultano variati leggermente anche i prospetti per alcuni allargamenti di finestre o per spostamento delle stesse.”* Anche nella dichiarazione sostitutiva di atto notorio allegata alla DIA di cui in seguito, sono citati gli estremi di detta variante.

Nel 1969 [REDACTED] presentavano progetto per ampliamento al fabbricato ad uso pensione, di fatto non approvato e non realizzato, ove nel grafico viene rappresentato lo

**Geom. Tiziana Marrazzo**  
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569  
e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)



stato come pensione e non più come negozi ed abitazione, nella consistenza rappresentata molto simile a quella della DIA.

La DIA (Denuncia d'Inizio Attività) è stata depositata presso il Comune di Massa in data 31.07.2007 n° 59150 con oggetto il cambio di destinazione del fabbricato da attività ricettiva a civile abitazione, si precisa che tali lavori sono stati iniziati e allo stato attuale non conclusi e pertanto la DIA ha perso di efficacia. Si sottolinea come da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà datato 12.10.2007, e sottoscritta dall'amministratore unico della società [REDACTED] [REDACTED] allegata alla medesima DIA, si attesti:

*“che i grafici rappresentanti lo stato dei luoghi oggetto di intervento di cui alla DIA n 59150 del 31.07.2007 per il cambio di destinazione d'uso, relativo all'immobile sito a Marina di Massa Via San Leonardo, identificato al foglio 146 mappale 173, sono conformi al progetto concessionato con variante alla Licenza Edilizia n 21/60 del 10.12.1965, n. 95/61 Variante esaminata dalla Commissione comunale edilizia del 06.04.1966 per la quale è stato espresso parere favorevole, per la quale è stata rilasciata regolare certificazione di agibilità ed abitabilità n. 64/66.” .....*

Nei grafici allegati alla DIA lo stato attuale corrisponde in linea di massima con lo stato dei luoghi, salvo che per il locale caldaia fuori

**Geom. Tiziana Marrazzo**  
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569  
e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)



sagoma al piano terra e piccole modifiche per la diversa distribuzione degli spazi interni. Si precisa che all'epoca delle licenze edilizie la destinazione di zona in base al PRG del Comune di Massa era già di Ristrutturazione Alberghiera, e oggi in base al Regolamento Urbanistico adottato con delibera del C.C. del Comune di Massa n° 58 del 20.07.2015, la destinazione è Area Alberghiera. Soggetto a Soprintendenza, idrogeologico, P.P.E, PIE (pericolosità idraulica elevata).

La tettoia ancorata al fabbricato di cui al mappale 173 è stata oggetto di Condonò Edilizio prot. 4202/2 del 14.04.1986, allo stato attuale ancora da definire. Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio competente risulta incompleta della documentazione di rito e pareri a seguito di vincoli.

Nell'atto a rogito Notaio Pallottino del 14.09.2004 rep 21220 all'art 9  
"le parti dichiarano che gli immobili (tra cui il mappale 213) oggetto  
del presente atto è stato realizzato in data antecedente al 1  
settembre 1967 e che, successivamente a tale data, non vi sono state  
realizzate opere che possano rientrare nell'ambito di applicazione  
della legge 28.02.85 n. 47, dell'art. 39 della L. 23.12.1994 n. 724,  
dell'art. 2 comma 58 della L. 23.12.1996 n. 662 dell'art. 46 del DPR  
06.06.2001 n. 380 e succ. loto modifiche ed integrazioni o che  
avrebbero richiesto il rilascio di Licenze, concessioni,

**Geom. Tiziana Marrazzo**  
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569  
e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)



autorizzazioni, permessi di costruire o comunque soggette a procedimenti di DIA.”

Limitatamente a quanto potuto verificare presso gli archivi comunali, il CTU non può dichiarare la conformità urbanistica dell’immobile, inoltre si vuole sottolineare la necessità di dichiarare la conformità all’atto di presentazione presso il Comune di titolo abilitativo per futuri interventi edilizi, con l’onere preventivo di ulteriori verifiche presso gli archivi comunali.

Nell’ipotesi che non vi siano altre difformità per detto immobile, si procede a quantificare la Sanatoria ai sensi della LRT 65/2014 per alcune differenze minime di diversa distribuzione degli spazi interni, che si quantificano in circa € 6.500,00 per sanzioni, diritti di segreteria, spese tecniche oltre Iva e accessori. Per l’ampliamento del locale caldaia sarà necessario il ripristino dello stato dei luoghi con demolizione della porzione fuori sagoma che si quantifica in circa € 1.000,00, compresa la rimozione della tettoia laterale in materiale plastico posta a confine con il mappale 213, e conferimento a discarica.

Per la definizione del condono edilizio della tettoia, le spese di segreteria, Sanatoria paesaggistica, spese tecniche in considerazione anche dei vincoli e quindi relativi nulla osta, si quantificano in circa € 9.000,00 oltre Iva e accessori, salvo buon fine.

**Geom. Tiziana Marrazzo**  
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569  
e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)



Il fabbricato di cui trattasi ha al suo interno e nell'area pertinenziale materiale di risulta delle lavorazioni (infissi in particolare), i ponteggi, oltre a suppellettili varie . Anche sul mappale 394 di cui al paragrafo successivo, vi sono accantonati materiale quali suppellettili ecc, per la cui rimozione e smaltimento si quantifica un costo a corpo di € 4.500,00 per l'intero lotto.

### **Mappale 394**

Il fabbricato ad uso magazzino è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 2000.06.19/S rilasciata dal Comune di Massa in data 22.06.2000, con la seguente precisazione: *“la validità della presente è subordinata all'esecuzione delle opere di cui all'Autorizzazione Edilizia n° 9906064 del 22.06.2000”*.

L'Autorizzazione Edilizia n° 9906064 del 22.06.2000 è stata presentata per la ristrutturazione del manufatto condonato, e prevedeva la realizzazione di struttura in c.a. e tamponamento in mattoncini faccia a vista, con copertura piana in latero cemento, opere mai realizzate.

In ogni caso non era all'epoca previsto al momento del rilascio della Concessione in Sanatoria, un termine per l'esecuzione delle opere prescritte.

In base al PRG del Comune di Massa gli immobili ricadono in Zona di Saturazione B5, soggetto a PPE, vincolo idrogeologico, PIE

**Geom. Tiziana Marrazzo**  
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569  
e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)



Pericolosità Idraulica Elevata) e Soprintendenza. In base al Regolamento Urbanistico adottato con delibera del C.C. del Comune di Massa n° 58 del 20.07.2015, ricadono nella città compatta, soggetti a PPE, PIE (pericolosità idraulica elevata), Vincolo idrogeologico, Sovrintendenza.

Vista la mancanza di ritrovamento negli archivi comunali di parte della documentazione, visto lo stato dei luoghi e tutte le informazioni attualmente in possesso del CTU per i mappali del lotto A in questione, si specifica che non è possibile dichiarare la conformità degli immobili, e la valutazione è effettuata salvo il reperimento di nuova documentazione e modifica delle norme attuali, che potrebbe modificare il valore medesimo e delle spese conteggiate. Presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio è stata rinvenuta la planimetria catastale del mappale 394 che risulta conforme allo stato dei luoghi.

\* \* \* \* \*

#### **Certificazione energetica e impianti**

Gli impianti, ove esistenti, sono obsoleti e pertanto non a norma all'attualità.

\* \* \* \* \*

#### **Stima immobile**

*Geom. Tiziana Marrazzo*  
*Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569*  
*e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)*



Il procedimento di stima adottato è sintetico/comparativo, il cui valore unitario è riferito al parametro tecnico “metro quadrato di superficie commerciale” nel caso del manufatto uso deposito mappale 394, con riferimento alla superficie lorda. Più complessa è indubbiamente la valutazione per la struttura alberghiera avendo comparabili limitati, inoltre non suscettibile di cambio di destinazione in residenziale in quanto il R.U. lo ammette solo nel caso in cui gli edifici alberghieri abbiano una capienza inferiore a 25 posti letto e/o a 13 camere. In ogni caso il fabbricato risulta essere in area PIE, ossia a rischio idraulico elevato, e ai sensi dell’art. 14 delle NTG l’ ammissibilità degli interventi di manutenzione straordinaria con frazionamento in aree P.I.E è regolamentata come segue:

1. Con riferimento all’art. 146 delle NTA, i frazionamenti collegati ad interventi di manutenzione straordinaria (Ma.str) risultano possibili all’interno delle aree P.I.E. nelle quali gli studi idrologico idraulici del PS individuano un battente idraulico con altezza non superiore a 20 cm e con velocità di scorrimento non superiore a 0,50 m/s;
2. Nel caso di aree P.I.E. in cui la velocità di scorrimento delle acque di esondazione non sia nota o non sia ad esse direttamente collegabile, il frazionamento di cui al comma 1, si intende sempre ammesso per battenti idraulici con altezza inferiore ai 10 cm;

*Geom. Tiziana Marrazzo*  
*Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569*  
*e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)*



3. In entrambe le casistiche di cui ai commi 1 e 2 l'ammissibilità dell'intervento è subordinata all'esito di uno studio tecnico idraulico, redatto da tecnico abilitato, che dimostri che l'intervento non aumenta la vulnerabilità dell'edificio oggetto di frazionamento e che non determina l'aumento dei rischi e della pericolosità idraulica al contorno.

La valutazione viene effettuata quale struttura alberghiera, in virtù del numero di camere, tenuto conto dell'esposizione, luminosità, panoramicità, viabilità, ubicazione, tipologia costruttiva, vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione.

### **LOTTO A**

**La quota pignorata all'esecutata per il diritto di piena proprietà è di 1/1 pari al Valore stimato di :**

#### **Mappale 394**

Il manufatto ad uso deposito ha una superficie di circa mq. 61 di superficie lorda, e corte pertinenziale di circa mq. 66,00 catastali, per un totale di superficie ragguagliata arrotondata di mq. 68,00 (61+66x0.10).

Destinazione	Superficie (mq)			Euro/mq.	Valore totale Euro
Mappale 394	68,00	x	1	68,00	€ 400,00
<b>Totale</b>				<b>68,00</b>	<b>€ 27.200,00</b>

**Geom. Tiziana Marrazzo**

Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569  
e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)



### **Mappale 173**

La struttura ricettivo alberghiera ha una superficie lorda totale di circa mq. 500,00, oltre ai terrazzi di circa mq. 44,00 e corte esclusiva di circa mq. 54 catastali.

Tenuto conto che la struttura ha al suo interno n° 17 camere oltre ai servizi e la zona al piano terra di accoglienza e pranzo, si ritiene, vista la manutenzione dell'immobile ossia il necessario intervento di ristrutturazione, che il fabbricato, in considerazione di assegnazione del valore di € 43.000,00 a camera, **sia valutato in € 731.000,00**

**Totale lotto A € 731.000,00 + € 27.200,00 = € 758.200,00**

#### **Detrazione al valore stimato per:**

sanatoria, condono e spese tecniche	€ 15.500,00
sgombero locali da materiali vari	€ 4.500,00
totale spese	€ 19.500,00

#### **VALORE LOTTO A**

**€ 758.200,00 - € 19.500,00 = € 738.700,00 valore immobile libero**

#### **Allegati LOTTO "A":**

- 1) estratto di mappa
- 2) Visure catastali
- 3) Comunicazione Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Massa Carrara Territorio
- 4) Planimetria catastale mappale 394

*Geom. Tiziana Marrazzo*  
*Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569*  
*e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)*



- 5) Grafico con scatto foto
- 6) Documentazione fotografica
- 7) Concessione in Sanatoria n° 2000.06.19/S del 22.06.2000
- 8) Domanda di Condonò n° 4202/2 del 14.04.1986
- 9) Autorizzazione edilizia n° 9906064 del 22.06.2000
- 10) Denuncia di Inizio Attività n° 59150 del 2007
- 11) Atto Notaio Pallottino del 14.09.2004 rep n° 21220
- 12) Atto Notaio Pallottino del 04.08.2004 rep. n° 20823
- 13) Atti notaio G.B. Ricci del 05.03.1965 rep. del 10.08.1955 rep. 34891,  
del 17.12.1966 rep 147220
- 14) Abitabilità e Licenza Edilizia 21/60 e successive

**Geom. Tiziana Marrazzo**  
*Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569*  
*e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)*



## LOTTO “B”

### Identificazione catastale

All’Agenzia delle Entrate di Massa Carrara Ufficio del Territorio, nel Comune di Massa, gli immobili sono censiti come segue:

- foglio 146 mappale 174 sub. 1, Z.C. 1, categoria A/3 di classe 5, vani 5,5, rendita € 497,09, piano T, Via San Leonardo n° 98.
- foglio 146 mappale 174 sub. 2, Z.C. 1, categoria A/3 di classe 5, vani 5, rendita € 451,90, piano T, Via San Leonardo n° 98

### Ditta catastale:

Dir. Group. S.r.l. con sede in Massa, piena proprietà per 1/1.

### Confini nell'insieme:

Via San Leonardo e mappale 175 a nord, a sud con il mappale 216, a est mappali 177, a ovest con i mappale 173 e 394, salvo se altri.

\* \* \* \* \*

### Descrizione dei beni

**Località Marina di Massa, Via San Leonardo: diritti della piena proprietà in ragione di 1/1** oltre i diritti pro quota su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni come per legge, uso e destinazione, sul fabbricato con tutti di detto immobile in oggetto gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

*Geom. Tiziana Marrazzo*  
*Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569*  
*e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)*



Il fabbricato è costituito da un piano fuori terra rialzato, precisamente da due porzioni catastali a destinazione residenziale con corte pertinenziale ed accesso da Via San Leonardo.

a) La porzione di immobile posta verso Via San Leonardo risulta essere in condizioni discrete ed è utilizzata come ufficio(ex sede della Polizia di Stato) anche se catastalmente è censita come civile abitazione, tale porzione di immobile è composta da ampio ingresso/disimpegno, tre stanze, antibagno e bagno; altro vano soppalcato utilizzato come camera dotato di WC con accesso indipendente dall'esterno. Infissi esterni ed interni parte in legno e parte in alluminio, pavimenti in cemento di forma esagonale e monocottura, parzialmente ricoperti da strato di materiale anti usura, riscaldamento con termosifoni alimentati da caldaia a gas metano.

b) La porzione di immobile posta sul retro versa in pessime condizioni, presenti copiose infiltrazioni dalla copertura, ed è composta da ingresso, bagno, tre vani, priva di infissi e impianti.

Sul terreno pertinenziale al fabbricato è presente passo esistente sia a piedi che con veicoli per accesso a detta unità sul retro, e alle altre unità di cui ai lotti A e D. Il confine del mappale 174 non è materializzato a confine con il mappale 216.

\* \* \* \* \*

#### **Atti di provenienza**

*Geom. Tiziana Marrazzo*  
*Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569*  
*e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)*



Da verifiche presso la Conservatoria dei registri immobiliari e dalla relazione notarile agli atti risulta quanto segue:

Gli immobili sono pervenuti alla [REDACTED] mediante atto di compravendita del 14.09.2004 rep. n. 21220 notaio Pallottino, registrato a Massa il 21.09.2004 al n. 1482, e trascritto a Massa il 21.09.2004 part. n. 6824 gen. n. 10136 dai [REDACTED]

Gli stessi immobili erano pervenuti ai venditori in parte mediante Successione Testamentaria n° 16 Vol. 427 [REDACTED], Testamento Pubblico ricevuto dal Notaio Alessandra Bianchi il 16/01/2003, repertorio atti di ultima volontà n° 52, pubblicato con verbale del medesimo Notaio del 14/03/2003, repertorio n° 83407/6422, registrato a Massa il 21/03/2003 al n° 403; ed in parte mediante Dichiarazione di Successione n° 69 vol. 323 [REDACTED] [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Massa il 19/11/1988 al n° 6340.

[REDACTED] tali immobili erano pervenuti in parte con la Successione sopracitata del [REDACTED] [REDACTED] in parte con Atto del 14/12/1999 a Rogito Notaio Carmelo La Rosa repertorio n° 38109 trascritto a Massa in data 23/12/1999 al n° 7752 ed in parte congiuntamente [REDACTED] con Atto

*Geom. Tiziana Marrazzo*  
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569  
e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)



del 03.10.1981 a Rogito Gio Batta Ricci da Prina Giuliano e Maria Teresa.

\* \* \* \* \*

#### **Stato possesso immobile**

L'unità immobiliare di cui al punto a) al momento dei sopralluogo, risultava occupata dalla [REDACTED] con contratto di comodato gratuito (come dichiarato a verbale del primo sopralluogo); mentre l'unità immobiliare posta sul retro, risultava libera.

\* \* \* \* \*

#### **Vincoli/ oneri anche di natura condominiale**

Nell'atto di compravendita notaio Pallottino del 14.09.2004 rep. n 21220, all'art. 5, condizioni aggiuntive si riporta quanto segue:

*"Poiché la società acquirente [REDACTED] intende realizzare un intervento di totale ristrutturazione del compendio immobiliare compravenduto con la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale, questa, in persona come sopra, si obbliga a corrispondere ai venditori [REDACTED]*

*[REDACTED] che accettano, rimossa sin da ora ogni eccezione al riguardo ed a semplice richiesta anche di uno solo di costoro, l'ulteriore e complessiva somma di € 258.000 (Euro duecentocinquantomila) al verificarsi anche di una sola delle seguenti condizioni:*

**Geom. Tiziana Marrazzo**  
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569  
e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)



*“1) all'atto della notifica da parte del Comune di Massa dell'avvenuto rilascio del permesso di costruzione e/o concessione edilizia, entro il termine di 48 (quarantotto) mesi decorrenti dal 1° (primo) gennaio 2005 (duemilacinque).*

*A tale fine la società acquirente si obbliga nei confronti dei venditori a presentare - entro il termine perentorio ed improrogabile del 31 (trentuno) dicembre 2004 (duemilaquattro) - la domanda volta all'ottenimento del permesso di costruzione e/o della concessione edilizia.*

*Della notifica dell'avvenuto rilascio del permesso di costruzione e/o concessione edilizia, la società acquirente dovrà - in applicazione di principi di buona fede e di correttezza contrattuale - dare immediata notizia a mezzo lettera raccomandata AR ai venditori.*

*2) in caso di vendita da parte della società [REDACTED] L. di quanto dalla stessa acquistato con il presente atto prima del decorso del termine indicato al precedente punto 1).*

*Le parti convengono che per il caso in cui al sopra indicato termine di 48 (quarantotto) mesi decorrenti dal 1° (primo) gennaio 2005 (duemilacinque) il Comune di Massa non abbia ancora rilasciato il permesso di costruzione e/o concessione edilizia, la somma sopra indicata di € 258.000 (duecentocinquantottomila) non debba essere corrisposta.*

**Geom. Tiziana Marrazzo**  
*Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569  
e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)*



*Qualora invece una delle due condizioni dedotte in contratto si verifichi, il detto importo di € 258.000 (duecentocinquantottomila) dovrà essere corrisposto, rimossa sin da ora ogni eccezione al riguardo, dalla società acquirente alla parte venditrice, mediante assegni circolari entro il termine di 15 (quindici) giorni decorrenti dal ricevimento della notizia di avvenuta notifica o decorrenti dalla data di vendita, e tale pagamento avrà effetto liberatorio per la società compratrice nei riguardi dei venditori [REDACTED]*

*[REDACTED], ancorché fatto a mani di uno solo di essi.”*

**Nell'atto a rogito notaio G.B. Ricci del 05.03.1965 rep 8525** viene venduto il mappale 5024/b (ora map 173) nel quale si specifica: “ *con diritto di passo della larghezza di mt. 1,50 contiguo al lato verso monte dell'area ceduta e per tutta la profondità di mt. 13, passo di comunicazione con Via San Leonardo, indispensabile in quanto l'area compravenduta verrà totalmente edificata..... detto passo largo mt 1,50 insiste sull'area al mappale 5025 Sez B (ora mappale 174) di proprietà del venditore”*. Nell'atto si specificano altri patti e condizioni:” *il terreno compravenduto godrà dei diritti costituiti dal venditore nei confronti dei signori [REDACTED] a con l'atto mio 10 agosto 1955, registrato il 24 successivo al n. 249. L'acquirente potrà costruire sull'area compravenduta di mt. 12,25 x*

**Geom. Tiziana Marrazzo**  
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569  
e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)



13,00 sulla linea di confine con la proprietà del venditore, con diritto di apertura di finestre da ogni lato ed eventuale apertura di porte sul lato a monte, e cioè a prospetto della striscia asservita a passo. I servizi di scarico di acque bianche e nere del costruendo fabbricato potranno essere immesse, previa costruzione di apposite fosse settiche sul residuo terreno al n. 5024 del venditore, e cioè verso levante, e ciò sino a quando non sia possibile scaricare gli stessi liquami nella fognatura costruenda del comune di Massa in Via San Leonardo [REDACTED] venditore potrà costruire sul suo terreno al n. 5024/a e 5025 Sezione b, alla distanza di soli metri 3,00 dai confini col terreno venduto.”

Il passo esistente in loco sul mappale 174 è in effetti più largo di quanto costituito contrattualmente, ossia circa ml. 3.10.

Si allegano altresì gli atti a rogito notaio G. B. Ricci del 10.08.1955 rep. n. 34891/2867 e del 17.12.1966 rep. 147220/9762 dove le pari intervenute nei detti atti si danno reciproche consenso a costruire in deroga dal piano regolatore.

\* \* \* \* \*

#### **Elenco formalità, vincoli e oneri, gravanti sul bene**

Le formalità da cancellare in caso di decreto di trasferimento, risultante dalla documentazione notarile nel fascicolo, e da

**Geom. Tiziana Marrazzo**  
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569  
e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)



accertamenti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Massa Carrara, sono le seguenti:

- **iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo part. n. 2329 , reg. n° 9047 del 27 luglio 2007, a favore di** [REDACTED]

[REDACTED] per euro<sup>i</sup> 9.350.000 di cui euro 5.500.000 di capitale;

- **iscrizione di ipoteca giudiziale part. n. 1415 reg. 9424 del 10 ottobre 2011, relativa a Decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Udine in data 20 settembre 2011, a favore di** [REDACTED]

[REDACTED], per euro 7.000 di cui euro 3.606,64 di capitale (grava anche su beni in Carrara);

- **iscrizione di ipoteca legale part. n. 1651 reg. 11142 del 30 novembre 2011, a favore del** [REDACTED] /o

[REDACTED] per euro 344.424,73 di cui euro 172.212,38 di capitale (grava anche su beni in Carrara);

- **iscrizione di ipoteca legale part. n. 349 reg. 2991 del 18 aprile 2013, a favore di** [REDACTED]

[REDACTED] per euro 558.097,40 di cui euro 279.048,70 di capitale (grava anche su beni in Carrara);

**Geom. Tiziana Marrazzo**  
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569  
e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)



- iscrizione di ipoteca giudiziale part. n. 166 reg. 1872 del 12 marzo 2014, relativa a Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Roma in data 11 gennaio 2011, a favore di [REDACTED]

[REDACTED],  
per euro

380.000 di cui euro 353.108,48 di capitale (grava anche su beni in Carrara);

- iscrizione di ipoteca giudiziale part. n. 204 reg. 2441 del 27 marzo 2014, relativa a Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Massa in data 20 giugno 2013, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], per euro 166.000,00 di capitale;

- trascrizione part. n. 6936 reg. 8893 del 7 novembre 2014, relativa a pignoramento immobiliare notificato in data 16 ottobre 2014, a favore di [REDACTED] per un importo di € 2.472.115,25 comprensivo di interessi fino alla data del 03.11.2014;

**I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni e trascrizioni sono di massima i seguenti, salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate:**

g) Per la cancellazione delle trascrizioni = € 262,00 cad;

h) Per la cancellazione delle iscrizioni volontarie = € 35,00 cad

*Geom. Tiziana Marrazzo*  
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569  
e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)



- i) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali:
- j) 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazioni e delle eventuali restrizioni con un minimo di € 200,00;
- k) € 59,00 per bolli;
- l) € 35,00 per tasse ipotecarie.

\* \* \* \* \*

### **Regolarità edilizia e urbanistica**

A seguito di ricerche presso il Comune di Massa non è stato rinvenuto allo stato attuale alcun titolo edilizio riguardante gli immobili.

Le planimetrie catastali sono mancanti (o meglio al momento non trovate presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio come da certificazione che si allega) e dalle sole visure non si può individuare la corrispondenza in loco dei subalterni con le unità esistenti, inoltre in loco vi sono tre accessi separati, questo fa presumere modifiche sulla suddivisione della consistenza originaria, ma senza potere individuare in quali termini. Per tale motivo si ritiene corretto apportare una decurtazione forfettaria calcolata al 5% sul valore in seguito stimato, che tenga conto dei ripristini e/o sanatorie non quantificabili per le ragioni su esposte.

A seguito di quanto esposto, il CTU non può dichiarare la conformità dell'immobile, inoltre fa presente la necessità di dichiarare la conformità all'atto di presentazione presso il Comune di titolo

*Geom. Tiziana Marrazzo*  
*Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569*  
*e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)*



abilitativo per futuri interventi edilizi, con l'onere preventivo di ulteriori verifiche presso gli archivi comunali.

Nell'atto a rogito Notaio Pallottino del 14.09.2004 rep 21220 all'art 9  
"le parti dichiarano che gli immobili (tra cui il mappale 174) oggetto  
del presente atto è stato realizzato in data antecedente al 1  
settembre 1967 e che, successivamente a tale data, non vi sono state  
realizzate opere che possano rientrare nell'ambito di applicazione  
della legge 28.02.85 n. 47, dell'art. 39 della L. 23.12.1994 n. 724,  
dell'art. 2 comma 58 della L. 23.12.1996 n. 662 dell'art. 46 del DPR  
06.06.2001 n. 380 e succ. loto modifiche ed integrazioni o che  
avrebbero richiesto il rilascio di Licenze, concessioni,  
autorizzazioni, permessi di costruire o comunque soggette a  
procedimenti di DIA."

In base al PRG del Comune di Massa gli immobili ricadono in Zona di Saturazione B5, soggetto a PPE, vincolo idrogeologico, PIE (Pericolosità Idraulica Elevata) e Soprintendenza. In base al Regolamento Urbanistico adottato con delibera del C.C. del Comune di Massa n° 58 del 20.07.2015, ricadono nella città compatta, soggetti a PPE, PIE (pericolosità idraulica elevata), Vincolo idrogeologico, Soprintendenza.

Vista la mancanza di ritrovamento negli archivi comunali di titoli abilitativi, visto lo stato dei luoghi e tutte le informazioni attualmente

**Geom. Tiziana Marrazzo**  
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569  
e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)



in possesso del CTU per il mappale del lotto in questione si specifica che non è possibile dichiarare la conformità degli immobili e la valutazione è effettuata salvo il reperimento di nuova documentazione che potrebbe modificare il valore medesimo.

All'interno della porzione di fabbricato posta sul retro vi sono accumulati gli infissi rimossi e altro materiale per i quali si computa un costo a corpo per la rimozione e conferimento a discarica di circa € 500,00.

\* \* \* \* \*

#### **Certificazione energetica e impianti**

Per gli impianti ove esistenti, non si ha certificazione che ne dichiari la conformità.

#### **Stima immobile**

Il procedimento di stima adottato è sintetico/comparativo, il cui valore unitario è riferito al parametro tecnico "metro quadrato di superficie commerciale" nel caso di edifici e manufatti, con riferimento alla superficie lorda.

Riferendosi alle offerte e alle richieste di immobili simili in zona ad uso residenziale, in considerazione che il fabbricato è a parere della sottoscritta maggiormente appetibile come villa unifamiliare, è stato possibile verificare e definire il prezzo al metro quadrato per l'immobile in questione, con riferimento al mq. di superficie lorda,

***Geom. Tiziana Marrazzo***

*Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569*

*e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)*



separando i valori per la parte oggetto di più recente ristrutturazione rispetto alla parte disabitata posta sul retro, ed in funzione dell'esposizione, luminosità, panoramicità, viabilità, ubicazione, tipologia costruttiva e relativa vetustà, rifiniture, dello stato di conservazione e manutenzione. La parte sul retro è molto deteriorata, tale da necessitare anche un intervento strutturale, in ogni caso dovrà considerarsi una riorganizzazione igienico-funzionale dell'intero edificio. La corte esclusiva dell'immobile sul retro non è materializzata, lateralmente la parte adibita a passo è separata da quella esclusiva a servizio del fabbricato in valutazione, corte alla quale si accede sia da cancello per il passaggio pedonale che carrabile. Il passo esistente sul mappale 174 permette di accedere anche ai fabbricati ai mappali 173, 394 e 216.

## LOTTO B

**La quota pignorata all'esecutata per il diritto di piena proprietà è di 1/1 pari al Valore stimato di :**

La superficie coperta dell'immobile è di circa mq. 145,00, l'area pertinenziale di mq. 245.00 circa catastali, oltre area adibita a passo di mq. 69,00 circa catastali.

Destinazione	Superficie (mq)				Euro/mq.	Valore totale Euro
Fabbricato retro	56,00	x	1	56,00	€ 1.550,00	€ 86.800,00
Terrazzo	2,40	x	1/4	0,60	€ 1.550,00	€ 930,00
Fabbricato fronte	89,00	x	1	89,00	€ 2.200,00	€ 195.800,00
Terrazzo	3,00	X	1/4	0,75	€ 2.200,00	€ 1.650,00
Corte esclusiva	245,00	x	0,1	24,50	€ 2.200,00	€ 53.900,00
passo	69,00	x	0,05	3,45	€ 2.200,00	€ 7.590,00
<b>Totale</b>				<b>170,85</b>		<b>€ 346.670,00</b>



**LOTTO B € 346.670,00-5%= € 329.336,50 valore immobile libero**

**TOTALE LOTTO B € 329.336,50**

**Allegati LOTTO “B”:**

- 1) estratto di mappa
- 2) Visure catastali
- 3) Comunicazione Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Massa Carrara Territorio
- 4) Grafico con scatto foto
- 5) Documentazione fotografica
- 6) Atto Notaio Pallottino del 14.09.2004 rep n° 21220
- 7) Atti notaio G.B. Ricci del 1965, 1955 1966

**Geom. Tiziana Marrazzo**  
*Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569*  
*e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)*



# LOTTO "C"

## Identificazione catastale

All'Agenzia delle Entrate di Massa Carrara Ufficio del Territorio, nel Comune di Massa, gli immobili sono censiti come segue:

- foglio 146 mappale 213, Z.C. 1, categoria D/2, rendita € 3.902,86, piano 1S-T-1, Via San Leonardo n° 128.

## Ditta catastale:

[REDACTED]

## Confini

Via San Leonardo e mappale 173 a nord, a sud con il mappale 214 e 215, a est mappale 394, a ovest con il mappale 212, salvo se altri.

\* \* \* \* \*

## Descrizione dei beni

**Località Marina di Massa, Via San Leonardo: diritti della piena proprietà in ragione di 1/1 oltre i diritti pro quota su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni come per legge, uso e destinazione, su fabbricato costituito da un tre fuori terra e un piano seminterrato, a destinazione ricettivo alberghiera, denominato "pensione Fiorentina", Con tutti di detto immobile in oggetto gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni,**

**Geom. Tiziana Marrazzo**  
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569  
e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)



ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il piano terra è composto da sala da pranzo, cucina, cinque camere, 5 bagni, disimpegno e vano scale. Il piano intermedio (soppalco) posto tra piano terra e primo è composto da: due vani, un bagno ed un terrazzo. Il piano primo è composto da cinque camere, cinque bagni, corridoio e terrazzo.

Inoltre vi è un piano seminterrato che non si è potuto verificare internamente a causa della presenza di materiale di vario genere che ne ha impedito l'accesso, che dai grafici reperiti in Comune e dalla planimetria catastale risulta composto da disimpegno e tre vani a destinazione cantina.

A lato mare del fabbricato si estende il passo esistente per il passaggio pedonale per accedere al retro del medesimo fabbricato e al mappale 215 di altra ditta.

Il fabbricato è in un pessimo stato di conservazione, e in uno stato di completo abbandono, all'interno del fabbricato sono presenti materiali di risulta delle lavorazioni di cantiere quali infissi ecc. , suppellettili, ponteggi su Via San Leonardo, materiale di risulta nelle cantine.

\* \* \* \* \*

**Geom. Tiziana Marrazzo**  
*Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569*  
*e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)*



### **Atti di provenienza**

Da verifiche presso la Conservatoria dei registri immobiliari e dalla relazione notarile agli atti risulta quanto segue:

L'immobile è pervenuto alla [REDACTED] mediante atto di compravendita del 25/07/2007 rep. n. 8717 Notaio Tommaso De Luca, registrato a Massa il 27/07/2007 al n. 2681, e trascritto a Massa il 27/07/2007 part. n. 5582.

Alla venditrice [REDACTED] tale immobile era pervenuto in parte con Dichiarazione di Successione [REDACTED] [REDACTED] Successione n° 27 vol. 334 e successivo Atto di Divisione a rogito Notaio Emilio Maccheroni in data 21/11/1991 rep. 126757, registrato a Viareggio il 26/11/1991 al n° 2997 e trascritto a Massa il 23/11/1991 al n° 6891; ed in parte con Atto di Donazione a rogito Notaio Emilio Maccheroni in data 21/11/1991 rep. 126758, registrato a Viareggio il 26/11/1991 al n° 2993 e trascritto a Massa il 23/11/1991 al n° 6892.

\* \* \* \* \*

### **Stato possesso immobile**

L'immobile al momento dei sopralluoghi di verifica, risultava libero, ad esclusione dell'area pertinenziale posta sul retro del fabbricato, utilizzata da terzi.

**Geom. Tiziana Marrazzo**  
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569  
e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)



**Vincoli/ oneri anche di natura condominiale**

Nell'atto notaio De Luca del 25.07.2007 rep. n. 8717 all'art. 2 viene specificato:

*“La vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, con tutti dell'immobile in oggetto gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive (tra le quali è compresa la servitù passiva di passo come da sempre esercitata sul lato mare-Viareggio della corte di pertinenza), nello stato di fatto e di diritto in cui detto immobile si trova, si possiede e dalla parte venditrice si ha diritto di possedere.”*

\* \* \* \* \*

**Elenco formalità, vincoli e oneri, gravanti sul bene**

Le formalità da cancellare in caso di decreto di trasferimento, risultante dalla documentazione notarile nel fascicolo, e da accertamenti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Massa Carrara, sono le seguenti:

- **iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo part. n.**

**2329 , reg. n° 9047 del 27 luglio 2007, a favore di** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per euro 9.350.000 di cui euro

5.500.000 di capitale;

**Geom. Tiziana Marrazzo**

Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569

e \_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)



- iscrizione di ipoteca giudiziale part. n. 1415 reg. 9424 del 10 ottobre 2011, relativa a Decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Udine in data 20 settembre 2011, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], per euro 7.000 di cui euro 3.606,64 di capitale (grava anche su beni in Carrara);

- iscrizione di ipoteca legale part. n. 1651 reg. 11142 del 30 novembre 2011, a favore del [REDACTED]

[REDACTED] per euro 344.424,73 di cui euro 172.212,38 di capitale (grava anche su beni in Carrara);

- iscrizione di ipoteca legale part. n. 349 reg. 2991 del 18 aprile 2013, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], per euro 558.097,40 di cui euro 279.048,70 di capitale (grava anche su beni in Carrara);

- iscrizione di ipoteca giudiziale part. n. 166 reg. 1872 del 12 marzo 2014, relativa a Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Roma in data 11 gennaio 2011, a favore di [REDACTED]

per euro

380.000 di cui euro 353.108,48 di capitale (grava anche su beni in Carrara);

*Geom. Tiziana Marrazzo*

*Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569*

*e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)*



- iscrizione di ipoteca giudiziale part. n. 204 reg. 2441 del 27 marzo 2014, relativa a Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Massa in data 20 giugno 2013, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], per euro 166.000,00 di capitale;

- trascrizione part. n. 6936 reg. 8893 del 7 novembre 2014, relativa a pignoramento immobiliare notificato in data 16 ottobre 2014, a favore di [REDACTED] importo di € 2.472.115,25 comprensivo di interessi fino alla data del 03.11.2014;

**I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni e trascrizioni sono di massima i seguenti, salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate:**

- a) Per la cancellazione delle trascrizioni = € 262,00 cad;
- b) Per la cancellazione delle iscrizioni volontarie = € 35,00 cad
- c) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali:
- d) 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazioni e delle eventuali restrizioni con un minimo di € 200,00;
- e) € 59,00 per bolli;
- f) € 35,00 per tasse ipotecarie.

\* \* \* \* \*

#### **Regolarità edilizia e urbanistica**

Dalle verifiche effettuate presso gli archivi comunali risultano i seguenti titoli:

*Geom. Tiziana Marrazzo*  
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569  
e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)



Licenza edilizia a nome di [REDACTED] approvata dalla Commissione Edilizia il 08.07.1955 per ampliamento e sopraelevazione “villetta per camere d’affitto.”

Il progetto prevedeva l’ampliamento al piano primo ad oggi non realizzato e una diversa conformazione del fabbricato rispetto allo stato attuale.

A seguito di domanda di [REDACTED] proposta per ampliamento del fabbricato denominata Pensione Franca, in data 12.05.1965 la Commissione Edilizia esprimeva parere sfavorevole” *per insufficiente distanze dai confini e dai fabbricati limitrofi esistenti per insufficiente disponibilità di terreno e per eccesso di volume.* La rappresentazione grafica dell’immobile corrisponde sommariamente allo stato attuale, salvo che per la diversa distribuzione interna.

In data 07.02.1986 prot. n. 3527 veniva presentata comunicazione [REDACTED] ai sensi della Legge n. 47 del 28.02.1985 art. 26, per la realizzazione di opere interne al piano terra e primo. Nel grafico si rappresenta l’immobile limitatamente al piano terra e primo come oggi si trova.

Manca il passaggio intermedio tra il 1965 e il 1986 per le modifiche rispetto alla Licenza del 1955.

**Geom. Tiziana Marrazzo**  
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569  
e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)



Con DIA (Denuncia di Inizio Attività) n° 59148 del 31.07.2007 la società [REDACTED] chiedeva il cambio di destinazione d'uso da ricettivo a civile abitazione, si precisa che tali lavori non sono mai stati completati, pertanto la DIA ha perso di efficacia. I grafici allegati alla DIA rappresentano quanto sullo stato dei luoghi, salvo che per il piano soppalco, rappresentato con una minore superficie calpestabile, così come risulta anche nella planimetria catastale. In loco il soppalco è invece esteso sull'intera area della sala da pranzo sottostante. Nella relazione tecnica asseverata viene dichiarato che l'edificio è legittimo in quanto costruito ante 41.

Limitatamente a quanto potuto verificare presso gli archivi comunali, il CTU non può dichiarare la conformità urbanistica dell'immobile, inoltre specifica la necessità di dichiarare la conformità all'atto di presentazione presso il Comune di titolo abilitativo per futuri interventi edilizi, con l'onere preventivo di ulteriori verifiche presso gli archivi comunali.

Nell'atto a rogito Notaio De Luca del 25.07.2007 rep 8717 all'art 8  
"la parte venditrice .....omissis...dichiara sotto la sua personale  
responsabilità che la costruzione del predetto immobile risulta  
iniziata in data anteriormente al 1 settembre 1967. Dichiaro altresì  
che a tutt'oggi il predetto immobile non è stato modificato e non è  
stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione ad

**Geom. Tiziana Marrazzo**  
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569  
e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)



*eccezione di piccoli lavori interni eseguiti in conformità dell'art. 26 della citata legge 47/85, con asseverazione presentata al Comune di Massa in data 06.03.1986.*

Nell'ipotesi che non vi siano altre difformità per detto immobile, la difformità del piano soppalco, non è allo stato sanabile in quanto l'altezza interna non è conforme agli standard igienico-sanitari attuali e pertanto si computa il costo per il ripristino,( salvo altra documentazione allo stato non ritrovata presso gli archivi comunali) dello stato dei luoghi con demolizione della porzione di solaio e bagno esistenti, che si quantifica indicativamente a corpo in € 2.000,00. Per lo sgombero di materiale vario e suppellettili presenti nell'edificio e nella cantina, oltre ai ponteggi si quantifica a corpo l'importo di € 3.800,00 circa.

In base al PR G del Comune di Massa l'immobile ricade in Zona di Ristrutturazione Alberghiera.

In base al Regolamento Urbanistico adottato con delibera del C.C. del Comune di Massa n° 58 del 20.07.2015, il mappale 213 ricade in Area Alberghiera, soggetto a PPE, PIE (pericolosità idraulica elevata), Vincolo idrogeologico, Sovrintendenza.

Vista la mancanza di ritrovamento negli archivi comunali di parte della documentazione, visto lo stato dei luoghi e tutte le informazioni attualmente in possesso del CTU per il mappale del lotto in

*Geom. Tiziana Marrazzo*  
*Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569*  
*e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)*



questione, si specifica che non è possibile dichiarare la conformità degli immobili e la valutazione è effettuata salvo il reperimento di nuova documentazione e modifica delle norme, che potrebbe determinare una diversità di valore e spese conteggiate.

\* \* \* \* \*

#### **Certificazione energetica e impianti**

Gli impianti sono obsoleti e pertanto non a norma all'attualità.

\* \* \* \* \*

#### **Stima immobile**

Il procedimento di stima adottato è sintetico/comparativo

La valutazione per la struttura alberghiera è più complessa, avendo comparabili limitati per tale tipologia d'immobile, inoltre pur se suscettibile di cambio di destinazione in residenziale in quanto il R.U. lo ammette solo nel caso in cui gli edifici alberghieri abbiano una capienza inferiore a 25 posti letto e/o a 13 camere, come in questo caso, l'edificio è condizionato dall'essere in area PIE, ossia a rischio idraulico elevato.

In ogni caso, ai sensi dell'art. 14 delle NTG, l'ammissibilità degli interventi di manutenzione straordinaria con frazionamento in aree P.I.E è regolamentata come segue:

1. Con riferimento all'art. 146 delle NTA, i frazionamenti collegati ad interventi di manutenzione straordinaria (Ma.str)

**Geom. Tiziana Marrazzo**

Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569

e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)



risultano possibili all'interno delle aree P.I.E. nelle quali gli studi idrologico idraulici del PS individuano un battente idraulico con altezza non superiore a 20 cm e con velocità di scorrimento non superiore a 0,50 m/s;

2. Nel caso di aree P.I.E. in cui la velocità di scorrimento delle acque di esondazione non sia nota o non sia ad esse direttamente collegabile, il frazionamento di cui al comma 1, si intende sempre ammesso per battenti idraulici con altezza inferiore ai 10 cm;

3. In entrambe le casistiche di cui ai commi 1 e 2 l'ammissibilità dell'intervento è subordinata all'esito di uno studio tecnico idraulico, redatto da tecnico abilitato, che dimostri che l'intervento non aumenta la vulnerabilità dell'edificio oggetto di frazionamento e che non determina l'aumento dei rischi e della pericolosità idraulica al contorno.

La valutazione viene effettuata quale struttura alberghiera, in virtù del numero di camere, tenuto conto dell'esposizione, luminosità, panoramicità, viabilità, ubicazione, tipologia costruttiva, vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione.

## **LOTTO C**

**La quota pignorata all'esecutata per il diritto di piena proprietà è di 1/1 pari al Valore stimato di :**

*Geom. Tiziana Marrazzo*

*Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569*

*e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)*



L'immobile ha superficie lorda totale di circa mq. 328, oltre a terrazzi per mq. 22 circa, mq. 36 di cantine (come rilevato dai grafici rinvenuti presso gli enti), corte di circa mq. 115,00 catastali di cui la parte sul retro utilizzata da terzi estranei alla procedura di circa mq. 57, una striscia laterale lato mare adibita a passo di circa mq. 36,00. La struttura è costituita da n. 10 camere con servizi, oltre agli spazi comuni per il soggiorno.

In considerazione dello stato di manutenzione e pertanto del necessario intervento di ristrutturazione, si ritiene congruo attribuire un valore di € 45.000,00 a camera per un **totale di € 450.000,00.**

**Valore stimato € 450.000,00**

**Detrazione al valore stimato per:**

sgombero locali e lavori edili € 5.800,00

**TOTALE VALORE LOTTO C**  
**€ 444.200,00 valore immobile libero**

**Allegati LOTTO "C":**

- 1) estratto di mappa
- 2) Visure catastali
- 3) Planimetria catastale mappale 213
- 4) Grafico con scatto foto
- 5) Documentazione fotografica
- 6) Art. 26 per opere interne
- 7) Denuncia di Inizio attività n° 59148 del
- 8) Atto Notaio De Luca del 25.07.2007 rep n° 8717

*Geom. Tiziana Marrazzo*  
*Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569*  
*e\_mail: [tmarrazzo@libero.it](mailto:tmarrazzo@libero.it) [tiziana.marrazzo@geopec.it](mailto:tiziana.marrazzo@geopec.it)*

