

Studio tecnico

Geom. Alberti Alessio

TRIBUNALE DI MASSA

Esecuzione Immobiliare n° 154/12

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

XXX

contro

XXX - XXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. G. Fabbrizzi

Udienza: 23/10/2013

Esperto incaricato: GEOM. ALBERTI ALESSIO

Studio tecnico
Geom. Alberti Alessio

INDICE

Premessa	pag.	4
----------	------	---

ADEMPIMENTI PRELIMINARI

Primo adempimento	pag.	5
Secondo adempimento	pag.	5

RISPOSTA AI QUESITI

Primo quesito	pag.	6
Secondo quesito	pag.	6
Terzo quesito	pag.	8
Quarto quesito	pag.	12
Quinto quesito	pag.	12
Sesto quesito	pag.	13
Settimo quesito	pag.	15
Ottavo quesito	pag.	18
Nono quesito	pag.	18

ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Visura catastale
3. Visura storica
4. Estratto di Mappa
5. Planimetria catastale
6. Elaborato planimetrico
7. Concessione edilizia
8. Atto di provenienza
9. Visura ipotecaria
10. Certificazione energetica
11. Verbale di accesso
12. Comunicazione inizio operazioni peritali
13. Bando di vendita
14. Attestazione invio perizia creditore e debitore

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Alberti Alessio, libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Massa Carrara (MS) al n° 1260, con studio professionale in Marina di Massa (MS) via Silcia n° 153, nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. G. Fabbrizzi, nell'udienza del giorno 29/05/2013, prestava giuramento di rito, accettando l'incarico di rispondere ai quesiti di seguito elencati.

L'espletamento dell'incarico suddetto si è articolato nelle seguenti operazioni:

- Disamina della documentazione pregressa;
- Sopralluogo presso l'immobile in questione;
- Sessioni presso gli uffici competenti per indagini e accertamenti;
- Indagine di mercato in riferimento alle compravendite di beni di natura e consistenza analoghi a quelli oggetto della presente stima;
- Stima del bene.

ADEMPIMENTI PRELIMINARI

PRIMO ADEMPIMENTO

Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex. art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene/i al debitore/i;

La documentazione depositata risulta completa, come previsto dall'art. 567 c.p.c.; estratto di mappa, certificato catastale ventennale, certificato ipotecario.

SECONDO ADEMPIMENTO

Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;

Il sottoscritto ha provveduto ad inviare, in data 19/06/2013, comunicazione di inizio delle operazioni peritali tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, ai debitori, Sig.ri XXXX XXXXX – XXXXX XXXXXX e al creditore procedente XXXXXX XXXXXXXXX, fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 26/06/2013.

Studio tecnico

Geom. Alberti Alessio

RISPOSTA AI QUESITI

PRIMO QUESITO

Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;

Il CTU, in data 26/06/2013 alle ore 10.00, provvedeva ad effettuare sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento, in presenza del Sig. XXX, che consentiva l'accesso ed il rilievo dell'immobile.

SECONDO QUESITO

A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Piena proprietà, di una villetta unifamiliare disposta su due piani fuori terra, con locali accessori quali cantina e garage al piano interrato, ampia corte pertinenziale con piscina, ubicata nel Comune di Massa, via del Melaro n° 4.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di stima risulta così identificato:

N.C.E.U. del Comune di Massa (MS);

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
73	743	1	1	A/7	2	12,5 vani	€ 2.027,09
73	743	2	1	C/6	4	90 mq	€ 223,11

Intestati:

- 1) XXXXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXX il XXXXXXXX, proprietaria per $\frac{1}{2}$
- 2) XXX XXXXX nato a XXXXXXXX XXXX il XXXXXXXX, proprietario per $\frac{1}{2}$

L'unità è identificata da planimetrie del 17/06/1993, protocollo n° A497.

CONFINI

Nord: Mappale 745

Sud: Mappale 889

Est: Mappali 592, 498, 529

Ovest: Via del Melaro

ATTO DI PIGNORAMENTO

Pignoramento immobiliare trascritto all' Agenzia del Territorio di Massa in data 02/08/2012, registro particolare n° 4828, con il quale sono stati pignorati, per intero, i beni sopra descritti.

ATTO DI PROVENIENZA

I beni oggetto di stima provengono agli esecutati, tramite denuncia di successione, registrata all'ufficio del Registro di Massa in data 22/12/1998, repertorio n° 13/393, trascritta all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara il 28/06/2000 Rep. Part. n° 4107 (allegato 8).

TERZO QUESITO

A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;

Trattasi di villetta unifamiliare, dotata di area a giardino di pertinenza esclusiva, corredata da ampia piscina scoperta.



Il bene edificato negli anni '90, con struttura mista in c.a. e muratura è collocato in una zona prettamente a destinazione residenziale, posta a pochi chilometri dal centro cittadino. Gli immobili nella zona presentano un buon grado di commerciabilità.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale del fabbricato compreso le finiture e la distribuzione planimetrica risulta discreta. Da definirsi di buon livello ornamentale l'area pertinenziale.

L'edificio sviluppato su due piani fuori terra è così strutturato:

PIANO SEMINTERRATO

Il piano seminterrato, è accessibile, sia esternamente, tramite scivolo posto sul lato ovest del fabbricato e una rampa di scale collocata sul lato est, sia internamente, dal piano terra mediante doppia rampa di scale.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE
GARAGE*	79,40 mq
LOCALE ATTREZZI*	8,99 mq
CANTINA	58,81 mq
LOCALE CALDAIA**	8,61 mq
WC	5,04 mq
DISIMPEGNO	4,90 mq

* = individuati con il sub. 2

**= in comune sub. 1 e sub. 2

Il presente piano è provvisto di impianto di riscaldamento e climatizzazione, inoltre il locale adibito a cantina è provvisto di camino.

La pavimentazione dei locali è composta da piastrelle in cotto ad esclusione del

bagno in ceramica.

Tutti i serramenti del fabbricato sono in legno massello di notevole fattura.

PIANO TERRA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE
INGRESSO - DISIMPEGNO	20,90 mq
CUCINA	15,30 mq
SOGGIORNO	28,00 mq
PRANZO	17,94 mq
CAMERA - STUDIO	14,15 mq
BAGNO	5,47 mq
DISPENSA	4,80 mq
PORTICO lato nord-est	13,55 mq
PORTICO lato sud-ovest	26,55 mq
BALCONE lato ovest	7,44 mq

La pavimentazione di tutti i locali è costituita da piastrelle in cotto pregiato 30x30, ad esclusione del bagno rivestito in ceramica. La scala di collegamento ai piani superiore e inferiore è rivestita in pietra di cardoso con ringhiera in ferro battuto. Impiantistica completa. La cucina è in muratura rivestita con piastrelle in ceramica. Il soggiorno è provvisto di camino. Intonaco interno al civile, intonaco esterno al civile con velo di "pidocchino".

PIANO PRIMO

Il piano primo accessibile da scala interna è composto da:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE
SALOTTINO	11,20 mq
CAMERA 1	17,94 mq
CAMERA 2	11,10 mq
CAMERA 3	15,96 mq
BAGNO 1	5,29 mq

SPOGLIATOIO	1,50 mq
BAGNO 2	6,44 mq
DISIMPEGNO	14,80 mq
BALCONE lato ovest	7,44 mq
BALCONE lato sud	3,15 mq
BALCONE lato est	6,08 mq
BALCONE lato sud-ovest	2,90 mq
TERRAZZA lato nord-est	10,40 mq

Si presentano le stesse rifiniture precedentemente elencate.

AREA PERTINENZIALE

L'area che circonda interamente il fabbricato, contraddistinta al Fg. 73 Mapp. 743 sub. 3 B.C.N.C. di pertinenza esclusiva dei sub. 1 e 2, risulta adibita per la maggior porzione a giardino (dove sorgono numerosi ulivi di modeste dimensioni), passaggi e camminamenti, oltre alla presenza di una tettoia adibita a posto auto collocata in adiacenza dell'ingresso carraio. Il tutto è corredato da un'ampia piscina di dimensioni planimetriche ml 8,00 x 18,00, posta sul lato sud dell'immobile.

La zona piscina è provvista di un gazebo (ml 4,40 x 3,20) un manufatto adibito a doccia (ml 1,40 x 1,60) oltre ad un locale interrato (ml 4,00 x 4,00) adibito a "locale tecnico piscina".

La proprietà è delimitata su tre lati da rete metallica su cordolo in calcestruzzo, sul lato strada da muri in pietra e ringhiera in ferro zincato. L'accesso alla proprietà è consentito da due ingressi distinti uno carraio (dotato di dispositivo

per l'apertura elettrica a distanza) e l'altro pedonale.

Lungo il perimetro dell'area pertinenziale sono presenti diversi punti di illuminazione, che consentono un'ottima visibilità esterna nelle ore notturne.

QUARTO QUESITO

A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

STATO OCCUPATIVO

Alla data del sopralluogo i beni pignorati risultano occupati dagli esecutati.

QUINTO QUESITO

A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:

- *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*
- *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione*
- *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione;*

Dalle ricerche espletate, allo scrivente, non risulta l'esistenza di vincoli o oneri gravanti sul bene.

SESTO QUESITO

A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

Le formalità da cancellare in caso di decreto di trasferimento, risultanti dagli atti in fascicolo e dall'aggiornamento effettuato presso l'Agenzia del Territorio di Massa Conservatoria dei R.R.II. sono le seguenti:

1) ISCRIZIONE del 06/06/2002 Reg. Part. 925 – Ipoteca volontaria a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena, derivante da concessione a garanzia di mutuo (capitale € 125.000,00 - totale € 250.000,00) del 04/06/2002 Rep. n° 69028, notaio Bianchi Alessandra.

Costo cancellazione formalità € 35,00

2) ISCRIZIONE del 20/07/2012 Reg. Part. 711 – Ipoteca giudiziale a favore di
derivante da decreto ingiuntivo (capitale € 17.128,48 - totale € 38.098,00) del 12/07/2012 Rep. n° 710.

Costo cancellazione formalità € 284,49.

3) ISCRIZIONE del 20/07/2012 Reg. Part. 712 – Ipoteca giudiziale a favore di

XXXXXX, derivante da decreto ingiuntivo (capitale € 57.196,82 - totale € 120.637,00)
del 12/07/2012 Rep. n° 713.

Costo cancellazione formalità € 697,19.

4) ISCRIZIONE del 23/07/2012 Reg. Part. 727 – Ipoteca giudiziale a favore di
XXXXXX, derivante da decreto ingiuntivo (capitale € 30.025,67 - totale € 64.070,00)
del 12/07/2012 Rep. n° 719.

Costo cancellazione formalità € 414,35.

5) TRASCRIZIONE del 02/08/2012 Reg. Part. 4828 – Verbale di pignoramento
immobili del 27/07/2012 Rep. n° 1020 a favore di XXXXXX.

Costo cancellazione formalità € 262,00.

6) TRASCRIZIONE del 05/11/2012 Reg. Part. 6813 – Verbale di pignoramento
immobili del 17/10/2012 Rep. n° 1363 a favore di XXXXXX.

Costo cancellazione formalità € 262,00.

7) TRASCRIZIONE del 21/05/2013 Reg. Part. 2798 – Verbale di pignoramento
immobili del 07/05/2013 Rep. n° 615 a favore di XXXXXXXX.

Costo cancellazione formalità € 262,00.

8) TRASCRIZIONE del 11/06/2013 Reg. Part. 3274 – Verbale di pignoramento
immobili del 24/05/2013 Rep. n° 3095 a favore di XXXXXXXX.

Costo cancellazione formalità € 262,00

I costi di cancellazione delle sopracitate formalità, a carico della procedura,

ammontano a € 2.479,03.

SETTIMO QUESITO

A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e successive e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Dalle verifiche espletate presso l'ufficio tecnico del Comune di Massa (MS), nonché dalla documentazione ritirata, si evince che l'immobile è stato edificato con concessione edilizia del 02/03/1991 n. 91.2.25 (allegato 7).

L'immobile è privo della dichiarazione di agibilità.

1. DIFFORMITA' URBANISTICHE

Il fabbricato, al momento del sopralluogo, evidenzia le seguenti difformità tra lo stato di fatto e quanto riportato nei grafici della concessione edilizia, in dettaglio:

PIANO SEMINTERRATO

- Realizzazione di un bagno con superficie utile di circa 5,00 mq, nel locale adibito a garage;

- demolizione totale della parete divisoria posta tra il locale cantina e il disimpegno;
- chiusura di n° 3 bocche di lupo;

PIANO TERRA

- Ampliamento del bagno a discapito del locale ripostiglio;
- modestissime difformità presenti nelle tramezzature del locale soggiorno;
- diversa distribuzione del balcone posto sul lato ovest;

PIANO PRIMO

- Ridimensionamento della zona destinata a salottino e creazione di un balcone.

AREA PERTINENZIALE

Le sottoindicate opere sorgono in assenza di titolo abilitativo:

- Piscina
- Gazebo
- Tettoia adibita a posto auto
- Manufatto adibito a doccia
- Locale interrato adibito a "locale tecnico piscina"

Le difformità che ricadono sull'immobile, quali diversa distribuzione interna, realizzazione di wc al piano seminterrato, oltre la piscina e il locale tecnico risultano sanabili applicando l'art. 140 L.R.T. N. 1/05 "attestazione di conformità in sanatoria".

I manufatti posti nell'area pertinenziale quali gazebo, tettoia adibita a posto auto e manufatto adibito a doccia, possono essere regolarizzati dall'acquirente entro 120 giorni dall'atto di trasferimento, usufruendo dell'art. 40 comma 6 della L. 47/85, visto che la ragione di credito per cui si procede risulta di data anteriore all'entrata in vigore del condono edilizio LN 326 del 24/11/2003 e LR 53/2004, ma poiché la volumetria degli abusi in oggetto supera i 100 mc il sottoscritto consiglia di escludere dalla sanatoria (vista la precaria struttura) il gazebo, procedendo alla demolizione dello stesso.

La chiusura di n° 3 bocche di lupo al piano seminterrato necessita del ripristino delle stesse oppure l'installazione di impianto a ventilazione meccanica.

2. DIFFORMITA' CATASTALI

Le planimetrie catastali presentano modestissime difformità interne di conseguenza necessitano di un aggiornamento catastale, confermando lo stato attuale, così come i manufatti posti nell'area pertinenziale.

I costi preventivabili tra spese tecniche e sanzioni delle sopracitate pratiche

edilizie e catastali, comprensivo dei costi di demolizione del gazebo e ripristino della superficie finestrata o installazione impianto meccanico, ammontano a circa 17.000,00 €.

OTTAVO QUESITO

A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui al d.lgs 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37

acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

Dalla certificazione energetica redatta in data 26/06/2013, l'immobile in oggetto ricade in classe energetica "D" (allegato 10).

Il redattore nelle note consiglia in futuro l'installazione di pannelli solari termici per il riscaldamento di acqua calda sanitaria.

Non è stata prodotta al consulente alcuna certificazione degli impianti.

NONO QUESITO

Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

In relazione alle caratteristiche del bene, rilevate sui luoghi, il sottoscritto ritiene di costituire un UNICO LOTTO;

I. CRITERIO DI VALUTAZIONE

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul libero mercato di beni simili a quello da stimare.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nell'individuare il prezzo noto per beni simili espresso in termini di parametro unitario (mq), che tenga conto dei fattori di indagine effettuati come quelli intrinseci ed estrinseci. Per il reperimento dei prezzi noti sono stati utilizzati i dati riportati da operatori del settore.

ESTINAZIONE	PIANO	SUP. LOR.	COEFFICIENTE	SUP. COMM.
Unità immobiliare	T - 1°	257,64 mq	1,00	257,64 mq
Cantina - Garage	1S	197,11 mq	0,50	98,55 mq
Porticato	T	41,57 mq	0,35	14,55 mq
Terrazza	1°	12,24 mq	0,25	3,06 mq
Balcone	T - 1°	33,13 mq	0,25	8,28 mq
Corte		1.617 mq	0,10	161,70 mq
TOTALE				543,78 mq

II. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Negli ultimi anni, l'indirizzo generale del mercato immobiliare, continua a mostrare un andamento negativo, dovuto anche all'attuale situazione economica in condizioni di crisi e di sofferenza. Pertanto per l'immobile in esame, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali e alla distribuzione degli ambienti, considerate inoltre le

Studio tecnico

Geom. Alberti Alessio

caratteristiche estrinseche, il sottoscritto ritiene congruo adottare, con criterio prudenziale, il seguente valore unitario: 2.800,00 €/mq.

VALORE DI STIMA	
VALORE DI STIMA	543,78 mq x 2.800 €/mq = 1.522.584,00 €
SPESE TECNICHE, SANATORIA, CATASTO, SANZIONI	- 17.000,00 €
TOTALE	€ 1.505.584,00 arrotondato.

VALORE DI STIMA: € 1.505.500,00 arrotondato. (unmilione cinquecentocinquemilacinquecento/00)

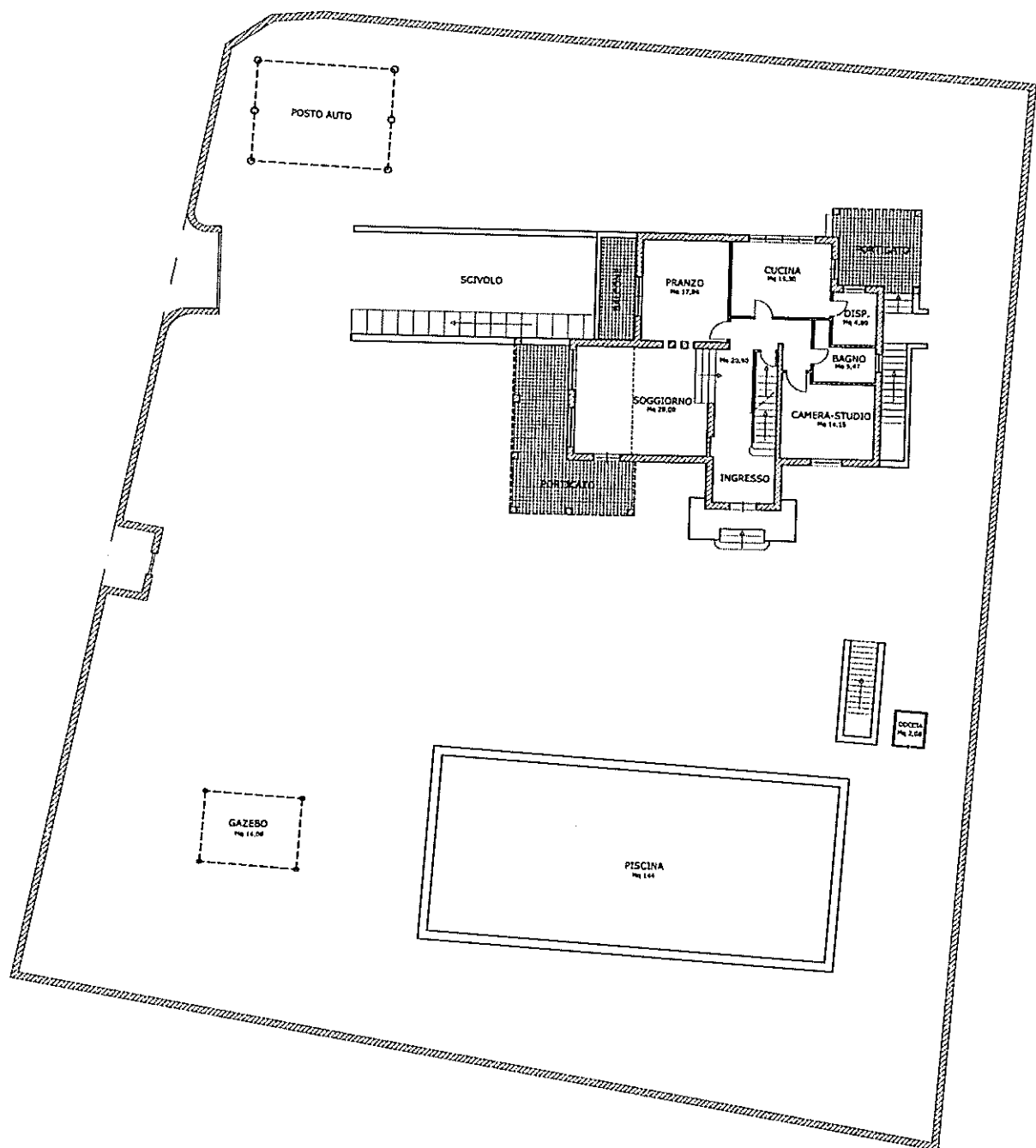
Con quanto sopra il CTU ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Massa, 29/08/2013

Il C.T.U.

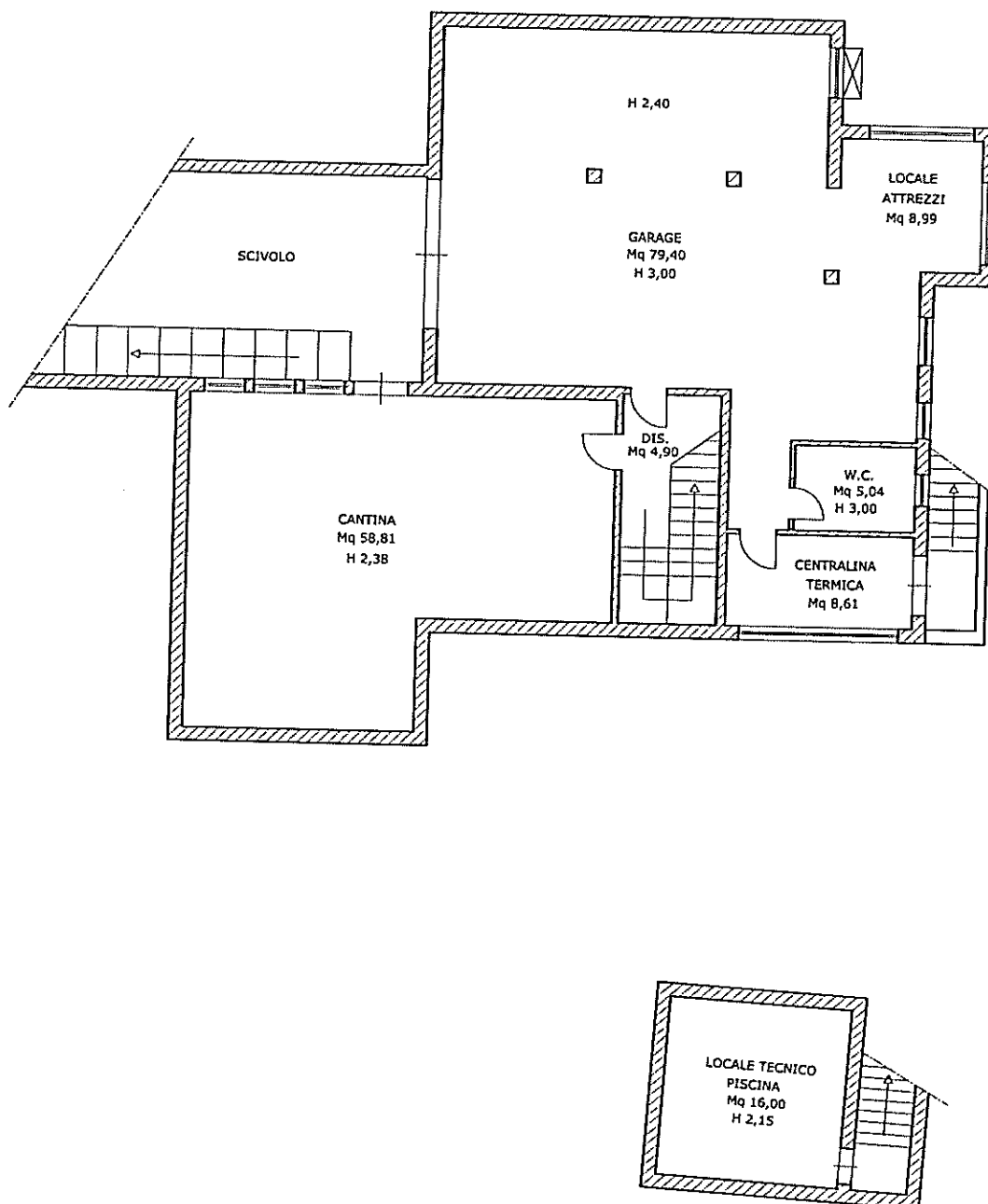
Geom. Alberti Alessio

PIANTA PIANO TERRA



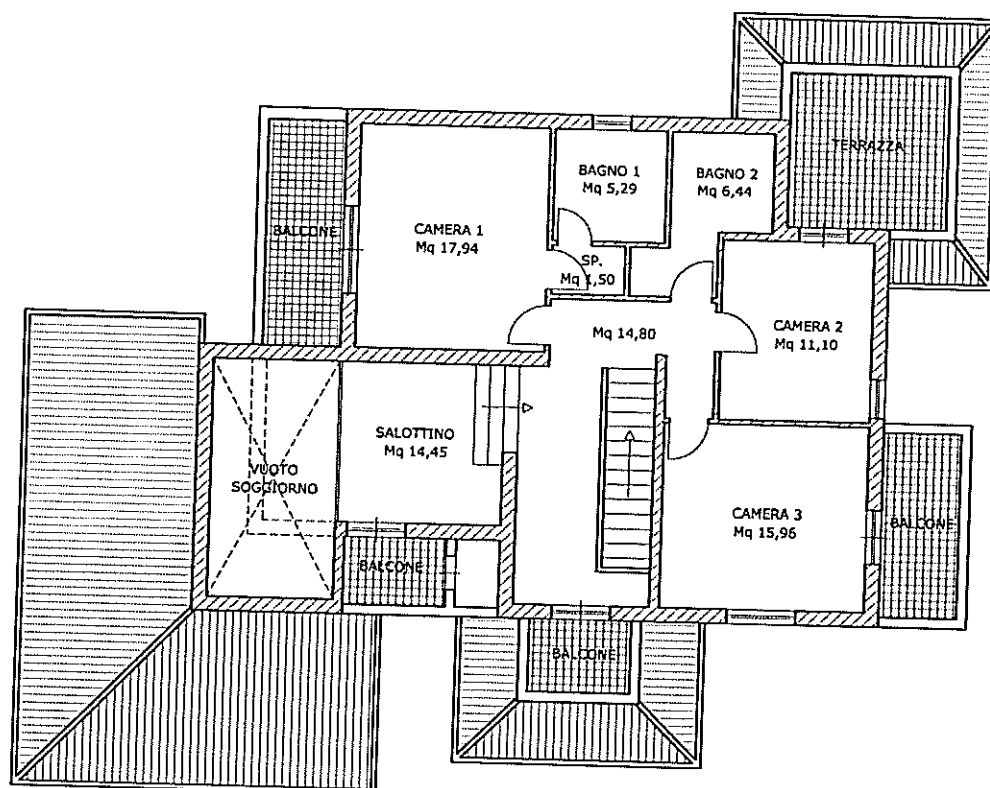
Scala 1:200

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



Scala 1:150

PIANTA PIANO PRIMO



Scala 1:150

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Edifici Residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato	18/2013	Validita'	28/06/2023
Riferimenti catastali	Fg.73 Mapp.743 sub.1-2		
Indirizzo edificio	Via del Melaro n°4 Massa (MS)		
Nuova costruzione	☐	Passaggio di proprietà	☐
		Riqualificazione energetica	☒
Proprietà	[Redacted]		Telefono
Indirizzo	[Redacted]		E-mail

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

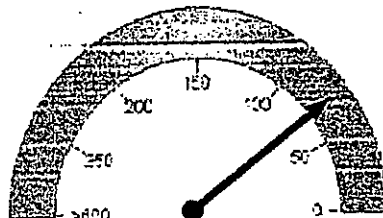
Edificio di classe: D

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

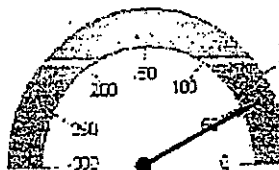
EMISSIONI DI CO2
12.7 kgCO2/m²·anno

PRESTAZIONE ENERGETICA
RAGGIUNGIBILE
kWh/m²·anno

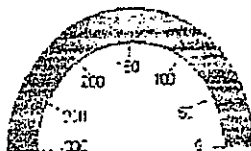
ARCHIVIO COMUNALE MASSA UFFICIO PROTOCOLLO
27 GIU. 2013
COPIA PER L'UTENTE
L'Addetto <i>[Signature]</i>



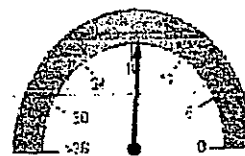
PRESTAZIONE ENERGETICA
GLOBALE
84.6 kWh/m²·anno



PRESTAZIONE
RISCALDAMENTO
47.1 kWh/m²·anno



PRESTAZIONE
RAFFRESCAMENTO
2.11 kWh/m²·anno



PRESTAZIONE
ACQUA CALDA
17.5 kWh/m²·anno

4. QUALITA' INVOLUCRO (Raffrescamento)

I

II

III

IV

V

5. Metodologie di calcolo adottate

DOCET

Geometra Albino Gianluca
iscritto nell'elenco dei Certificatori
della Regione Liguria al n° 4116

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
1) 1)	; Classe	
2) 2)	; Classe	
3) 3)	; Classe	
4) 4)	; Classe	
5) 5)	; Classe	
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE		<10 anni

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento	Raffrescamento	Acqua calda sanitaria
	X	O	X

	19.5 < kWh/m ² *anno
	30 < kWh/m ² *anno
	43.6 < kWh/m ² *anno
	60.1 < kWh/m ² *anno
	73.6 < kWh/m ² *anno
	97.6 < kWh/m ² *anno
	135.2 < kWh/m ² *anno
	135.2 ≥ kWh/m ² *anno

Rif. legislativo = 60.1 kWh/m²*anno

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPi)		Indice energia primaria (EPi)	47,1	Indice energia primaria (EPacs)	17,5
		Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	42,1		
Indice Involucro (EPe,Invol)	30,4	Indice involucro (EPI,Invol)	35,8	Fonti rinnovabili	0
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (ηg)	0,78		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	0		

9. NOTE

E' consigliato in futuro la messa in opera di pannelli solari termici per il riscaldamento di acqua calda sanitaria.

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	Struttura mista C.A. + muratura			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	Muratura di mattoni semipieni - Poroton			
Anno di costruzione	1991	Numero di appartamenti	1	
Volume lordo riscaldato V (m³)	1023	Superficie utile m²	370	
Superficie disperdente S (m²)	480,8	Zona climatica/GG	D/1525	
Rapporto S/V	0,47	Destinazione d'uso	Residenziale	

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione	1991	Tipologia	Caldala
	Potenza nominale (kW)	120	Combustione	Metano
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	1991	Tipologia	Caldala
	Potenza nominale (kW)	120	Combustione	Metano
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh/kWht)			

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

13. COSTRUZIONE

Costruttore			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Direttore/i lavori			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

14. SOGGETTO E CERTIFICATORE			
Ente/Organismo pubblico	Tecnico abilitato X	Energy Manager	Organismo / Società
Nome e cognome / Denominazione	Geom. Alboni Gianluca		
Indirizzo	Via Palestro n°49 Massa (MS)	Telefono/e-mail	0585 489875
Titolo	Geometra	Ordine/iscrizione	Albo dei Geometri
Dichiarazione di indipendenza	Dichiaro di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto <i>certificatore in riferimento all'immobile sito in Comune di Massa, Via del Melaro n°4 censito catastalmente al Fg.73 Mapp.743 Sub.1-2.</i>		
Informazioni aggiuntive			

15. SOPRALLUOGHI	
1)	
2)	
3)	

16. DATI DI INGRESSO	
Progetto energetico	☐ ☒ Rilievo sull'edificio
Provenienza e responsabilità	

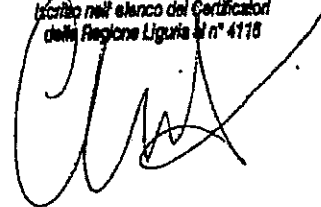
17. SOFTWARE			
Denominazione	DOCET	Produttore	CNR-ITC ed ENEA
Metodologia di calcolo di riferimento nazionale DOCET, sulla base delle norme tecniche UNI TS 11300			

Data emissione

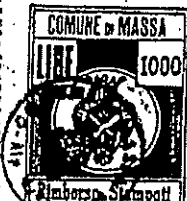
26/8/2013

Firma del tecnico

Geom. Alboni Gianluca
iscritto nell'elenco dei Certificatori
della Regione Liguria al n° 4178



CONCESSIONE NUMERO		
SA	M	Progr.
91	2	25
del 2 MAR 1991		



Prot. Generale n. 30103 del 26 nov. 1990



COMUNE DI MASSA

PROVINCIA DI MASSA CARRARA

CONCESSIONE

PER ESECUZIONE DI OPERE AI SENSI DELLA LEGGE 28.1.1977, N. 10

Rilasciata alla Ditta

residente in via n. per l'esecuzione di lavori di costruzione fabbricato civile abitazione

da eseguirsi sull'area/immobile distinto in catasto terreni/fabbricati al foglio 73 mapp. 492-497 della superficie complessiva

di mq. 1.990 post. 0 in Massa via del Melaro

secondo il progetto costituito di n. 4 tavole, redatto dal geom. Mosti Marco

C.F. [redacted]

Direttore dei lavori il progettista

C.F. [redacted]

IL SINDACO

Vista la domanda presentata da _____
con la quale viene chiesta la concessione per l'esecuzione dei lavori anzidetti;
Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda di cui sopra;
Visto il parere dell' U.S.L. ;
Visto il parere della C.I.B.A. n. _____ del _____ ; Visto il parere dell' Amm. prov. ai fini forestali n. _____ del _____ ;
Visti gli strumenti urbanistici vigenti, i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana ;
Visti il Capo IV del titolo II della legge 18-8-1942, n. 1150, la legge 6-8-1967, n. 765, la legge 28-1-1977, n. 10 e successive modificazioni ;
Visto il parere della Commissione Comunale Edilizia ;
La relazione geologica è stata redatta dal geologo dr. Morabito Giovanni

Preso atto che:

- a) il richiedente dichiara sotto la sua personale responsabilità di essere proprietario dell' area come risulta da atto notaio G. Gianaroli in data 17.9.1990, rep. n. 64457/4505, reg. to a Carrara il 19 sett. 1990 al n. 584;
b) il richiedente dichiara sotto la sua personale responsabilità di avere il necessario titolo alla concessione, come risulta dalla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi della legge 4-1-1968, n. 15 presso il Comune in data _____

DISPONE:

Alla ditta retroindicata è concesso di eseguire i lavori in oggetto secondo il progetto che si allega quale parte integrante del presente atto, fatti salvi i diritti dei terzi ed alle seguenti condizioni:

- ☐ A) Concessione a titolo gratuito.
Trattandosi di caso previsto dall' art. 9, (1° comma lettera _____), della legge 28-1-1977, n. 10 la presente concessione è rilasciata a titolo gratuito.
- ☐ B) Concessione per edilizia convenzionata (artt. 7 e 8 - L. 28-1-1977, n. 10).
La presente concessione è rilasciata ai sensi di legge, sulla base della allegata convenzione, che ne fa parte integrante, in cui il concessionario si impegna a praticare i prezzi di vendita e di canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune in data _____
- ☒ C) Contributo per il rilascio della concessione.
- ☒ 1) Il contributo che il concessionario deve corrispondere per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai termini dell' articolo 3 e degli artt. 5, 9, 2° comma; 10 della legge 28-1-1977, n. 10 è determinato nella misura di L. 17.400.000=== (diconsi lire diecisette milioni quattrocento mila===) a norma della deliberazione del Consiglio Comunale n. 1723 del 31 agosto 1988
Tale somma risulta versata presso la Tesoreria Comunale come a quietanza n. 2288 del 14.3.91 1° rate
- ☒ 2) La quota commisurata al costo di costruzione delle opere di cui all' art. 6 della legge 28-1-1977, n. 10 è determinata in L. 8.348.000=== (diconsi lire otto milioni trecento quarantotto mila===)
e sarà corrisposta con le modalità e garanzie fissate nella delibera consiliare n. 800 del 21 aprile 1986
Tale somma risulta versata presso la Tesoreria Comunale come a quietanza n. 2288 del 14.3.91 1° rate
- ☐ 3) Il concessionario si obbliga, nei confronti del Comune, a scomputo parziale del contributo di urbanizzazione, a realizzare contestualmente all' esecuzione dei lavori consentiti dalla presente concessione, opere di urbanizzazione con le modalità ed i tipi previsti nel progetto allegato quale parte integrante del presente atto, e a cedere al Comune entro il _____ le relative aree, nonché mq. _____ afferenti l' urbanizzazione secondaria indicata nella planimetria che forma parte integrante del progetto e che vengono complessivamente valutati in L. _____ (diconsi lire _____).
A garanzia dell' esatto adempimento dell' onere di cui sopra il concessionario ha prestato adeguata ed idonea garanzia di L. _____ (diconsi lire _____) a mezzo di polizza fidejussoria del _____ rilasciata da _____
La somma di L. _____ (diconsi lire _____) è stata versata presso la Tesoreria Comunale come da quietanza N. _____ del _____

PRESCRIZIONI SPECIALI:

Redatta da: hm il 26.2.91

Visto: IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA

Visto: L' ASSESSORE ALL' URBANISTICA

OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO:

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le modalità esecutive: ed i lavori dovranno essere eseguiti così come previsti e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato.

Il presente atto di concessione deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera a disposizione degli Organi di controllo.

Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

- 1) Il nome e cognome del concessionario o la indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;
- 2) Il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) La Ditta (o le Ditte) esecutrici dei lavori;
- 4) La data e il numero della presente concessione;
- 5) Destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.

Ove si intenda dare esecuzione a strutture in C.A. indicate nell'art. 1 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, il costruttore è tenuto alla osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art. 4, prima dell'inizio dei lavori.

Al sensi dell'art. 18 comma 1° della legge 2-2-1974, n. 64 i lavori oggetto della presente concessione non possono essere iniziati senza la preventiva autorizzazione scritta dell'U.T. della Regione o del Genio Civile, secondo le rispettive competenze.

L'inizio dei lavori deve altresì essere comunicato preventivamente al Sindaco nelle forme previste dall'art. 17, comma 1° della stessa legge 2-2-1974, n. 64.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della succitata legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità e di agibilità della costruzione.

Qualora non siano state eseguite opere in C.A. deve essere presentata con la domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori, o il costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera non sono state attuate strutture in C.A.

Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della concessione deve presentare (ove occorra) il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco.

Il concessionario deve inoltre osservare le norme delle leggi 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione per la tutela delle acque d'inquinamento; 30 aprile 1976, n. 373 per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici; 13 luglio 1966, n. 615 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione contro l'inquinamento atmosferico; 31 marzo 1968, n. 186 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni.

Il mancato versamento dei contributi di cui all'art. 3 legge 28-1-1977, n. 10 comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 3 della legge 28-2-1985, n. 47.

TERMINI DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI

I lavori debbono essere iniziati entro il 14.3.92 ed ultimati, e resi abitabili e agibili entro il 14.3.94

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengono completati nei termini di legge.

Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, a richiesta dell'interessato, prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

La validità della presente concessione è subordinata alla presentazione dei tagliandi A, B e C di inizio lavori, copertura fabbricato ed ultimazione lavori. Il tagliando A dovrà essere presentato almeno 10 gg. prima dell'inizio dei lavori, il B entro 10 gg. dal completamento della copertura ed il tagliando C entro 10 gg. dall'ultimazione dei lavori.

Dovrà essere denunciata dal titolare la data di eventuali sospensioni per cause di forza maggiore che possono influire sul termine della esecuzione dei lavori.

Il Comune si riserva, comunque, la facoltà di richiedere tra l'altro i contratti di appalto o di prestazioni di opera in economia regolarmente registrati.

CARATTERISTICHE DELLA CONCESSIONE

La presente concessione è rilasciata a favore del richiedente senza pregiudizio dei diritti dei terzi, non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando.

2 MAR 1991

Massa, li

IL SINDACO

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Dr. Anselmo Menchetti

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarci all'osservanza di tutte le condizioni cui essa è subordinata.

4 MAR 1991

Massa, li

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI MASSA

progetto di fabbricato per civile
abitazione in via del melaro

data

protocollo

proprietà

progettista

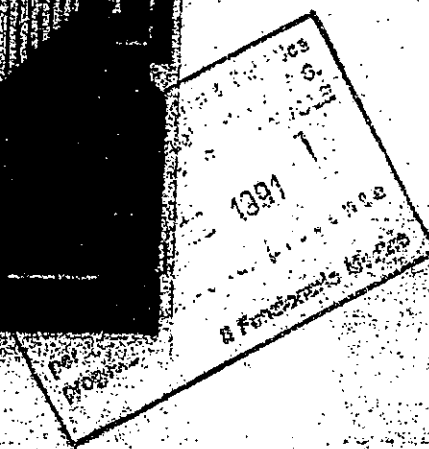
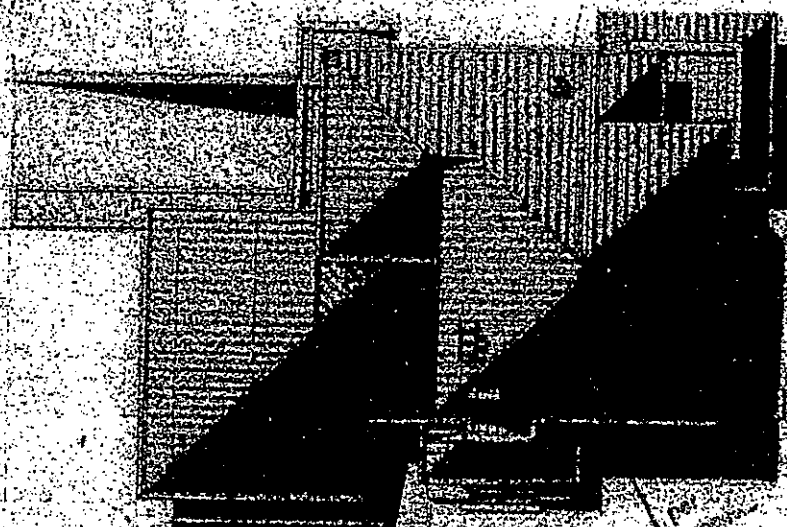
II. progettista



STUDIO TECNICO GEOM. MARCO MOSTI

via dei saraceni 5 - 54100 Massa - tel. 499286

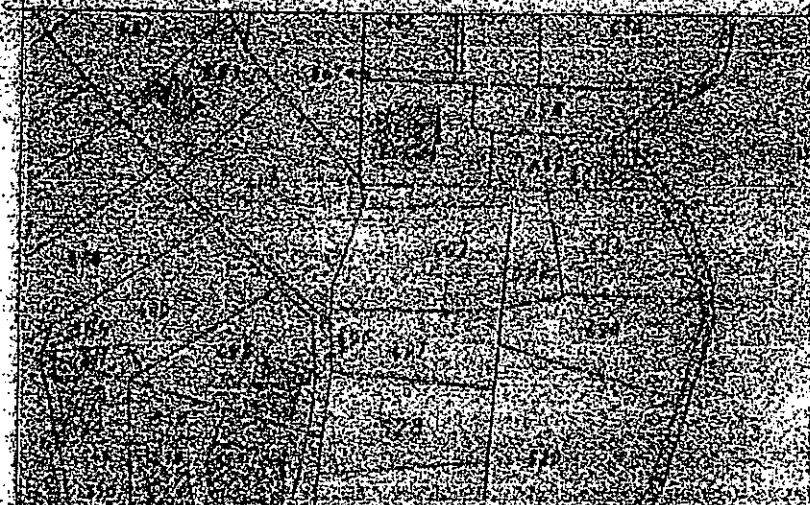
STUDIO TECNICO



1

PLANIPETRIA GENERALE E TABELLE TECNICHE
SCHEMA SMALTIMENTO LIQUAMI

STRALCIO CATASTALE FG. 33 SCALA 1:2000



COMUNE DI MASSA

progetto di fabbricato per civile
abitazione in via del melaro

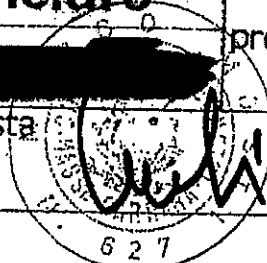
data

protocollo

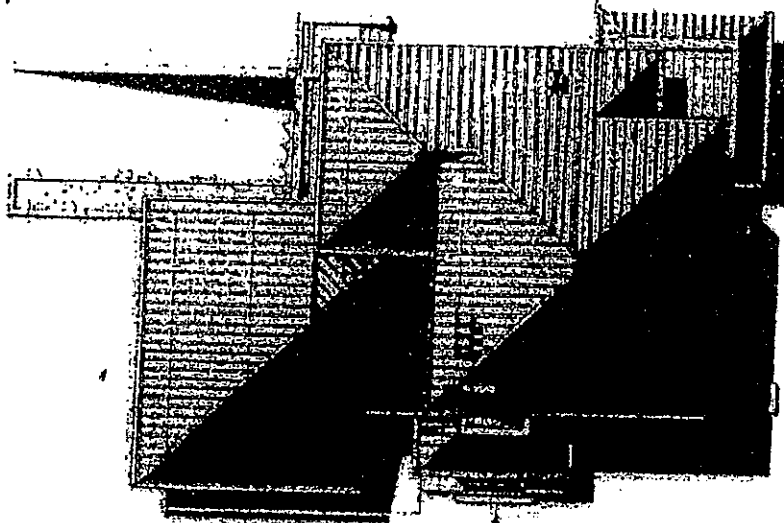
proprietà :

il proprietario

il progettista



STUDIO TECNICO GEOM. MARCO MOSTI
via dei saraceni, 5 - 54100 massa - tel. 499286

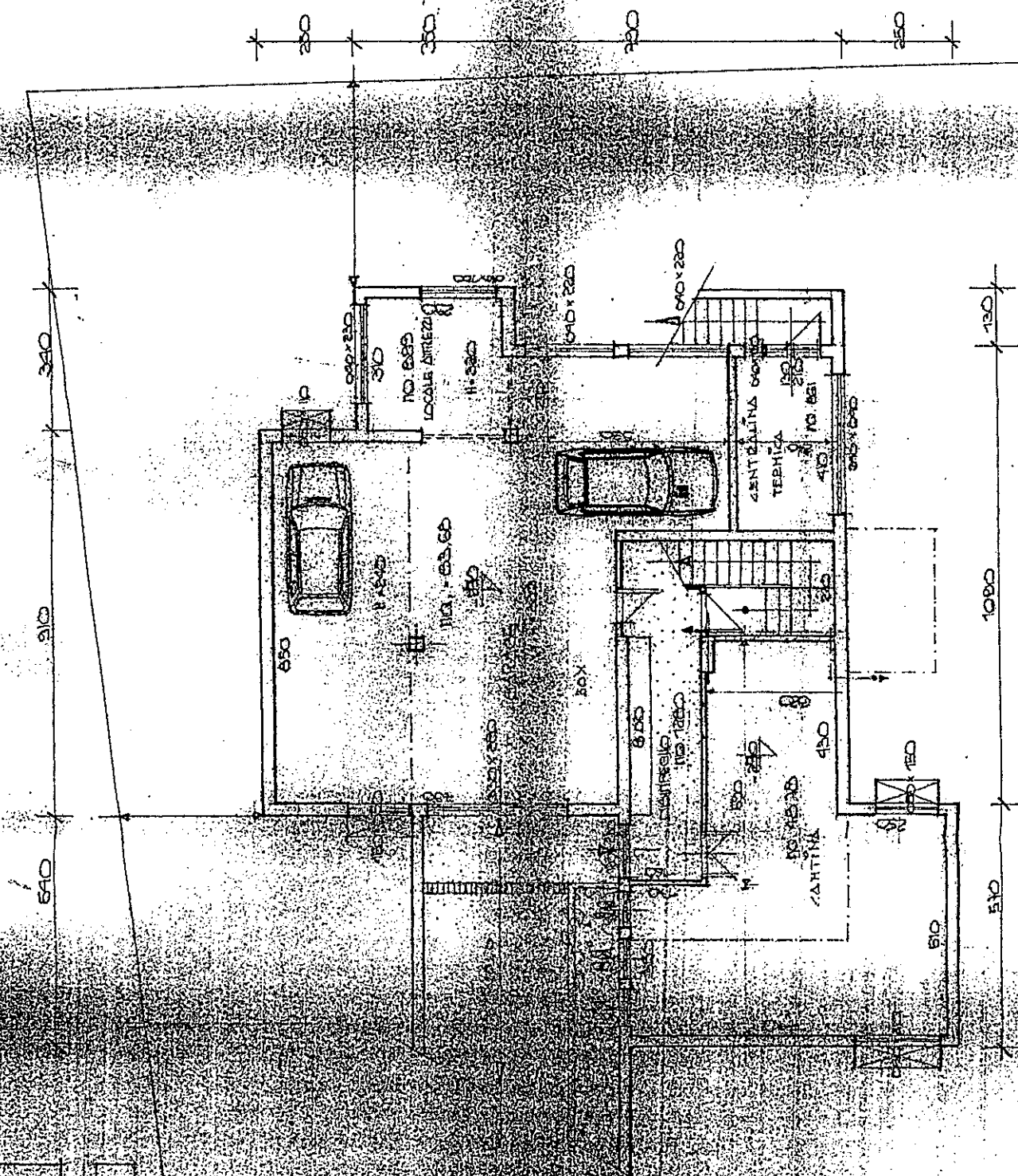


2

PIANTE PIANO SEMIINTERRATO E TERRA

[Handwritten signature]

1320



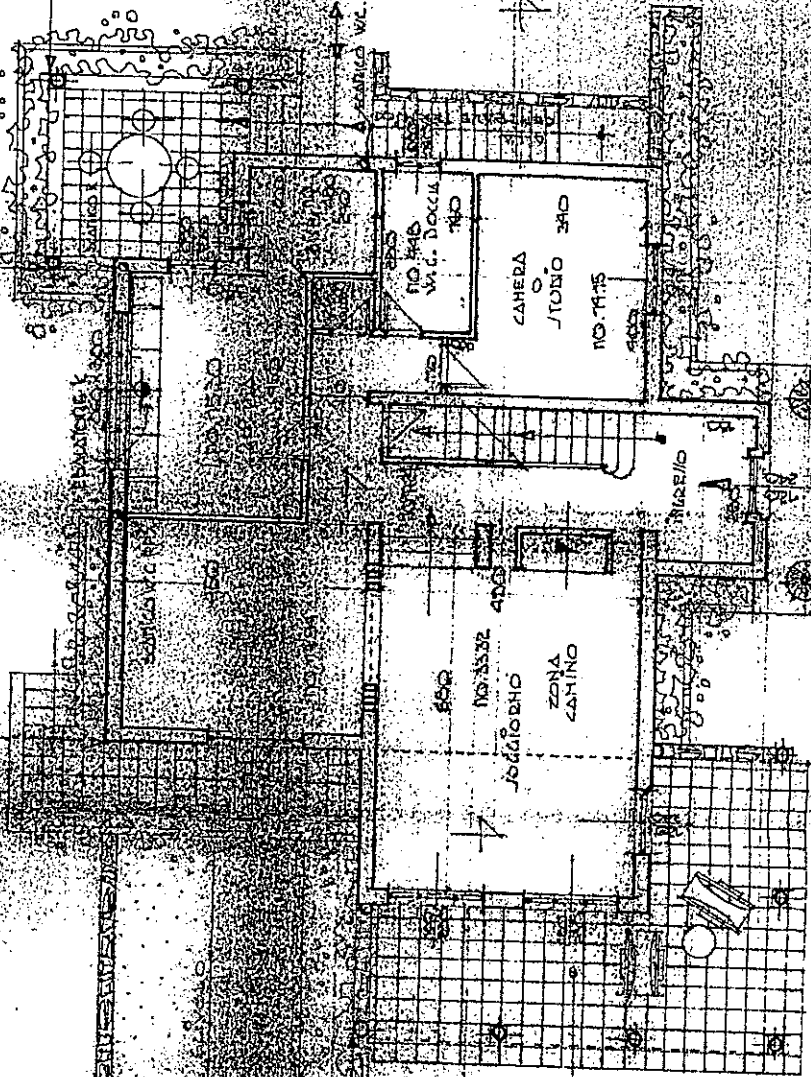
6300
210
6300

210

210

6300

45 A



SECCORIO PERSONALE IN 2014

COMUNE DI MASSA

progetto di fabbricato per civile
abitazione in via del melaro

data

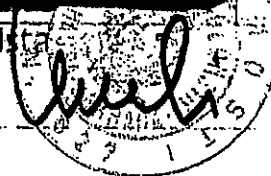


protocollo

il proprietario

il progettista

il progettista

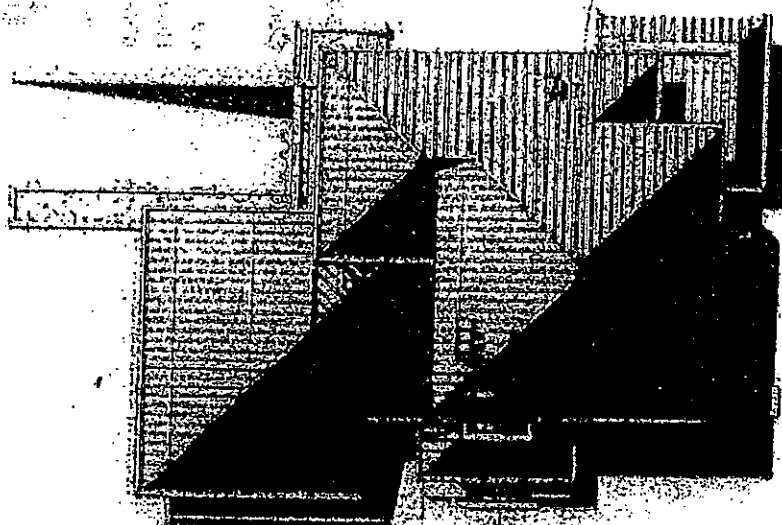


STUDIO TECNICO GEOM. MARCO MOSTI

via dei Saraceni, 5

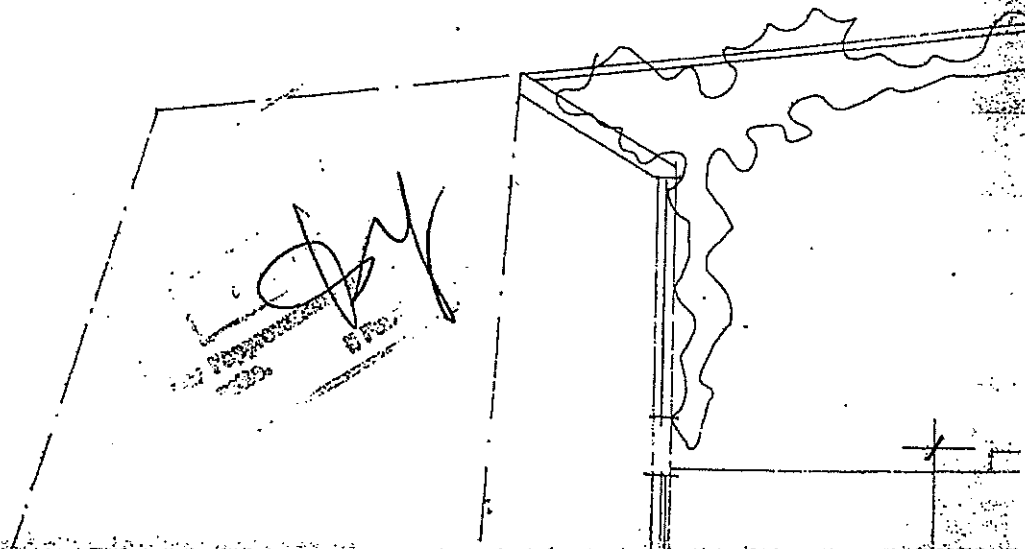
54100 massa

tel. 499286

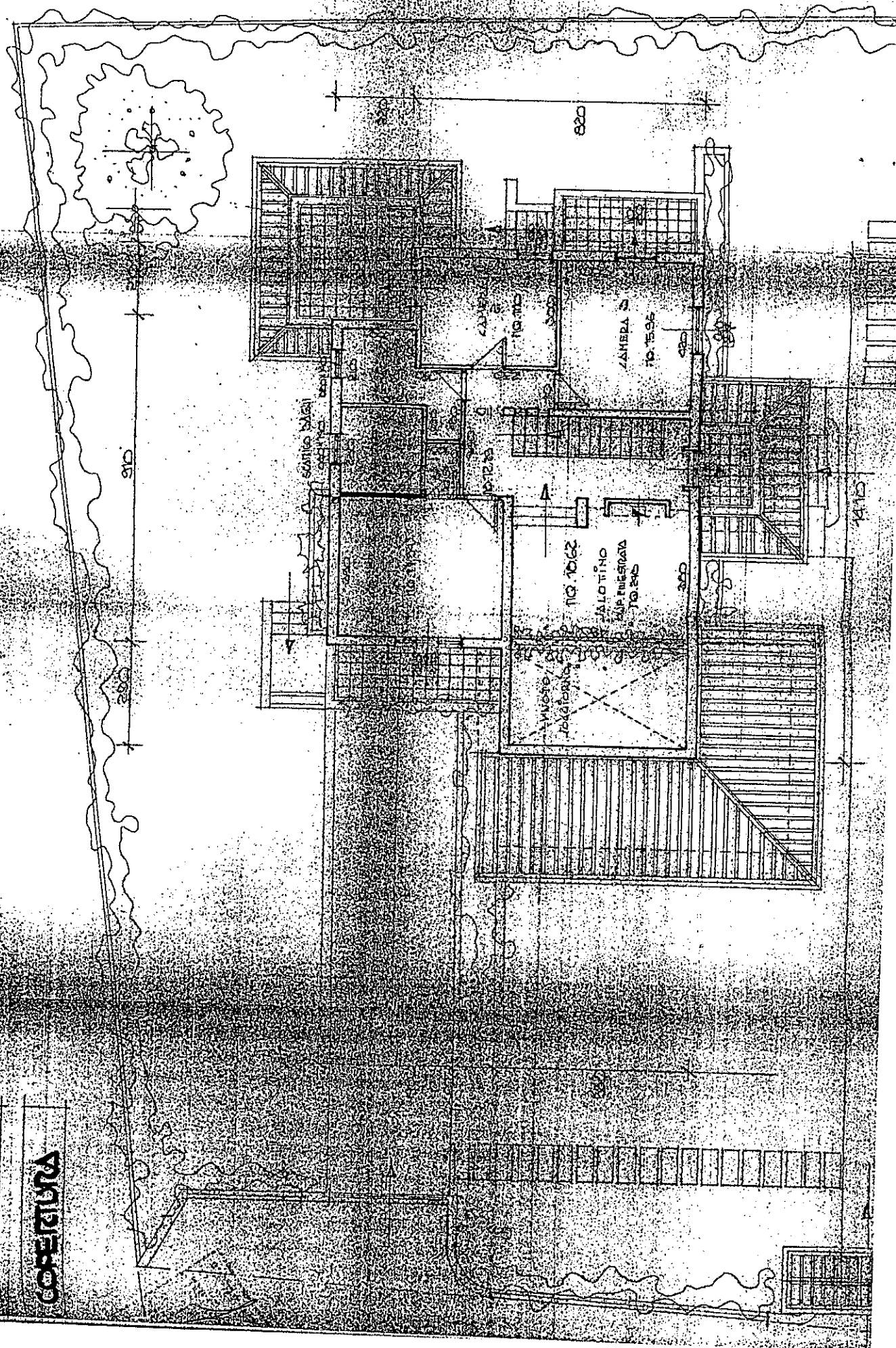


3

PIANTE PIANO PRIMO E COPERTURA



CONFIDENTIAL



N=4876500

Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. MASSIMO MORETTI



Visura ordinaria(1.00 euro)

Comune: MASSA
Foglio: 73
Richiedente: ALBERTI

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

12-Lug-2013 11:44
Prot. n. MS0067894/2013

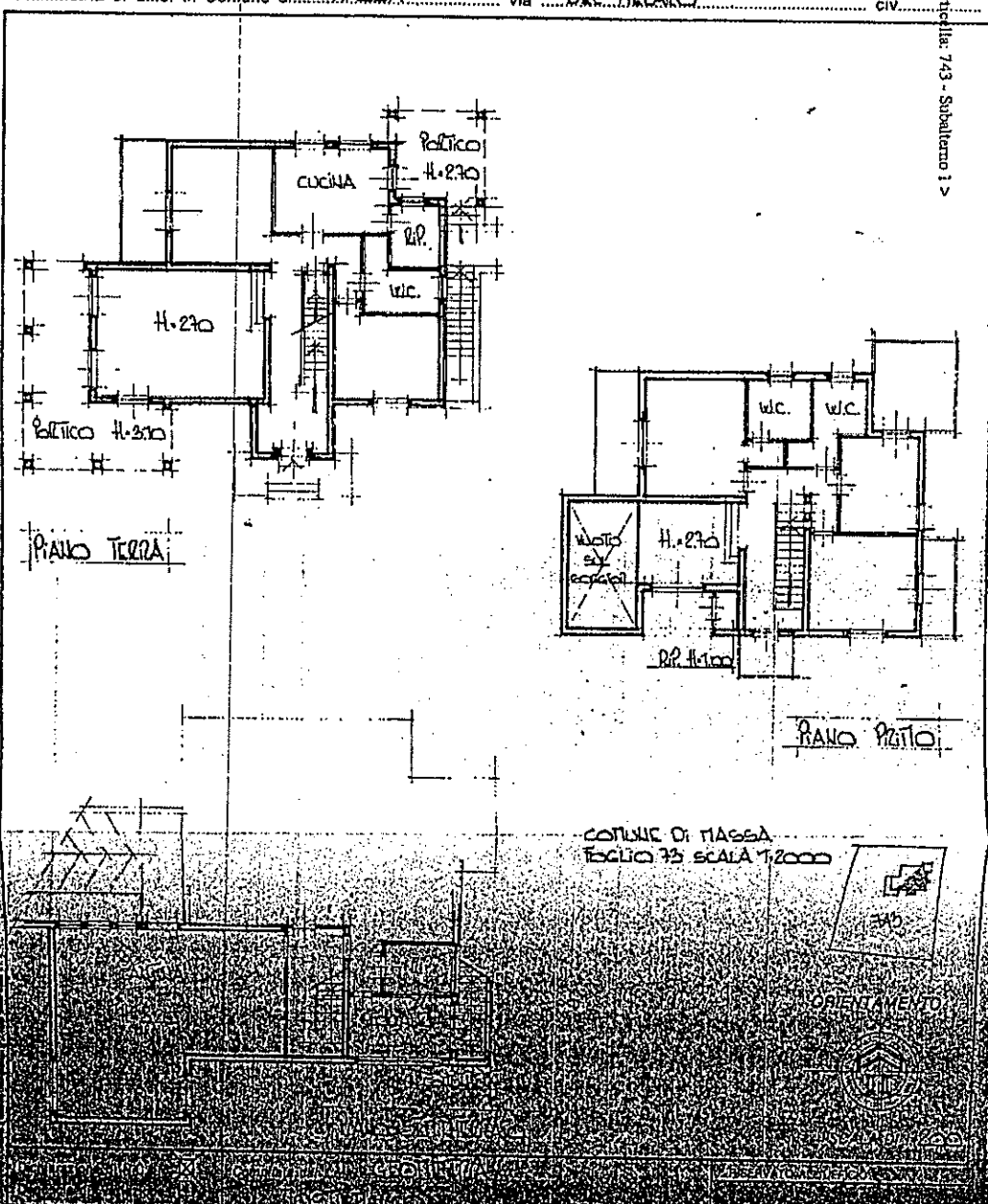
MODULARIO
P. 155 - 1950 - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di MASSA via DEL TELARO civ.



MODULARIO
F. 10. 1000. 007



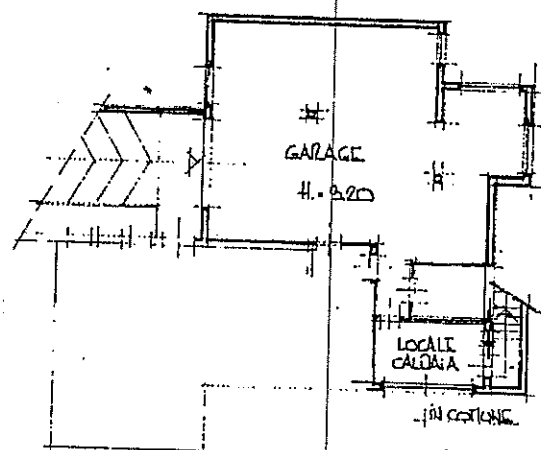
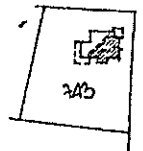
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. 84 (CEU)

LINE
250

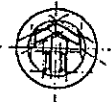
Planimetria di u.i.u. in Comune di MASSA via DEL TILARIO civ.

COTONE DI MASSA
Foglio 75 SCALA 1:2000



PANO SOTTERRANEO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

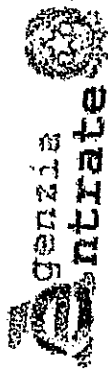
Identificativi catastali
F. 33
n. 243 sub. 2

Completata dal GEOMETRA
(Firma, cognome e nome)
ROSSI TILARIO

Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di PS n. 627
data 14.06.1992 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

1993



Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

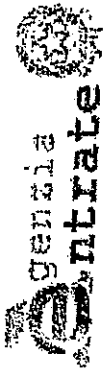
Situazione degli atti informatizzati al 12/07/2013

Data: 12/07/2013 - Ora: 11.48.17

Fine

Visura n.: MS0067896 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di MASSA (Codice: F023)									
Catasto Fabbricati		Provincia di MASSA									
Unità immobiliare		Foglio: 73 Particella: 743									
Unità immobiliari		Dati relativi all'immobile selezionato									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
1	Sezione Urbana	Foglio 73	Particella 743	Sub 1	Zona Cens. 1	Micro Zona A/7	Classe 2	Consistenza 12,5 vani	Rendita		
Indirizzo VIA DEL MELARO piano: T.1-1S; Foglio: 73 Particella: 743 Sub.: 3											
Utilità comuni: -											
Notifica -											
INTESTATI											
N.	DATI ANAGRAFICI										
1	[REDACTED]										
2	[REDACTED]										
DATI DERIVANTI DA		CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI					
Unità immobiliari n. 1		VOLTURA D'UFFICIO del 25/06/1998 n. 7096.1/2007 in atti dal 20/09/2007 (protocollo n. MS0109584) Registrazione: UR Sede: MASSA Volume: 393 n. 13 del 22/12/1998 SUCC				(1) Proprietà per 1/2					
Visura ordinaria		Ricevuta n. 15294				(1) Proprietà per 1/2					
		Tributi erariali: Euro 1,00									



Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/07/2013 - Ora: 11.48.26

Fine

Visura n.: MS0067897 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/07/2013

Dati della richiesta	Comune di MASSA (Codice: F023) Provincia di MASSA Foglio: 73 Particella: 743
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato
Unità immobiliare	

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		73	743	2	1		C/6	4	90 m ²	Euro 223,11 L. 432.000	COSTITUZIONE del 17/06/1993 n. A00497 2/1993 in atti dal 19/06/1993
Indirizzo		VIA DEL MELARO piano: 1S;									
Utilità comuni:		Foglio: 73 Particella: 743 Sub.: 3									
Notifica		-									
INTESTATI		Partita			-			Mod.58		4122	
N.											

DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				
2				
DATI DERIVANTI DA				
VOLTURA D'UFFICIO del 25/06/1998 n. 7096 1/2007 in atti dal 20/09/2007 (protocollo n. MS0109584) Registrazione: UR Sede: MASSA Volume: 393 n. 15 del 22/12/1998 SUCC GUERRINI MASSIMILIANO V. 106/99				
Unità immobiliari n. 1				
Ricevuta n. 15294				

Ricevuta n. 15294

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: ALBERTI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VISTA ESTERNA FABBRICATO





PISCINA



TETTOIA ADIBITA A POSTO AUTO



MANUFATTO ADIBITO A DOCCIA



GAZEBO



RECINZIONE LATO STRADA



GARAGE



CANTINA



WC PIANO SEMINTERRATO



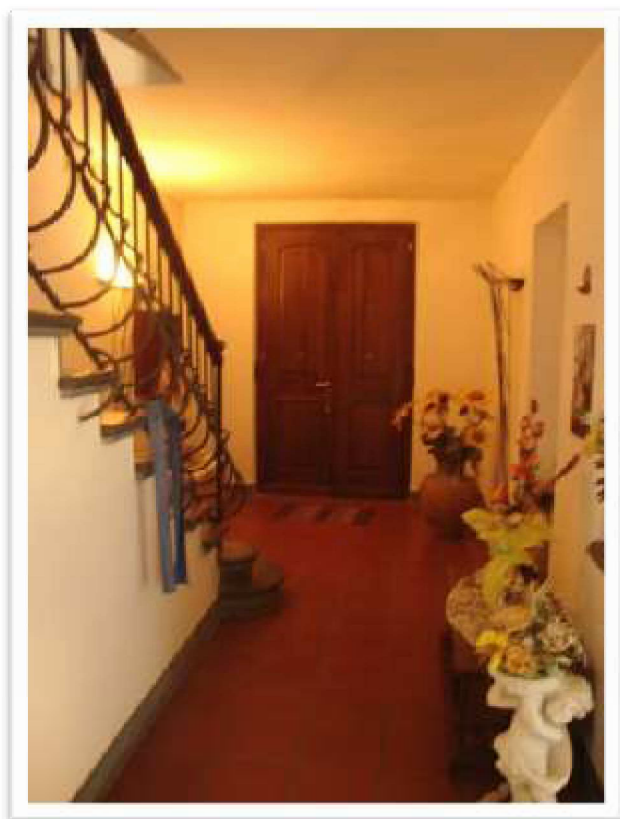
CUCINA



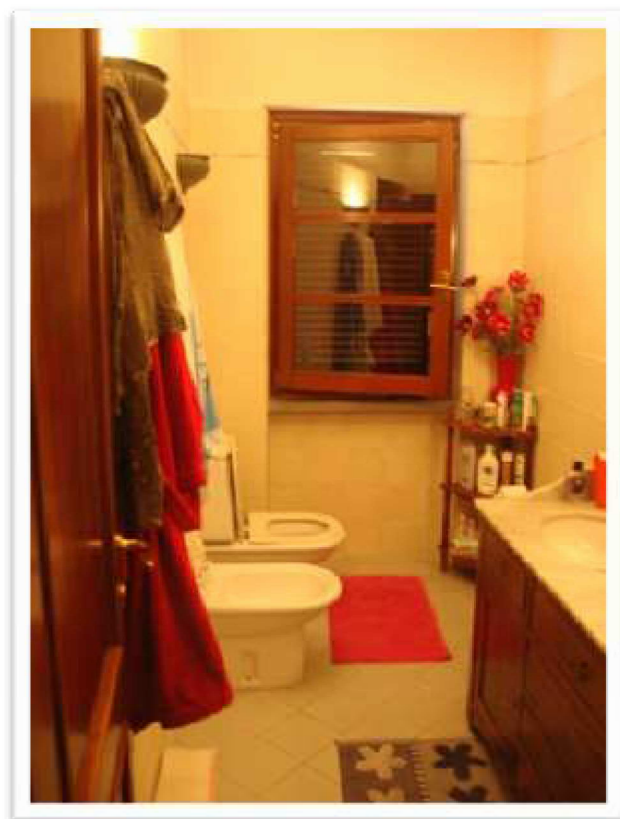
PRANZO



SOGGIORNO



INGRESSO



BAGNO



CAMERA - STUDIO



SALOTTINO



CAMERA 1



BAGNO 1



BAGNO 2



CAMERA 2



CAMERA 3