

# Tribunale di Massa

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **212/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-01-2016 ore 09:30

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

Custode Giudiziario: **Stefano Di Nubila**

|  |
|--|
| <b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b><br><b>Lotto 001</b> |
|--|

**Esperto alla stima:** Arch. Marco Bondielli  
**Codice fiscale:** BNDMRC62P10F023B  
**Partita IVA:** 00468530456  
**Studio in:** Via Marina Vecchia 4/12 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585488208  
**Fax:** 0585042382  
**Email:** marcobondielli@fastwebnet.it  
**Pec:** marco.bondielli@archiworldpec.it



# INDICE SINTETICO

## 1. Dati Catastali

**Bene:** Appartamento in Via Dei Salici 1 (Ex Via Dei Giunchi) – Magazzino in Via Pietro Mascagni - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

### Lotto: 001

#### Corpo: A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

**foglio 149, particella 333 subalterno 2, particella 342** (particelle graffate) , indirizzo Via Dei Giunchi n. 1, piano T-1-2, Comune Massa, categoria A2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita € 1102,64 (Allegato 3a)  
 scheda catastale Protocollo 1907 del 03/09/1986 (Allegato n. 3b)  
 (Planimetria catastale da aggiornare per diversa distribuzione degli spazi interni-vedi allegato nn. 5a e 5c nei quali è rappresentato lo stato di fatto)

#### Corpo: B

**Categoria:** Magazzino o locale di deposito [C2]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

**foglio 149, particella 114, subalterno 28**, indirizzo Via Pietro Mascagni, piano Interrato, Comune Massa, categoria C/2, classe 9, consistenza superficie mq 13, rendita € 49,01  
 scheda catastale Protocollo 205 del 29/01/1998 (Planimetria catastale non conforme allo stato di fatto)

## 2. Possesso

Lotto: **001** - Corpo: **A** - Possesso: **Libero**  
 Corpo: **B** - Possesso: **Libero**

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Lotto: **001** - Corpo: **A** - Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **NO**  
 Corpo: **B** - Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **SI**

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Appartamento in Via Dei Salici 1 – Magazzino in Via Pietro Mascagni - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: **001** - Corpo: **A** - Creditori Iscritti: [REDACTED]  
 Corpo: **B** - Creditori Iscritti: [REDACTED]



## 5. **Comproprietari**

**Bene:** Appartamento in Via Dei Salici – Magazzino in Via Pietro Mascagni - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: **001** - Corpo A - Comproprietari: [REDACTED]  
Corpo B - Comproprietari: [REDACTED]

## 6. **Misure Penali**

**Bene:** Appartamento in Via Dei Salici 1 – Magazzino in Via Pietro Mascagni - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: **001** - Corpo: **A** – Misure penali : NO  
Corpo: **B** - Misure penali : NO

## 7. **Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Appartamento in Via Dei Salici 1 – Magazzino in Via Pietro Mascagni - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: **001** - Corpo: **A** – Continuità delle trascrizioni : SI  
Corpo: **B** - Continuità delle trascrizioni : SI

## 8. **Prezzo**

**Bene:** Appartamento in Via Dei Salici – Magazzino in Via Pietro Mascagni - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>Valore di vendita dell'intera proprietà</b>                          | <b>€ 202.880,00</b> |
| <b>Valore di vendita della quota di 1/2 di proprietà dell'Esecutato</b> | <b>€ 81.152,00</b>  |



Beni in **Massa (Massa Carrara)**  
Località/Frazione **Marina di Massa**  
Via Dei Salici -Via Pietro Mascagni

### **Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **SI**

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

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

##### Identificativo corpo: **A.**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Massa (Massa Carrara) CAP:  
54100 frazione: Marina di Massa, Via Dei Salici n. 1 ex Via Dei Giunchi

##### **Quota e tipologia del diritto**



##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Dati Catastali:**   
**foglio 149, particella 333 subalterno 2, particella 342** (particelle graffate) , indirizzo Via Dei Giunchi n. 1, piano T-1-2, Comune Massa, categoria A2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita € 1102,64 (Allegato 3a)  
scheda catastale Protocollo 1907 del 03/09/1986 (Allegato n. 3b)  
(Planimetria catastale da aggiornare per diversa distribuzione degli spazi interni-vedi allegato nn. 5a e 5c nei quali sono rappresentati lo stato di fatto)

**Confini:** Camminamenti parti condominiali su tre lati, appartamento interno 5 verso nord ovest

**Note:** La porzione di corte urbana identificata al Catasto fabbricati al foglio 149 mappale 342 costituisce un'unica unità immobiliare con la porzione identificata con il mappale 333 subalterno 2: trattasi di porzioni graffate costituenti unica unità immobiliare

##### Identificativo corpo: **B.**

**Magazzino o locale di deposito [C2]** sito in CAP: 54100 frazione: Marina di Massa , Via Pietro Mascagni

##### **Quota e tipologia del diritto**



##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**   
**foglio 149, particella 114, subalterno 28**, indirizzo Via Pietro Mascagni, piano Interrato, Comune Massa, categoria C/2, classe 9, consistenza superficie mq 13, rendita € 49,01

Scheda catastale Protocollo 205 del 29/01/1998 (Allegato n. 4b) (Planimetria catastale non conforme allo stato di fatto)



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

Gli immobili da stimare sono situati nel Comune di Massa, località Marina di Massa. Zona periferica servita da buona viabilità comunale, caratterizzata da costruzioni isolate di piccola o media dimensione (case isolate o palazzine) a carattere prevalentemente residenziale con presenza di piccole attività commerciali (Allegati nn. 1 e 2).

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi .

**Importanti centri limitrofi:** Marina di Massa .

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

### Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (Massa Carrara), Via Dei Salici n. 1 ex Via Dei Giunchi: Libero

### Identificativo corpo: B

Magazzino o locale di deposito [C2] sito in Massa (Massa Carrara), Via Pietro Mascagni: Libero

## 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:

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: Aggiornamento delle ditte catastali (vulture delle accettazioni eredità) e variazioni planimetrie catastali per aggiornamento delle stesse

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 15.000; Importo capitale: € 10.000 ; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 17/11/2014 al n. 9317 reg. gen. e n. 1010 di particolare

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: verbale pignoramento immobili; iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 26/01/2015 al n. 528 reg gen e n 445 di particolare;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

### 4.3 Misure Penali : Nessuna.



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Massa (Massa Carrara), Via Dei Salici n. 1 ex Via Dei Giunchi

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 430,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.332,67 (Allegato 17a)

Le spese insolute degli ultimi due anni ammontano ad € 900 circa somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

Millesimi di proprietà: 107,13 millesimi

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori:

A titolo informativo.. si allega (Allegato 17b) sentenza 426/2015 emessa dal Tribunale di Massa in merito al contenzioso tra il Comdominio "I Salici" e [REDACTED]

**Identificativo corpo: B****Magazzino o locale di deposito [C2]** sito in Massa (Massa Carrara), Via Pietro Mascagni

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 98,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 419,00 €

Millesimi di proprietà: 3,50

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:****Dati relativi al corpo: A**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] in forza di Accettazione eredità ai sensi Art. 485 C.C. a rogito di Tribunale di Piacenza in data 28/07/2015 ai nn. 7858 - trascritto a Massa Carrara in data 07/08/2015 al n. 6710 del registro generale e al n. 4942 di particolare.

**Note:** A seguito di questo atto all'attuale comproprietario [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] in forza di Accettazione eredità ai sensi Art. 485 C.C. a rogito di Tribunale di Piacenza in data 28/07/2015 ai nn. 7858 - trascritto a Massa Carrara in data 07/08/2015 al n. 6711 del registro generale e al n. 4943 di particolare

**Note:** A seguito di questo atto all'attuale comproprietario [REDACTED]**Dati relativi al corpo: B**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] in forza di Accettazione eredità ai sensi Art. 485 C.C. a rogito di Tribunale di Piacenza in data 28/07/2015 ai nn. 7858 - trascritto a Massa Carrara in data 07/08/2015 al n. 6710 del registro generale e al n. 4942 di particolare.

**Note:** A seguito di questo atto all'attuale comproprietario [REDACTED] perviene la proprietà di 2/6 ciascuno della piena proprietà

Titolare/Proprietario: [REDACTED] in forza di Accettazione eredità ai sensi Art. 485 C.C. a rogito di Tribunale di Piacenza in data 28/07/2015 ai nn. 7858 - trascritto a Massa Carrara in data 07/08/2015 al n. 6711 del registro generale e al n. 4943 di particolare

**Note:** A seguito di questo atto all'attuale comproprietario [REDACTED] perviene la proprietà di 1/6

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Dati relativi al corpo: A Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa, Via Dei Salici n. 1 ex Via Dei Giunchi

**1- Concessione Edilizia n. 79-10-10 del 05/11/1979 (Allegato n. 7) e successive varianti.**

Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Edificio per Civile abitazione sito in Via Dei Salici - Marina di Massa  
 Oggetto: nuova costruzione  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**2- Variante n. 80-7-03 del 05/07/1980 (Allegato n. 8) alla Concessione Edilizia n. 79-10-10 del 05/11/1979 e successive varianti.**

Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
 Note tipo pratica: Nuova soluzione planivolumetrica  
 Per lavori: Costruzione di fabbricato per civile abitazione  
 Oggetto: variante  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**3- Variante n. 82-6-04 del 15/06/1982 (Allegato n. 9) alla Concessione Edilizia n. 79-10-10 del 05/11/1979 e Variante n. 80-7-03 del 05/07/1980**

Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
 Note tipo pratica: La variante riguarda delle variazioni interne rispetto all'ultimo titolo autorizzativo  
 Per lavori: Costruzione di fabbricato per civile abitazione Via Dei Salici  
 Oggetto: variante  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
 NOTE: L'inizio lavori è stato dichiarato in data 02/04/1980 con tagliando A Dalle ricerche effettuate presso gli archivi comunali non si è rintracciata la Fine lavori e l'abitabilità

**4- Condono protocollo 7018 del 29/09/1986 ai sensi della legge 28/02/1985 n. 47 (Allegato n. 10)**

Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85  
 Note tipo pratica: Condono non rilasciato  
 Per lavori: Cambio di destinazione da stenditoio a civile abitazione di un vano ubicato nel sottotetto  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
 L'importo è stato saldato? NO, importo residuo: € 2.120

**NOTE:** La concessione edilizia in sanatoria non è stata ad oggi rilasciata dal Comune di Massa che con più missive ha richiesto della documentazione ad integrazione a completamento della pratica.

Parte dei documenti sono stati prodotti mentre risulta mancare la seguente documentazione di cui alla richiesta di integrazione lettera prot 42059 del 13/9/2006 (Allegato n. 10g).

Oltre ai documenti in elenco dovrà essere prodotto il nullaosta per le "pericolosità idraulica ai sensi del PAI", vincolo che è stato introdotto con il Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico adottato (Allegato n. 12).

Dalla presa visione dello stato dei luoghi e della documentazione allegata richiesta di condono si ritiene che la domanda non sia stata impostata nella maniera corretta: La superficie effettivamente da condonare relativa al piano sottotetto è di mq 19,00 anziché mq 15,28, inoltre si ritiene che a detta superficie si deve aggiungere quella relativa alla camera da letto del piano primo posta verso monte (vedi planimetria con evidenziati gli abusi edilizi allegato n. 5c); la camera da letto nei vari titoli edilizi ha il soffitto a diverse altezze con un'altezza interna media superiore a mt 2.70 come prescrive il regolamento edilizio comunale; a seguito dell'ampliamento del vano sottotetto il soffitto ha un'altezza unica interna di 2.40, quindi in contrasto con il regolamento edilizio, pertanto si configura come abuso suscettibile di sanatoria; la superficie della camera è di mq 10,40.

Calcolo delle somme da versare al comune per il ritiro del condono:

**Oblazione** per una differenza superficie utile da condonare di mq 14,12 ammonta ad € 182,00 che riportati alla data odierna applicando gli interessi legali a partire dall'anno 1985 diventano **€ 440,00**.

**Oneri concessori relativi a nuovo volume** (sopra linea di gronda) mc 24,90 x €/mc 42,01 = **€ 1.046,42**  
**Oneri concessori relativi al cambio di destinazione** di volume esistente (al di sotto della linea di gronda) compendenti vani al piano primo e sottotetto mc 60 x €/mc 10,57 = **€ 634,20**

Quindi complessivamente, ad oggi, per completare la pratica di condono prot 7018 dell'anno 1986 dovrà essere versata al Comune di Massa la somma di **€ 2.120,00** (da conteggiare al momento del ritiro in



base alle tariffe del momento). A questa cifra si devono aggiungere le spese tecniche necessarie per il reperimento della documentazione mancante e richiesta dei vari nullaosta, stimate in € 2.500,00.

**Dalla successiva valutazione dell'immobile saranno detratti al valore di stima € 4.620.00 necessari per l'ottenimento della CE in sanatoria**

## CONFORMITA' EDILIZIA Corpo A - Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- a- Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo** (Concessione Edilizia n. 79-10-10 del 05/11/1979, Variante n. 80-7-03 del 05/07/1980 e Variante n. 82-6-04 del 15/06/1982)  
 Regularizzabili mediante: Art 206 comma 2 della Legge Regionale Toscana 10/11/2014 n. 65 Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo  
 Descrizione delle opere da sanare: Incremento della superficie lorda dell'unità immobiliare di mq 3 rispetto al titolo abilitativo per modesto aumento delle misure perimetrali al piano terra e primo (vedi porzioni evidenziate con la colorazione rossa sul grafico di cui all'allegato n. 5c)  
 Note: Considerando che trattasi di opera abusiva la cui demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, si ritiene applicabile Art 206 comma 2 della Legge Regionale Toscana 10/11/2014 n. 65, che recita... "Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 516,00". salvo: - verifica dell'Ufficio Tecnico Comunale - parere Paesaggistico e/o della Sovrintendenza ai Beni Architettonici e Culturali - Nullaosta per vincolo idrogeologico - parere PAI (secondo le recenti carte sul rischio idraulico il terreno su cui insiste il fabbricato ricade in area Pericolosità Idraulica Molto Elevata - Allegato n. 12)  
 Dati dimensionali abusi:  
 Superficie lorda realizzata in difformità dal titolo mq 3,00  
 Media valori OMI per la zona di marina di Massa (Case civili o case signorili) € 3.100 al mq  
 Importo sanzione mq 3,00 x € 3.100 al mq x 2 = € 18.600 A questo importo devono aggiungersi le spese tecniche necessarie all'ottenimento del titolo e dei vari nullaosta valutate in € 4.000.  
 La regolarizzazione dell'abuso comporta una spesa complessiva di € 22.600.
- b- Realizzazione di servizio igienico nel sottoscala al piano terra**, realizzato in difformità dal titolo autorizzativo ): Nell'ultima variante n. 82-6-04 del 15/06/1982 (Allegato 9b) nel grafico di progetto in corrispondenza del sottoscala è riportato un servizio igienico con un appunto a penna rossa "ANNULLATO" e con una annotazione sulla concessione edilizia (Allegato n. 9a) "non dovranno essere realizzati i w.c. nel sottoscala". Quindi è evidente che detto wc al pt non doveva essere realizzato  
 Regularizzabili mediante: Ripristino dello stato dei luoghi come nello stato concesso  
 Note: Il servizio igienico dovrà essere rimosso e il pavimento dovrà essere riportato allo stesso livello del pavimento del piano terra. Si prevede una spesa di ripristino di circa € 2.000, somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.
- c- Diversa distribuzione degli spazi interni**  
 Regularizzabili mediante: Accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'Art. 209 della Legge Regionale Toscana 10/11/2014 n. 65  
 Descrizione delle opere da sanare: tratti di parete previsti dai titoli autorizzativi non realizzati e realizzazione di nuove pareti al piano terra e primo  
 Note: Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione



amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 516,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso. (per un abuso di questa natura è di norma applicata la sanzione minima di € 516,00) a questi si devono aggiungere le spese tecniche necessarie all'ottenimento della sanatoria, valutate in € 2.000

Spese complessive per ottenere l'accertamento di conformità € 2.516,00, somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

**d- Copertura del pergolato esterno con lastra di plexiglass trasparente.**

L'elemento di copertura così come posato trasforma il pergolato in porticato, opera edilizia che costituisce volume e superficie coperta che necessita delle necessarie autorizzazioni amministrative.

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Note: Trattandosi di opera abusiva, non sanabile e di facile rimozione, il CTU propone la rimozione di detta copertura ed il ripristino dell'opera come nella stato concesso, pertanto il porticato non viene considerato tale ai fini della valutazione.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;**

note: Spese da sostenere per procedere alla regolarizzazione degli abusi edilizi riscontrati:

- Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo edilizio € **22.600**
- Ripristino dello stato dei luoghi (eliminazione del wc al PT e della tettoia sopra il pergolato) € 2.000
- Accertamento di conformità per modifiche interne rispetto al titolo abilitativo € 2.516
- Somme da versare al comune e spese tecniche per completamento pratica di condono € 4.620
- Complessivamente € 31.736,00

**Dati precedenti relativi al corpo: A**

**Dati relativi al corpo: B Magazzino o locale di deposito [C2] sito in Massa (Massa Carrara), Via Pietro Mascagni**

**1-** Licenza edilizia n. 15/86 del 25/08/1969 (Allegato n. 13)

Intestazione: ██████████  
 Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Per lavori: Costruzione di fabbricato  
 Oggetto: nuova costruzione

**2-** Variante n. 42/94 del 08/03/1971 (Allegato n. 14), in variante alla licenza edilizia n. 15/86 del 25/08/1969

Intestazione: ██████████  
 Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
 Per lavori: Costruzione di fabbricato  
 Oggetto: variante

**NOTE:** La variante riguarda anche le modifiche al piano interrato adibito a garage, anche se sul titolo rilasciato vi è riportata l'annotazione "con esclusione dei vani adibiti a cantina ed autorimesse"

**3-** Variante n. 16/104 del 18/05/1972 (Allegato n. 15) , in variante alla licenza edilizia n. 15/86 del 25/08/1969 e successiva variante n. 42/94 del 08/03/1971

Intestazione: ██████████  
 Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
 Per lavori: Costruzione di fabbricato  
 Oggetto: variante

**4-** Abitabilità/agibilità in data 17/06/1972 al n. di prot. 43/72 (Allegato n.16)



**CONFORMITA' EDILIZIA Corpo B - Magazzino [C2]**

NOTE: Dalla presa visione della documentazione disponibile non è stato possibile determinare la piena legittimità del bene così come si è stato rilevato sul posto.

La licenza edilizia n. 15/86 del 25/08/1969 autorizza la realizzazione di un piano interrato senza la divisione in box (Allegato n. 13).

Con la successiva variante n. 42/94 del 08/03/1971 la proprietà chiede il frazionamento del piano interrato in cantine e garage (vedi grafico allegato 14b), ma sulla autorizzazione rilasciata dal Comune vi è l'appunto scritto a mano "con esclusione dei vani adibiti a cantine ed autorimesse" (Allegato 14a) che farebbe pensare che la variante autorizzi tutte le variazioni richieste ad esclusione proprio delle autorimesse.

All'interno del fascicolo depositato negli archivi comunali relativi all'ultima variante rilasciata, la n. 18/104 del 16/6/1972, non è stata rintracciata tutta la documentazione allegata; in particolare non vi è traccia dei grafici architettonici, pertanto non è possibile stabilire se sia stato autorizzato o meno il frazionamento del piano interrato che avrebbe originato le cantine ed autorimesse.

L'autorizzazione di abitabilità n. 43/72 rilasciata dal Sindaco del Comune di Massa in 17-06-1972 attesta che nel piano seminterrato sono presenti 16 vani (nella realtà i locali sarebbero di più) che farebbe presumere che la suddivisione in box "potrebbe" essere stata autorizzata, ma non è certo l'atto che può provare la legittimità delle opere.

La planimetria catastale prot. 205 del 29/01/1988 (Allegato 4b) riporta un vano pressochè quadrato a destinazione magazzino (non autorimessa) che è di una consistenza e forma diversa rispetto allo stato di fatto: quanto rilevato è un vano a forma di L di una superficie di circa mq 26 mentre il vano riportato sulla planimetria catastale è di forma quadrata ed ha una superficie di circa mq 13.

Da quanto sopra, data anche la mancanza di alcuni fondamentali documenti, il CTU non è nelle condizioni di stabilire la legittimità edilizia del bene; nonostante le approfondite ricerche presso i pubblici uffici non sono stati rintracciati atti amministrativi che autorizzino il frazionamento del piano interrato dell'edificio in più unità immobiliari, pertanto detti frazionamenti sono da considerarsi abusivi..

Regolarizzabili mediante: Per regolarizzare gli abusi necessiterebbe una sanatoria che coinvolga l'intero condominio e comporterebbe la preventiva richiesta di una serie di nullaosta di dubbio e sicuramente non facile ottenimento:

- Nullaosta per vincolo idrogeologico
- Nullaosta per il rischio idraulico; come abbiamo già detto la zona secondo l'ultima carta PAI è in zona "pericolosità idraulica molto elevata", vincolo che negherebbe opere edilizie nei piani interrati
- Nullaosta Vigili del Fuoco - di non facile ottenimento dato che trattandosi di autorimessa superiore a 9 autoveicoli con la presenza di magazzini e vani scala; l'eventuale pratica dovrebbe interessare l'intero fabbricato coinvolgendo quindi tutte le altre proprietà, il piano interrato dovrebbe essere adeguato alle vigenti normative (D.M. 1 febbraio 1986 "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili"), cosa che sicuramente non lo è e l'eventuale rilascio comporterebbe una serie di costosi lavori di adeguamento.

Quindi concludendo a fronte di un valore del bene stimato di € 9.000, ridotto delle spese per le necessarie opere edili e delle spese condominiali non corrisposte si abbassa a € 5.581, la quota di 1/2 in stima ridotta del 25% a causa della vendita di comproprietà varrebbe € 2.700, dovremmo far gravare sul bene tutta una serie di spese che sono superiori o quasi al valore del bene stesso (spese tecniche per la richiesta di sanatoria e vari nullaosta; lavori di adeguamento alla normativa antincendio).

Considerando lo scarso valore della quota di proprietà, lo stato di illegittimità edilizia, l'incertezza circa la possibilità di ottenere i nullaosta dai vari enti quindi la possibilità di sanare le opere abusive riscontrate, il costo degli eventuali e necessari lavori di adeguamento alla normativa nonché le difficoltà pratiche di realizzazione degli stessi dovendo investire nelle opere l'intero condominio, il CTU **consiglia di escludere dalla vendita il bene immobile "Magazzino al piano interrato in Via P. Mascagni NCEU fg 149 mappa 114 sub 28"**.



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2] e Magazzino [C2]

|   |  |
|---|--|
| Strumento urbanistico vigente:                          | Piano Regolatore Generale 1980   |
| Zona omogenea:  | Saturazione B4   |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | Vincolo Sovrintendenza<br>Vincolo Idrogeologico<br>Vincolo PAI – PIME (pericolosità idraulica molto elevate)   |
|   |  |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?   | NO   |
| Strumento urbanistico Adottato:                         | Regolamento Urbanistico comunale   |
| In forza della delibera:                                | Regolamento urbanistico adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 24/7/2015, pubblicato sul BURT n. 42 - Parte II - del 21/10/2015<br>Zona urbanistica secondo il Piano adottato: CD_AD Sottosistema funzionale della città diffusa Alta Densità |

### **Descrizione:** Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

L'appartamento oggetto di stima fa parte di un compendio immobiliare formato da 10 unità residenziali terra/tetto, aggregate a schiera, poste al centro di un lotto di terreno di forma trapezoidale regolare con uno dei lati attestati su Via Dei Salici (Allegato n. 2).

Le unità sono accessibili dai camminamenti comuni contraddistinti catastalmente dal mappale 336. Verso mare e per un tratto del confine lato Carrara sono situati dei parcheggi privati a servizio degli appartamenti distribuiti da corridoio comune. A tale proposito si informa che i genitori di ██████████, a seguito di rogito Notaio D. Dalle Luche del 05/01/1988 rep 32626 oltre all'appartamento acquistarono anche un posto macchina, contraddistinto catastalmente dal mappale 350 subalterno 1, che però rivendettero a ██████████; quindi detto posto auto non è più nella disponibilità della proprietà e non costituisce più pertinenza dell'appartamento in stima.

L'appartamento di proprietà dell'Esecutata è il primo sulla destra, frontestrada, situato nell'angolo est del compendio.



Si accede all'interno sia dal camminamento centrale che dal vialetto posto a confine verso monte. L'appartamento si sviluppa su tre piani fuori terra collegati da scala interna a doppia rampa e composti da: cucina-pranzo-soggiorno, wc e pergolato esterno al piano terra, da due camere, bagno, corridoio, un balcone a sbalzo ed un balcone con loggia al piano primo, da camera e terrazza al piano sottotetto o secondo (Allegato n. 5a). Il wc al piano terra è risultato realizzato abusivamente (se ne prevede la eliminazione ed il ripristino del sottoscala come da titolo autorizzativo) E' pertinenza dell'appartamento un piccola porzione di corte contraddistinta dal mappale 342, utilizzata a giardino, parzialmente pavimentata e con sovrastante pergolato.

**Quota e tipologia del diritto :** [REDACTED] 2

**Eventuali comproprietari:** [REDACTED]

Superficie lorda commerciale : mq **72,78 + 17,00** di sottotetto

E' posto al piano: Terra, primo e sottotetto o secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1982

ha un'altezza interna di circa: mt 2,70 al piano terra, mt 2,70 media al piano primo camera verso mare, mt 2,40 camera al piano primo verso monte, altezza media mt 2,20 al piano sottotetto

L'intero fabbricato è composto da: n. due più sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. due più sottotetto

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: In fabbricato si presenta in un sufficiente stato di manutenzione. Si evidenziano tratti di intonaco sfogliato all'esterno ed all'interno si sono riscontrate alcune macchie umide che denotano infiltrazioni localizzate; il fabbricato necessita di alcuni interventi manutentivi per essere riportato ad uno stato di conservazione migliore. Le finiture sono le stesse posate al momento della costruzione avvenuta nell'anno 1982 ed hanno subito un naturale invecchiamento (Vedi documentazione fotografica allegato 5b).

### DIVISIBILITA' DEL BENE

In considerazione dello stato di fatto del bene circa la distribuzione interna, dati dimensionali, zona urbanistica del PRG e Regolamento Urbanistico in itinere, delle norme del Regolamento urbanistico Comunale e norme sanitarie o alter normative in materia edilizia, il CTU ritiene che il bene **"non sia divisibile in due parti"** (I due comproprietari detengono il 50% ciascuno); Di seguito si evidenziano alcune delle ragioni che negano la divisibilità:

- La superficie utile interna è di mq 60 + 15 sottotetto.. dato che da regolamento urbanistico l'unità minima è di mq 55 non è possibile realizzare due unità.
- Secondo l'ultima carta sulla "pericolosità idraulica ai sensi del PAI" il lotto su cui insiste il fabbricato ricade in area Pericolosità Idraulica Molto Elevata... vincolo che di fatto nega il frazionamento.

### DATI DIMENSIONALI

| Destinazione | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione   | sup reale lorda | 72,78                       | 1,00   | 72,78                  |
| Sottotetto   | sup reale lorda | 17,00                       | 0,75   | 12,75                  |



|                |                 |      |              |      |
|----------------|-----------------|------|--------------|------|
| Balcone/loggia | sup reale netta | 7,72 | 0,25         | 1,93 |
| <hr/>          |                 |      |              |      |
| Terrazza P2    | sup reale netta | 8,80 | 0,25         | 2,20 |
| <hr/>          |                 |      |              |      |
| <b>106,30</b>  |                 |      | <b>89,66</b> |      |

**Accessori:**

A.1 Giardino      Sviluppa una superficie complessiva di 20 mq  
 Valore a corpo: € **1500**

Impianto elettrico: Esiste impianto elettrico - Epoca di realizzazione/adequamento 1982 -  
 Impianto non a norma - Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento: Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Galdaia a gas metano; corpi riscaldanti termosifoni in ghisa

Epoca di realizzazione: 1982 - Impianto non a norma - Non esiste la dichiarazione di conformità.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

**Descrizione: Magazzino o locale di deposito [C2] di cui al punto B**

Magazzino posto al piano interrato di fabbricato condominiale situato nei pressi dell'unità descritta in precedenza (Allegato n. 2).

Il condominio è all'incrocio tra Via Pietro Mascagni e Via Dei Salici ed è formato da piano interrato adibito a Msagazzini/parcheggio, da due blocchi fuori terra, identificati dai mappali 110 e 114, formati da tre piani destinati a residenza con la presenza di attività commerciale al piano terra (allegato n. 6b1 foto 1).

Il piano interrato è formato da corridoio di distribuzione comune, magazzini e autorimesse private. Si accede con gli automezzi al piano interrato, con ingresso da Via Dei Salici, tramite rampa comune.

La porzione in perizia si presenta come da unico vano a forma di L, ma da un'analisi attenta degli atti catastali è risultato che la parte di proprietà dell'Esecutata è solo una porzione di detto vano ed esattamente quella che corrisponde al vano ad uso magazzino risultante dalla planimetria protocollo 205 del 29/01/1988 (fg 149 mapp 114 sub 28-Allegato 4b) e come ben evidenziato dal grafico allegato 6a.



**Quota e tipologia del diritto :****Eventuali comproprietari:**Superficie commerciale di circa: mq **15,00**E' posto al piano: **Interrato**L'edificio è stato costruito nel: **1972**ha un'altezza interna di circa: **2,30**L'intero fabbricato è composto da: n. **4** piani complessivi di cui fuori terra n. **3** e di cui interrati n. **1**Stato di manutenzione generale: **mediocre**Condizioni generali dell'immobile: **Il fabbricato pur presentandosi discretamente mantenuto, presenta i segni di un naturale invecchiamento.**

| Destinazione | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Magazzino    | sup reale lorda | 15,00                       | 0,40   | 6,00                   |
|              |                 | <b>15,00</b>                |        | <b>6,00</b>            |

Impianto elettrico: **Esiste impianto elettrico - Epoca di realizzazione/adequamento 1872**Impianto non a norma - **Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.**Riscaldamento: **Non Esiste impianto di riscaldamento.**Impianto antincendio: **Non esiste impianto antincendio.**Ambiente: **Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo**

## **8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto dei beni, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato degli immobili in perizia, il valore dei beni oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici. Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara - Ufficio tecnico di Comune di Massa - Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari operanti nella zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Superficie lorda;

Conoscenza diretta, stime giudiziarie, agenzie immobiliari, contrattazioni immobiliari, valori OMI, .



**Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione   | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|----------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Abitazione     | 72,78                  | € 2.600,00      | € 189.228,00       |
| Sottotetto     | 12,75                  | € 2.600,00      | € 33.150,00        |
| Balcone/loggia | 1,93                   | € 2.600,00      | € 5.018,00         |
| Terrazza P2    | 2,20                   | € 2.600,00      | <u>€ 5.720,00</u>  |

|  |                     |
|--|---------------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo                      | <b>€ 233.116,00</b> |
| Detrazione spese di condominio insolute risalenti agli ultimi due anni | € - 900,00          |
| Spese per sanare abusi edilizi detrazione di € 31.736,00               | € -31.736,00        |
| Valore corpo   | € 201.380,00        |
| Valore accessori (Giardino)  | € 1.500,00          |

**Valore di vendita dell'intero** (Quota di 1/1 di piena proprietà - Valore della quota di 1/2 di proprietà dell'esecutato) **€ 202.880,00**  
 € 101.440,00

Ponendo in vendita la quota di 1/2 di proprietà, fattore che rende meno appetibile il bene sul mercato immobiliare, il valore di vendita si ottiene riducendo del 20% il valore di stima come sopra determinate

Detrazione del 20% del valore di stima

**€ - 20.288,00****Valore di vendita della quota di 1/2****€ 81.152,00****B. Magazzino o locale di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Magazzino    | 6,00                   | € 1.500,00      | € 9.000,00         |

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 9.000,00

Opere edili: spostamento parete di ingresso e ricostruzione della stessa nella posizione corretta + spese tecniche + rate condominiali insolute detrazione di € 3.419,00 € -3.419,00

Detrazione per spese da sostenere per ottenere (se possibile) la sanatoria edilizia e ottenimento vari nullaosta, oltre alla realizzazione dei lavori di adeguamento

**€ -5.581,00****Valore corpo € 0,00****Valore della quota di 1/2 € 0,00**

**Riepilogo:**

| ID       | Immobile  | Superficie Lorda | Valore di vendita dell'intero | Valore di vendita quota 1/2 |
|----------|---|------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| <b>A</b> | Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino | 89,66            | <b>€ 202.880,00</b>           | <b>€ 81.152,00</b>          |
| <b>B</b> | Magazzino o locale di deposito                      | 6,00             | € 0                           | € 0                         |

**FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

Considerate le caratteristiche dei beni periziati il C.T.U., nell'ipotesi di vendita dell'intero oppure della quota di 1/2 di proprietà dell'esecutato, trattandosi di bene non divisibile, consiglia di porli in vendita in un unico lotto ai seguenti prezzi arrotondati:

- 1- Vendita della quota di 1/1 di piena proprietà  
**€ 202.900,00 (Duecentoduemilanovecento/00)**
- 2- Vendita della quota di 1/2 di piena proprietà  
**€ 81.100,00 (Ottantunomilacento/00)**

Si è predisposta l'ordinanza di vendita (Allegato n. 21)

**Allegati**

- 1a- Mappa della Zona (vista realistica)
- 2- Stralcio mappa catastale
- 3a Visure catastale fg 149 mapp 333/2 e 342
- 3b- Planimetria catastale fg 149 mapp 333/2 e 342
- 4a Visure catastale fg 149 mapp 114/28
- 4b- Planimetria catastale fg 149 mapp 114/28
- 5a- Rilievo appartamento fg 149 mapp 333/2 e 342
- 5b- Documentazione fotografica appartamento fg 149 mapp 333/2 e 342
- 5c- Rilievo parti abusive appartamento fg 149 mapp 333/2 e 342
- 6a- Rilievo magazzino fg 149 mapp 114/28
- 6b - Documentazione fotografica magazzino fg 149 mapp 114/28
- 7 - Concessione edilizia n. 79-10-10 1979 appartamento fg 149 mapp 333/2 e 342
- 8 - Variante ce 80-7-03 1980 appartamento fg 149 mapp 333/2 e 342
- 9 - Variante ce 82-6-04 1982 appartamento fg 149 mapp 333/2 e 342
- 10- Domanda di condono prot 7018/1986
- 12- Carta PAI sul rischio idraulico
- 13- Licenza edilizia n. 15/86 anno 1969 magazzino fg 149 mapp 114/28
- 14- Variante 42/94 anno 1971 magazzino fg 149 mapp 114/28
- 15- Variante 18/104 anno 1972 magazzino fg 149 mapp 114/28
- 16- Abitabilità magazzino fg 149 mapp 114/28
- 17- Resoconto amministrazione condominio appartamento fg 149 mapp 333/2 e 342
- 18- Resoconto amministrazione condominio magazzino fg 149 mapp 114/28
- 19- Nota Trascrizione n. 4942/2015
- 20- Nota Trascrizione n. 4943/2015
- 21- Ordinanza di vendita

Massa li 01-02-2016

Il C.T.U.  
Arch Marco Bondielli

Architetto  
**BONDIELLI**  
MARCO

