
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **53/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Roberto Pagliuca**

**RAPPORTO DI VALUTAZI-
ONE**
Lotto 001

Esperto alla stima: Sara Mannini
Codice fiscale: MNNSRA73P56F023F
Partita IVA: 0121840459
Studio in: Via Dei Cedri 15 - 54100 Massa
Telefono: 0585 8323063
Fax: 0585 280198
Email: fra.sara-ms@libero.it
Pec: sara.mannini@ingpec.eu

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU

P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cocombola 96 - Romagnano - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: Porzione di unità immobiliare sita in via Cocombola

Categoria: A/4

Dati Catastali:

- [REDACTED]
- foglio 75, particella 353, subalterno 5,
- indirizzo via Cocombola n°96, Comune Massa,
- categoria A/4,
- classe 4,
- consistenza 7 vani,
- superficie 114 mq, totale escluse aree scoperte 107 mq,
- rendita € 433,82

2. Stato di possesso

Bene: Via Cocombola 96 - Romagnano - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: Porzione di unità immobiliare sita in via Cocombola

Possesso: Occupato dal proprietario e dai familiari conviventi

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cocombola 96 - Romagnano - Massa (Massa Carrara) - 54100

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU

P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F



Lotto: 001

Corpo: Porzione di unità immobiliare sita in via Cocombola

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cocombola 96 - Romagnano - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: Porzione di unità immobiliare sita in via Cocombola

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Cocombola 96 - Romagnano - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotti: 001

Corpo: Porzione di unità immobiliare sita in via Cocombola

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Cocombola 96 - Romagnano - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: Porzione di unità immobiliare sita in via Cocombola

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cocombola 96 - Romagnano - Massa (Massa Carrara) - 54100

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU

P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F



Lotto: 001

Corpo: Porzione di unità immobiliare sita in via Cocombola

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Cocombola 96 - Romagnano - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 150 000,00

Prezzo da occupato: € 150 000,00

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU

P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F



Beni in **Massa (Massa Carrara)**
Località/Frazione **Romagnano**
Via Cocombola 96

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Porzione di unità immobiliare sita in via Cocombola.

sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Romagnano, Via Cocombola n°96

Quota e tipologia del diritto 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: Via Cocombola n°96

Stato Civile: Celibe

① **Ulteriori informazioni sul debitore:** Il debitore risiede a Massa dal 24.07.1999 [REDACTED]

[REDACTED] sua famiglia convivente è composta da [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] foglio 75, particella 353, subalterno 5,
- indirizzo via Cocombola n°96,
- Comune Massa,
- categoria A/4,
- classe 4,
- consistenza 7,

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU

P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F



- superficie 114 mq,
- totale escluse aree scoperte 107 mq,
- rendita € 433,82

Derivante da:

In data 25.10.2007 (prot. n° 5068.1/2007) è stata registrata una fusione degli originari mapp. 353 sub. 4 fg. 75 e mapp.759 fg.75 . Quest'ultimo mappale in forza di denuncia di variazione (25.10.2007 n°5067) deriva dal mapp. 759 in forza di denuncia di nuova costruzione del 24.10.2007 n°1792. Il mapp. 353 sub. 4 deriva in forza di variazione del 23.05.2007 n°2185, per demolizione parziale per diversa distribuzione degli spazi interni dell'originario mapp. 353 sub. 3 che deriva in forza di denuncia di variazione del 23.09.2003 n°7453 per la fusione degli originari mapp.353 sub. 1 e 2, a loro volta formati dall'impianto meccanografico del 30.06.1987. Il fabbricato è stato realizzato su terreno distinto al Catasto Terreni al fg.75 mapp.353 (are 0.58) e fg. 75 mapp.759 (are 0.38). Quest'ultimo deriva in forza di tipo mappale del 24.10 2007 n°123.363, dall'originario mapp.355 (ente urbano). Il mapp. 353 (ente urbano) deriva in forza di Tabella di variazione del 09.05.2007 n°54514 dell'originario mappale 353 a sua volta derivante per variazione d'ufficio del 10.05.1980 n°246 dall'originario mapp. 353. Quest'ultimo e il mapp. 355 risultano costituiti dall'impianto meccanografico del 02.11.1976.

§
2

Note: Attualmente il mapp. 353 sub 5 fg. 75 risulta graffiato al mapp.759 sub.1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il sopralluogo ha evidenziato la presenza di una veranda posta sul lato sud-ovest, non rappresentata nella planimetria catastale. Il grafico depositato in Catasto è conforme al progetto presentato nell'ultima pratica presso il Comune di Massa, "Attestazione di conformità in sanatoria", rilasciata nell'ottobre del 2007. Anche se in essa sono presenti piccole difformità grafiche, queste non modificano il valore catastale dell'immobile.

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU

P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F



Regolarizzabili mediante:

Non è possibile regolarizzare il manufatto che può essere solo demolito per ripristinare la regolarità del fabbricato. Per quanto riguarda le difformità grafiche non si ritiene necessario un nuovo deposito perchè l'eventuale nuova planimetria non modificherebbe il valore catastale dell'unità immobiliare.

Descrizione delle opere da sanare:

Veranda realizzata su tutto il fronte sud-ovest della proprietà e insistente sull'area esterna di pertinenza dell'unità immobiliare. Il manufatto ha struttura in legno ed è coperta con tegole in laterizio. Perimetralmente sono state installate tende in plastica a protezione dello spazio coperto. Le difformità grafiche coinvolgono le partizioni a piano secondo (vedi Allegato 16)

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Il fabbricato risulta catastalmente conforme ai grafici depositati presso il comune di Massa. Non è riportata la veranda realizzata sul lato sud-ovest del fabbricato e insistente sulla piccola pertinenza annessa al bene, ma questa non risulta neanche nelle pratiche urbanistiche comunali perchè non autorizzata. Le piccole difformità grafiche presenti nella planimetria non modificano il valore catastale dell'immobile, quindi non si ritiene necessario un nuovo deposito.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene esecutato è ubicato nella località di Romagnano, zona periferica posta a circa 3 chilometri dal centro della città di Massa. Il quartiere è di vecchia formazione e a prevalente destinazione residenziale, con abitazioni, soprattutto nella parte dove trova collocazione il fabbricato, di scarso valore architettonico e a tipologia edilizia monofamiliare a uno o due piani fuori terra. Il fabbricato è posto all'inizio di via Cocombola, a poca distanza dalla strada statale Aurelia che definisce il confine fisico verso mare con la zona mista industriale/artigianale della città. La zona non offre spazi destinati al parcheggio se non l'area prospiciente via Aurelia e posta a circa 50 mt dal fabbricato oggetto di esecuzione. Nella località di Romagnano hanno sede una scuola elementare, una scuola media, attività commerciali (vendita di alimentari al dettaglio, frutta e verdura,

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU

P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F



piccoli negozi d'abbigliamento, farmacia, lavanderia, bar e punti ristoro), una chiesa, un ufficio postale, un'area sportiva attrezzata come campo da calcio. Non sono però presenti aree verdi pubbliche attrezzate.

Caratteristiche zona: periferica normale. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di alcuni servizi di urbanizzazione secondaria

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con scarse aree destinate a parcheggio.

Importanti centri limitrofi: La località è posta in prossimità della città di Massa ad una distanza di circa 3 km dal centro della città.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali.

Attrazioni paesaggistiche: La città di Massa, e in particolare il quartiere di Romagnano, è posta a circa 6 km dal litorale e dalle sue attività commerciali e turistiche. Inoltre da Romagnano si raggiunge in pochi minuti di macchina la vicina città di Carrara, famosa per le sue cave di marmo, oltre al centro di Sarzana in Liguria e alla Versilia. La posizione del quartiere è anche un ottimo punto di partenza per raggiungere facilmente, con un'autoveicolo, i luoghi di partenza dei numerosi sentieri che consentono di visitare le Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Massa offre la possibilità di visitare il Castello Malaspina e il Palazzo Ducale, entrambi ubicati nella zona centrale della città, ma anche la vicina Carrara, con il suo centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Fermata servizio autobus con capolinea a Sarzana e 300 mt.

Servizi offerti dalla zona: Piccole attività commerciali: alimentari, abbigliamento, auto-carrozzerie, market articoli per la casa (mediocre), lavaggio automobili, bar, concessionarie automobili, scuole medie ed elementari, ufficio postale, farmacia, lavanderia, pizzerie, parco giochi al chiuso per bambini, campo calcio.

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU

P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] e secondo quanto da lui riferito, dalla sua famiglia convivente: [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca convenzionale attiva; [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 500000,00; Importo capitale: € 250000,00; A rogito di Dott. Tommaso De Luca in data 31/10/2007 ai nn. 9167/4725; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 06/11/2007 ai nn. 13216/3090
- Ipoteca legale attiva; [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Ruolo (art. 77 del DPR n° 602 del 1973); Importo capitale: € 99 392,84; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 17/12/2013 ai nn. 10426/1191



Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori [REDACTED] iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 11/06/2015 ai nn. 4652/3473;

4 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Il bene esecutato non fa parte di un condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ---

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio fino al **19/03/2003**. In forza di donazione (accettata) a rogito di Dott. Gio Batta in data 01.03.1978 e trascritto a Massa in data 16.03.1978 ai nn. RG1690 RP 1447.

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU

P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F



Note: Con questo atto la [redacted] acquisiva la sola nuda proprietà (quota 1/1) dell'originario mapp.5307 sub.2 dalla [redacted] codice fiscale [redacted]. Alla data della morte della [redacted] si ricongiunge la quota 1/1 di usufrutto alla nuda proprietà.

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio fino al [redacted]. In forza di atto di compravendita a rogito di Dott. Gio Batta Ricci in data 18/06/1981- trascritto a Massa in data 16/07/1981 ai nn. RG 5126 RP 4200.

Note: Questo atto di compravendita ha permesso [redacted] di acquisire l'ex mapp.5307 sub.1 fg.75 e l'ex mapp.355 fg.75 [redacted] nata da [redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 19/12/2003 al 31/10/2007. In forza di atto di compravendita a rogito di Dott. Luigi Cattaneo in data 19/12/2003 ai nn. 6978/1973 - trascritto a Massa in data 24/12/2003 ai nn. RP 9239 RG 13323.

Note: Con il presente atto i coniugi [redacted] acquistavano in regime di comunione dei beni l'originario mapp.353 sub.3 e porzione del mappale 355

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 31/10/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Dott. Tommaso De Luca in data 31/10/2007 ai nn. 9166/4724 - trascritto a Massa in data 06/11/2007 ai nn. RP 8193 RG 13215.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n°80-9-24 del 26.09.80

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Lavori di costruzione ampliamento per servizi igienici e ristrutturazione del tetto.

Presentazione: in data 26.04.1980 al n. di prot. 13625

Rilascio: in data 26.09.80 n° conc. 80-9-24

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU

P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F



NOTE: La pratica ha visto la realizzazione solo di parte delle opere previste, rifacimento del tetto e dei solai interni, l'ampliamento realizzato è stato poi demolito dall'allora proprietà a seguito di una vertenza promossa dai vicini.

Numero pratica: DIA n°1685 del 15.11.01

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato con fusione di due unità immobiliari in via Cocombola

Presentazione in data 15/11/2001 al n. di prot. 52383

Rilascio in data 19/11/2001 al n. di prot. 8054

NOTE: Il protocollo della DIA è n°1685, anche in questo caso i lavori previsti non arrivarono al loro completamento in quanto nel frattempo il bene fu venduto a [REDACTED]

Numero pratica: Attestazione di conformità in sanatoria n°57150 del 02.10.2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Attestazione di conformità in sanatoria

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria e restauro conservativo

Presentazione: in data 28/03/2006 al n. di prot. 15983

Rilascio: in data 02/10/2007 al n. di prot. 57150

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. Sul prospetto sud-ovest del bene eseguito è stata realizzata una veranda non presente nel progetto depositato e approvato presso il Comune di Massa.

Regolarizzabili mediante: Non è possibile regolarizzare il manufatto che può essere solo demolito per ripristinare la regolarità del fabbricato.

Descrizione delle opere da sanare: L'irregolarità riscontrata è una veranda profonda 2,70 m e larga 3 m, con struttura portante in legno e copertura realizzata con elementi in laterizio, perimetralmente sono state montate tende in plastica a protezione dalle intemperie dello spazio coperto. Il manufatto è posto sul fronte sud-ovest dell'unità immobiliare e in-



siste sulla pertinenza esterna annessa al fabbricato.

Demolizione veranda: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

2. Il rilievo eseguito ha permesso di rilevare la presenza di una parete tra vano scala e cucina mentre nel progetto depositato in Comune, il locale cucina e il vano scala sono messi in comunicazione da un'ampia apertura tale da consentire alla cucina di superare il valore minimo di cubatura pari a 27 mc, così come previsto dal Regolamento Edilizio locale. Sono state riscontrate anche leggere modifiche delle partizioni interne presenti a piano secondo.

Regolarizzabili mediante: Le irregolarità riscontrate possono essere regolarizzate con il deposito di nuova pratica CIAL

Descrizione delle opere da sanare: L'irregolarità riscontrata è la presenza di parete divisoria tra vano scala e cucina che però riduce la volumetria di quest'ultimo locale non garantendo il valore minimo previsto dal Regolamento Edilizio comunale

Presentazione pratica CIAL e sanzioni: € 2.065,00

Lavori relativi alla pratica CIAL da presentare: € 2.000,00

Oneri Totali: € 4.065,00

Note: La precedente voce relativa a "Presentazione pratica CIAL e sanzioni" include l'importo relativo alle sanzioni previste presso il Comune di Massa per il deposito, pari a € 1000,00 a cui vanno aggiunti € 65 di diritti di segreteria (Allegato 18), e € 1000 per il presumibile compenso al professionista.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Piano regolatore generale
Approvato:
In forza della delibera: Delibera della Giunta Regionale Toscana n°10603 del 20.10.1980 (Allegato 13)
Zona omogenea: Il fabbricato e la sua pertinenza appartengono alla zona di saturazione B2 soggetta a P.P.E..

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU

P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F



Norme tecniche di attuazione:

Gli articoli relativi alla zona di appartenenza del bene pignorato sono art. 17 e 18:

Art.17

Le zone di saturazione sono a destinazione prevalentemente residenziale. Vi sono ammessi uffici pubblici e privati, botteghe ed edifici commerciali, locali di spettacolo, autorimesse e alberghi; altre attività potranno essere ammesse qualora non rechino molestia alle abitazioni circostanti. Gli impianti per la lavorazione del marmo esistenti sono tollerati, sempreché abbiano caratteristiche di tipo artigianale non moleste. Gli altri impianti a carattere industriale esistenti nelle zone residenziali di saturazione dovranno essere trasferiti entro il termine di 10 (dieci) anni nelle zone appositamente prescritte dal P.R.G. qualora ne sia riconosciuta la necessità, o comunque la incompatibilità con la residenza. In queste zone è consentita la costruzione o la demolizione per ricostruzione degli edifici compresi nei singoli lotti nei limiti degli indici di zona, sempreché tale indice sia inferiore a 3 mc/mq, nel caso invece sia superiore, valgono le prescrizioni dell' art. 3 delle presenti norme. È proibito costruire negli spazi interni degli isolati, le aree libere, convenientemente accentrate, dovranno prevedere spazi verdi collettivi per i bambini. In ogni caso dovrà essere previsto lo spazio occorrente al posteggio e alla rimessa delle autovetture, secondo le disposizioni di cui all' art. 10, lettera g. Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici che hanno una volumetria superiore a quella dell' indice ammesso per la zona, potrà essere consentito un volume pari alla media tra quello preesistente e quello risultante dall' ndice di zona: tale volume in nessun modo potrà superare del 20% il volume risultante dall' applicazione dell' indice di zona, fermo restando il rispetto delle altre zone e dei regolamenti vigenti. Allo scopo di realizzare piccoli ampliamenti per risanamento



igienico o funzionale degli edifici esistenti, è consentito, in deroga agli indici di zona, un aumento di volume massimo di mc 20 per i fabbricati unifamiliari, purché tali ampliamenti rispettino le distanze dai confini fissate dal Codice Civile, e i distacchi tra fabbricati di cui al D.M. 2.4.1968, n° 1444.

Art. 18

Il Piano Regolatore Generale prevede sei tipi di zone di saturazione con le seguenti caratteristiche:

	I.f.f. mc/mq	R.C. %	H. max. ml.	DISTANZE	
				confini	strade
B 1	0,3	15	4	5	3,5
B 2	0,5	20	7	5	1/2 H.
B 3	1	30	7	5	1/2 H.
B 4	2	30	7	5	1/2 H.
B 5	3,5	40	15,5	5 + 1/2 H.	1/2 H.
B 6	5	50	18,5	5 + 1/2 H.	1/2 H.

Dovrà essere rispettato il D.M. 2.4.1968, n.1444 art. 9, relativamente ai limiti di distanza fra edifici. Per le zone di saturazione B5 e B6, essendo l'indice di fabbricabilità superiore a tre, a norme dell' art. 17 della legge 6 Agosto 1967 n.765, non saranno concesse licenze edilizie se non previa formazione e approvazione di apposito Piano Regolatore Particolareggiato contenente la disposizione planivolumetrica degli edifici previsti, esteso alla zona di saturazione o quanto meno ad una parte organica di essa, compresa tra quattro strade. Fermo restando il dimensionamento globale derivante dall'applicazione degli indici di P.R.G., i P.P.E., possono prevedere comparti edificatori che comportino una distribuzione di volumi, riferita a ciascun intero settore, diversa da quella derivante dall'applicazione dell' I.f.f. - Le aree pubbliche previste dal P.P.E. in aggiunta a quelle indicate dal P.R.G., rientrano nel calcolo globale della volumetria computabile. È possibile in tali zone l'edificazione con indice inferiore a 3 mc/mq e purché esistano tutte le opere di urbanizzazione primaria e venga versata all'atto della concessione la quota per le opere di urbanizzazione e di costo di costruzione. Tali piani regolatori partico-



	<p>lareggiati saranno redatti di norma dal Comune, ma potranno essere anche proposti dai privati riuniti in Consorzio come piani di comparto sempreché in essi siano rispettate integralmente le prescrizioni di P.R.G. Nelle zone di saturazione, prima del rilascio della concessione, i richiedenti dovranno versare al Comune la quota parte per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e del costo di costruzione, ai sensi della L.28/1/1977, n° 10. Nelle zone B3 comprese fra la Ferrovia, la Via del Papino, il limite delle zone collinari e montane, e il confine con il Comune di Montignoso, potranno essere realizzate costruzioni per uso Albergo o Pensione. In questi casi l' I.f.f. sarà 2 mc/mq, fermo restando ogni altro indice di utilizzazione. In tal caso dovrà essere redatto apposito atto d'obbligo con validità ventennale, con cui il concessionario assume per sé e suoi aventi causa l'impegno a non mutare la destinazione d'uso dell'edificio, e comunque, relativamente alla quota eccedente 1 mc/mq, a dare in locazione la parte da trasformarsi in abitazione a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune, concordando il canone con il Comune stesso.</p>
Strumento urbanistico Adottato:	Fino all'approvazione definitiva del Regolamento Urbanistico sono in vigore le misure di salvaguardia di cui all'art 103 della LRT n°65/2014.
In forza della delibera:	Il Comune di Massa, con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 24/7/2015, ha adottato il Regolamento urbanistico, comprensivo del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica previsti dalla LR n. 10 del 12/02/2010 ai fini della valutazione ambientale strategica nonché della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della LR n. 65 del 10/11/2014.
Zona omogenea:	Il bene esecutato appartiene alla "Città diffusa a media e bassa densità".



Norme tecniche di attuazione:	L'articolo relativo al quadro progettuale a cui appartiene il fabbricato con la sua pertinenza è l'art.30. (vedi Allegato 17)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	20%
Altezza massima ammessa:	7 m
Volume massimo ammesso:	---
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

E' stata rilevata la presenza di una veranda posta sul lato sud-ovest del fabbricato e insistente sulla piccola pertinenza esterna annessa all'edificio. Questo manufatto non è riportato nei grafici depositati presso il Comune di Massa né in quelli ritirati presso il Catasto di Massa. E' stata riscontrata una difformità tra l'ultimo progetto depositato in Comune e quanto rilevato durante il sopralluogo, infatti la parete che separa la cucina dal vano

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU

P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F



scala nei grafici depositati è quasi completamente non presente, in questo modo cucina e vano scala diventerebbero un unico ambiente; ciò permette alla superficie dell'ambiente cucina di raggiungere una dimensione che supera il valore minimo di 27 mc imposto dall'art. 25 del Regolamento Edilizio del Comune di Massa. In realtà la parete è presente e divide i due ambienti, viene così a crearsi una irregolarità che richiede il deposito di una nuova pratica CIAL che consenta di eseguire i nuovi lavori di demolizione. Questa pratica permetterà anche di inserire le piccole differenze di posizione relative alle partizioni interne realizzate a secondo piano (Allegato 16).

Regolarizzabili mediante:

L'irregolarità relativa alla veranda non è sanabile, sarà necessario demolire il manufatto. Per quanto riguarda la insufficiente volumetria relativa alla cucina questa situazione può essere sanata solo presentando una nuova pratica CIAL che permetta la demolizione della parete di separazione tra vano scala e cucina. Questa pratica sarà utile anche per inserire le piccole modifiche di posizione relative alle partizioni realizzate a secondo piano.

Descrizione delle opere da sanare:

1. Sul fronte sud-ovest del fabbricato è stata realizzata una veranda profonda circa 2,70 m e larga 3 m. La struttura è in legno e coperta con elementi in laterizio. Perimetralmente è stata installata tenda in plastica a protezione dello spazio coperto.
2. Parete divisoria tra locale cucina e vano scala.
3. Piccole difformità relative a partizioni interne realizzate a piano secondo.

Presentazione pratica CIAL e sanzioni: € 2.065,00

Demolizione veranda: € 500,00

Lavori relativi alle opere previste nella pratica CIAL: € 2.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 4.565,00**

Note: La voce relativa a "Presentazione pratica CIAL e sanzioni" include l'importo relativo alle sanzioni previste presso il Comune di Massa per il deposito, pari a € 1000, a cui vanno aggiunti € 65 di diritti di segreteria. Sono stati considerati € 1000 per il presumibile compenso al professionista.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.

NOTE: Il rilievo effettuato durante il sopralluogo ha messo in evidenza le irregolarità indi-

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU

P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F



cate (1. veranda, 2. parete tra vano scala e cucina 3. partizioni interne a secondo piano), vi sono inoltre piccole differenze nelle misure rilevate rispetto a quanto indicato nei grafici depositati presso il Comune di Massa, questo però è imputabile alle condizioni in cui è stato eseguito il rilievo, la presenza del mobilio può aver generato piccoli errori oltre al fatto che il fabbricato, in muratura portante, ha, nella realtà, andamento piuttosto irregolare.

Descrizione: di cui al punto **Porzione di unità immobiliare sita in via Cocombola**

Il bene oggetto di pignoramento è una porzione di fabbricato su tre livelli fuori terra ubicato in Romagnano via Cocombola n°96. L'unità immobiliare confina a sud-est con il mapp.354, a nord-est con il mappale 352, a nord-ovest con il mappale 351, a sud-ovest con la pertinenza graffata e individuata con il mappale 759. Quest'ultima confina, oltre che con il fabbricato, a sud-est con il mappale 760 e a sud-ovest con il mappale 758. L'accesso alla proprietà è posto sul prospetto dell'edificio opposto a quello direttamente prospiciente via Cocombola, accedendo da una breve strada privata e sterrata, che conduce anche ai fabbricati posti nelle aree retrostanti la proprietà del [REDACTED]. Secondo quanto rintracciato nei documenti recuperati dalla CTU la costruzione del fabbricato risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, l'immobile è stato successivamente oggetto di lavori di ristrutturazione, rifacimento solai e realizzazione di piccolo ampliamento tramite Concessione Edilizia n°80-9-24 del 26.09.80, intestata all'allora proprietà [REDACTED] e a firma dell'Ing. Lucio Lucchini. In realtà i lavori si limitarono alla realizzazione del tetto e dei solai interni, mentre l'ampliamento per miglioramento igienico funzionale è stato oggetto di una vertenza civile promossa dai vicini. In seguito a questa lite il volume è stato demolito e i lavori sono rimasti interrotti. Successivamente è stata presentata una D.I.A. sempre intestata a [REDACTED] firma dell'Ing. Carlo Gallini del 15.11.2001 n°1685 prot.gen.52383 finalizzata al completamento dei lavori mancanti oltre all'adeguamento di alcune aperture, all'intonacatura totale dell'immobile all'esterno e all'interno, ad una nuova distribuzione interna, alla creazione di nuovi impianti tecnologici, alla posa in opera di gronde e pluviali e alla tinteggiatura esterna ed interna. La DIA inoltre prevedeva la realizzazione del secondo balcone a piano secondo e la fusione delle due unità immobiliari in cui risultava ancora suddivisa l'unità immobiliare. Successivamente è stata rilasciata una Attestazione di conformità in

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU

P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F



sanatoria n°575150 il 02.10.2007 intestata ai Sig.ri [REDACTED] che si sono succeduti nella proprietà del bene, e a firma dell'Arch. Marta Mazzi. La nuova pratica edilizia ha portato all'attuale configurazione dell'unità immobiliare: è stata spostata la scala e sono state modificate alcune aperture esterne e interne. L'edificio è costruito con struttura in muratura, ha l'accesso direttamente sulla viabilità interna. Il bene eseguito è distribuito su tre livelli ed è composto:

a piano terra da

1. ingresso/soggiorno di netti mq 3,71
2. cucina di netti mq 7,28
3. vano scala di netti mq 3,10
4. disimpegno di netti mq 1,68
5. soggiorno di netti mq 10,28

a piano primo da

6. bagno di netti mq 8,10
7. camera matrimoniale di netti mq 14,35
8. disimpegno di netti mq 1,17

a piano secondo

9. camera armadi di netti mq 9,24
10. bagno di netti mq 3,22
11. camera di netti mq 10,49
12. disimpegno di netti mq 2,54

La proprietà è dotata di piccola area esterna (circa 38 mq) di pertinenza a cui si accede da soggiorno posto a piano terra. Attualmente sul prospetto sud-ovest è presente una piccola veranda, profonda circa 2,70 m e larga circa 3 m, non autorizzata dalla pratica comunale e non riportata nei grafici catastali. La camera matrimoniale a piano primo e la piccola camera (11) posta a piano secondo si affacciano su due terrazze poste a sbalzo sull'area di pertinenza e profonde 1.10 m e larghe a piano secondo 3,20 m, a piano primo 3,96 m.

Il bene eseguito è prevalentemente esposto a nord-ovest. Le altezze interne sono a piano terra di 2.70 m in cucina e 2.90 nel soggiorno, a piano primo di 2.55 e a secondo piano la copertura a capanna garantisce un'altezza interna che varia da 2.50 m in corris-

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU

P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F



pendenza del perimetro a 3 m massimi al di sotto del colmo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: Via Cocombola n°96

Stato Civile: [redacted]

Ulteriori informazioni sul debitore: Il debitore risiede a Massa dal 24.07.1999 ed [redacted]

[redacted] la sua famiglia convivente è composta [redacted]
[redacted]
[redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **116,04**

E' posto al piano: Il bene esecutato è distribuito su tre livelli, piano terra, primo e secondo piano.

L'edificio è stato costruito nel: La realizzazione del fabbricato risulta iniziata prima del 1° settembre del 1967, sono state poi presentate diverse pratiche:

- C.E. n°80-9-24 del 26.09.80 intestata a [redacted]
- DIA 15.11.2001 n°1685 prot.gen.52383 intestata [redacted]
- Attestazione di conformità in sanatoria del 02.10.2007 n°57150 intestata [redacted]
[redacted]

L'edificio è stato ristrutturato nel: I lavori risultano completati nel 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero 96 di via Cocombola a Romagnano di Massa; ha un'altezza interna di circa: a piano terra il locale cucina è alto 2.70 m il soggiorno è di 2.90 m, a piano primo il bagno e la camera hanno un'altezza interna di 2,55 m, a secondo piano la camera armadio e il bagno hanno un'altezza media di 2,78 m, la camera una h_m di 2,64 m.

L'intero fabbricato è composto da: Il fabbricato è composto da tre livelli, tutti fuori terra.

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU

P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F



Non è presente piano interrato

Stato di manutenzione generale: Normale

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si presenta in condizioni generali normali, sono stati riscontrati problemi dovuti a formazione di muffe a piano secondo. Quest'ultimo piano, in occasione del sopralluogo, sebbene dotato di impianto di riscaldamento aveva i radiatori chiusi. Sono state inoltre rilevate infiltrazioni dal lucernario posto sulla copertura in corrispondenza del locale bagno a secondo piano.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: di pino protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno mogano meranti condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres porcellanato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindata condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle ceramiche condizioni: buone

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU

P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F



Rivestimento ubicazione: **cucina**
materiale: **mattonelle ceramiche**
condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele**
rivestimento: **struttura in acciaio e pedata in legno**
condizioni: **buone**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
1. Ingresso	sup lorda di pavimento	6,12	1,00	6,12
2. Cucina	sup lorda di pavimento	11,44	1,00	11,44
3. Vano scala	sup lorda di pavimento	4,75	1,00	4,75
8. Disimpegno	sup lorda di pavimento	2,07	1,00	2,07
5. Soggiorno	sup lorda di pavimento	14,22	1,00	14,22
6. Bagno	sup lorda di pavimento	11,95	1,00	11,95
7. Camera	sup lorda di pavimento	20,45	1,00	20,45

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU

P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F



4. Disimpegno	sup lorda di pavimento	2,35	1,00	2,35
9. Camera ar- radio	sup lorda di pavimento	12,48	1,00	12,33
10. Bagno	sup lorda di pavimento	4,20	1,00	4,20
11. Camera	sup lorda di pavimento	14,55	1,00	14,55
12. Disimpegno	sup lorda di pavimento	3,58	1,00	3,58
13. Terrazza 1	sup lorda di pavimento	4,36	0,25	1,09
14. Terrazza 2	sup lorda di pavimento	3,52	0,25	0,88
116,04				110,13

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Destinazione d'uso:** Residenziale**Sottocategoria:** Unità immobiliare parte di un Edificio**Valori relativi alla Agenzia del territorio****Periodo:** 1-2015**Zona:** Massa**Tipologia:** Abitazione di tipo economico**Valore di mercato min (€/mq):** 1150**Superficie di riferimento:** Lorda

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU

P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F



Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1650

Accessori:

Porzione di unità immobiliare sita in via Cocombola.1 Cortile	<p>identificato al n. fg.75 mapp.759 - Sviluppa una superficie complessiva di 38 mq mq - Destinazione urbanistica: Destinazione di zona B2 soggetta a P.P.E.. Il quadro progettuale secondo il nuovo Regolamento Urbanistico prevede che quest'area sia inserita nella "Città diffusa a media e bassa densità".</p> <p>Valore a corpo: € 7980</p>
--	--

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8. Criterio di stima:

8. Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Ufficio tecnico di Comune di Massa.
- Agenzia delle entrate: banca dati delle quotazioni immobiliari (valori OMI)

8. Valutazione corpi:

Porzione di unità immobiliare sita in via Cocombola con cortile

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Comples-sivo
1. Ingresso	6,12	€ 1.400,00	€ 8.568,00
2. Cucina	11,44	€ 1.400,00	€ 16.016,00
3. Vano scala	4,75	€ 1.400,00	€ 6.650,00
8. Disimpegno	2,07	€ 1.400,00	€ 2.898,00
5. Soggiorno	14,22	€ 1.400,00	€ 19.908,00

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU

P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F



6. Bagno	11,95	€ 1.400,00	€ 16.730,00
7. Camera	20,45	€ 1.400,00	€ 28.630,00
4. Disimpegno	2,35	€ 1.400,00	€ 3.290,00
9. Camera armadio	12,48	€ 1.400,00	€ 17.472,00
10. Bagno	4,20	€ 1.400,00	€ 5.880,00
11. Camera	14,55	€ 1.400,00	€ 20.370,00
12. Disimpegno	3,58	€ 1.400,00	€ 5.012,00
13. Terrazza 1	1,09	€ 1.400,00	€ 1.526,00
14. Terrazza 2	0,88	€ 1.400,00	€ 1.232,00

<u>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</u>	€ 154.182,00
<u>Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo</u>	€ 150.479,53
Valore corpo	€ 150.000,01
Valore accessori	€ 7.980,00
Valore complessivo intero	€ 157.980,01
Valore complessivo diritto e quota	€ 157.980,01

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Porzione di unità immobiliare sita in via Cocombola	---	110,13	€ 157.980,01	€ 157.980,01

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ ---
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ ---
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ ---
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ ---

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 145.435,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 150.000,00

