

---

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI**

contro: XXXXXXXXXX

**N.R.G. E.I. 65/2018**

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Elena Baccioli**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - UNICO**

**Esperto alla stima:** Geom. Emilio Aldovardi  
**Codice fiscale:** LDVMLE85D09F023A  
**Studio in:** Viale E. Chiesa 17 - 54100 Massa  
**Telefono:** +39 3357669939  
**Email:** aldogeom@gmail.com  
**Pec:** emilio.aldovardi@geopec.it

## INDICE SINTETICO

BENE: Via Palestro 85 - Massa - Massa (MS) - 54100

**Lotto: 001 - UNICO**

### 1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 66, particella 591, subalterno 11, indirizzo Via Palestro n. 34, comune Massa, categoria A/4, classe 2, consistenza Vani 3,5, superficie Mq 76, rendita € € 155,45

### 2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Libero

### 3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

### 4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI

### 5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

### 6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

### 7 PREZZO

Prezzo da libero: € 94.000,00

Prezzo da occupato: € 94.000,00

Beni in Massa (MS)  
Località/Frazione Massa  
Via Palestro 85

**Lotto: 001 - UNICO**

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 popolare [A4] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Massa, Via Palestro 85**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDAZIONE]

Foglio 66, particella 591, subalterno 11, indirizzo Via Palestro n. 34, comune Massa, categoria A/4, classe 2, consistenza Vani 3,5, superficie Mq 76, rendita € € 155,45

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Vano scala e androne di ingresso comune alle altre unità della particella 591 (quote millesimali non specificate).

Confini: L'unità immobiliare confina con : Lato Nord con altra unità immobiliare della particella 591; A Sud con altre unità immobiliari censite alla particella 589 e 864; A Est con altra unità immobiliare particella 864 e vano scala condominiale; A Ovest con vuoto ricadente su strada pubblica Via Palestro.

**Quota e tipologia del diritto**

[REDAZIONE]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

-Da un riscontro grafico tra quanto rappresentato nella planimetria catastale presente in banca dati e quanto rilevato dal sottoscritto durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità :

- Diversa distribuzione degli spazi interni .

Regolarizzabili mediante: Presentazione denuncia di variazione catastale.

Descrizione delle opere da sanare:

- Diversa distribuzione degli spazi interni

Redazione nuova variazione catastale: € 600,00

Tributi Catastali per denuncia di variazione: € 50,00

Oneri Totali: € 650,00

**1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)**

NO

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

L'immobile oggetto della presente stima immobiliare è posto in una zona semicentrale della città di Massa, distante circa 700m dal centro cittadino, caratterizzata dalla presenza di un insieme di edifici di antica formazione. Detta zona denominata "Borgo Del Ponte" ed è caratterizzata da edifici costruiti alla fine del 1800. Da qui sono facilmente raggiungibili le più importanti strade della città (Viale Roma, Viale della Repubblica) nonché la stazione ferroviaria cittadina e la fermata di autobus di linea. Nella zona, data la limitata presenza di parcheggi pubblici lungo la strada, è presente un ampio parcheggio ad uso pubblico denominato "Pomario". Il centro cittadino dista a circa 700m, mentre la più vicina località balneare (Marina di Massa) circa 5 km; Sono presenti nella zona e nelle immediate vicinanze numerose attività commerciali al dettaglio, attività di servizio alla persona ed attività sanitarie quali ambulatori medici ecc..

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: N.O.A. (Nuovo ospedale della apuane) - O.P.A. (Ospedale Pediatrico Apuano).

**Servizi offerti dalla zona:** Distretto Sanitario Locale (Buona), Centro Cittadino (Buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Massa - La Spezia - Lucca - Costa della Versilia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Zona costiera della Versilia - Alpi Apuane.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Massa - Castello Malaspina..

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata Autobus 300 Metri, Stazione FF.SS. 3 Km, Autostrada 5 km

**3. STATO DI POSSESSO:**

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:**

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 volontaria** attiva a favore di BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ; Importo ipoteca: € 64.000,00; Importo capitale: € 32.000,00; A rogito Not. T. De Luca in data 11/03/2004 ai nn. 996 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 18/03/2004 ai nn. 2920/472;

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Tribunale di Massa in data 16/04/2018 ai nn. 1075 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 24/04/2018 ai nn. 3475/2673;

- **Pignoramento** a favore di BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Tribunale di Massa in data 09/07/2018 ai nn. 2096 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 20/07/2018 ai nn. 6773/5234;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

##### Note :

Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni in quanto in gran parte dipendenti dal prezzo di aggiudicazione dell'immobile in sede d'asta.

In linea generale, salvo variazioni, i costi sono quelli di seguito riportati.

Per le iscrizioni legali e giudiziali:

Imp. ipotecaria 0,50% del valore; Tassa ipotecaria €. 35,00; Imposta di bollo €. 59,00;

Per le trascrizioni:

Imp. ipotecaria €. 200,00; Tassa ipotecaria €. 35,00; Imposta di bollo €.59,00;

Pignoramenti: €. 294,00

Ipotecche volontarie/Mutui: €. 35,00

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note 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:**

**1)Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

dal 16/01/1987 al 11/03/2004 . In forza di denuncia di successione –

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; Registrato a AGENZIA ENTRATE MASSA CARRARA , in data 08/07/1987, ai nn. 22/326; trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA , in data 28/04/1988, ai nn. 3149/2266.

**Note:** Si precisa che la successione di [REDACTED] è stata oggetto di rettifica presentata in data 23/11/1993 registrata al n. 53 Vol. 358; Si precisa ancora che in data 26/06/2018 al R.G. n. 5764 R.P. 4450 è stata presentata nota di trascrizione per accettazione tacita dell'eredità.

**2)Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

. In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. T. De Luca , in data 11/03/2004, ai nn. 996/378; trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA , in data 18/03/2004, ai nn. 2919/2089.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**1)Numero pratica: EDIFICIO REALIZZATO IN DATA ANTECEDENTE IL 17/08/1942**

**NOTE:** L'immobile oggetto di stima risulta essere stato edificato prima del 17/08/1942 così come testimoniano aereo foto e risultanze storiche catastali.

**2)Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 89-5-26 DEL 14/06/1989**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIANTE INTERNA FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 14/06/1989 al n. di prot. 89-5-26

**3)Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 9203109 del 06/05/1992**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Rinnovo concessione edilizia n. 89-5-26 del 14/06/1989

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 06/05/1992 al n. di prot. 9203109

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Da un riscontro grafico tra quanto rappresentato nei vari titoli edilizi rilasciati ed esaminati sono emerse le seguenti irregolarità :

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione di tramezzature interne nella zona bagno e cambio di utilizzo della zona cucina e soggiorno.
- 2) Tamponatura della porta d'ingresso che consentiva l'ingresso al secondo bagno dal vano scala condominiale.
- 3) Spostamento tramezzatura che divide il vano cucina con il vano camera.
- 4) Tamponatura della due finestra nel bagno.
- 5) Apertura di nuova finestra nel bagno. Si precisa che non è possibile risalire alla data di realizzazione delle suddette difformità;

Secondo lo scrivente tali irregolarità potrebbero essere state realizzate all'epoca di ristrutturazione interna avvenuta agli inizi degli anni '90; Il tutto come meglio rappresentato nell'allegato relativo alla conformità edilizia dell'immobile.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione di Inizio Lavori ai sensi della L. 65/2014 Art. 136 Comma 2 Lett. A - Ripristino dello stato concessionato

Descrizione delle opere da sanare:

In riferimento alle irregolarità descritte si precisa che per i punti 1 e 2 è possibile regolarizzare il tutto mediante la presentazione di comunicazione di inizio lavori ai sensi della L. 65/2014 Art. 136 Comma 2 Lett. A mediante il pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00;

Per i punti 3,4 e 5 non è possibile sanare le difformità per tanto si dovrà procedere con il ripristino dello stato concessionato di cui alla concessione edilizia n. 9203109 del 06/05/1992, che comprende la tamponatura dell'apertura nel bagno e la riapertura delle due finestre preesistenti e la demolizione e ricostruzione della tramezza che divide la cucina con la camera.

Onorario Professionale CILA Art. 136 LRT 65/2014: € 1.200,00

Sanzione CILA Art. 136 LRT 65/2014: € 1.000,00

Diritti di segreteria CILA Art. 136 LRT 65/2014: € 65,00

Opere di ripristino: € 6.405,00

Oneri Totali: € 8.670,00

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regionale n.10603 del 20.10.80
Zona omogenea:	ZONA A
	Tali zone sono quelle parti del territorio comunale comprendenti agglomerati e nuclei prevalentemente residenziali che presentano un particolare interesse storico, artistico, ambientale o socio culturale; esse sono individuate con apposito perimetro nella cartografia di piano. Di tali zone il piano prevede la salvaguardia fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico, la salvaguardia funzionale, relativa alla presenza di popolazioni che costituiscono espressione qualificata di precedenti culture. Nelle zone così defi-

	<p>nite sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: a) Residenza; b) Servizi ed attrezzature sociali ed istituzioni pubbliche, ivi comprese associazioni sindacali, politiche e religiose; c) Ristoranti, bar, locali di spettacolo e per il tempo libero; d) Uffici e negozi; e) Artigianato, con esclusione di lavorazioni nocive, inquinamenti e comunque incompatibili con la residenza; f) Pensioni e Alberghi; g) Garages</p> <p>(con esclusione di quelli destinati ad automezzi con portata superiore ai 10 q.li). Dovranno comunque essere rispettate, indicativamente, le seguenti categorie di intervento:</p> <p>A - Relativamente ai singoli edifici: 1) Manutenzione ordinaria: Sono gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; 2) Manutenzione straordinaria: Purché i lavori siano eseguiti secondo le tecniche, i materiali e i colori relazionati alla situazione preesistente secondo le cautele del restauro scientifico, sono consentiti: tinteggiature e puliture di facciate, rifacimento totale o parziale di intonaci esterni, riparazioni ed ammodernamento di impianti tecnici (escludendo superfetazioni ex-novo), di infissi, grondaie pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne e in generale le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso; 3) Restauro e Risanamento conservativo: Riguarda edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia e della tecnologia edilizia, in quanto la loro salvaguardia è necessaria per la sopravvivenza dei valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio. Gli interventi consentiti sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.</p>
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Delibera di consiglio comunale n. 58 del 24/07/2015
Zona omogenea:	CS Sottosistema Funzionale dei centri e nuclei storici
	28 8. Sulle aree di cui al comma 6 e 7 , nelle more o in as-



senza dei possibili utilizzi ivi indicati, ferma restando la utilizzazione per gli interventi di cui al comma 2, vigono le seguenti disposizioni: - sono ammessi la permanenza e l'esercizio delle attività agricole esistenti alla data di adozione del RU ed è consentito il

mantenimento e l'utilizzo di eventuali annessi agricoli stabili e serre fisse esistenti, legittimati da titoli abilitativi di natura edilizia, nonché l'utilizzo di serre a copertura stagionale o pluristagionale; - per tali attività non è consentita la realizzazione o l'installazione di nuovi annessi o manufatti di qualsivoglia tipologia; - sono ammessi tutti gli interventi idonei alla buona conservazione e prosecuzione delle utilizzazioni vigenti a verde privato, orti e giardini o altre utilizzazioni presenti all'atto della adozione del RU e compatibili con il tessuto

insediativo circostante; - è ammessa l'installazione di elementi mobili di arredo per la migliore fruizione privata dell'area; - in aree già impermeabilizzate e accessibili è ammesso l'utilizzo per parcheggi privati pertinenziali; - in aree allo stato naturale o permeabili è ammesso l'utilizzo di porzioni non

superiori ad 1/3 della superficie delle aree stesse per realizzare parcheggi pertinenziali ad uso privato e relativi percorsi di accessibilità e spazi di manovra purché con fondo permeabile in terra battuta, prato artificiale o ghiaia; - sono ammesse recinzioni purché tali da non inibire il libero transito della fauna minore; - nelle aree alberate sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione idonei a garantire il buono stato di conservazione delle formazioni arboree esistenti. E' vietato l'abbattimento

di alberature di alto fusto se non per ragioni di sicurezza e di pubblica incolumità; - è vietata la realizzazione di nuove superfici impermeabilizzate compreso l'aumento delle superfici impermeabilizzate eventualmente esistenti.

Art. 27. Interventi nei tessuti della città storica - Regime normativo di

conservazione 1. Nei tessuti nonché sugli edifici e sui complessi di valore storico, architettonico e/o culturale indicati nella Tavola QP.1 sub "Città storica" (CS) si applica il regime normativo di conservazione di cui si precisano di seguito le finalità e le categorie degli interventi ammessi sui singoli edifici,

sui manufatti, sugli spazi pubblici di relazione e sugli spazi di pertinenza privati. 2. Finalità del regime normativo di conservazione. La norma persegue l'obiettivo di tutelare l'integrità del tessuto e dei singoli edifici e manufatti nelle loro componenti identitarie e storico-culturali, formali e strutturali nonché nella loro leggibilità rispetto al contesto, indicando

allo scopo gli interventi ammissibili e quelli eventualmente obbligatori o raccomandati per il miglior perseguimento dell'obiettivo fissato. 3. Classificazione degli edifici

e dei tessuti. Nel dettaglio, il regime di conservazione si applica ai seguenti edifici e tessuti insediativi: CS1 Tessuto storico medievale CS2 Tessuto storico cinque-seicentesco CS3 Tessuto storico sette-ottocentesco CS4 Tessuto storico del Novecento Post 1909 Edifici successivi al 1909 appartenenti a tessuti CS1, CS2, CS3 CD8 Tessuto ad alta densità costituito da complessi edilizi di valore storico CD12 Tessuto a media densità con complessi edilizi di valore storico presenti al 1909 CD15 Tessuto a bassa densità con complessi edilizi di valore storico architettonico U1.3 Edifici e/o complessi edilizi di valore storico U1.6 Edifici e/o complessi edilizi di valore storico U3.2 Tessuto a media densità costituito da edifici e complessi edilizi di valore storico U4.2 Tessuto a media densità costituito da edifici e complessi edilizi di valore storico CS.PE1/CS.MO1 Tessuto ad alta densità nel Sistema territoriale Pedemontano e Montano, costituito da edifici e complessi edilizi di valore storico. NTA 2015 29 CS.PE2/CS.MO2 Tessuto a media densità del Sistema territoriale Pedemontano e Montano, costituito da edifici e complessi edilizi di tipologia eterogenea, isolata nel lotto di pertinenza. 4. Centri e nuclei storici sottoposti a obbligo di PdR. Il RU prevede l'obbligo di piano di recupero (PdR) esclusivamente per il centro storico di Massa e per il centro storico di Borgo del Ponte, individuando i rispettivi perimetri con apposito degno grafico sulle Tavole progettuali del RU. 5. Categorie d'intervento ammesse in assenza di PdR. Nelle more di formazione del PdR di cui al comma 4 sugli edifici e i manufatti esistenti nel centro storico di Massa, nel centro storico di Borgo del Ponte nonché per tutti gli altri nuclei e centri storici indicati dal RU e relativi tessuti della tabella del comma 3 non sottoposti ad obbligo di PdR, è ammessa la realizzazione degli interventi indicati nella sottostante tabella. Gli interventi ammessi riguardano anche edifici non esclusivamente o prevalentemente residenziali, esclusi gli edifici e i beni di notevole valore soggetti a vincolo ex D.Lgs. 42/2004 e gli edifici di valore significativo normati dall'Art. 54 e dall'Art. 55. Interventi ammessi Definizione normativa Prescrizioni aggiuntive all'Art. 25 Ma.o. Art. 18 nessuna Ma.str. Art. 19 - Nei tessuti CS1, CS2, CS3 l'intervento può interessare esclusivamente edifici realizzati successivamente al 1909. Re./Co. Art. 20 nessuna C.uso Art. 21 - Il cambio di destinazione d'uso delle singole unità immobiliari può avvenire per funzioni tipologicamente compatibili con quelle della originaria destinazione dell'immobile secondo la correlazione sotto indicata: • da residenza e annessi (cantine/cascine/fienili/magazzini) a uso turistico-ricettivo, direzionale, commerciale di vicinato, attività artigianali, laboratori artistici compatibili, servizi pubblici o privati alla persona con esclusione delle attività ban-

carie; Per le unità immobiliari a destinazione non residenziale appartenenti ad edifici a prevalente destinazione residenziale, il C.uso è ammesso alle seguenti condizioni: • da funzione artigianale a funzioni di tipo direzionale, commerciale di vicinato, turistico-ricettivo, servizi pubblici e/o privati alla persona, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico; • da funzione commerciale a direzionale, artigianale o turistico ricettivo, servizi pubblici e/o privati alla persona, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico; • da direzionale/terziario per uffici a commerciale di vicinato, turistico/ricettivo, servizi pubblici e/o privati alla persona, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, residenza esclusivamente per unità immobiliari interne ad edifici già destinati a residenza per almeno il 30% della SUL esistente, esclusi comunque i piani terra. - Il cambio di destinazione d'uso riguardante edifici o unità immobiliari che singolarmente o sommate fra loro risultino superiori a 250 mq di SUL, è ammissibile solo subordinatamente alla presentazione di un PdR d'iniziativa pubblica o privata con correlato reperimento dei parcheggi pertinenti e degli standard pubblici, con possibile monetizzazione a seconda delle prescrizioni indicate dal PdR. - Ove il cambio di destinazione d'uso comporti la necessità funzionale di realizzare opere interne od esterne, le opere devono comunque risultare di limitata entità e di qualità tali da non alterare gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non comportare alterazioni volumetriche, planivolumetriche, della sagoma o dei prospetti, delle bucatore di facciata, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E' ammesso aprire bucatore nelle corti interne e, se necessario, nei prospetti non principali o non affacciati su strade e percorsi pubblici. - Le funzioni turistico/ricettive di tipo alberghiero non ammettono cambio di destinazione d'uso salve le eccezioni di cui all'Art. 44. Fraz.a) Art. 22 - Nei casi di frazionamento correlati ad interventi di Rist.urb, soggetti a formazione di PdR, si applicano le disposizioni previste per gli Ambiti d'intervento di cui all'Art.36, comma 2 e all'Art. 117, comma 5. Fraz.b) Art. 22 All'interno dei tessuti CS1, CS2, CS3 il frazionamento di tipo b) è ammesso esclusivamente su edifici realizzati successivamente al 1909 nel rispetto delle condizioni di cui al Fraz. a). NTA 2015 30 Rist.cons.a) e b) Art. 23 - All'interno dei tessuti CS1, CS2, CS3, CS4, CS.PE1 e CS.MO1 l'intervento può riguardare il recupero dei sottotetti a fini abitativi, la realizzazione di soppalchi, modifiche esterne conseguenti l'eliminazione di superfetazioni e parti incongrue dell'edificio nonché la possibilità di aperture nelle facciate di corti interne non prospicienti su aree e strade pub-

	<p>bliche. Rist.ric.a/b Art. 23 L'intervento riguarda solo gli edifici realizzati in data successiva al 1909 Rip. Art. 24 Dem. Art. 24 6. Specificazione degli interventi ammessi. Con riferimento alle sopra indicate categorie d'intervento sono ammessi gli interventi indicati nelle seguenti tabelle: Centro storico di Massa città e di Borgo del Ponte Classificazione Interventi ammessi Fraz.</p> <p>C.uso CS1/CS2 Ma.o. Ma.str. Re. Co. Rist.cons.a Rip SI SI CS3 Ma.o. Ma.str. Re. Co. Rist.cons.a Rip SI SI CS4</p> <p>Ma.o. Ma.str. Re. Co. Rist.cons.a)b) Rip Ris.ric.a)b) SI SI</p> <p>Post 1909 Ma.o. Ma.str. Re. Co. Rist.cons.a Rip Rist.ric.a/b</p> <p>SI SI CD15 Ma.o. Ma.str. Re. Co. Rip NO NO Nuclei di antica formazione di pianura Classificazione Interventi ammessi Fraz. C.uso CS1/CS2 Ma.o. Ma.str. Re. Co. Rist.cons.a</p> <p>Rip. SI SI CS3 Ma.o. Ma.str. Re. Co. Rist.cons.a Rip. SI</p> <p>SI CS4 Ma.o. Ma.str. Re. Co. Rist.cons.a)b). Rip. SI SI</p> <p>Post 1909 Ma.o. Ma.str. Re. Co. Rist.cons.a Rist.ric.a/b SI</p> <p>SI CD8 Ma.o. Ma.str. Re. Co. Rist.cons.a Rip. SI SI CD12</p> <p>Ma.o. Ma.str. Re. Co. Rist.cons.a Rip SI SI CD15</p> <p>Ma.o. Ma.str. Re. Co. Rip. NO NO U1.3./U1.6 Ma.o. Ma.str.</p> <p>Re. Co. Rist.cons.a/b Rip. SI SI U3.2./U.4.2 Ma.o. Ma.str.</p> <p>Re. Co. Rist.cons.a/b Rip SI SI U4.2 Ma.o. Ma.str. Re. Co. Rist.cons.a/b . SI SI U3.2 1 Ma.o. Ma.str. Re. Co. Rist.cons.a/b SI SI Centri storici pedemontani e montani</p> <p>Classificazione Interventi ammessi Fraz. C.uso CS.PE1/CS.MO1 Ma.o. Ma.str. Re. Co. Rist.cons.a/b SI</p> <p>SI CS.PE2/CS.MO2 Ma.o. Ma.str. Re. Co. Rist.cons.a/b Ris.ric.a) b) SI SI CS.PE2/CS.MO2 Add. tipo a) Intervento ammesso per edifici singoli e isolati, subordinatamente alla presentazione di un progetto che preveda la eliminazione delle superfetazioni esistenti CS.PE2/CS.MO2 Spr. Intervento ammesso per edifici singoli e isolati ad un solo piano con SUL fino a 90 mq. La sopraelevazione di un solo piano ammette l'incremento del 100% della SUL esistente subordinatamente alla presentazione di un progetto che preveda la eliminazione delle superfetazioni esistenti. La Spr. può dare luogo ad una sola nuova unità immobiliare.</p> <p>CS.PE2/CS.MO2 Sost. - Allo scopo di favorire il risana-</p>
--	--

mento di unità immobiliari in comprovate condizioni di degrado edilizio ovvero di conseguire la riqualificazione architettonica edilizia di edifici dequalificati da successive superfetazioni è ammessa la Sost. con un incremento di SUL fino al limite massimo del 20% della SUL esistente, subordinatamente alla presentazione di un progetto che preveda la eliminazione delle superfetazioni esistenti, la congrua sistemazione delle aree di pertinenza ivi compresa una idonea regimazione delle acque meteoriche. - La ricostruzione può avere un'altezza massima di due piani. - Con riferimento alla SUL complessiva ottenuta non è ammesso realizzare più di due unità immobiliari NTA 2015 31 7. Parametri e criteri generali di tipo storico/qualitativo da osservare. Per tutti gli interventi di cui sopra, esclusa la manutenzione ordinaria, le istanze devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili interessati al fine di dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti immobili. Nei centri storici di Massa Città e di Borgo del Ponte, tutti gli interventi comportanti modifiche esterne alle facciate devono rispettare le indicazioni di cui allo Studio "Massa Picta" facente parte integrale del presente RU, al fine di verificare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione delle facciate degli immobili interessati. 8. Interventi ammessi sulle componenti della "città pubblica" (spazi comuni-infrastrutture- servizi). Gli interventi ritenuti necessari dal Comune per il mantenimento dello stato di efficienza, di funzionalità e di decoro degli spazi, degli arredi e delle componenti infrastrutturali della città pubblica, ivi compresa la localizzazione di opere d'arte e monumenti, sono ammessi anche in assenza di PdR in funzione della valorizzazione e conservazione dei contesti interessati. Detti interventi devono essere eseguiti con l'uso di materiali, tecniche e finiture congrue col tessuto storico di contesto e dimostrare la compatibilità con la tutela la conservazione e/o la valorizzazione del suddetto contesto. 9. Interventi ammessi sulle aree verdi/alberate, orti, frutteti, giardini, verde ornamentale di natura privata interni al tessuto CS. Sono ammessi tutti gli interventi idonei alla buona conservazione e prosecuzione degli usi vigenti e delle attività esercitate, ivi comprese le trasformazioni colturali e il cambiamento di status fra le diverse modalità di gestione, ad eccezione delle aree alberate che devono rimanere tali, ferme restando le pratiche di coltura, pulizia e mantenimento previste dalla legislazione e regolamentazione in materia. 10. Interventi ammessi su recinzioni, muri di confine, portali e arredi esterni di valore storico. Sui ma-

	<p>nufatti in parola in assnza di PdR sono ammessi esclusivamente gli interventi di Ma.o., Ma.str. e Re./Co. Per recinzioni, muri di confine, arredi esterni di epoca recente, non riconosciuti di valore storico/culturale, è ammessa la ristrutturazione fino alla possibile sostituzione mediante interventi caratterizzati comunque da materiali e tipologie proprie del contesto storico di riferimento. Non è ammesso effettuare nuove recinzioni, muri o sbarramenti di aree e ambienti che risultino, allo stato, liberi alla vista e/o di libera circolazione ed accesso. 11. Interventi obbligatori su aree residuali o in degrado e/o adibite ad usi incompatibili, quali discariche a cielo aperto, depositi incustoditi, ecc. I proprietari degli immobili in oggetto sono obbligati ad intervenire mettendo in atto interventi di pulizia, di sistemazione e di arredo idonei a portare ad una condizione di decoro lo status dei medesimi, pena l'intervento sostitutivo del Comune i cui oneri saranno posti a carico degli interessati. 12. Interventi di Rist.urb subordinati a PdR di iniziativa pubblica o privata. Al fine di superare situazioni di degrado urbanistico ed edilizio e di valorizzare organicamente l'abitabilità e la funzionalità dei centri storici, ivi compreso il reperimento degli standard progressivi previsti dal PS, è necessaria la predisposizione di idonei PdR di iniziativa pubblica che possono essere estesi anche a singole parti organiche dei centri o nuclei storici interessati. E' altresì possibile identificare ambiti nei quali perseguire la rigenerazione del tessuto edilizio esistente mediante interventi subordinati a PdR di iniziativa privata. Tali Piani possono comportare un insieme organico di interventi compresi il C.uso e la Sost.b entro il limite massimo del 20% della SUL esistente, volto a ricomporre l'insieme dell'edificato e delle sue pertinenze esterne in coerenza con le caratteristiche del contesto storico di appartenenza. Il PdR comporta l'obbligo del correlato reperimento dei parcheggi pertinenziali nella misura del 50% dei valori minimi previsti dall'Art. 9 e con possibile monetizzazione degli standard pubblici.</p>
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A**

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento posto a piano terzo di un edificio composto da altre unità immobiliari; L'accesso allo stesso avviene direttamente dalla strada comunale di Via Palestro mediante vano scala condominiale; Internamente l'unità immobiliare è così suddivisa : Ingresso, soggiorno, cucina, bagno e due camere quest'ultime comunicanti tra loro; L'immobile è dotato nel vano ad uso soggiorno di camino a legna.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **90,00**

E' posto al piano: Terzo

L'edificio è stato costruito nel: Prima del 1941

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1988

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Civico 85;

L'intero fabbricato è composto da n. Quattro piani complessivi di cui fuori terra n. Quattro e di cui interrati n. Zero

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'immobile versava in un sufficiente stato di manutenzione e conservazione seppur non abitato; Non sono state riscontrate presenze di infiltrazioni d'acqua dalla copertura ne segni di degrado strutturale.

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura                                  tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Solai    tipologia: **legno** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi interni                              tipologia: **a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura                      materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne                              materiale: **muratura di mattoni** pietrame coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna                              materiale: **granito** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso                      tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **Gres Porcellanato** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **Gres Porcellanato** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **scarso** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **Tubi in Rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**  
Note: Si precisa che al momento del sopralluogo l'immobile era sprovvisto della caldaia.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1992
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto a collettore con elementi riscaldanti in alluminio
Stato impianto	Sufficiente
Potenza nominale	1992
Epoca di realizzazione/adeguamento	N.D.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza parametrica per il calcolo della superficie commerciale è determinata dalle superfici lorde vendibili, calcolate in percentuale secondo la norma UNI EN 15733/2011, come segue :

\*A – Superfici coperte comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale -100% Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi) -100% Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale -100% Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore -50% Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm.

\* B – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte) -50% Vani accessori comunicanti -25% Vani accessori non comunicanti.

\*C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità -30% fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti -15% fino a 25 mq poi 5% Balconi e terrazze non comunicanti -10% fino alla superficie dell'UI poi 2% Area scoperta. Ai fini della presente stima si è proceduto di valutare, visti le numerose difformità rispetto ai titoli edilizi, le consistenze legittime come da concessione edilizia.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
		90,00		90,00

**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: Primo Semestre Anno 2018

Zona: Centrale/CENTRO CITTA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 1.300,00

Valore di mercato max (€/mq): € 1.900,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dei beni consimili.

Esso si basa essenzialmente, sull'acquisizione di numerose notizie concernenti i prezzi praticati nella zona per immobili simili e consimili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci di questi beni che possono essere suscettibili di comparazione con quelli oggetto di stima.

Questo criterio, pur prestandosi a considerazioni di carattere soggettivo, consente di arrivare al più probabile prezzo di mercato attraverso valori oggettivi in quanto fa riferimento a valori relativi a scambi già avvenuti in quella zona e relativi a beni consimili.

Per le ragioni su esposte il sottoscritto, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare i valori unitari di stima confermati anche dai valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Valori OMI).

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Informazione diretta agenzie immobiliari limitrofi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da €/Mq 1.350/00 a € 1.900/00.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 121.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	90,00	€ 1.350,00	€ 121.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 121.500,00
Valore corpo			€ 121.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 121.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 121.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	90,00	€ 121.500,00	€ 121.500,00

**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% )	€ 18.225,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.320,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 93.955,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 94.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 94.000,00

Data generazione:  
28-02-2019

L'Esperto alla stima  
**Geom. Emilio Aldovardi**

**Documentazione Allegata :**

- Documentazione Catastale
- Formalità Conservatoria RR.II.
- Elaborati Grafici
- Titolo di Provenienza
- Titoli Edilizi
- Computo Metrico opere di ripristino
- Estratto per riassunto Matrimonio
- Quotazione Banca Dati Immobiliare
- Documentazione Fotografica

**- DOCUMENTAZIONE CATASTALE -**

**TRIBUNALE DI MASSA**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCO BPM**

contro 

N° Gen. Rep. 65/2018

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Pinna Elisa**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Elena Baccioli**

**ALLEGATI :**

- **Visure Catastali storiche**
- **Estratto di Mappa**
- **Planimetria Catastale**
- **Elaborato Planimetrico**



Direzione Provinciale di Massa Carrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/02/2019

Data: 24/02/2019 - Ora: 18.11.32 Segue  
Visura n.: T19415 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di MASSA ( Codice: F023)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di MASSA Foglio: 66 Particella: 591 Sub.: 11

**INTESTATO**

1		(1) Proprietà per 1/1
---	--	-----------------------

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		66	591	11	1		A/4	2	3,5 vani	Totale: 76 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 76 m <sup>2</sup>	Euro 155,45	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA PALESTRO n. 34 piano: 3;										
<b>Notifica</b>					Partita		14042		Mod.58			

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune F023 - Sezione - Foglio 66 - Particella 591

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		66	591	11	1		A/4	2	3,5 vani	Euro 155,45 L. 301.000	Euro 155,45 L. 301.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
<b>Indirizzo</b>		VIA PALESTRO n. 34 piano: 3;										
<b>Notifica</b>					Partita		14042		Mod.58			



Direzione Provinciale di Massa Carrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 24/02/2019

Data: 24/02/2019 - Ora: 18.11.32 Fine

Visura n.: T19415 Pag: 2

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meceanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		66	591	II	I		A/4	2	3,5 vani		L. 294	Impianto meceanografico del 30/06/1987
Indirizzo: , VIA PALESTRO n. 34 piano: 3;												
Notifica: Partita 14042 Mod.58												

### Situazione degli intestati dal 11/03/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/03/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/03/2004 Repertorio n.: 996 Rogante: DE LUCA TOMMASO Sede: MASSA Registrazione: Sede: COMPREAVENDITA (n. 2089.1/2004)			

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 16/01/1987 (antecedente all'impianto meceanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 11/03/2004
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 11/03/2004
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/01/1987 protocollo n. 77459 in atti dal 31/07/2001 Registrazione: UR Sede: MASSA Volume: 326 n. 22 del 08/07/1987 SUCC. BERTONERI MARIA GLORIA (n. 2252.1/1987)			

### Situazione degli intestati dall'impianto meceanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 16/01/1987
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meceanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

MODULARIO  
F. - Col. 3. 7. - 211



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
15

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1968, N. 962)

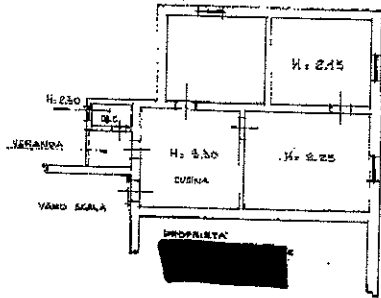
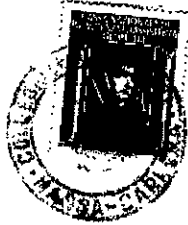
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MASSA Via PALESTRO - BORGO PONTE

Ditta [REDACTED]

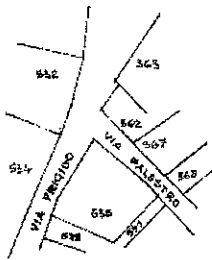
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MASSA CARRARA

ALLEGATA ALLA SCHEMA

N° D/0424862



PIANO TERZO



SEZIONE K foglio 14  
Mappale 658

FG 66 N° 541/11

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 1 APR. 1972  
PROT. N° 859

*[Handwritten signature]*

Compilata dal GEOMETRA

Inscritto all'Albo de GEOMETRI  
della Provincia di MASSA CARRARA

DATA 2 MARZO 72

Firma: *[REDACTED]*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/10/2018 - Comune di MASSA (F023) - < Foglio: 66 - Particella: 591 - Subalterno: 11 >  
VIA DAI FORTI n. 24 piano: 2.

ima planimetria in atti





**- NOTE DI TRASCRIZIONE CONSERVATORIA -**

**TRIBUNALE DI MASSA**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCO BPM**

contro: 

N° Gen. Rep. **65/2018**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Pinna Elisa**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Elena Baccioli**

**ALLEGATO :**

- **Elenco sintetico formalità**
- **Note di trascrizione**

Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 25/02/2019 Ora 11:01:35  
Pag. 1 - Segue

---

**Ispezione telematica**

per dati anagrafici  
Richiedente LDVMLE

Ispezione n. T91680 del 25/02/2019

---

**Dati della richiesta**

Cognome: [REDACTED]  
Nome: [REDACTED]  
Tipo di formalità: Tutte  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal	01/07/1987 al	22/02/2019
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1982 al	30/06/1987

---

**Elenco omonimi**

1. [REDACTED]  
Luogo di nascita [REDACTED]  
Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

---

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

---

**Elenco sintetico delle formalita**

- 
1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 05/07/1984 - Registro Particolare 4164 Registro Generale 5072  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE  
Nota disponibile in formato immagine
  2. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/01/1986 - Registro Particolare 64 Registro Generale 75  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato immagine
  3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/08/1990 - Registro Particolare 4430 Registro Generale 5862  
Pubblico ufficiale DALLE LUCHE DARIO Repertorio 37898 del 24/07/1990  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in MASSA(MS)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato immagine

Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 25/02/2019 Ora 11:01:35  
Pag. 2 - Segue

---

**Ispezione telematica**

per dati anagrafici  
Richiedente LDVMLE

Ispezione n. T91680 del 25/02/2019

---

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/04/1998 - Registro Particolare 2622 Registro Generale 3422  
Pubblico ufficiale TAMBURRINO RAFFAELE Repertorio 23104 del 08/04/1998  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in MASSA(MS)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/10/1998 - Registro Particolare 6903 Registro Generale 9469  
Pubblico ufficiale CAROZZI ANNA MARIA Repertorio 28228 del 15/10/1998  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in MASSA(MS)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE CONTRO del 20/10/1998 - Registro Particolare 1365 Registro Generale 9470  
Pubblico ufficiale CAROZZI ANNA MARIA Repertorio 28229 del 15/10/1998  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in MASSA(MS)  
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1799 del 12/09/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/10/2003 - Registro Particolare 7239 Registro Generale 10661  
Pubblico ufficiale BIANCHI ALESSANDRA Repertorio 92187/7029 del 20/10/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in MASSA(MS)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/03/2004 - Registro Particolare 2089 Registro Generale 2919  
Pubblico ufficiale DE LUCA TOMMASO Repertorio 996/378 del 11/03/2004  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in MASSA(MS)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
9. ISCRIZIONE CONTRO del 18/03/2004 - Registro Particolare 472 Registro Generale 2920  
Pubblico ufficiale DE LUCA TOMMASO Repertorio 997/379 del 11/03/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 25/02/2019 Ora 11:01:35  
Pag. 3 - Fine

---

**Ispezione telematica**

per dati anagrafici  
Richiedente LDVMLE

Ispezione n. T91680 del 25/02/2019

---

Immobili siti in MASSA(MS)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/04/2018 - Registro Particolare 2673 Registro Generale 3475  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 1075 del 16/04/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in MASSA(MS)  
Nota disponibile in formato elettronico
11. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/07/2018 - Registro Particolare 5234 Registro Generale 6773  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 2096 del 09/07/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in MASSA(MS)  
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 25/02/2019 Ora 11:16:24  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione telematica**

per dati anagrafici  
Richiedente LDVMLE

Ispezione n. T102853 del 25/02/2019

**Dati della richiesta**

Cognome: [REDACTED]

Nome: [REDACTED]

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal	01/07/1987 al	22/02/2019
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1982 al	30/06/1987

**Elenco omonimi**

1. [REDACTED]  
Luogo di nascita [REDACTED]  
Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalita**

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/1988 - Registro Particolare 2266 Registro Generale 3149  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 22/326 del 08/07/1987  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in MASSA(MS)  
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/12/1993 - Registro Particolare 7532 Registro Generale 9907  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 53/358 del 23/11/1993  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in MASSA(MS)  
Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/06/2018 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 5764  
Pubblico ufficiale DE LUCA TOMMASO Repertorio 996 del 11/03/2004  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Immobili siti in MASSA(MS)

Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 25/02/2019 Ora 11:16:24  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

per dati anagrafici  
Richiedente LDVMLE

Ispezione n. T102853 del 25/02/2019

---

Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 25/02/2019 Ora 11:05:02  
Pag. 1 - Segue

---

**Ispezione telematica**

per immobile  
Richiedente LDVMLE

Ispezione n. T93623 del 25/02/2019

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di MASSA (MS)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 66 - Particella 591 - Subalterno 11  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 22/02/2019

---

**Elenco immobili**

Comune di MASSA (MS) Catasto Fabbricati  
1. Sezione urbana - Foglio 0066 Particella 00591 Subalterno 0011

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
1. TRASCRIZIONE del 18/03/2004 - Registro Particolare 2089 Registro Generale 2919  
Pubblico ufficiale DE LUCA TOMMASO Repertorio 996/378 del 11/03/2004  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
  2. ISCRIZIONE del 18/03/2004 - Registro Particolare 472 Registro Generale 2920  
Pubblico ufficiale DE LUCA TOMMASO Repertorio 997/379 del 11/03/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
  3. TRASCRIZIONE del 24/04/2018 - Registro Particolare 2673 Registro Generale 3475  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 1075 del 16/04/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
  4. TRASCRIZIONE del 26/06/2018 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 5764  
Pubblico ufficiale DE LUCA TOMMASO Repertorio 996 del 11/03/2004  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico
  5. TRASCRIZIONE del 20/07/2018 - Registro Particolare 5234 Registro Generale 6773  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 2096 del 09/07/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 25/02/2019 Ora 11:05:02  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

per immobile

Richiedente LDVMLE

Ispezione n. T93623 del 25/02/2019

---

Nota disponibile in formato elettronico



**- ELABORATO GRAFICO ILLUSTRATIVO -**

**TRIBUNALE DI MASSA**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCO BPM**

contro: 

N° Gen. Rep. **65/2018**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Pinna Elisa**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Elena Baccioli**

**ALLEGATO :**

- **ELABORATO ILLUSTRATIVO STATO ATTUALE (Tav. Unica)**

**STUDIO TECNICO  
GEOMETRA ALDOVARDI EMILIO**

VIALE E. CHIESA N. 17, 54100 MASSA (MS)  
Cell. 335 7669939

Email: [aldogeom@gmail.com](mailto:aldogeom@gmail.com)  
P.E.C.: [emilio.aldovardi@geopec.it](mailto:emilio.aldovardi@geopec.it)

OGGETTO : Elaborato grafico allegato a perizia di stima immobiliare,  
fabbriato ad uso civile abitazione - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2018

UBICAZIONE : Via Palestro n. 85, Massa (MS)

DATI CATASTALI : Foglio 66 Part.IIa 591 Sub. 11

PERITO STIMATORE : Geom. Aldovardi Emilio

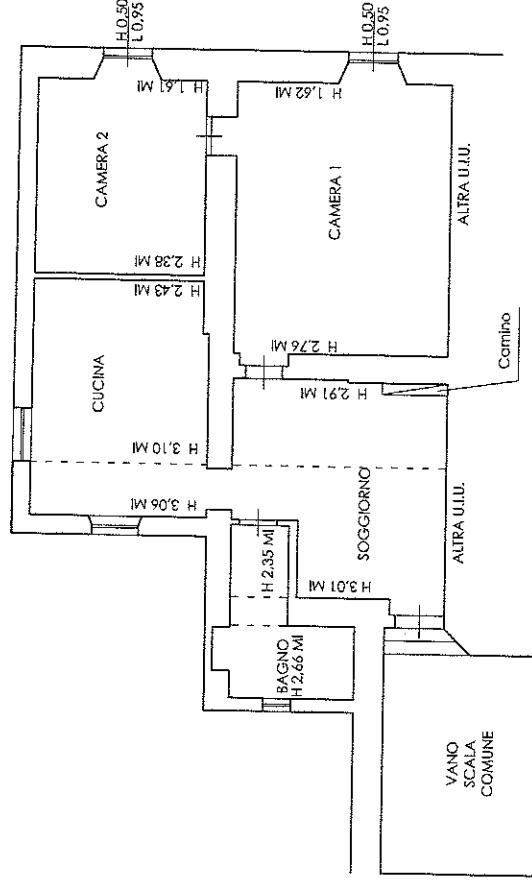
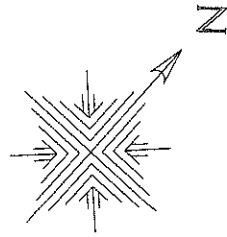
**TAV. UNICA**

- Pianta Stato Attuale - Calcolo Consistenza Commerciale -

**CALCOLO CONSISTENZE**

PIANO TERZO SUP. COMMERCIALE CONVENZIONALE - ABITAZIONE: Mg 90,00 X 100% = **Mq 90,00**

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE = Mg 90,00**




PIANTA PIANO TERZO  
(SOTTOTETTO)

**- TITOLI EDILIZI / CONFORMITA' EDILIZIA-**

**TRIBUNALE DI MASSA**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCO BPM**

contro: 

N° Gen. Rep. **65/2018**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Pinna Elisa**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Elena Baccioli**

**ALLEGATO :**

- **Titoli edilizi rilasciati**
- **Tavola di Raffronto Concessionato/Attuale**

CONCESSIONE NUMERO		
A	M	Progr.
89	5	26
del 14 GIU 1989		



Prot. Generale n. 14678 del 16 giugno 1988



**COMUNE DI MASSA**  
PROVINCIA DI MASSA CARRARA

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

Rilasciata dalla Ditta [redacted]

e per essi esercente la patria potestà:

C.F. [redacted]

residente in [redacted] via [redacted] n. 13

per l'esecuzione di lavori di variante interna fabbricato per civile abitazione

da eseguirsi sull'area/immobile distinto in catasto terreni/fabbricati al foglio 1 sez. K  
mapp. 538 sub 11 della superficie complessiva

di mq. [redacted] post. 0 in Massa via Galliano

secondo il progetto costituito di n. unica [redacted] tavole, redatto dal geom. [redacted]

C.F. [redacted]

Direttore dei lavori il progettista

C.F. [redacted]

**IL SINDACO**

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

**Preso atto che :**

- a) il richiedente dichiara sotto la sua personale responsabilità di essere proprietario dell' area come risulta da \_\_\_\_\_
- b) il richiedente dichiara sotto la sua personale responsabilità di avere il necessario titolo alla concessione, come risulta dalla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi della legge 4-1-1968, n. 15 presso il Comune in data 24 marzo 1988

**DISPONE :**

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

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

**PRESCRIZIONI SPECIALI :**

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Redatta da bm il 1.6.89

Visto : IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA



Visto : L' ASSESSORE ALL' URBANISTICA

dr. Ermeneo Manfredi

## OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO :

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

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

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

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

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

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

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

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della succitata legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità e di agibilità della costruzione. Qualora non siano state eseguite opere in C.A. deve essere presentata con la domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori, o il costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera non sono state attuate strutture in C.A. Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della concessione deve presentare (ove occorra) il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco.

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

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

## TERMINI DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI

I lavori debbono essere iniziati entro il 31.08.90 ed ultimati, e resi abitabili e agibili entro il 31.08.92

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

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

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

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

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

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

## CARATTERISTICHE DELLA CONCESSIONE

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

14 GIU 1989

Massa, li.....

IL SINDACO

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

Massa, li 31.08.89

IL CONCESSIONARIO



# COMUNE DI MASSA

RIPARTIZIONE URBANISTICA

Prot. N. 13018, 2967

COMUNE DI MASSA  
UFF. NOTIFICHE  
Prot. N. 2246

**IL SINDACO**

Vista la domanda presentata per Rinneve C.E. n°89-5-26

in questo Comune di Massa, Via Galliano

da parte del Sig. [REDACTED]

residente in [REDACTED]

**AVVERTE**

- 6 MAG 1992

che in data..... è stata rilasciata la concessione edilizia / ~~autorizzazione~~ N. 9203109 relativa alla costruzione di cui sopra.

Detta concessione edilizia dovrà essere formalizzata con il versamento dei contributi previsti dalla legge 28-1-1977, n. 10.

L'inizio dei lavori autorizzati potrà legittimamente e validamente, avvenire solo dopo il materiale ritiro della suddetta concessione edilizia / autorizzazione.

Il Concessionario, al fine del ritiro della concessione, dovrà presentarsi presso la Ripartizione Urbanistica Comunale, nei giorni di apertura al pubblico, munito di documento di riconoscimento.

Si ricorda che a termini di legge la validità della concessione edilizia / autorizzazione scadrà dopo un anno dalla data della presente ~~notifica~~ 9 MAG. 1992

- 6 MAG 1992

Massa, .....

VM [Signature]

**IL SINDACO**  
**L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA**  
**(Dr. Anselma MENCHETTI)**

[Signature]

**RELATA DI NOTIFICA**

Io sottoscritto, Messo Comunale, ho notificato oggi all'interessato il sujesto provvedimento consegnandone copia nelle mani del Sig. [REDACTED] rikerkatorio nel suo domicilio in [REDACTED]

Addi, 14-05-92

**IL MESSO NOTIFICATORE**

Volgato Deuse



**IL RICEVENTE**

[REDACTED]

30 MAR. 92

15 GIU. 88

PROGETTO PER ADEGUAMENTO SERVIZI IGIENICI  
APPARTAMENTO AL PIANO TERZO FACENTE PARTE  
DEL FABBRICATO IN MASSA VIA PALESTRO N° 85

PROPRIETA' EREDI

SIG.

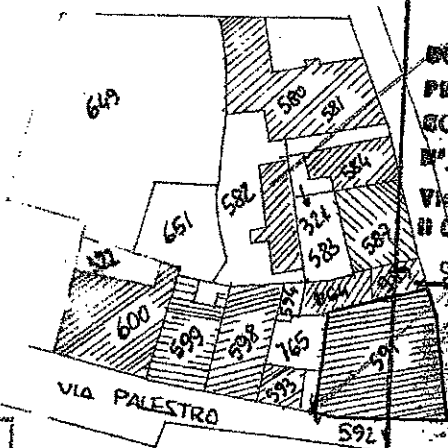
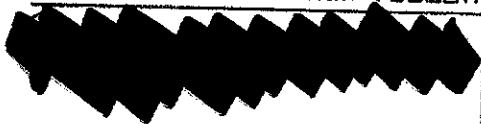
POTESTA' SUI FIGLI MINORI

DISEGNI SCALA 1:100

IL PROGETTISTA:

COMUNE DI MASSA.  
FOGLIO N° 66  
MAPPELE N° 591  
SCALA 1:1000

L'ESERCENTE LA PATRIA PODESTA' :



*Guido...*



**COMUNE DI MASSA**

VISTO IL PARERE FAVOREVOLE ESPRESSO DALLA COMMISSIONE COMUNALE EDILIZIA IN DATA 28-12-88.

IL SINDACO

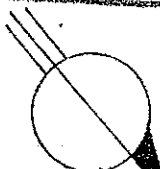
CONCEDE L'ESECUZIONE DEI LAVORI DESCRITTI IN PRESENTE ELABORATO CONFORME ALLE PRESCRIZIONI CONTENUTE IN BOZZA N° 81-5-26

Visto per ragione di ufficio dal Capo Ripartizione



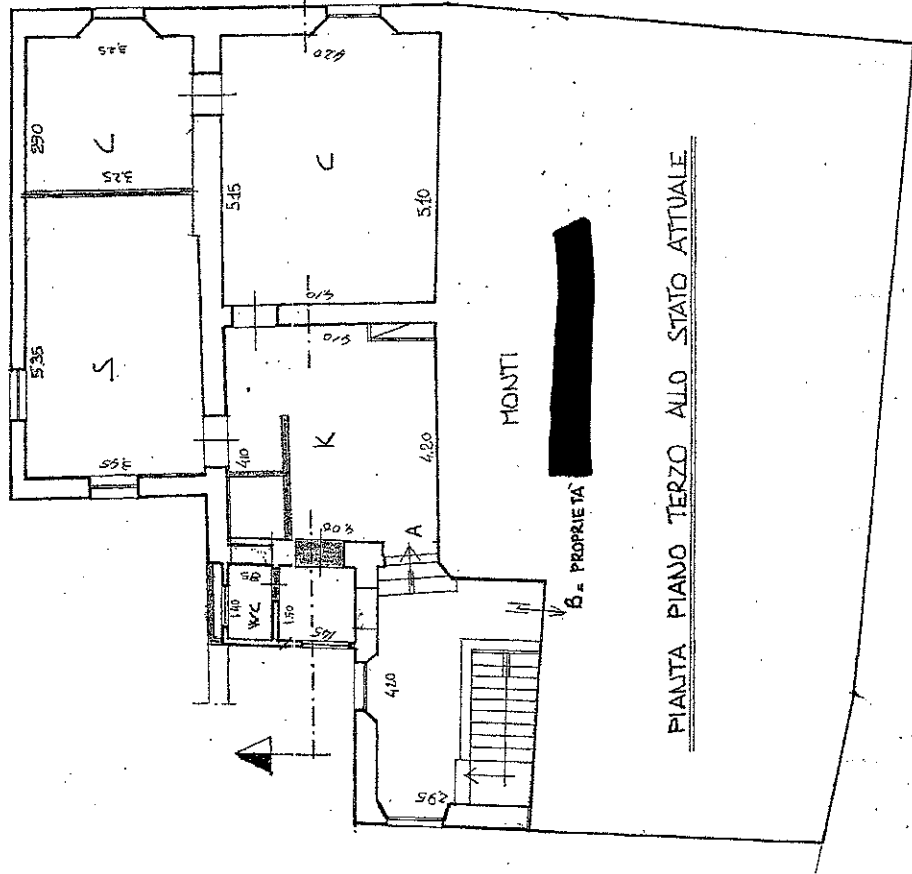
IL SINDACO

UFF. N. 2 - U.O. di Edilizia Pubblica  
13 MAR. 1989  
per il progetto



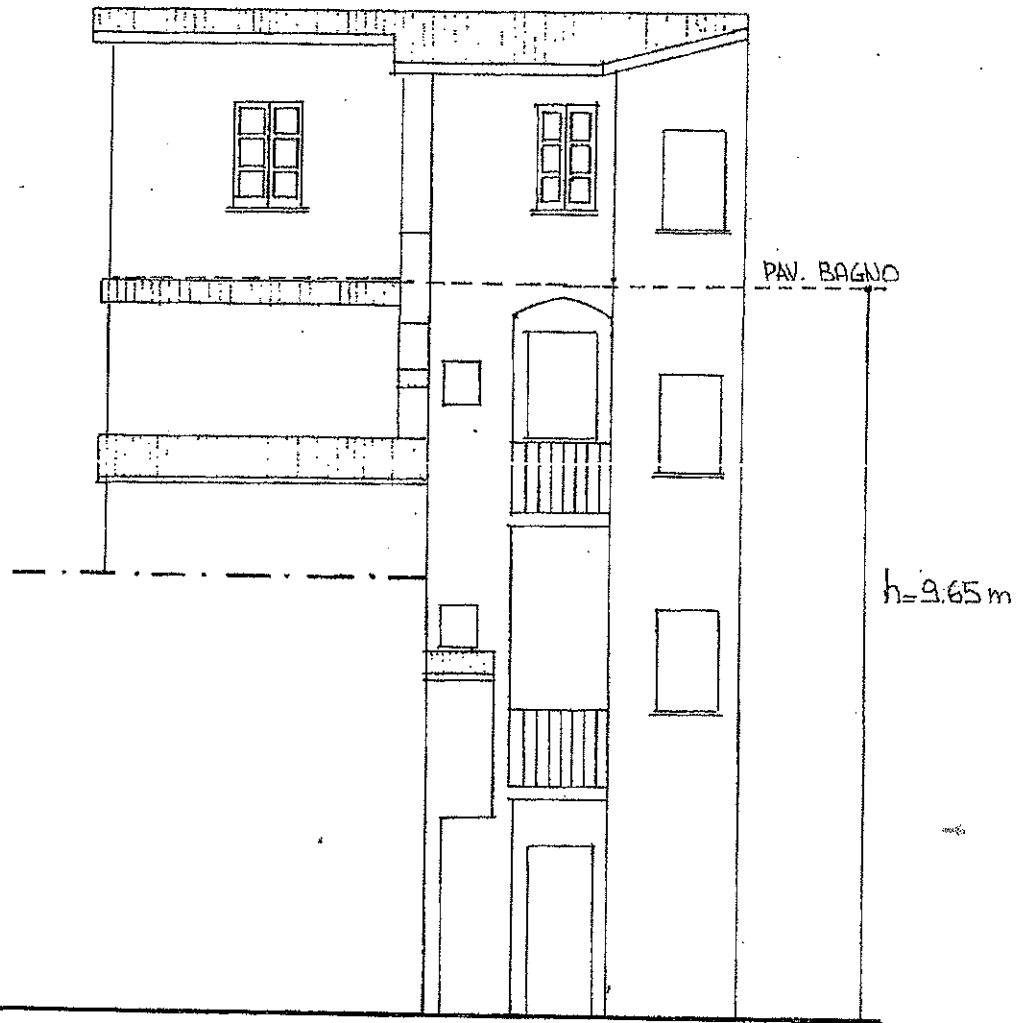


MARE



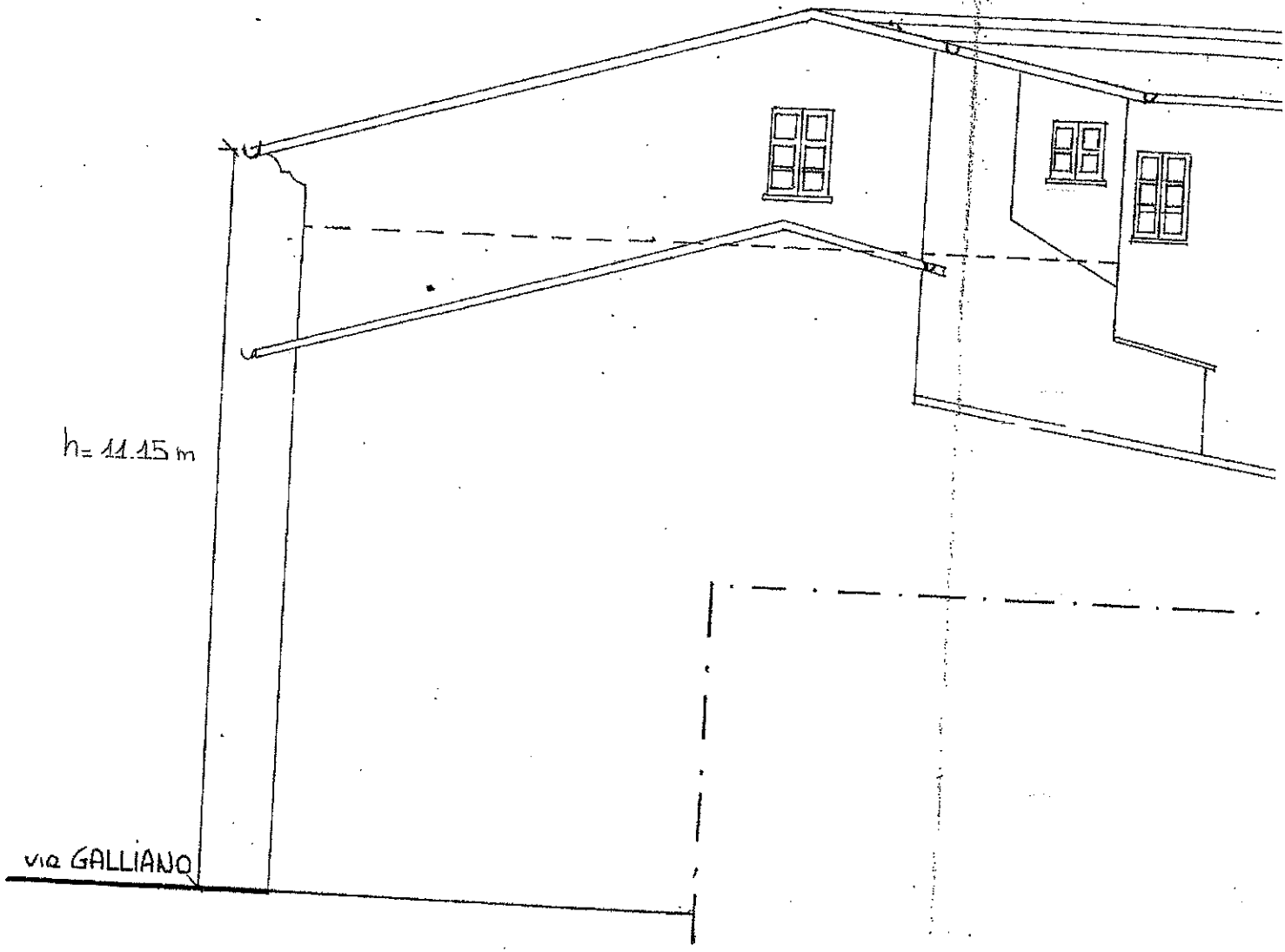
VAREGGIO

STATO ATTUALE



OSPETTO LATO VIAREGGIO

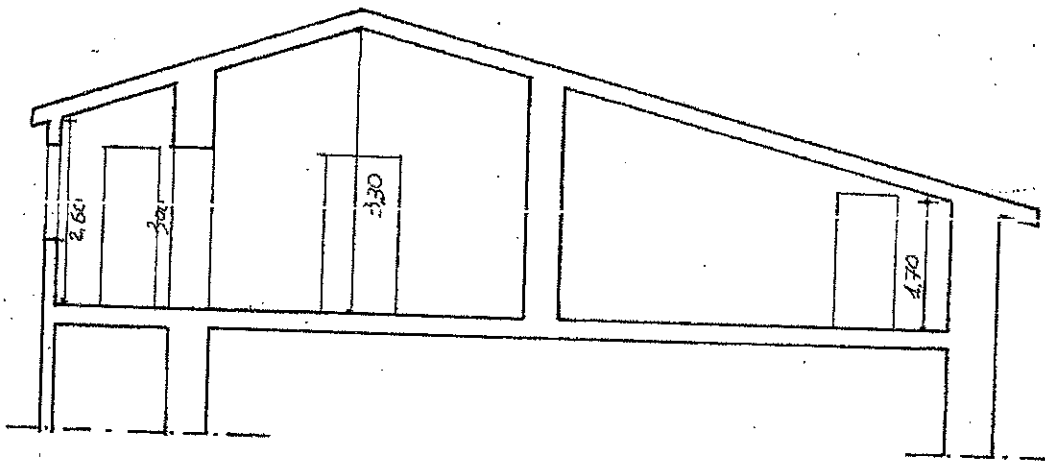
STATO IN PROGETTO



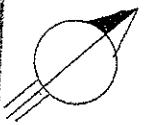
$h = 11.15 \text{ m}$

via GALLIANO

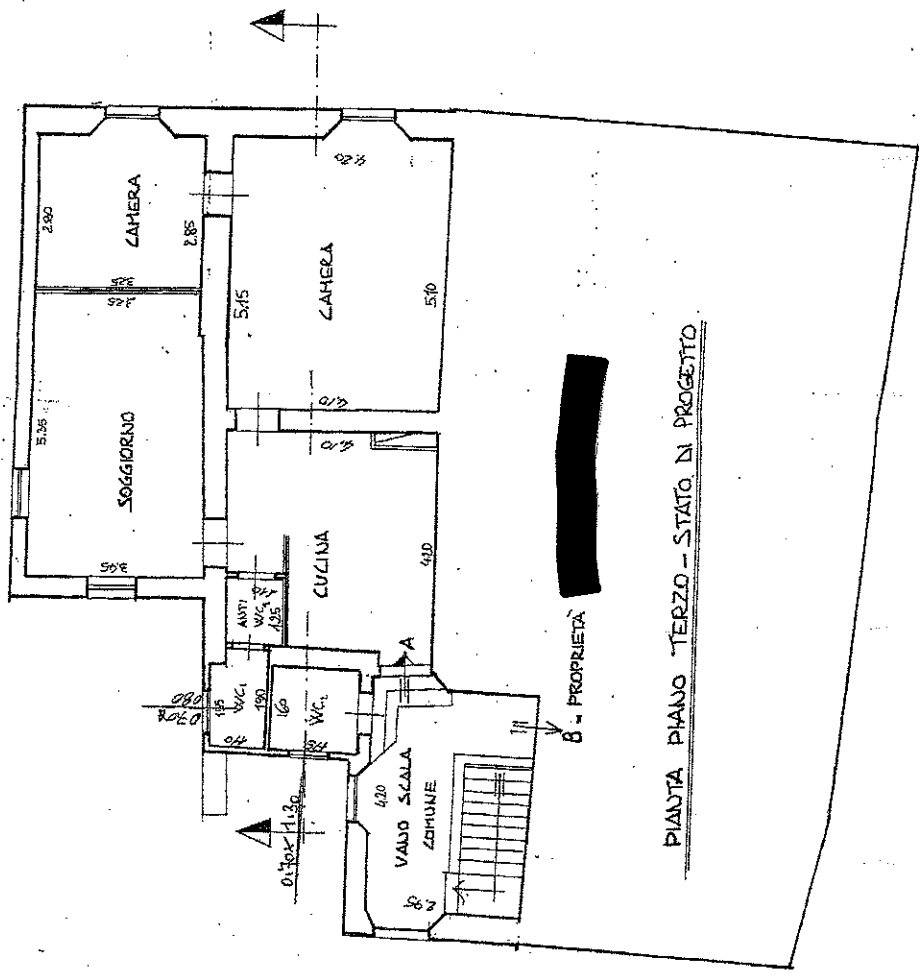
PROSPETTO LATO MARE



SEZIONE



NORD



PIANTA PIANO TERZO - STATO DI PROGETTO

B - PROPRIETÀ

RAPPORTO ILLUMINAZIONE

WC1 - HQ 1.70 + 1.37 = HQ 3.07

SUP. FH = HQ 0.56 = 1/6

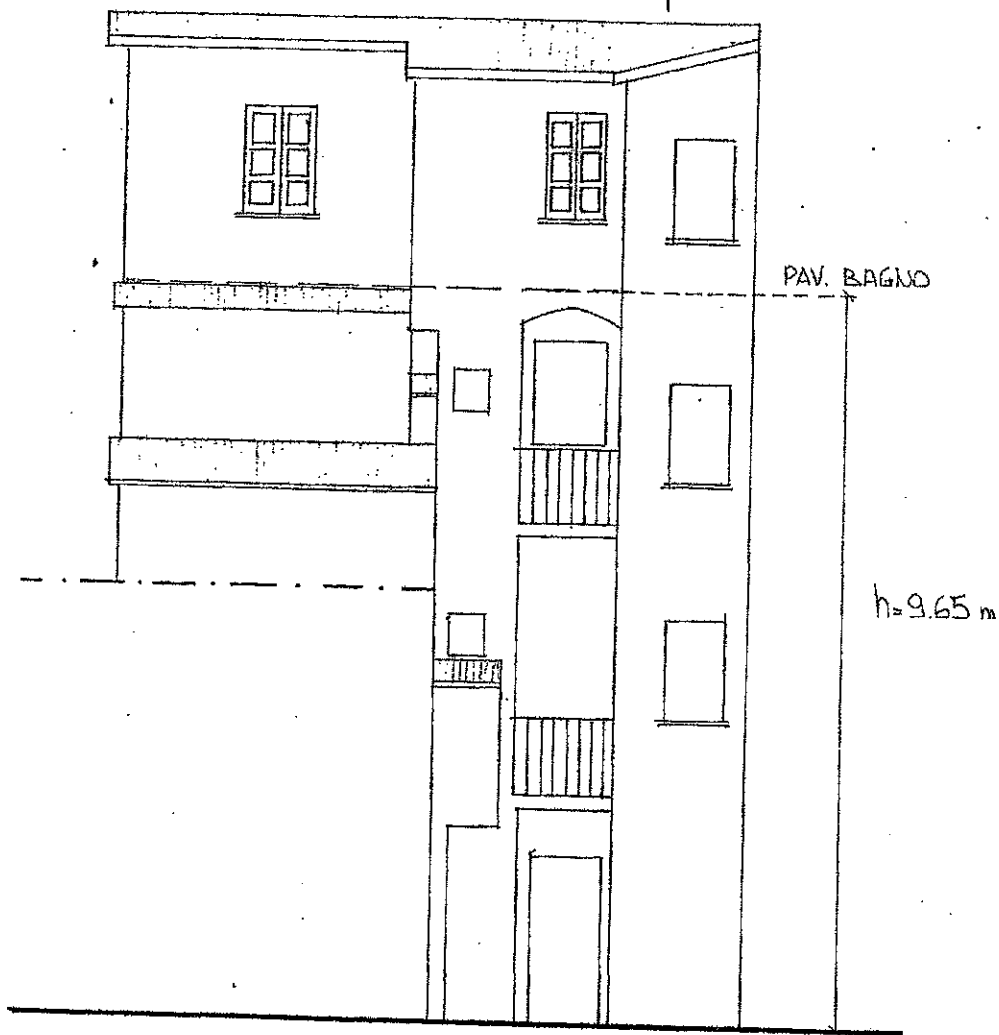
WC2 HQ 2.80

SUP. FH. HQ 1.56 = 1/3

Pl. 24-2-89

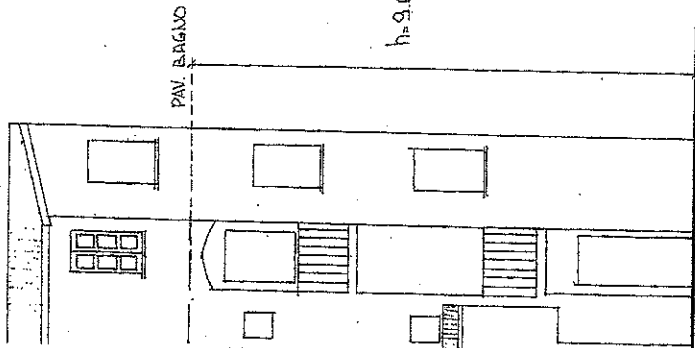


# STATO DI PROGETTO



PROSPETTO LATO VIAREGGIO

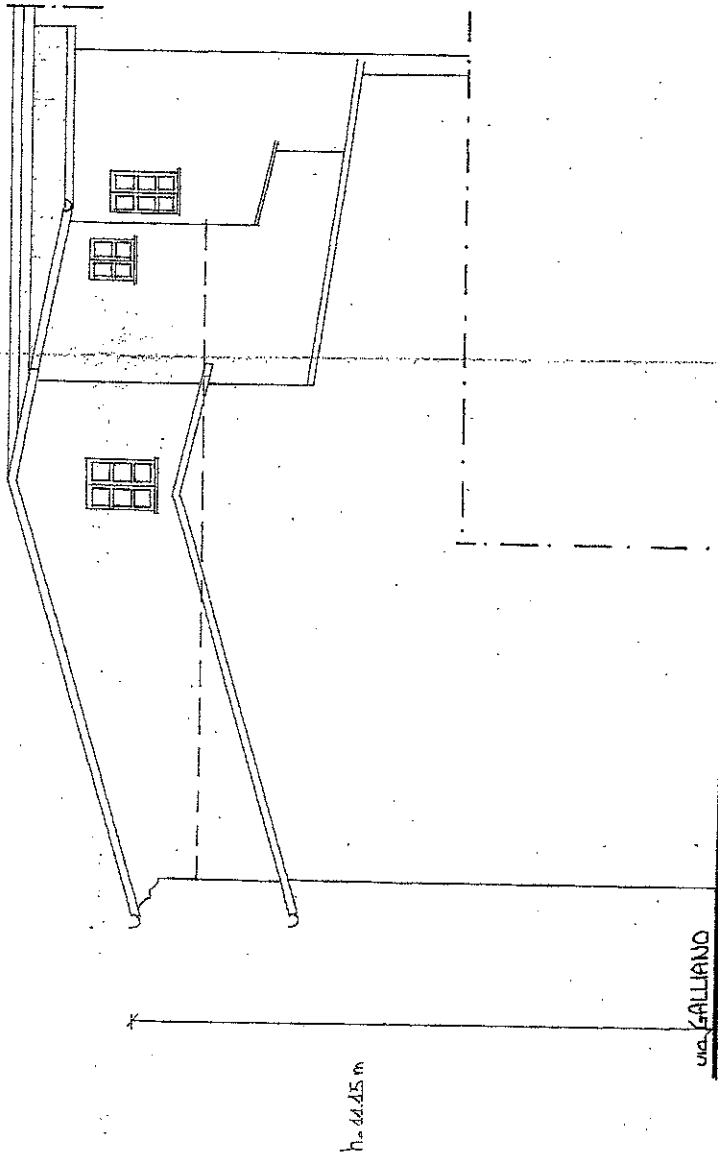
STATO DI PROGETTO



h = 9.65 m

PAV. BAGNO

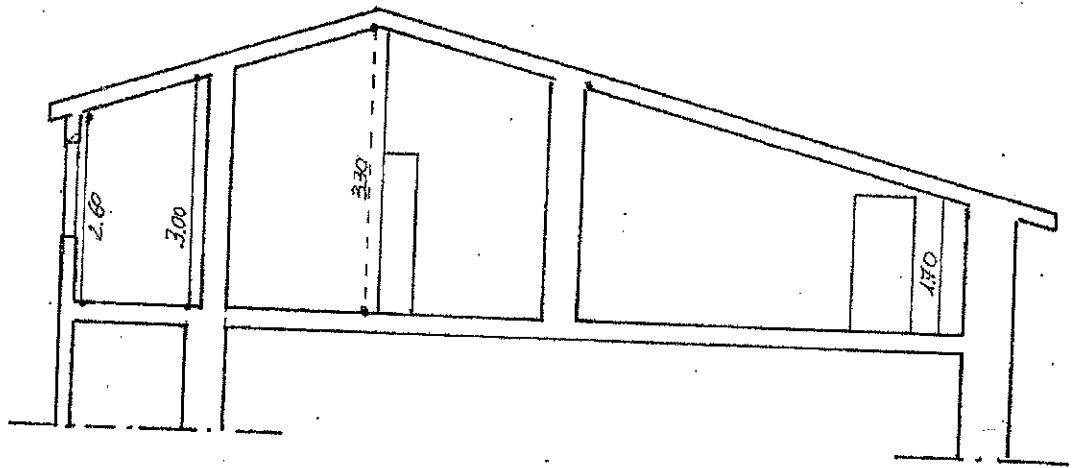
GGIO



h = 44.45 m

via GALLIANO

PROSPETTO LATO MARE



SEZIONE



**STUDIO TECNICO**

**GEOMETRA ALDOVARDI EMILIO**

VIALE E. CHIESA N. 17, 54100 MASSA (MS)

Cell. 335 7669939

Email: aldogeom@gmail.com

P.E.C.: emilio.aldovardi@geopec.it

**OGGETTO:** Elaborato grafico allegato a perizia di stima immobiliare, fabbricato ad uso civile abitazione - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2018





**UBICAZIONE:** Via Palestro n. 85, Massa (MS)

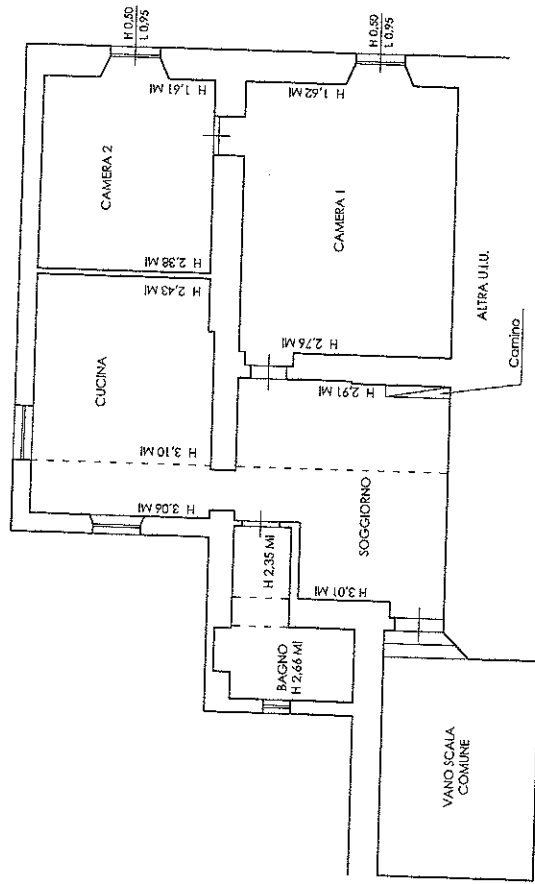
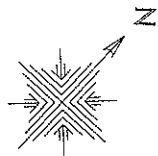
**DATI CATASTALI:** Foglio 66 Part.lla 591 Sub. 11

**PERITO STIMATORE:** Geom. Aldovardi Emilio

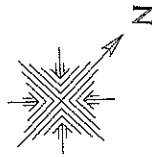
**TAV. UNICA**

- Pianta Stato Attuale - Pianta Raffronto Autorizzato/Attuale

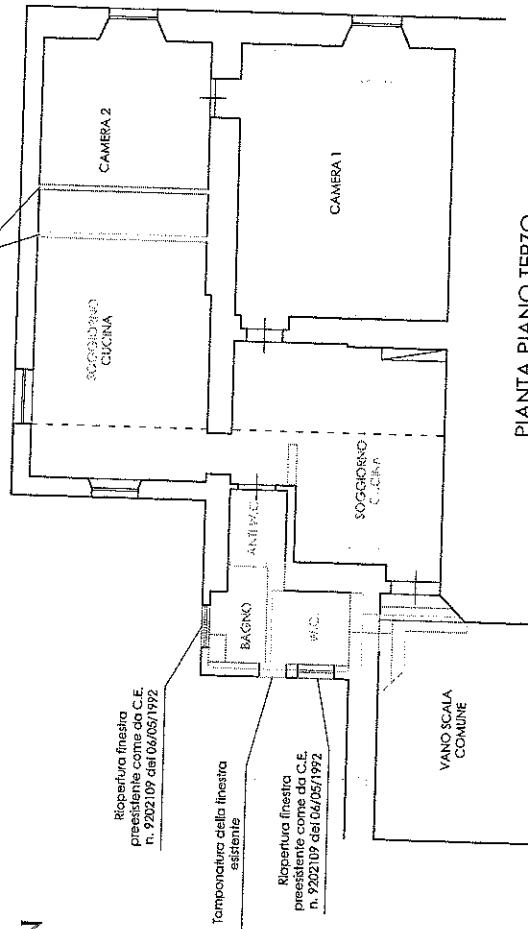
-  OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' DAL TITOLO EDILIZIO "SANABIL" MA DI DIVERSA REALIZZAZIONE (NUOVA OPERA)
-  OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' DAL TITOLO EDILIZIO "SANABIL" MA DI DIVERSA REALIZZAZIONE (DEMOLIZIONE)
-  OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' DAL TITOLO EDILIZIO "NON SANABIL" DA DEMOLIRE
-  OPERE DA REALIZZARE AL FINE DI RIPRISTINARE I LUOGHI COMPATIBILMENTE CON LA PRESENTAZIONE DI DOMANDA DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIO AI SENSI DELL'ART. 206 LRT 65/2014



PIANTA PIANO TERZO (SOTTOTETTO)



Ripristino della parete divisa tra cucina e camera come da C.E. n. 9202/09 del 06/05/1992



PIANTA PIANO TERZO (SOTTOTETTO)

**- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO -**

**TRIBUNALE DI MASSA**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCO BPM**

contro: 

N° Gen. Rep. **65/2018**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Pinna Elisa**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Elena Baccioli**

**ALLEGATO :**

- **Computo metrico estimativo**
- **Grafico illustrativo opere oggetto di demolizione e ripristino**

## Computo metrico estimativo

N°	Tariffa	Descrizione dei lavori	Dimensioni				Quantità	Prezzo		
			P.U.	Lunghez.	Larghez.	Alt./Peso		Unitario	Totale	
1	1	<b>Computo</b> Allestimento di cantiere comprensivo di oneri relativi alla sicurezza, servizio igienico di cantiere, box di cantiere, recinzione con rete di polietilene, messa a terra impianto elettrico, protezione contro le scariche atmosferiche e segnaletica cartellonistica varia. Ivi compreso il ponteggio metallico.								
2	2	Demolizione di tramezzatura interna di mattoni forati, compreso il trasporto dei materiali di risulta alla pubblica discarica.				Sommano	A Corpo	0,000	€ 2 000,00	€ 0,00
3	3	Demolizione tramezza cucina/camera	10,000			Sommano	Mq	10,000	€ 25,00	€ 250,00
4	4	Realizzazione di nuova tramezzatura in mattoni forati sp 8cm, compreso il materiale e quant'altro occorra per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.				Sommano	Mq	10,000	€ 40,00	€ 400,00
5	5	Nuova tramezzatura tra cucina e camera	10,000			Sommano	Mq	10,000	€ 40,00	€ 400,00
6	6	Realizzazione di intonaco premiscelato su nuova muratura di mattoni forati, compresa la rasatura superficiale, il materiale e quant'altro occorra per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.				Sommano	Mq	10,000	€ 40,00	€ 400,00
7	7	Intonaco nuova tramezzatura	20,000			Sommano	Mq	20,000	€ 25,00	€ 500,00
8	8	Tamponatura di finestra esistente, compreso la rimozione dell'infisso interno ed esterno, la ripresa dell'intonaco della parete esistente e la tinteggiatura.				Sommano	A Corpo	2,000	€ 800,00	€ 1 600,00
9	9	Tamponatura finestre bagno	2,000			Sommano	A Corpo	2,000	€ 800,00	€ 1 600,00
10	10	Apertura di nuova finestra su muratura in pietrame, compresa la realizzazione di ideona cerchiatura in ferro, la formazione degli sguanci e quant'altro occorra per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.				Sommano	A Corpo	1,000	€ 2 000,00	€ 2 000,00
11	11	Apertura finestra bagno	1,000			Sommano	A Corpo	1,000	€ 2 000,00	€ 2 000,00
12	12	Fornitura e posa in opera di nuovo infisso in alluminio.				Sommano	A Corpo	1,000	€ 500,00	€ 500,00
13	13	Nuovo infisso bagno	1,000			Sommano	A Corpo	1,000	€ 500,00	€ 500,00
		<b>Computo</b>				Sommano	A Corpo	1,000	€ 500,00	€ 500,00
		<b>Sommano € 5 250,00</b>								
		<b>IMPORTO DEI LAVORI</b>								
		<b>Totale € 5 250,00</b>								
							<b>Totale</b>		<b>€ 5 250,00</b>	
									A riportare € 5 250,00	

I.V.A. 22 = € 1.155,00

**TOTALE COMPUTO METRICO I.C. = € 6.405,00**

**STUDIO TECNICO**  
**GEOMETRA ALDOVARDI EMILIO**  
 VIALE E. CHIESA N. 17, 54100 MASSA (MS)  
 Cell. 335 7669939

Email : [aldogeom@gmail.com](mailto:aldogeom@gmail.com)  
 P.E.C. : [emilio.aldovardi@geopec.it](mailto:emilio.aldovardi@geopec.it)

**OGGETTO** : Laboratorio grafico allegato a perizia di stima immobiliare, fabbricato ad uso civile abitazione - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2018





**UBICAZIONE** : Via Palestro n. 85, Massa (MS)

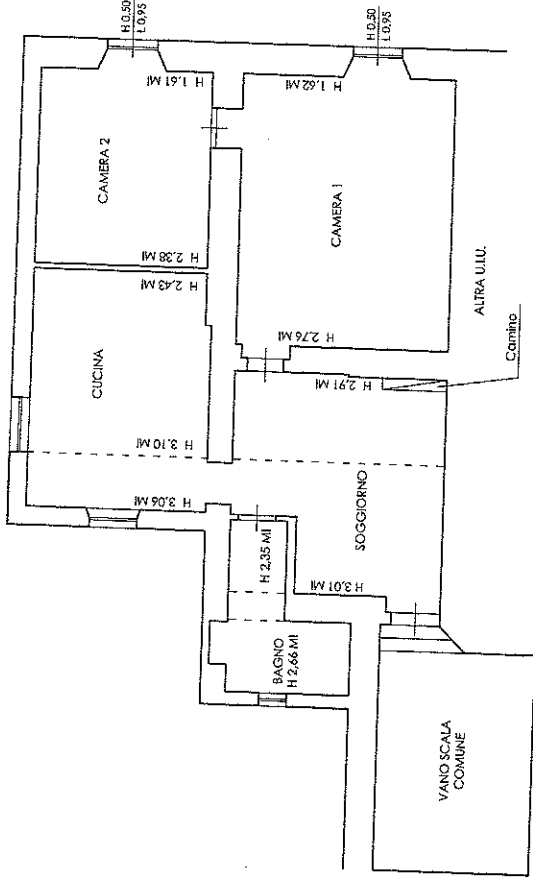
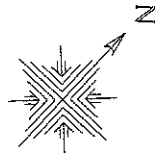
**DATI CATASTALI** : Foglio 66 Part.lla 591 Sub. 11

**PERITO STIMATORE** : Geom. Aldovardi Emilio

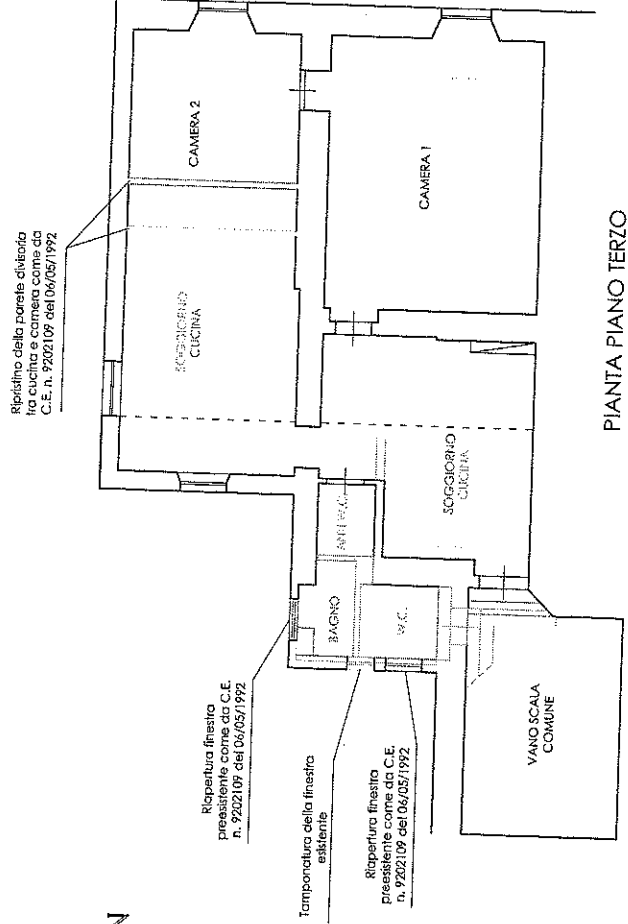
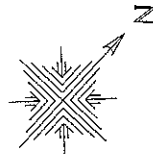
**TAV. UNICA**

- Pianta Stato Attuale - Pianta Raffronto Autorizzato/Attuale

-  OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' DAL TITOLO EDILIZIO "SANABILI" MA DI DIVERSA REALIZZAZIONE (NUOVA OPERA)
-  OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' DAL TITOLO EDILIZIO "SANABILI" MA DI DIVERSA REALIZZAZIONE (DEMOLIZIONE)
-  OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' DAL TITOLO EDILIZIO "NON SANABILI" DA DEMOUIRE
-  OPERE DA REALIZZARE AL FINE DI RIPRISTINARE I LUOGHI COMPATIBILMENTE CON LA PRESENTAZIONE DI DOMANDA DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIO AI SENSI DELL'ART. 206 LRT 65/2014



PIANTA PIANO TERZO  
(SOTTOTETTO)



PIANTA PIANO TERZO  
(SOTTOTETTO)

**- QUOTAZIONE BANCA DATI O.M.I. -**

**TRIBUNALE DI MASSA**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCO BPM**

contro: 

N° Gen. Rep. **65/2018**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Pinna Elisa**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Elena Baccioli**

**ALLEGATI :**

- **Stralcio O.M.I.**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: MASSA CARRARA

Comune: MASSA

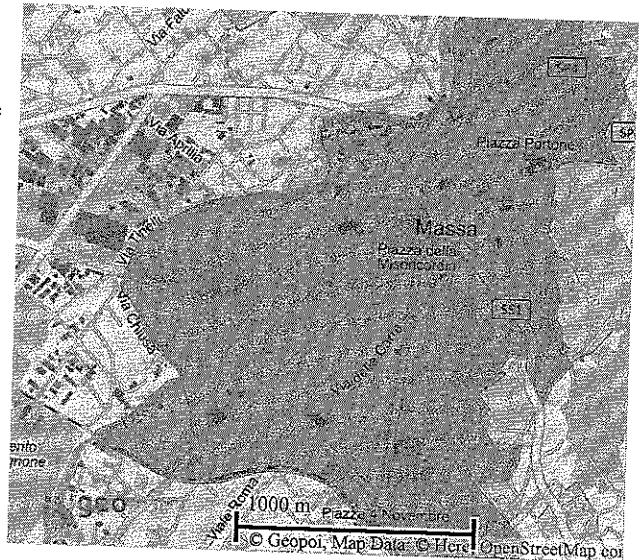
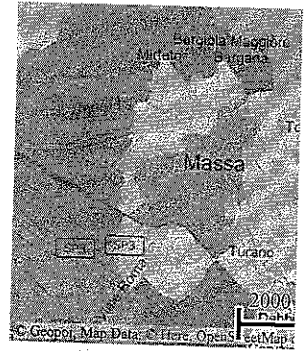
Fascia/zona: Centrale/CENTRO CITTA

Codice zona: B1

Microzona: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per  
annotazioniLegenda

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1550	2300	L	6	8,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	1900	L	4,8	7,2	L
Autorimesse	Normale	900	1200	L	0	0	
Box	Normale	850	1150	L	0	0	
Ville e Villini	Normale	2300	3400	L	0	0	

Stampa