



**Beni in Massa (MS)  
Località Ronchi  
Via Arezzo n. 89**

**Lotto: 001 - Fabbricato adibito a civile abitazione**

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 veda quanto dichiarato al cap. 6 successivo (vedi Allegato C).

**Nota:** il pignoramento è stato trascritto in data 1/9/2017 (R.P. 5647 – R.G. 7784 – vedi Allegato C).

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 C.P.C. (vedi atti di causa). Detta certificazione non risale ad un atto di acquisto originario o derivativo che sia stato trascritto prima del 1/9/1997 (per quanto riguarda la provenienza si veda il cap. 6 successivo).

Il creditore procedente non ha depositato gli estratti di mappa catastali storico ed attuale. Come si evince dalle visure storiche attuali allegata alla presente (vedi Allegato D) i dati catastali attuali e antecedenti di venti anni alla data del pignoramento non sono modificati.

Infine, il C.T.U. allega alla presente il certificate di stato civile e di matrimonio degli esecutati (vedi Allegato H).

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

**Identificativo corpo: A - CIVILE ABITAZIONE.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS), Loc. Ronchi, Via Arezzo n. 89.**

**Quota e tipologia del diritto**

3/4 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED] (vedi Allegato H).

**Eventuali comproprietari:**

[REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena proprietà

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] (proprietà 1/4 in comunione con [REDACTED]); [REDACTED] (proprietà 2/4); [REDACTED] (proprietà 1/4 in comunione con [REDACTED]), **foglio 140, particella 945, subalterno 1**, indirizzo Via Arezzo n. 89, piano S1 - 1, comune Massa, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5, superficie 118, rendita € 624,91

**Confini:** Via Arezzo nel lato verso mare; corte pertinenziale nei lati verso Carrara e verso monti; sub. 2 nel lato verso Versilia.

**Conformità catastale:** lo stato dei luoghi non è conforme con quanto rappresentato nella planimetria catastale. Questa diverge dallo stato attuale perchè sia a piano sottostada che al piano sovranelevato sono state eseguite opere edilizie che devono essere correttamente rappresentate negli elaborati catastali.

**Identificativo corpo: B - PALESTRA.**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Massa (MS), Loc. Ronchi, Via Arezzo n. 89.**

**Quota e tipologia del diritto**

3/4 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Massa, Via Arezzo 89 - Stato Civile: Coniugato -

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 03-02-1981 (vedi Allegato H) -

Ulteriori informazioni sul debitore: il [REDACTED] è proprietario per la quota di 3/4

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] **Quota: 1/4** - Tipologia del diritto: piena proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 1/4 in comunione con [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 2/4 bene personale; [REDACTED] proprietà per 1/4 in comunione con

[REDACTED] **foglio 140, particella 945, subalterno 2**, indirizzo Via Arezzo n. 89, piano T, Comune Massa, categoria C/3, classe 8, consistenza 62, superficie 57, rendita € 390,65.

Confini: verso mare con Via Arezzo; verso Carrara con corte pertinenziale coperta; verso monti con strada privata; verso Versilia con Torrente Magliano

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

Gli immobili oggetto della presente si trovano in Loc. Ronchi, in un'area prevalentemente residenziale prossima al litorale.

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A - CIVILE ABITAZIONE**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS), Via Arezzo**

Occupato dai debitori e dai loro familiari

**Identificativo corpo: B - PALESTRA**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Massa (MS), Via Arezzo n. 89**

Occupato dai debitori e dai loro familiari

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

4.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1. *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1. *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2. Iscrizioni (vedi Allegato C):**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio di Lucca contro [REDACTED] e [REDACTED], derivante da atto notarile; importo ipoteca € 260.000.000; importo capitale L. 130.000.000; a rogito di Notaio Dario Dalle Luche in data 27/08/1999 ai nn. 49361; Iscritto/trascritto a Massa in data 03/09/1999 ai nn. 1614

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - CIVILE ABITAZIONE e B - PALESTRA**

- Ipoteca volontaria attiva: a favore di Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno contro [REDACTED] e [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca € 130.000; importo capitale € 260.000; a rogito di Notaio Luigi Cattaneo in data 27/11/2006 ai nn. 14023/4906; Iscritto/trascritto a Massa in data 01/12/2006 ai nn. 15146/2879

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - CIVILE ABITAZIONE e B - PALESTRA**

- Ipoteca giudiziale attiva: a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Ordinanza ex art. 14, D.Lgs 150/2011; importo ipoteca € 10.000; importo capitale € 5000 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 21/05/2013 ai nn. 3784/473

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - CIVILE ABITAZIONE e B - PALESTRA**

- Ipoteca giudiziale attiva: a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo; importo ipoteca € 50.000; importo capitale € 28.878,14; Iscritto/trascritto a Massa in data 03/08/2016 ai nn. 7185/987

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - CIVILE ABITAZIONE e B - PALESTRA**

**4.2. Pignoramenti (vedi Allegato C):**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Verbale pignoramento immobili iscritto/trascritto a Massa in data 01/09/2017 ai nn. 7784/5647

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - CIVILE ABITAZIONE e B - PALESTRA**

**4.2. Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Identificativo corpo: A - CIVILE ABITAZIONE**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS), Via Arezzo n. 89**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

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

**Identificativo corpo: B - PALESTRA**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Massa (MS), Via Arezzo n. 89**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS), Via Arezzo n. 89**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

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

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

I beni oggetto della presente sono pervenuti agli esecutati con i seguenti atti:

1) per la quota di 1/6 in favore del [REDACTED] per successione della propria madre, [REDACTED] deceduta il [REDACTED] Den. Succ. n. 98/413, trascr. il 27/7/2002 (R.P. 5311, R.G. 7407). In data 13/6/2002 è stata trascritta la relativa accettazione tacita dell'eredità (R.P. 4186, R.G. 5814);

2) per la quota di 2/6 in favore del [REDACTED] per successione del proprio padre, [REDACTED] deceduto il [REDACTED] Den. Succ. n. 20/437, trascr. il 26/8/2006 (R.P. 7533, R.G. 11200). In data 30/10/2006 è stata presentata una rettifica alla citata Denuncia di Successione (R.P. 9320, R.G. 13913). In data 6/7/2017 è stata trascritta la relativa accettazione tacita dell'eredità (R.P. 4171, R.G. 5909);

3) per la quota di un quarto indiviso ciascuno in favore dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] in comunione legale dei beni, con atto di acquisto redatto dal Notaio Luigi Cattaneo del 27/11/2006, trascritto il 1/12/2006 (R.P. 10125, R.G. 15145).

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - CIVILE ABITAZIONE e B - PALESTRA**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### **Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Ronchi, Via Arezzo**

NOTE: Il C.T.U. in data 8/5/2018 ha presentato presso l'Ufficio Edilizia e Condotto Edilizio del Comune di Massa istanza di accesso agli atti per verificare i titoli abilitativi edilizi con cui sono stati realizzati i fabbricati oggetto della presente (vedi Allegato E).

Nonostante che nel registro giacente presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Massa si sia riscontrato che a nome dei [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] stata rilasciata in data 20/1/1965 una Licenza Edilizia per la costruzione del fabbricato di cui trattasi, non sono stati rinvenuti negli archivi comunali i grafici relativi, come attestato dalla dichiarazione del Dirigente del Settore Edilizia Privata del Comune in data 25/6/2018 (vedi Allegato E).

Per questa ragione il C.T.U. non è in grado di esprimersi definitivamente circa la conformità edilizia del manufatto.

Si precisa, inoltre, che sopra la terrazza ubicata nel lato verso monti dell'abitazione è stata realizzata una tettoia abusivamente e per questa ragione è stata presentata istanza di Condotto Edilizio (ex lege 47/1985) in data 2/4/1986, prot. 11634 (vedi Allegato E), dal [REDACTED] (padre dell'esecutato). Questa pratica deve essere ancora perfezionata e devono essere pagati gli oneri relativi che ammontano complessivamente a circa € 4.000,00 (Costo di costruzione, oneri di urbanizzazione, sanzione paesaggistica e diritti di segreteria).

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - CIVILE ABITAZIONE**

### **Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Ronchi, Via Arezzo n. 89**

Numero pratica: Condotto Edilizio n. 3657/86 del 2/4/1986, prot. 11634.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condotto Edilizio ex lege 47/85

Si precisa che la pratica non è stata ancora perfezionata con il rilascio della relativa sanatoria e riguarda la realizzazione di una palestra, di una tettoia ed ulteriore tettoia a servizio di civile abitazione.

NOTE: La palestra non può essere sanata perché è stata realizzata ad una distanza inferiore rispetto a quanto previsto dall'art. 96, lett. f, R.D. 523 del 25/7/1904 (distanza minima di 10,00 ml dai corsi d'acqua). Questa disposizione non è derogabile e pertanto le opere costruite in violazione delle sopra richiamate prescrizioni ricadono nella disciplina dell'art. 33, L. 47/1985 e pertanto sono escluse dalla possibilità di ottenere la sanatoria. Anche la tettoia in struttura metallica realizzata tra la palestra e la civile abitazione, oggetto di richiesta di Condotto Edilizio, sarà demolita.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - PALESTRA**

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Come accennato precedentemente, presso il Comune di Massa non sono stati rintracciati i grafici relativi alla Licenza Edilizia del 20/1/1965: conseguentemente non è possibile pronunciarsi circa la conformità edilizia del fabbricato.

E' soltanto possibile dichiarare che (per quanto vale) rispetto alla planimetria catastale del 16/3/1976, prot. 476 (vedi Allegato D) sono state riscontrate le seguenti difformità: al piano sottostrada il porticato non è stato realizzato con i pilastri indicati nel grafico e internamente sono state realizzate le opere indicate nella Tav. 4 di cui all'Allegato G redatta dal C.T.U.; al piano primo sono state eseguite modestissime difformità (vedi grafico Tav. 5).

Assumendo che l'abitazione sia stata realizzata in forza della citata Licenza Edilizia del 1965 (di cui però i tecnici comunali non hanno rintracciato i grafici), con tutte le riserve del caso si dichiara che si potrebbero sanare le modeste opere evidenziate in rosso e in giallo nelle Tavv. 4 e 5 di cui all'Allegato G presentando una "CILA tardiva" (ex art. 136, comma 6, L.R. 65/2014), pagando circa € 1.200,00 (sanzioni e diritti di segreteria).

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - CIVILE ABITAZIONE**

**Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Per le ragioni precedentemente descritte la palestra e la tettoia ubicata tra la stessa e l'abitazione devono essere demolite.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - PALESTRA**

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - CIVILE ABITAZIONE**

L'abitazione è così composta ed articolata: al piano sottostrada, destinato a civile abitazione (altezza dei vani 1,90 ml), si trovano una cucina/pranzo (vedi foto n. 10, Allegato A), nn. 2 servizi igienici (foto nn. 11 e 12), n. 3 camere da letto (foto nn. 13 e 14), un vano caldaia accessibile dall'esterno, un portico nel vano lato monti (foto nn. 4 e 5); il piano superiore, leggermente sopraelevato rispetto a Via Arezzo (altezza dei vani 3,10 ml), raggiungibile da terra tramite scale esterne, è composto da una grande terrazza sul lato verso monti coperta da tettoia (foto nn. 4, 5, 15, 16), da una cucina (foto 17), sala con camino (foto 18 - 19), n. 2 camere da letto (foto 20), servizio igienico (foto 21), ripostiglio, disimpegno e terrazza lato strada (foto 1).

Le finiture sono buone così come lo stato di conservazione, ad eccezione per i vani inferiori caratterizzati da forte umidità. L'impianto di riscaldamento è dotato di stufa a pellet per il piano inferiore e di caldaia a gas (esterna) e radiatori al piano superiore.

**1. Quota e tipologia del diritto**

3/4 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ Residenza: ██████████ - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: ██████████ (vedi Allegato H).

Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	A norma rispetto all'epoca di realizzazione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano primo sottotrada: vani accessori	sup lorda di pavimento	91,00	0,35	31,85
Piano sottotrada: portico	sup lorda di pavimento	38,00	0,25	9,50
Corte pertinenziale	superf. esterna lorda	430,00	0,035	15,05
Piano sopraelevato: vani principali	sup lorda di pavimento	89,00	1,00	89,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	38,00	0,10	3,80
balconi	sup lorda di pavimento	16,00	0,10	1,60
				<b>150,80</b>

**Descrizione: Laboratori per arti e mestieri [C3] di cui al punto B - PALESTRA**

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente (Allegato A) e dai grafici redatti dal C.T.U. (Allegato G) questo manufatto si trova nel lato verso Versilia del mapp. 945, in prossimità del Torrente Magliano. E' composto da due corpi di fabbrica: il primo è costituito da una tettoia metallica, coperta con lastre in cemento-amianto e ubicata tra la palestra (di cui diremo subito) e l'abitazione distinta al sub. 1 (vedi foto nn. 5, 6, 7, 8, 22); il secondo corpo di fabbrica è un manufatto in muratura, su un solo piano fuori terra, coperto con lastre in cemento-amianto, originariamente utilizzato come palestra per body-building.

Internamente la palestra, attualmente utilizzata come deposito-ripostiglio, è composta da un vano in cui si svolgeva l'attività sportiva (foto n. 23), da uno spogliatoio con servizio igienico (foto n. 24).

L'altezza dei vani è pari a circa 2,60 ml (h media).

**1. Quota e tipologia del diritto**

3/4 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED] (vedi Allegato H).

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - **Quota: 1/4** - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----





balconi	1,60	€ 2.300,00	€ 3.680,00
Valore corpo			€ 346.840,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 346.840,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 346.840,00

**B - PALESTRA. Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): il fabbricato non è sanabile e pertanto deve essere demolito

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 0,00
Demolizione opere abusive (si veda Allegato I)	€ 11.915,78
Valore corpo	€ 0,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

ID	Immobilabile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - CIVILE ABITAZIONE	Abitazione di tipo civile [A2]	161,05	€ 346.840,00	€ 346.840,00
B - PALESTRA	Laboratori per arti e mestieri [C3]	0,00	€ 0,00	€ 0,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%)	€ 52.026,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (Condono edilizio tettoia soprastante terrazzo abitazione, opere interne abitazione, ecc.):	€ 9.200,00
Spese per demolizione tettoia e palestra (vedi Allegato I):	€ 11.915,78

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 273.698,22
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 273.698,22

Massa, 1/10/2018.

L'esperto alla stima  
Arch. Lino Giorgini

## ALLEGATI

- A) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- B) VERBALE OPERAZIONI PERITALI;
- C) VISURE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI MASSA - CARRARA;
- D) VISURE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - UFFICIO PROVINCIALE DI MASSA - CATASTO DEI FABBRICATI E DEI TERRENI;
- E) DOCUMENTAZIONE ESTRATTA DALL'UFFICIO EDILIZIA PRIVATA DEL COMUNE DI MASSA;
- F) TABELLE O.M.I.;
- G) GRAFICI REDATTI DAL C.T.U.;
- H) DOCUMENTAZIONE ESTRATTA DALL'UFFICIO ANAGRAFE DEL COMUNE DI MASSA:
  - a) certificati cumulativi dei
  - b) estratto per riassunto di atto di matrimonio;
- I) COMPUTO METRICO REDATTO DAL C.T.U. RELATIVO ALLA DEMOLIZIONE DELLE OPERE DISTINTE AL FOGLIO 140, MAPP. 945, SUB. 2;
- L) FOGLIO SEPARATO IDENTIFICATIVI CATASTALI.