

---

**TRIBUNALE DI MASSA**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

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

contro: XXXXXXXXXX

N.R.G. E.I. **32/2018**

Data udienza: **19.12.2017 ORE 10.15**

Giudice Delle Esecuzioni: **DOTT.SSA ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **DOTT. ROBERTO SERAFINI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**LOTTO 001 - EDIFICIO MONOFAMILIARE CON DEPENDACE E GIARDINO DI PERTINENZA.**

**ESPERTO ALLA STIMA:** Sara Mannini

**CODICE FISCALE:** MNNSRA73P56F023F

**STUDIO IN:** Via Dei Cedri 15 - 54100 Massa

**TELEFONO:** 0585 8323063

**EMAIL:** fra.sara-ms@libero.it

**PEC:** sara.mannini@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

BENE: via Fenice n°3 - Marina di Massa - Massa (MS) - 54100

Lotto: 001 - Edificio monofamiliare con dependace e giardino di pertinenza.

## 1 DATI CATASTALI

**Corpo:** Corpo 1. Fabbricato monofamiliare fg.138 part.542 sub.4**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

- Sig. [REDACTED]
- foglio 138,
- particella 542,
- subalterno 4,
- scheda catastale ---,
- indirizzo via Fenice n°3,
- scala ---,
- interno ---,
- piano seminterrato, terra e primo,
- comune Massa,
- categoria A/2,
- classe 5,
- consistenza 12,5,
- superficie 239 mq (totale escluse aree scoperte 228 mq),
- rendita € 1.968,99

**Corpo:** Corpo 2. Fabbricato fg.138 part.11**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

- Sig. [REDACTED]
- foglio 138,
- particella 11,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- indirizzo via Fenice,
- scala ---,
- interno ---,
- piano terra,
- comune Massa,
- categoria A/2,
- classe 2,
- consistenza 3 vani,
- superficie 33 mq (totale escluse aree scoperte 33 mq),
- rendita € 286,63

**Corpo:** Corpo 3. Frutteto fg.138 part.860**Categoria:** agricolo

- Sig. [REDACTED]
- sezione censuaria Massa,
- foglio 138,

- particella **860**,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Frutteto,
- classe U,
- superficie catastale 520 mq,
- reddito dominicale: € 11,95 (£ 23 140),
- reddito agrario: € 4,57 (£ 8 840)

**Corpo:** Corpo 4. Frutteto fg.138 part.91

**Categoria:** agricolo

- Sig. [REDACTED]
- sezione censuaria Massa,
- foglio **138**,
- particella **91**,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Frutteto,
- classe U,
- superficie catastale 275 mq,
- reddito dominicale: € 5,95 (£ 11 523),
- reddito agrario: € 2,41 (£ 4 675)

**Corpo:** Corpo 5. Frutteto fg.138 part.757

**Categoria:** agricolo

- Sig. [REDACTED]
- sezione censuaria Massa,
- foglio **138**,
- particella **757**,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Frutteto,
- classe U,
- superficie catastale 220 mq,
- reddito dominicale: € 4,76 (£ 9 218),
- reddito agrario: € 1,93 (£ 3 740)

**Corpo:** Corpo 6. Frutteto fg.138 part.758

**Categoria:** agricolo

- Sig. [REDACTED]
- sezione censuaria Massa,
- foglio **138**,
- particella **758**,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Seminativo Arboreo,
- classe 2,
- superficie catastale 45 mq,
- reddito dominicale: € 0,29 (£ 563),
- reddito agrario: € 0,10 (£ 203)

## 2 STATO DI POSSESSO

**Corpo:** Corpo 1. Fabbricato monofamiliare fg.138 part.542 sub.4

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

**Occupato** da Sig.ra [REDACTED] e dalle figlie del [REDACTED] senza alcun titolo. Il Sig. [REDACTED] ha la residenza in via Fenice n° 27 ovvero nei beni esegutati. Il civico indicato sul posto è infatti il n°27 e non il n°3 come riportato nei documenti catastali.

**Corpo:** Corpo 2. Fabbricato fg.138 part.11

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

**Occupato** da Sig.ra [REDACTED] e dalle figlie del [REDACTED] senza alcun titolo. Il Sig. [REDACTED] ha la residenza in via Fenice n° 27 ovvero nei beni esegutati. Il civico indicato sul posto è infatti il n°27 e non il n°3 come riportato nei documenti catastali.

**Corpo:** Corpo 3. Frutteto fg.138 part.860

**Possesso:** agricolo

**Occupato** da Sig.ra [REDACTED] e dalle figlie del [REDACTED] senza alcun titolo. Il Sig. [REDACTED] ha la residenza in via Fenice n° 27 ovvero nei beni esegutati. Il civico indicato sul posto è infatti il n°27 e non il n°3 come riportato nei documenti catastali.

**Corpo:** Corpo 4. Frutteto fg.138 part.91

**Possesso:** agricolo

**Occupato** da Sig.ra [REDACTED] e dalle figlie del [REDACTED] senza alcun titolo. Il Sig. [REDACTED] ha la residenza in via Fenice n° 27 ovvero nei beni esegutati. Il civico indicato sul posto è infatti il n°27 e non il n°3 come riportato nei documenti catastali.

**Corpo:** Corpo 5. Frutteto fg.138 part.757

**Possesso:** agricolo

**Occupato** da Sig.ra [REDACTED] e dalle figlie del [REDACTED] senza alcun titolo. Il Sig. [REDACTED] ha la residenza in via Fenice n° 27 ovvero nei beni esegutati. Il civico indicato sul posto è infatti il n°27 e non il n°3 come riportato nei documenti catastali.

**Corpo:** Corpo 6. Seminativo Arboreo fg.138 part.758

**Possesso:** agricolo

**Occupato** da Sig.ra [REDACTED] e dalle figlie del [REDACTED] senza alcun titolo. Il Sig. [REDACTED] ha la residenza in via Fenice n° 27 ovvero nei beni esegutati. Il civico indicato sul posto è infatti il n°27 e non il n°3 come riportato nei documenti catastali.

## 3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

**Corpo:** Corpo 1. Fabbricato monofamiliare fg.138 part.542 sub.4

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Corpo 2. Fabbricato fg.138 part.11

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Corpo 3. Frutteto fg.138 part.860

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** Corpo 4. Frutteto fg.138 part.91

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** Corpo 5. Frutteto fg.138 part.757



**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** Corpo 6. Seminativo Arboreo fg.138 part.758

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

#### 4 CREDITORI ISCRITTI

**Corpo:** Corpo 1. Fabbricato monofamiliare fg.138 part.542 sub.4

**Creditori Iscritti:** Banco BPM S.P.A., Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.P.A., Equitalia Cerit S.P.A., Siena NPL 2018 SRL.

**Corpo:** Corpo 2. Fabbricato fg.138 part.11

**Creditori Iscritti:** Banco BPM S.P.A., Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.P.A., Equitalia Cerit S.P.A., Siena NPL 2018 SRL.

**Corpo:** Corpo 3. Frutteto fg.138 part.860

**Creditori Iscritti:** Banco BPM S.P.A., Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.P.A., Equitalia Cerit S.P.A., Siena NPL 2018 SRL.

**Corpo:** Corpo 4. Frutteto fg.138 part.91

**Creditori Iscritti:** Banco BPM S.P.A., Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.P.A., Equitalia Cerit S.P.A., Siena NPL 2018 SRL.

**Corpo:** Corpo 5. Frutteto fg.138 part.757

**Creditori Iscritti:** Banco BPM S.P.A., Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.P.A., Equitalia Cerit S.P.A., Siena NPL 2018 SRL.

**Corpo:** Corpo 6. Seminativo Arboreo fg.138 part.758

**Creditori Iscritti:** Banco BPM S.P.A., Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.P.A., Equitalia Cerit S.P.A., Siena NPL 2018 SRL.

#### 5 COMPROPRIETARI

**Corpo:** Corpo 1. Fabbricato monofamiliare fg.138 part.542 sub.4

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** Corpo 2. Fabbricato fg.138 part.11

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** Corpo 3. Frutteto fg.138 part.860

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** Corpo 4. Frutteto fg.138 part.91

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** Corpo 5. Frutteto fg.138 part.757

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** Corpo 6. Seminativo Arboreo fg.138 part.758

**Comproprietari:** Nessuno

## 6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

**Corpo:** Corpo 1. Fabbricato monofamiliare fg.138 part.542 sub.4

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Corpo 2. Fabbricato fg.138 part.11

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Corpo 3. Frutteto fg.138 part.860

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Corpo 4. Frutteto fg.138 part.91

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Corpo 5. Frutteto fg.138 part.757

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Corpo 6. Seminativo Arboreo fg.138 part.758

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 7 PREZZO

**Prezzo da libero:** € 893.053,38

Beni in **Massa (MS)**  
Località/Frazione **Marina di Massa**  
via Fenice n°3

**Lotto: 001 - Edificio monofamiliare con dependace e giardino di pertinenza.**

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

La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso vari enti a Amministrazioni (Comune di Massa, Catasto, Conservatoria).

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

La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso la Conservatoria di Massa Carrara.

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

Identificativo corpo: Corpo 1. Fabbricato monofamiliare fg.138 part.542 sub.4.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa, via Fenice n°3

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. [REDACTED]

- foglio 138,
- particella 542,
- subalterno 4,
- scheda catastale ---,
- indirizzo via Fenice n°3,
- scala ---,
- interno ---,
- piano seminterrato, terra e primo,
- comune Massa,
- categoria A/2,
- classe 5,
- consistenza 12,5,
- superficie 239 mq (totale escluse aree scoperte 228 mq),
- rendita € 1.968,99.

Derivante da:

1. VARIAZIONE del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
2. VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DATI DEL QUADRO TARIFFARIO
3. VARIAZIONE del 17.05.1991 in atti dal 15.09.1995 VARIAZIONE PERFEZIONAMENTO (n.513.1/1991) 4. FUSIONE del 22.11.1986 in atti dal 15.05.1991 FUSIONE (n.2412/1986)

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 542 confina a nord-est con la part.11 e 744, a sud-est con il mapp. 974 e 37, a sud-ovest con la part.937 e 919, a nord-ovest con mapp. 757 e 758.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

- Cod. Fiscale: [REDACTED]



- Residenza: Via Fenice n°27
- Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

## PIANO TERRA

1. **ingresso:** sono rappresentate due porta finestra ma ne è stata realizzata solo una in posizione quasi centrale rispetto alla parete,
2. **cucina:** la porta di accesso alla cucina è in posizione leggermente diversa da quella rilevata sul posto e la finestra è più ampia di quella disegnata,
3. **soggiorno:** la porta di accesso al locale è più ampia di quella disegnata, non è stata indicata la porta finestra che comunica con il porticato e il piccolo pezzo in muratura in corrispondenza dell'accesso al locale,
4. **bagno:** la partizione tra i due bagni è stata realizzata diversamente rispetto al disegno depositato, non sono state rappresentate le due finestre aperte sulla muratura esterna,
5. **camera singola:** la finestra rappresentata in realtà è una porta finestra ed è leggermente più piccola,
6. **ripostiglio:** le dimensioni di questo locale sono leggermente più piccole,
7. non sono stati disegnati i pilastri strutturali presenti sia nel soggiorno, nel ripostiglio e nella cucina,
8. non è stata indicata la scala che porta a piano primo (è presente solo nella pianta del piano primo)
9. l'altezza interna è 2,70 m contro i 2,90 m riportati a lato della pianta.

## PIANO PRIMO MANSARDA

1. **soggiorno:** non è stata rappresentata la finestra fissa posta a fianco della porta di ingresso,
2. **cucina:** la porta finestra che mette in comunicazione cucina e terrazza a sud-ovest in realtà è più ampia di quella disegnata, l'ingresso della cucina è in posizione differente da quella rappresentata,
3. sono state indicate le finestre sulle pareti esterne verso nord-ovest ma risulta realizzata solo quella del bagno,
4. non sono state rappresentate le velux installate nelle camere (matrimoniale e singola), in bagno, nel soggiorno e in cucina,
5. non sono stati indicati i pilastri strutturali posti in soggiorno e in cucina in corrispondenza della muratura di spina che separa zona giorno e notte.

## INTERRATO

1. è stata rappresentata la mazzetta sulla parete che accede al locale cantina, ma non è presente sul posto,
2. la geometria rilevata vede una dimensione preponderante rispetto all'altra mentre nel disegno depositato il locale è quasi quadrato.

Regolarizzabili mediante: Deposito di nuova planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Le opere da sanare sono:

## PIANO TERRA

1. **ingresso:** sono rappresentate due porta finestra ma ne è stata realizzata solo una in posizione quasi centrale rispetto alla parete,
2. **cucina:** la porta di accesso alla cucina è in posizione leggermente diversa da quella rilevata sul posto e la finestra è più ampia di quella disegnata,
3. **soggiorno:** la porta di accesso al locale è più ampia di quella disegnata, non è stata indicata la porta finestra che comunica con il porticato e il piccolo pezzo in muratura in corrispondenza dell'accesso al locale,
4. **bagno:** la partizione tra i due bagni è stata realizzata diversamente rispetto al disegno depositato, non sono state rappresentate le due finestre aperte sulla muratura esterna,
5. **camera singola:** la finestra rappresentata in realtà è una porta finestra ed è leggermente più piccola,
6. **ripostiglio:** le dimensioni di questo locale sono leggermente più piccole,
7. non sono stati disegnati i pilastri strutturali presenti sia nel soggiorno, nel ripostiglio e nella cucina,
8. non è stata indicata la scala che porta a piano primo (è presente solo nella pianta del piano primo)

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56F023F



9. l'altezza interna è 2,70 m contro i 2,90 m riportati a lato della pianta.

#### PIANO PRIMO MANSARDA

1. **soggiorno:** non è stata rappresentata la finestra fissa posta a fianco della porta di ingresso,
2. **cucina:** la porta finestra che mette in comunicazione cucina e terrazza a sud-ovest in realtà è più ampia di quella disegnata, l'ingresso della cucina è in posizione differente da quella rappresentata,
3. sono state indicate le finestre sulle pareti esterne verso nord-ovest ma risulta realizzata solo quella del bagno,
4. non sono state rappresentate le velux installate nelle camere (matrimoniale e singola), in bagno, nel soggiorno e in cucina,
5. non sono stati indicati i pilastri strutturali posti in soggiorno e in cucina in corrispondenza della muratura di spina che separa zona giorno e notte.

#### INTERRATO

1. è stata rappresentata la mazzetta sulla parete che accede al locale cantina, ma non è presente sul posto,
2. la geometria rilevata vede una dimensione preponderante rispetto all'altra mentre nel disegno depositato il locale è quasi quadrato.

Deposito nuova planimetria: € 754,55

Oneri Totali: € 754,55

Note: L'importo di € 754,55 è comprensivo di € 550,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA) e € 50,00 di spese catastali.

Si sottolinea che la CTU ha ritirato presso il Nuovo Catasto Urbano la planimetria del mapp.542 che risulta datata 21.04.1988 prot.513 e depositata il 17.05.1991. Presso L'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa è stata visionata e fotocopiata la documentazione relativa alla pratica di condono a nome di [REDACTED] e rilasciata nel 1991. Tra gli allegati della pratica è stata depositata anche una planimetria catastale datata 21.04.1988 con prot.15271 ma differente da quella ritirata presso il NCU e conforme ai grafici del progetto comunale. Ai fini della conformità catastale fa però fede quella ritirata dalla CTU in catasto e quindi è necessario procedere alla presentazione della nuova planimetria. Anche la seconda planimetria non è comunque conforme allo stato realizzato anche se alcune delle irregolarità riscontrate, in questa versione, sono state corrette.

Identificativo corpo: Corpo 2. Fabbricato fg.138 part.11.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa, via Fenice n°3

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. [REDACTED]

- foglio 138,
- particella 11,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- indirizzo via Fenice,
- scala ---,
- interno ---,
- piano terra,
- comune Massa,
- categoria A/2,
- classe 2,
- consistenza 3 vani,
- superficie 33 mq (totale escluse aree scoperte 33 mq),
- rendita € 286,63.

Derivante da:

1. VARIAZIONE del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
2. VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DATI DEL QUADRO TARIFFARIO
3. COSTITUZIONE del 18.02.1986 in atti dal 15.05.1991 (n.476.3/1986)

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 11 confina a nord-est con la part.541, a sud-est con il mapp. 744, a sud-ovest con la part.542, a nord-ovest con mapp. 539.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

- Cod. Fiscale: [REDACTED]
- Residenza: via Fenice n°27
- Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note conformità catastale: La planimetria ritirata presso il NCU è scura e non consente una verifica puntuale della posizione delle aperture. La suddivisione interna è conforme a quella rilevata.

Identificativo corpo: Corpo 3. Frutteto fg.138 part.860.

Agricolo sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa, via Fenice

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Sig. [REDACTED]

- sezione censuaria Massa,
- foglio **138**,
- particella **860**,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Frutteto,
- classe U,
- superficie catastale 520 mq,
- reddito dominicale: € 11,95 (£ 23 140),
- reddito agrario: € 4,57 (£ 8 840).

Derivante da:

1. FRAZIONAMENTO del 07.02.2001 protocollo n. 115113 in atti dal 07.02.2001 (n.401.1/2001)

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 860 confina a nord-est con la part.851, a sud-est con il mapp. 861, a sud-ovest con la part.862, a nord-ovest con mapp. 744.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

- Cod. Fiscale: [REDACTED]
- Residenza: via Fenice n°27
- Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificativo corpo: Corpo 4. Frutteto fg.138 part.91.

Agricolo sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa, via Fenice

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Sig. [REDACTED]

- sezione censuaria Massa.
- foglio **138**,
- particella **91**,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Frutteto,
- classe U,
- superficie catastale 275 mq,
- reddito dominicale: € 5,95 (£ 11 523),
- reddito agrario: € 2,41 (£ 4 675).

Derivante da:

1. SCRITTURA PRIVATA del 20.09.1988 in atti dal 20.09.1989 (n.3071.3/1988)
2. FRAZIONAMENTO del 04.06.1988 in atti dal 20.09.1989 D.V.3071/88 (n.265.1/1988)
3. FRAZIONAMENTO del 19.12.1986 in atti dal 28.03.1989 D.V.2175/87 (n.483.1/1986)
4. VARIAZIONE D'UFFICIO del 09.04.1979 in atti dal 20.09.1980 (n.43479)

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 91 confina a nord-est con la part.763, a sud-est con il mapp. 757, a sud-ovest con la part.918, a nord-ovest con mapp. 762.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

- Cod. Fiscale: [REDACTED]
- Residenza: via Fenice n°27
- Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificativo corpo: Corpo 5. Frutteto fg.138 part.757.

Agricolo sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa, via Fenice

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Sig. [REDACTED]

sezione censuaria Massa,  
foglio **138**,  
particella **757**,  
subalterno ---,  
scheda catastale ---,  
qualità Frutteto,  
classe U,  
superficie catastale 220 mq,  
reddito dominicale: € 4,76 (£ 9 218),  
reddito agrario: € 1,93 (£ 3 740)

Derivante da:



1. FRAZIONAMENTO del 19.12.1986 in atti dal 28.03.1989 D.V.2175/87 (n.483.1/1986)
2. VARIAZIONE D'UFFICIO del 09.04.1979 in atti dal 20.09.1980 (n.43479)

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 757 confina a nord-est con la part.758, a sud-est con il mapp. 542, a sud-ovest con la part.758 e 918, a nord-ovest con mapp.li 91 e 763.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

- Cod. Fiscale: [REDACTED]
- Residenza: via Fenice n°27
- Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificativo corpo: Corpo ó. Seminativo Arboreo fg.138 part.758.

Agricolo sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa, via Fenice

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Sig. [REDACTED]

sezione censuaria Massa,

foglio **138**,

particella **758**,

subalterno ---,

scheda catastale ---,

qualità Seminativo arboreo,

classe 2,

superficie catastale 45 mq,

reddito dominicale: € 0,29 (£ 563),

reddito agrario: € 0,10 (£ 203).

Derivante da:

1. FRAZIONAMENTO del 19.12.1986 in atti dal 28.03.1989 D.V.2175/87 (n.483.1/1986)
2. VARIAZIONE D'UFFICIO del 09.04.1979 in atti dal 20.09.1980 (n.43479)

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 758 confina a nord-est e nord-ovest con la part.539, a sud-est con il mapp. 542, a sud-ovest con la part.757.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

- Cod. Fiscale: [REDACTED]
- Residenza: via Fenice n°27
- Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

NO

Note: I beni appartengono tutti al Sig. ██████████

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

Il contesto in cui è ubicato il fabbricato esecutato fa parte della fascia retrocostiera del Comune di Massa in località Marina di Massa a circa un kilometro dal mare. Via Fenice è una traversa di una delle principali viabilità che collegano la città di Massa alla località di Marina di Massa, via San Leonardo. Il quartiere è a destinazione residenziale con edifici al massimo due/tre piani fuori terra. Nelle vicinanze del fabbricato (nel raggio di un kilometro) trovano ubicazione molti servizi quali: un piccolo supermercato, negozi di vario genere, fermate autobus. Il fabbricato è posto a poco più di un kilometro dal mare. La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria. Gli spazi di parcheggio pubblici sono quasi inesistenti, la maggior parte dei fabbricati è dotata di aree di sosta private. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria la località di Marina di Massa ospita, due scuole per l'infanzia, quattro scuole elementari, due scuole medie, una chiesa, due farmacie, un circolo di tennis e varie attività commerciali tra cui un piccolo supermercato. L'edificio in oggetto è a poca distanza dal centro commerciale Mare Monti dove sono inseriti un supermercato, attività commerciali di vario genere e una farmacia comunale. A poco più di un kilometro dal fabbricato è possibile raggiungere il lungomare con tutte le attività e locali di ristorazione legati al centro turistico di Marina di Massa e della vicina Versilia raggiungibile in pochi minuti in macchina. Da Marina di Massa si può arrivare facilmente nella città di Massa e nella località di Marina di Carrara. A solo un'ora di tragitto è possibile percorrere i sentieri delle Alpi Apuane.

**Caratteristiche zona:** periferica residenziale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Piccolo supermercato (a meno di un kilometro di distanza), piccole attività commerciali, distributore di benzina, centro sportivo di tennis (a meno di un kilometro di distanza), attività di ristorazione, nido, scuola infanzia, primaria e medie. Il centro di Marina di Massa, a poco più di un kilometro di distanza, ospita: farmacie, comunale e privata, chiesa, negozi di diversa tipologia merceologica, giardini e parchi pubblici. Il fabbricato è ubicato nelle vicinanze del centro commerciale Mare Monti. A circa 1 Km di distanza è stato da poco ultimato il Nuovo Ospedale Apuano (al termine di via Fiume, lato Carrara).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è prossima al litorale e alle attività ricettive turistiche che in essa trovano spazio.

**Attrazioni paesaggistiche:** Il litorale versiliese oltre alle attrazioni montane delle Alpi Apuane.

**Attrazioni storiche:** Castello Malaspina, Palazzo Ducale e Teatro Guglielmi siti nella città di Massa raggiungibile in pochi minuti di macchina.

**Principali collegamenti pubblici:** Servizio di linea locale degli autobus che collega Massa e Marina di Massa, la fermata dell'autobus è a circa 400 mt di distanza dal fabbricato.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** Corpo 1. Fabbricato monofamiliare fg.138 part.542 sub.4

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS), via Fenice n°3**

**Occupato da** Sig.ra ██████████ e dalle figlie del ██████████ senza alcun titolo. Il Sig. ██████████ ha la residenza in via Fenice n° 27 ovvero nei beni esecutati. Il civico indicato sul posto è infatti il n°27 e non il n°3 come riportato nei documenti catastali.

**Opponibilità ai terzi:** NO

**Identificativo corpo:** Corpo 2. Fabbricato fg.138 part.11

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS), via Fenice n°3**

**Occupato da** Sig.ra ██████████ e dalle figlie del ██████████ senza alcun titolo. Il Sig. ██████████ ha la residenza in via Fenice n° 27 ovvero nei beni esecutati. Il civico indicato sul posto è infatti il n°27 e non il n°3 come riportato nei documenti catastali.

**Opponibilità ai terzi:** NO

**Identificativo corpo:** Corpo 3. Frutteto fg.138 part.860

**agricolo sito in Massa (MS), via Fenice**

**Occupato da** Sig.ra ██████████ e dalle figlie del ██████████ senza alcun titolo. Il Sig. ██████████ ha la residenza in via Fenice n° 27 ovvero nei beni esecutati. Il civico indicato sul posto è infatti il n°27 e non il n°3



come riportato nei documenti catastali.

Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: Corpo 4. Frutteto fg.138 part.91

agricolo sito in Massa (MS), via Fenice

Occupato da Sig.ra [REDACTED] e dalle figlie del [REDACTED] senza alcun titolo. Il Sig. [REDACTED] ha la residenza in via Fenice n° 27 ovvero nei beni eseguiti. Il civico indicato sul posto è infatti il n°27 e non il n°3 come riportato nei documenti catastali.

Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: Corpo 5. Frutteto fg.138 part.757

agricolo sito in Massa (MS), via Fenice

Occupato da Sig.ra [REDACTED] e dalle figlie del [REDACTED] senza alcun titolo. Il Sig. [REDACTED] ha la residenza in via Fenice n° 27 ovvero nei beni eseguiti. Il civico indicato sul posto è infatti il n°27 e non il n°3 come riportato nei documenti catastali.

Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: Corpo 6. Seminativo arboreo fg.138 part.758

agricolo sito in Massa (MS), via Fenice

Occupato da Sig.ra [REDACTED] e dalle figlie del [REDACTED] senza alcun titolo. Il Sig. [REDACTED] ha la residenza in via Fenice n° 27 ovvero nei beni eseguiti. Il civico indicato sul posto è infatti il n°27 e non il n°3 come riportato nei documenti catastali.

Opponibilità ai terzi: NO

#### 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 **Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno Spa** contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1.840.000,00; Importo capitale: € 920.000,00 ; A rogito di Notaio Rodolfo Vigliar in data 21/11/2006 ai nn. 80284/4534; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 22/11/2006 ai nn. 14763/2816.



Note: La sezione D riporta: "Il presente mutuo verrà rimborsato in 180 (180) mesi mediante l'estinzione in contanti di numero 180 rate mensili posticipate, comprensive di capitale di interessi, scadenti giorno 21 di ogni mese a decorrere dal 21 dicembre 2006 fino a 21 novembre 2021, e non potrà essere estinto anticipatamente prima che siano trascorsi 18 mesi e un un giorno da oggi. L'interesse viene calcolato sulla base del tasso di cinque virgola novecentonovanta per cento (5,990%) nominale annuo (0,49917% nominale mensile) e conseguentemente l'importo di ciascuna rata viene determinata ragione di euro settemilasettecentocinquantotto virgola cinquantuno (euro 7758,51) che rimarrà fisso per tutta la durata del mutuo. In rapporto a quanto sopra la banca dichiara, e la parte mutuataria ne prende atto, che l'indicatore sintetico di costo (I.S.C.) per il presente mutuo è attualmente pari al 6,171% annuo. Le commissioni e le spese di incasso rata verranno calcolati in base al tariffario della banca redatte sensi del decreto legislativo 19.1993 n° 385 successive integrazioni e modificazioni. L'Eventuale richiesta della parte mutuataria di estinzione anticipata totale o parziale del presente finanziamento comporterà la corresponsione alla banca di un compenso onnicomprensivo pari al 2,000% sulla quota di capitale restituito anticipatamente. Agli effetti dell'articolo 2839 secondo comma codice civile, la banca elegge domicilio presso la propria sede di Lucca Piazza San Giusto 10, come da art.39 del T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia."

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

- Corpo 1. Fabbricato monofamiliare fg.138 part.542 sub.4
- Corpo 2. Fabbricato fg.138 part.11
- Corpo 3. Frutteto fg.138 part.860
- Corpo 4. Frutteto fg.138 part.91
- Corpo 5. Frutteto fg.138 part.757
- Corpo 6. Frutteto fg.138 part.758

**Ipoteca legale** attiva a favore di **Equitalia Cerit S.P.A** contro [REDACTED] Derivante da: Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/01; Importo ipoteca: € 34.522,70; Importo capitale: € 17.261,35; A rogito di Equitalia Cerit S.P.A. in data 11/11/2009 ai nn. 102580/66; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 17/11/2009 ai nn. 11823/1947.

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

- Corpo 1. Fabbricato monofamiliare fg.138 part.542 sub.4
- Corpo 2. Fabbricato fg.138 part.11
- Corpo 3. Frutteto fg.138 part.860
- Corpo 4. Frutteto fg.138 part.91
- Corpo 5. Frutteto fg.138 part.757
- Corpo 6. Frutteto fg.138 part.758

**Ipoteca giudiziale** attiva a favore di **Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno Spa** contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 165.000,00; Importo capitale: € 150.000,00 ; A rogito di Tribunale di Lucca in data 23/03/2011 ai nn. 1285; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 24/03/2011 ai nn. 2461/396.

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

- Corpo 1. Fabbricato monofamiliare fg.138 part.542 sub.4
- Corpo 2. Fabbricato fg.138 part.11
- Corpo 3. Frutteto fg.138 part.860
- Corpo 4. Frutteto fg.138 part.91
- Corpo 5. Frutteto fg.138 part.757
- Corpo 6. Frutteto fg.138 part.758

**Ipoteca giudiziale** attiva a favore di **BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI** contro [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 128.967,63; Importo capitale: € 150.000,00 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 26/05/2011 ai nn. 208/2011; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 01/06/2011 ai nn. 4922/790.

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

- Corpo 1. Fabbricato monofamiliare fg.138 part.542 sub.4
- Corpo 2. Fabbricato fg.138 part.11
- Corpo 3. Frutteto fg.138 part.860
- Corpo 4. Frutteto fg.138 part.91
- Corpo 5. Frutteto fg.138 part.757
- Corpo 6. Frutteto fg.138 part.758

**Ipoteca giudiziale** attiva a favore di **Siena NPL 2018 S.r.l.** contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 155.000,00; Importo capitale: € 144.323,04 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 22/09/2017 ai nn. 757/2017; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 31/01/2018 ai nn. 825/109.

Note: La sez. D riporta: "La presente ipoteca giudiziale viene iscritta in forza di decreto ingiuntivo numero 757/2017 emesso in data 22.09.2017 dal Tribunale di Massa, per l'importo capitale di euro 144.323,04, oltre interessi convenzionali dal di del dovuto al saldo e spese legali il tutto come previsto dal citato provvedimento. Si fa altresì presente che Siena NPL 2018 Srl è l'attuale titolare del credito sopra precisato quale concessionaria del medesimo dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI) Piazza Salimbeni n.3, in, in forza dei contratti di cessione dei crediti stipulato in data 20/12/2017, di cui all'avviso di cessione pubblicato, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1 e 4 della legge n. 130 del 30 aprile 1999 e dell'art. 58 T.U.B. nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana parte seconda n.151 del 23/12/2017."

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

- Corpo 1. Fabbricato monofamiliare fg.138 part.542 sub.4
- Corpo 2. Fabbricato fg.138 part.11
- Corpo 3. Frutteto fg.138 part.860
- Corpo 4. Frutteto fg.138 part.91
- Corpo 5. Frutteto fg.138 part.757
- Corpo 6. Frutteto fg.138 part.758

4.2.2 **Pignoramenti:**

**Pignoramento** a favore di **BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI** contro [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Massa in data 09/02/2018 ai nn. 425 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 27/02/2018 ai nn. 1599/1222.

Note: La sez. D riporta: "Il pignoramento viene eseguito per la somma di euro 882.440,34 oltre interessi dal 16.03.2011 al soddisfo, sul capitale di euro 853.581,56, al tasso canonizzato nel contratto di mutuo e, comunque, in misura non superiore al tasso medio tempo per tempo pubblicato ai sensi della L.108/96 per operazioni del medesimo tipo, altre spese e compensi afferenti l'atto di precepto, ammontanti ad euro 512,16, oltre spese di notifica e di coppia, ammortamenti ad euro 63,10, nonché eventuali spese e competenze successive occorrente. Banco BPM S.p.A. elegge domicilio presso il proprio legale, avvocato Giovanni Maria Altadonna, in Massa, Viale Trieste n. 21."

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

- Corpo 1. Fabbricato monofamiliare fg.138 part.542 sub.4
- Corpo 2. Fabbricato fg.138 part.11
- Corpo 3. Frutteto fg.138 part.860
- Corpo 4. Frutteto fg.138 part.91
- Corpo 5. Frutteto fg.138 part.757
- Corpo 6. Frutteto fg.138 part.758

4.2.3 **Altre trascrizioni:**



Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Corpo 1. Fabbricato monofamiliare fg.138 part.542 sub.4  
sito in Massa (MS), via Fenice

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

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il fabbricato è suddiviso in due appartamenti posti uno a piano terra, accessibile ai soggetti diversamente abili, e un secondo distribuito nei locali realizzati a piano primo e raggiungibile tramite scala esterna non attrezzata per l'accesso ai disabili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: Corpo 2. Fabbricato fg.138 part.11  
sito in Massa (MS), via Fenice

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

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO. Il fabbricato è posto a circa 15 cm dal piano di campagna esterno. Attualmente non è presente alcuna rampa di accesso per superare questo piccolo dislivello.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: Corpo 3. Frutteto fg.138 part.860  
agricolo sito in Massa (MS), via Fenice

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

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

Millesimi di proprietà: ---

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: ---

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---



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

Identificativo corpo: Corpo 4. Frutteto fg.138 part.91  
 agricolo sito in Massa (MS), via Fenice  
 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---  
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---  
 Millesimi di proprietà: ---  
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI  
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---  
 Attestazione Prestazione Energetica: ---  
 Indice di prestazione energetica: ---  
 Note Indice di prestazione energetica: ---  
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---  
 Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: Corpo 5. Frutteto fg.138 part.757  
 agricolo sito in Massa (MS), via Fenice  
 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---  
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---  
 Millesimi di proprietà: ---  
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI  
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---  
 Attestazione Prestazione Energetica: ---  
 Indice di prestazione energetica: ---  
 Note Indice di prestazione energetica: ---  
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---  
 Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: Corpo 6. Seminativo arboreo fg.138 part.758  
 agricolo sito in Massa (MS), via Fenice  
 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---  
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---  
 Millesimi di proprietà: ---  
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI  
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---  
 Attestazione Prestazione Energetica: ---  
 Indice di prestazione energetica: ---  
 Note Indice di prestazione energetica: ---  
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---  
 Avvertenze ulteriori: ---

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- Sig. [REDACTED]

proprietario ante ventennio al 24/07/1958.

Titolare/Proprietario:

- Sig.ra [REDACTED] (proprietà di 1/2)
- Sig. [REDACTED] (proprietà di 1/2)
- Sig. ra [REDACTED] per usufrutto di 1/3 fino a 23.12.1986)

proprietari dal 24.07.1958 al 23.12.1986. In forza di atto di successione - a rogito di Notaio Gio Batta Ricci - in data 26/11/1966; registrato a Massa Carrara, in data 15/12/1966, ai nn. 1985.

Titolare/Proprietario:

- Sig. [REDACTED]

proprietario dal 23.12.1986 al 23.12.1986. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Gio Batta Ricci - in data 23/12/1986, ai nn. 303 882/21 243; trascritto a Massa Carrara, in data 08/01/1987, ai nn. 255/224.

**Titolare/Proprietario:**

- Sig. [REDACTED]

proprietario dal 23.12.1986 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gio Batta Ricci - in data 23/12/1986, ai nn. 303 882/21 243; trascritto a Massa Carrara, in data 08/01/1987, ai nn. 255/224.

Note: Nell'atto di divisione preliminare alla vendita viene riportato: "A) Alla Sig.ra [REDACTED] viene assegnato: porzione di terreno da prendersi verso monte posto in Comune di Massa via Fenice, della superficie catastale di mq 820, sulla quale insiste un fabbricato unifamiliare composto da piano terreno, con la comproprietà di un mezzo della striscia di terreno, posta verso Viareggio, adibita a passo e con la comproprietà sullo stradello largo ml.4 (quattro) per accedere e recedere dalla via pubblica. Nel N.C.E.U. alla partita provvisoria 322/A, foglio 138 mappale 11 via Fenice piano terreno. La striscia di terreno ad uso passo è distinta al foglio 138 mappale 744 di mq 110. Lo stradello comune è distinto al fg.138 mappali 541-535 e 537. ... B) Al signor [REDACTED] ... viene assegnato: residua porzione di terreno, da prendersi verso mare, in Comune di Massa via Fenice, della superficie catastale di mq 820, sulla quale insiste un fabbricato unifamiliare composto da piano terreno e primo piano con la comproprietà di un mezzo della striscia di terreno adibita a passo posta verso Viareggio, e con la comproprietà dello stradello sociale largo ml.4 (quattro) per accedere e recedere dalla via pubblica. Nel N.C.E.U. alla partita provvisoria 322/A foglio 138 mappale 542 piani T e 1°. La striscia di terreno adibita a passo è distinta al foglio 138 mappale 744 di mq 110. Lo stradello comune è distinto al fg.138 mappali 541-535 e 537."

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corpo 1. Fabbricato monofamiliare fg.138 part.542 sub.4

**Titolare/Proprietario:**

- Sig. [REDACTED]

proprietario ante ventennio al 24.07.1958.

**Titolare/Proprietario:**

- Sig.ra [REDACTED] proprietà di 1/2)
- Sig. [REDACTED] (proprietà di 1/2)
- Sig. ra [REDACTED] per usufrutto di 1/3 fino a 23.12.1986)

proprietari dal 24.07.1958 al 23.12.1986. In forza di atto di successione - a rogito di Notaio Gio Batta Ricci - in data 26/11/1966; registrato a Massa Carrara, in data 15/12/1966, ai nn. 1985.

**Titolare/Proprietario:**

- Sig.ra [REDACTED]

proprietario dal 23.12.1986 al 22.09.1987. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Gio Batta Ricci - in data 23/12/1986, ai nn. 303 882/21 243; trascritto a Massa Carrara, in data 08/01/1987, ai nn. 255/224.

Note: Nell'atto di divisione viene riportato: "A) Alla Sig.ra [REDACTED] viene assegnato: porzione di terreno da prendersi verso monte posto in Comune di Massa via Fenice, della superficie catastale di mq 820, sulla quale insiste un fabbricato unifamiliare composto da piano terreno, con la comproprietà di un mezzo della striscia di terreno, posta verso Viareggio, adibita a passo e con la comproprietà sullo stradello largo ml.4 (quattro) per accedere e recedere dalla via pubblica. Nel N.C.E.U. alla partita provvisoria 322/A, foglio 138 mappale 11 via Fenice piano terreno. La striscia di terreno ad uso passo è distinta al foglio 138 mappale 744 di mq 110. Lo stradello comune è distinto al fg.138 mappali 541-535 e 537. ... B) Al signor [REDACTED] viene assegnato: residua porzione di terreno, da prendersi verso mare, in Comune di Massa via Fenice, della superficie catastale di mq.820, sulla quale insiste un fabbricato unifamiliare composto da piano terreno e primo piano con la comproprietà di un mezzo della striscia di terreno adibita a passo posta verso Viareggio, e con la comproprietà dello stradello sociale largo ml.4 (quattro) per accedere e recedere dalla via pubblica. Nel N.C.E.U. alla partita provvisoria 322/A foglio 138 mappale 542 piani T e 1°. La striscia di terreno adibita a passo è distinta al foglio 138 mappale 744 di mq 110. Lo stradello comune è distinto al fg.138 mappali 541-535 e 537."



**Titolare/Proprietario:**

- Sig. [REDACTED]

proprietario dal 22.09.1987 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gio Batta Ricci, in data 22/09/1987, ai nn. 305251; trascritto a Massa Carrara, in data 09/10/1987, ai nn. 7596/5558.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 2. Fabbricato fg.138 part.11

**Titolare/Proprietario:**

- Sig. [REDACTED]
- Sig. [REDACTED]
- Sig.ra [REDACTED] (usufruttuaria)

proprietari ante ventennio fino al 22.10.1967. In forza di atto di donazione/divisione - a rogito di Notaio Gio Batta Ricci - in data 27/01/1956; trascritto a Massa Carrara, in data 25/02/196, al nn. 692.

**Titolare/Proprietario:**

- Sig. [REDACTED]
- Sig.ra [REDACTED]

proprietari dal 22.01.1967 al 07.10.2002. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gio Batta Ricci - in data 22/01/1967; trascritto a Massa Carrara, in data 27/01/1967, al nn. 407.

**Titolare/Proprietario:**

- Sig. [REDACTED]

proprietari dal 07.10.2002 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vigliar Rodolfo - in data 07/10/2002, ai nn. 58675/3204; trascritto a Massa Carrara, in data 14/10/2002, ai nn. 10119/7242.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 3. Frutteto fg.138 part.860

**Titolare/Proprietario:**

- Sig.ra [REDACTED]
- Sig. [REDACTED]

proprietari ante ventennio al 08.04.2003. In forza di atto - a rogito di Notaio Fornaciari Chittoni Carlo - in data 20/09/1988, ai nn. 2925/1034; trascritto a Massa Carrara, in data 20/10/1988, ai nn. 7979/5712.

**Titolare/Proprietario:**

- Sig. [REDACTED]

proprietario dal 08.04.2003 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vigliar Rodolfo - in data 08/04/2003, ai nn. 60453/3364; trascritto a Massa Carrara, in data 11/04/2003, ai nn. 3936/2824.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 4. Frutteto fg.138 part.91

**Titolare/Proprietario:**

- Sig.ra [REDACTED]

proprietario ante ventennio al 10.05.1979.

**Titolare/Proprietario:**

- Sig. [REDACTED]
- Sig. [REDACTED]
- Sig.ra [REDACTED]
- Sig.ra [REDACTED]



- Sig.ra [REDACTED]
- Sig. [REDACTED]
- Sig.ra [REDACTED]
- Sig. [REDACTED]
- Sig.ra [REDACTED]

dal 10.05.1979 al 12.06.1987. In forza di atto di successione registrato a Massa in data 18.12.1979, RP 5924

Titolare/Proprietario:

- Sig.ra [REDACTED]

proprietaria dal 12.06.1987 al 12.06.1987. In forza di scrittura privata - a rogito di Notaio Gio Batta Ricci, in data 12/06/1987, ai nn. 304775/21580; trascritto a Massa Carrara, in data 26/06/1987, ai nn. 5276/3950.

Titolare/Proprietario:

- Sig. [REDACTED]

proprietario dal 12.06.1987 ad oggi. In forza di scrittura privata - a rogito di Notaio Gio Batta Ricci - in data 12/06/1987, ai nn. 304775/21580; trascritto a Massa Carrara, in data 26/06/1987, ai nn. 5277/3951.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 5. Frutteto fg.138 part.757

Titolare/Proprietario:

- Sig.ra [REDACTED]

proprietario/i ante ventennio al 10.05.1979.

Titolare/Proprietario:

- Sig. [REDACTED]
- Sig. [REDACTED]
- Sig.ra [REDACTED]
- Sig.ra [REDACTED]
- Sig.ra [REDACTED]
- Sig. [REDACTED]
- Sig.ra [REDACTED]
- Sig. [REDACTED]
- Sig.ra [REDACTED]

dal 10.05.1979 al 12.06.1987. In forza di atto di successione registrato a Massa in data 18.12.1979, RP 5924

Titolare/Proprietario:

- Sig.ra [REDACTED]

proprietaria dal 12.06.1987 al 12.06.1987. In forza di scrittura privata - a rogito di Notaio Gio Batta Ricci, in data 12/06/1987, ai nn. 304775/21580; trascritto a Massa Carrara, in data 26/06/1987, ai nn. 5276/3950.

Titolare/Proprietario:

- Sig. [REDACTED]

proprietario dal 12.06.1987 ad oggi. In forza di scrittura privata - a rogito di Notaio Gio Batta Ricci - in data 12/06/1987, ai nn. 304775/21580; trascritto a Massa Carrara, in data 26/06/1987, ai nn. 5277/3951.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 6. Frutteto fg.138 part.758

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa, via Fenice n°3

- Numero pratica: Concessione in sanatoria n°2890 del 20.12.1986
- Intestazione: Sig. [REDACTED]
- Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
- Per lavori: Sanatoria di fabbricato posto in Comune di Massa-loc. Puliche via Fenice-distinto nel Nuovo

Vigente Catasto Edilizio con le part. 11 e 542 come risulta all'U.T.E. di Massa di proprietà della Ditta

- Oggetto: Concessione in sanatoria di opere abusive
- Presentazione in data 12/12/1986 al n. di prot. 2890
- Rilascio in data 05/04/1991 al n. di prot. 91-04-10-S
- L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**NOTE:** L'agibilità potrà essere richiesta tramite il relativo modulo a firma di tecnico abilitato.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corpo 1. Fabbricato monofamiliare fg.138 part.542 sub.4

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa, via Fenice n°3**

- Numero pratica: Pratica di condono edilizio Prot. Urb. 1004.1986 n°5553
- Intestazione: Sig.ra [REDACTED]
- Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85
- Per lavori: Realizzazione di fabbricato
- Oggetto: Concessione in sanatoria di opere abusive
- Presentazione in data 10/04/1986 al n. di prot. 3723-11

**NOTE:** E' stato presentato solo il modello di richiesta previsto per le pratiche di condono L.47/85. Deve ancora essere presentata tutta la documentazione a corredo per poter definire la pratica e sanare il volume costruito abusivamente.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corpo 2. Fabbricato fg.138 part.11

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le difformità registrate sono:

#### PIANO TERRA

1. la porta di ingresso alla cucina è leggermente spostata rispetto a quella disegnata
2. la porta di ingresso al soggiorno è stata realizzata più ampia di quella in progetto
3. l'ingresso e il locale ripostiglio sono più piccoli di quelli rappresentati nei grafici
4. le finestre del bagno in realtà hanno la stessa ampiezza e sono simmetriche rispetto alla parete esterna del bagno
5. non sono stati rappresentati i pilastri della struttura portante
6. il pilastro verso monti, del porticato, si sovrappone alla parete esterna del soggiorno
7. non è stata disegnata la scala che sale a piano primo
8. la scala che scende nel seminterrato è posizionata in maniera sbagliata
9. i locali interni hanno dimensioni leggermente differenti rispetto alle quote indicate nei disegni

#### PIANO PRIMO/MANSARDA

1. non è stata indicata la finestra fissa posta a fianco della porta d'ingresso
2. sono state disegnate erroneamente le finestre lato Carrara, infatti, su quel prospetto, è stata realizzata solo la finestra del bagno
3. non sono state rappresentate le 6 velux intallate sul tetto
4. non sono stati indicati i tre pilastri facenti parte della struttura
5. sulla terrazza lato monti è stato realizzato un barbecue e una nicchia chiusa con ante in legno che non è stata inserita nei disegni comunali
6. è stato disegnato erroneamente il volume del locale studio/sgombero
7. non è stata disegnata la porta di accesso alla cucina.

#### INTERRATO

1. è stata rappresentata la mazzetta sulla parete che accede al locale cantina, ma non è presente sul posto
2. le misure della cantina sono differenti rispetto a quelle riscontrate durante il sopralluogo (3,30 m x 3,40 m = 11,22 mq contro 4,51 m x 3,02 = 13,62 mq)

Regolarizzabili mediante: Presentazione di rettifica non onerosa dei grafici di condono e di pratica CILA per opere di manutenzione straordinaria.

### Descrizione delle opere da sanare:

#### PIANO TERRA

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56F023F



1. la porta di ingresso alla cucina è leggermente spostata rispetto a quella disegnata
2. la porta di ingresso al soggiorno è stata realizzata più ampia di quella in progetto
3. l'ingresso e il locale ripostiglio sono più piccoli di quelli rappresentati nei grafici
4. le finestre del bagno in realtà hanno la stessa ampiezza e sono simmetriche rispetto alla parete esterna del bagno
5. non sono stati rappresentati i pilastri della struttura portante
6. il pilastro verso monti, del porticato, si sovrappone alla parete esterna del soggiorno
7. non è stata disegnata la scala che sale a piano primo
8. la scala che scende nel seminterrato è posizionata in maniera sbagliata
9. i locali interni hanno dimensioni leggermente differenti rispetto alle quote indicate nei disegni

#### PIANO PRIMO/MANSARDA

1. non è stata indicata la finestra fissa posta a fianco della porta d'ingresso
2. sono state disegnate erroneamente le finestre lato Carrara, infatti, su quel prospetto, è stata realizzata solo la finestra del bagno
3. non sono state rappresentate le 6 velux intallate sul tetto
4. non sono stati indicati i tre pilastri facenti parte della struttura
5. sulla terrazza lato monti è stato realizzato un barbecue e una nicchia chiusa con ante in legno che non è stata inserita nei disegni comunali
6. è stato disegnato erroneamente il volume del locale studio/sgombero.

#### INTERRATO

1. è stata rappresentata la mazzetta sulla parete che accede al locale cantina, ma non è presente sul posto
2. le misure della cantina sono differenti rispetto a quelle riscontrate durante il sopralluogo (3,30 m x 3,40 m = 11,22 mq contro 4,51 m x 3,02 = 13,62 mq)

- Onorario tecnico abilitato per pratica di rettifica grafici condono (onorario) € 3000,00 + (4% cassa previdenziale) € 120 + (22% IVA) € 686,40): **€ 3.806,40**
- Onorario tecnico abilitato per pratica CILA (onorario) € 1.500,00 + (4% cassa previdenziale) € 60 + (22% IVA) € 343,20 + € 60,00 diritti di segreteria): **€ 1.963,20**
- Sanzione pecuniaria per mancata comunicazione di inizio lavori: **€ 1.000,00**

**Oneri Totali: € 6.769,60**

Note generali sulla conformità: L'area di cui al Fg.138 mapp. 542 ricade in ambito di Sito Inquinato di competenza di Regione Toscana ai sensi del D.M. n° 312 del 29/10/2013 (aree residuali ai sensi del DGR n° 610 del 21.07.2014). Il fabbricato è stato legittimato grazie alla pratica di condono edilizio n.2890 del 20.12.1986 presentata a nome dell'allora proprietario [REDACTED] e rilasciata al protocollo n°91-04-10-5 del 05.04.1991 a nome di [REDACTED] al cui nome era stata volturata e perfezionata la pratica edilizia. Durante il sopralluogo la CTU ha rilevato alcune difformità tra l'edificio realizzato e quello rappresentato nei grafici depositati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa. Antecedentemente al rilascio della concessione in sanatoria era stata integrata la pratica con il deposito di alcune foto dell'immobile che riproducono la situazione del fabbricato alla data del 21.04.1988. L'immobile nelle foto è uguale a quello verificato dalla CTU, le difformità quindi rappresentate sono errori di rappresentazione che potranno essere rettificati con il deposito di una pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato; anche il leggero incremento di volume che potrebbe essere stato generato dalla realizzazione della sagoma leggermente differente rispetto a quella disegnata nei prospetti (relativo al volume dello studio a piano primo), non ha determinato incrementi di volumi tali da superare la cubatura rilasciata in sede di istruttoria e pari a 678,29 mc. Le difformità registrate sono:

#### PIANO TERRA

1. la porta di ingresso alla cucina è leggermente spostata rispetto a quella disegnata
2. la porta di ingresso al soggiorno è stata realizzata più ampia di quella in progetto
3. l'ingresso e il locale ripostiglio sono più piccoli di quelli rappresentati nei grafici
4. le finestre del bagno in realtà hanno la stessa ampiezza e sono simmetriche rispetto alla parete esterna del bagno
5. non sono stati rappresentati i pilastri della struttura portante
6. il pilastro verso monti, del porticato, si sovrappone alla parete esterna del soggiorno
7. non è stata disegnata la scala che sale a piano primo
8. la scala che scende nel seminterrato è posizionata in maniera sbagliata
9. i locali interni hanno dimensioni leggermente differenti rispetto alle quote indicate nei disegni



## PIANO PRIMO/MANSARDA

1. non è stata indicata la finestra fissa posta a fianco della porta d'ingresso
2. sono state disegnate erroneamente le finestre lato Carrara, infatti, su quel prospetto è stata realizzata solo la finestra del bagno
3. non sono state rappresentate le 6 velux intallate sul tetto
4. non sono stati indicati i tre pilastri facenti parte della struttura
5. sulla terrazza lato monti è stato realizzato un barbecue e una nicchia chiusa con ante in legno che non è stata inserita nei disegni comunali
6. è stato disegnato erroneamente il volume del locale studio/sgombero.

## INTERRATO

1. è stata rappresentata la mazzetta sulla parete che accede al locale cantina, ma non è presente sul posto
2. le misure della cantina sono differenti rispetto a quelle riscontrate durante il sopralluogo (3,30 m x 3,40 m = 11,22 mq contro 4,51 m x 3,02 = 13,62 mq)

La rettifica dei grafici potrà riguardare solo tutto ciò che trova conferma nelle foto e quindi le difformità relative all'esterno dell'edificio. Le irregolarità riscontrate internamente dovranno essere sanate attraverso la presentazione di una pratica CILA postuma per lavori di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.136 della L.R.T. 65/2014 che al comma 6 riporta "La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori, di cui al comma 2, oppure la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4, comportano la sanzione pecuniaria pari a € 1000. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione." Dovrà quindi essere corrisposto l'onorario ad un tecnico abilitato per la presentazione delle due pratiche edilizie e il pagamento dei diritti di segreteria relativi alla pratica CILA pari ad € 60,00.

Note generali sulla conformità: Il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta: "Le aree di cui al foglio 138, ma pali 11, 91, 542, 757, 758; ricadono in ambito di Sito Inquinato di competenza di Regione Toscana ai sensi del D. M. n° 312 del 29.10.2013 aperta (aree residuali ai sensi del D.G.R. n° 610 del 21.07.2014)".

Sul mapp.542 a confine con i mappali 937 e 919 è stata realizzata una tettoia coperta con onduline in plastica e chiusa perimetralmente con elementi in legno. Questo manufatto deve essere smantellato poiché completamente abusivo. Si considera una spesa, incluso il conferimento a discarica, di circa € 2000,00.

Si sottolinea che in base ai calcoli della volumetric effettuati dalla CTU il volume costruito è di poco inferiore a quello condonato; se però, da ulteriori verifiche, dovesse risultare una volumetria superiore, la spesa relativa agli oneri di conguaglio, per la volumetria non pagata alla data del rilascio, è di circa €/mc 32,12 ovvero £/mc 29850 più gli interessi legali dal momento del rilascio della sanatoria (05.04.1991) alla data della nuova pratica di rettifica e conguaglio. Non si ritiene però consono, allo stato delle conoscenze attuali, eseguire ulteriori decurtazioni al prezzo base di vendita.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corpo 1. Fabbricato monofamiliare fg.138 part.542 sub.4

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato è stato costruito abusivamente. È stata trovata pratica di condono edilizio (L.47/1985) non completa né tanto meno perfezionata, a nome di ██████████. Nel modello presentato non è riportato l'identificativo catastale dell'immobile, ma le indicazioni relative alla superficie, alla volumetria e l'indirizzo consentono di presumere che la pratica sia riferita a questo fabbricato. Inoltre presso la conservatoria il modello è stato allegato all'atto di divisione e vendita i cui riferimenti sono RG 255 e RP 224. Per completare la pratica e legittimare il volume dovranno essere presentati i seguenti documenti redatti da un tecnico abilitato:

1. domanda di voltura della pratica al nuovo proprietario,
2. documentazione fotografica
3. autocertificazione per ultimazione dei lavori ante 1980
4. ricevuta di accatastamento
5. grafici con rappresentazione delle opere da condonare (l'intero fabbricato) in duplice copia
6. relazione tecnica
7. scheda ecografica
8. nullaosta relativo allo svincolo dal Sito Inquinato di competenza di Regione Toscana.

Quest'ultima condizione è sicuramente la più onerosa poiché dovrà essere eseguita caratterizzazione dell'area. Dovranno inoltre essere corrisposti:

- gli oneri di urbanizzazione pari a circa € 2890,29 (€/mq 42.01 per circa 68.80 mc).
- il costo di costruzione che ammonta a circa € 384,00 (€/mq 12 per circa 32 mq)
- € 250,00 di diritti di segreteria.



Regolarizzabili mediante: Perfezionamento pratica di condono

Descrizione delle opere da sanare: Il fabbricato è stato realizzato abusivamente e può essere sanato solo tramite il perfezionamento della pratica di condono già presentata a nome di [REDACTED] ma mai completata. Questa procedura richiede anche l'esecuzione della caratterizzazione del suolo su cui è stato costruito l'immobile. Questo procedimento prevede la presentazione di un Piano di Caratterizzazione presso la Regione Toscana al fine di richiedere la restituzione agli usi legittimi del lotto in oggetto. Questa pratica può costare circa dai **€ 5 000,00 ai € 10 000,00**. A seguito dei risultati ottenuti tramite i sondaggi eseguiti sul terreno e alla falda potranno verificarsi due distinte casistiche:

1. se terra e falda presentano valori degli inquinanti inferiori ai limiti di legge, la Regione restituirà l'area agli usi legittimi,
2. se terra e/o falda dovessero invece risultare inquinate si procederà eseguendo un' Analisi di Rischio da presentare sempre alla Regione Toscana (questa seconda fase potrebbe richiedere una ulteriore somma di circa € 5 000,00). L'analisi consentirà di verificare, in funzione della presenza e delle concentrazioni delle sostanze rilevate, i rischi sull'uomo in funzione dell'uso a cui si vuol destinare il lotto, in questo caso residenziale.

Nel caso di compatibilità con l'uso previsto la Regione Toscana potrà procedere ad una restituzione all'uso dell'area ma con prescrizioni: diversamente sarà necessario procedere alla bonifica del terreno e/o della falda. In questo secondo caso la bonifica del terreno potrebbe comportare un costo di di circa 150 €/ton, la bonifica della falda potrebbe prevedere solo delle prescrizioni.

- Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione pratica di condono (oneri di urbanizzazione € 2890,29, costo di costruzione € 384,00, diritti di segreteria € 250,00): **€ 3.524,29**
- Presentazione Piano di Caratterizzazione: **€ 10.000,00**
- Onorario tecnico abilitato per pratica condono ((onorario) € 1500,00 + (4% cassa previdenziale) € 60 + (22% IVA) € 343,20): **€ 1.963,20**

**Oneri Totali: € 15.487,49**

Note: Si precisa che il costo complessivo dell'onere relativo alla caratterizzazione e successiva bonifica dell'area non è definibile preliminarmente allo studio del terreno e dell'acqua di falda. I risultati infatti possono determinare differenti casistiche che possono anche concludersi a seguito dello studio iniziale. Si ritiene per questo corretto decurtare il costo della presentazione del Piano di Caratterizzazione mentre le altre eventuali spese, non quantificabili, non verranno sottratte al prezzo base d'asta. Si ritiene comunque importante sottolineare all'eventuale acquirente del lotto che potrebbero essere necessarie ulteriori spese per il perfezionamento del condono e quindi per la legittimazione del fabbricato.

Note generali sulla conformità: Il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta: "Le aree di cui al foglio 138, ma pali 11, 91, 542, 757, 758; ricadono in ambito di Sito Inquinato di competenza di Regione Toscana ai sensi del D. M. n° 312 del 29.10.2013 aperta (aree residuali ai sensi del D.G.R. n° 610 del 21.07.2014)".

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corpo 2. Fabbricato fg.138 part.11

**Agricolo**

Note generali sulla conformità: Il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta: "Le aree di cui al foglio 138, ma pali 11, 91, 542, 757, 758; ricadono in ambito di Sito Inquinato di competenza di Regione Toscana ai sensi del D. M. n° 312 del 29.10.2013 aperta (aree residuali ai sensi del D.G.R. n° 610 del 21.07.2014)".

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corpo 4. Frutteto fg.138 part.91

**Agricolo**

Note generali sulla conformità: Il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta: "Le aree di cui al foglio 138, ma pali 11, 91, 542, 757, 758; ricadono in ambito di Sito Inquinato di competenza di Regione Toscana ai sensi del D. M. n° 312 del 29.10.2013 aperta (aree residuali ai sensi del D.G.R. n° 610 del 21.07.2014)".

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 5. Frutteto fg.138 part.757

#### Agricolo

Note generali sulla conformità: Il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta: "Le aree di cui al foglio 138, mappe 11, 91, 542, 757, 758; ricadono in ambito di Sito Inquinato di competenza di Regione Toscana ai sensi del D. M. n° 312 del 29.10.2013 aperta (aree residuali ai sensi del D.G.R. n° 610 del 21.07.2014)".

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 6. Seminativo arboreo fg.138 part.758

#### 7.2 Conformità urbanistica:

**Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa, via Fenice n°3**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Il Comune di Massa, con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 24/7/2015, ha adottato il Regolamento urbanistico, comprensivo del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica previsti dalla L.R. 10 del 12/02/2010 ai fini della valutazione ambientale strategica nonché della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della LR n. 65 del 10/11/2014.
Zona omogenea:	Secondo le norme del vecchio Piano Regolatore Generale del 1980 il mappale ricade in zona agricola, mentre secondo il Regolamento Urbanistico adottato nel 2015 la particella è parte in Aree di frangia urbana, parte in Verde/agricolo residuale e parte in Viabilità esistente.
Norme tecniche di attuazione:	Le norme che regolano le zone agricole, secondo il vecchio Piano Regolatore, sono gli artt. 38, 39 e 40; il Regolamento Urbanistico contiene le previsioni per le Aree di frangia urbana all'art.31, per il Verde/agricolo residuale agli artt. 62-65.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	---
Altro:	---

#### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le difformità registrate sono:

PIANO TERRA



1. la porta di ingresso alla cucina è leggermente spostata rispetto a quella disegnata
2. la porta di ingresso al soggiorno è stata realizzata più ampia di quella in progetto
3. l'ingresso e il locale ripostiglio sono più piccoli di quelli rappresentati nei grafici
4. le finestre del bagno in realtà hanno la stessa ampiezza e sono simmetriche rispetto alla parete esterna del bagno
5. non sono stati rappresentati i pilastri della struttura portante
6. il pilastro verso monti, del porticato, si sovrappone alla parete esterna del soggiorno
7. non è stata disegnata la scala che sale a piano primo
8. la scala che scende nel seminterrato è posizionata in maniera sbagliata
9. i locali interni hanno dimensioni leggermente differenti rispetto alle quote indicate nei disegni

PIANO PRIMO/MANSARDA

1. non è stata indicata la finestra fissa posta a fianco della porta d'ingresso
2. sono state disegnate erroneamente le finestre lato Carrara, infatti su quel prospetto, è stata realizzata solo la finestra del bagno
3. non sono state rappresentate le 6 velux intallate sul tetto
4. non sono stati indicati i tre pilastri facenti parte della struttura
5. sulla terrazza lato monti è stato realizzato un barbecue e una nicchia chiusa con ante in legno che non è stata inserita nei disegni comunali
6. è stato disegnato erroneamente il volume del locale studio/sgombero
7. non è stata disegnata la porta di accesso alla cucina.

INTERRATO

1. è stata rappresentata la mazzetta sulla parete che accede al locale cantina, ma non è presente sul posto
2. le misure della cantina sono differenti rispetto a quelle riscontrate durante il sopralluogo (3,30 m x 3,40 m = 11,22 mq contro 4,51 m x 3,02 = 13,62 mq)

Regolarizzabili mediante: Presentazione di rettifica non onerosa dei grafici di condono e di pratica CILA per opere di manutenzione straordinaria.

Descrizione delle opere da sanare:

PIANO TERRA

1. la porta di ingresso alla cucina è leggermente spostata rispetto a quella disegnata
2. la porta di ingresso al soggiorno è stata realizzata più ampia di quella in progetto
3. l'ingresso e il locale ripostiglio sono più piccoli di quelli rappresentati nei grafici
4. le finestre del bagno in realtà hanno la stessa ampiezza e sono simmetriche rispetto alla parete esterna del bagno
5. non sono stati rappresentati i pilastri della struttura portante
6. il pilastro verso monti, del porticato, si sovrappone alla parete esterna del soggiorno
7. non è stata disegnata la scala che sale a piano primo
8. la scala che scende nel seminterrato è posizionata in maniera sbagliata
9. i locali interni hanno dimensioni leggermente differenti rispetto alle quote indicate nei disegni

PIANO PRIMO/MANSARDA

1. non è stata indicata la finestra fissa posta a fianco della porta d'ingresso
2. sono state disegnate erroneamente le finestre lato Carrara, infatti, su quel prospetto, è stata realizzata solo la finestra del bagno
3. non sono state rappresentate le 6 velux intallate sul tetto
4. non sono stati indicati i tre pilastri facenti parte della struttura
5. sulla terrazza lato monti è stato realizzato un barbecue e una nicchia chiusa con ante in legno che non è stata inserita nei disegni comunali
6. è stato disegnato erroneamente il volume del locale studio/sgombero.

INTERRATO

1. è stata rappresentata la mazzetta sulla parete che accede al locale cantina, ma non è presente sul posto
2. le misure della cantina sono differenti rispetto a quelle riscontrate durante il sopralluogo (3,30 m x 3,40 m = 11,22 mq contro 4,51 m x 3,02 = 13,62 mq)

- Onorario tecnico abilitato per pratica di rettifica grafici condono (onorario) € 3000,00 + (4% cassa previdenziale) €120 + (22% IVA) € 686,40; **€ 3.806,40**
- Onorario tecnico abilitato per pratica CILA (onorario) € 1500,00 + (4% cassa previdenziale) €60 + (22%



IVA) € 343,20 + € 60,00 diritti di segreteria): **€ 1.963,20**

- Sanzione pecuniaria per mancata comunicazione di inizio lavori: **€ 1.000,00**

**Oneri Totali: € 6.769,60**

Note generali sulla conformità: L'area di cui al Fg.138 mapp. 542 ricade in ambito di Sito Inquinato di competenza di Regione Toscana ai sensi del D.M. n° 312 del 29/10/2013 (aree residuali ai sensi del DGR n° 610 del 21.07.2014). Il fabbricato è stato legittimato grazie alla pratica di condono edilizio n.2890 del 20.12.1986 presentata a nome dell'allora proprietario [REDACTED] e rilasciata al protocollo n°91-04-10-S del 05.04.1991 a nome di [REDACTED] al cui nome era stata volturata e perfezionata la pratica edilizia. Durante il sopralluogo la CTU ha rilevato alcune difformità tra l'edificio realizzato e quello rappresentato nei grafici depositati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa. Antecedentemente al rilascio della concessione in sanatoria era stata integrata la pratica con il deposito di alcune foto dell'immobile che riproducono la situazione del fabbricato alla data del 21.04.1988. L'immobile nelle foto è uguale a quello verificato dalla CTU, le difformità quindi rappresentate sono errori di rappresentazione che potranno essere rettificati con il deposito di una pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato; anche il leggero incremento di volume che potrebbe essere stato generato dalla realizzazione della sagoma leggermente differente rispetto a quella disegnata nei prospetti (relativo al volume dello studio a piano primo), non ha determinato incrementi di volumi tali da superare la cubatura rilasciata in sede di istruttoria e pari a 678,29 mc. Le difformità registrate sono:

#### PIANO TERRA

1. la porta di ingresso alla cucina è leggermente spostata rispetto a quella disegnata
2. la porta di ingresso al soggiorno è stata realizzata più ampia di quella in progetto
3. l'ingresso e il locale ripostiglio sono più piccoli di quelli rappresentati nei grafici
4. le finestre del bagno in realtà hanno la stessa ampiezza e sono simmetriche rispetto alla parete esterna del bagno
5. non sono stati rappresentati i pilastri della struttura portante
6. il pilastro verso monti, del porticato, si sovrappone alla parete esterna del soggiorno
7. non è stata disegnata la scala che sale a piano primo
8. la scala che scende nel seminterrato è posizionata in maniera sbagliata
9. i locali interni hanno dimensioni leggermente differenti rispetto alle quote indicate nei disegni

#### PIANO PRIMO/MANSARDA

1. non è stata indicata la finestra fissa posta a fianco della porta d'ingresso
2. sono state disegnate erroneamente le finestre lato Carrara infatti su quel prospetto è stata realizzata solo la finestra del bagno
3. non sono state rappresentate le 6 velux intallate sul tetto
4. non sono stati indicati i tre pilastri facenti parte della struttura
5. sulla terrazza lato monti è stato realizzato un barbecue e una nicchia chiusa con ante in legno che non è stata inserita nei disegni comunali
6. è stato disegnato erroneamente il volume del locale studio/sgombero.

#### INTERRATO

1. è stata rappresentata la mazzetta sulla parete che accede al locale cantina, ma non è presente sul posto
2. le misure della cantina sono differenti rispetto a quelle riscontrate durante il sopralluogo (3,30 m x 3,40 m = 11,22 mq contro 4,51 m x 3,02 = 13,62 mq)

La rettifica dei grafici potrà riguardare solo tutto ciò che trova conferma nelle foto e quindi le difformità relative all'esterno dell'edificio. Le irregolarità riscontrate internamente dovranno essere sanate attraverso la presentazione di una pratica CILA postuma per lavori di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.136 della LRT 65/2014 che al comma 6 riporta "La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori, di cui al comma 2, oppure la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4, comportano la sanzione pecuniaria pari a € 1000. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione." Dovrà quindi essere corrisposto l'onorario ad un tecnico abilitato per la presentazione delle due pratiche edilizie e il pagamento dei diritti di segreteria relativi alla pratica CILA pari ad € 60,00

Note generali sulla conformità: Il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta: "Le aree di cui al foglio 138, mappali 11, 91, 542, 757, 758; ricadono in ambito di Sito Inquinato di competenza di Regione Toscana ai sensi del D. M. n° 312 del 29.10.2013 aperta (aree residuali ai sensi del D.G.R. n° 610 del 21.07.2014)".

Sul mapp.542 a confine con i mappali 937 e 919 è stata realizzata una tettoia coperta con onduline in plastica e chiusa perimetralmente con elementi in legno. Questo manufatto deve essere smantellato poiché completamente abusivo. Si considera una spesa, incluso il conferimento a discarica, di circa **€ 2000,00**.

Si sottolinea che in base ai calcoli della volumetric effettuati dalla CTU il volume costruito è di poco inferiore a

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56F023F



quelle condonato; se però, da ulteriori verifiche, dovesse risultare una volumetria superiore, la spesa relativa agli oneri di conguaglio, per la volumetria non pagata alla data del rilascio, è di circa €/mc 32,12 ovvero £/mc 29850 più gli interessi legali dal momento del rilascio della sanatoria (05.04.1991) alla data della nuova pratica di rettifica e conguaglio. Non si ritiene però consono, allo stato delle conoscenze attuali, eseguire ulteriori decurtazioni al prezzo base di vendita.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corpo 1. Fabbricato monofamiliare fg.138 part.542 sub.4

**Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa, via Fenice n°3**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Il Comune di Massa, con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 24/7/2015, ha adottato il Regolamento urbanistico, comprensivo del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica previsti dalla L.R. 10 del 12/02/2010 ai fini della valutazione ambientale strategica nonché della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della LR n. 65 del 10/11/2014.
Zona omogenea:	Secondo le norme del vecchio Piano Regolatore Generale del 1980 il mappale ricade in zona agricola, mentre secondo il Regolamento Urbanistico adottato nel 2015 la particella è parte in Aree di frangia urbana.
Norme tecniche di attuazione:	Le norme che regolano le zone agricole, secondo il vecchio Piano Regolatore, sono gli artt. 38, 39 e 40; il Regolamento Urbanistico contiene le previsioni per le Aree di frangia urbana all'art.31.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	---
Altro:	---

#### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato è stato costruito abusivamente. E' stata trovata pratica di condono edilizio (L.47/1985) non completa né tanto meno perfezionata, a nome di ██████████. Nel modello presentato non è riportato l'identificativo catastale dell'immobile, ma le indicazioni relative alla superficie, alla volumetria e l'indirizzo consentono di presumere che la pratica sia riferita a questo fabbricato. Inoltre presso la conservatoria il modello è stato allegato all'atto di divisione e vendita i cui riferimenti sono RG 255 e RP 224. Per completare la pratica e legittimare il volume dovranno essere presentati i seguenti documenti redatti da un tecnico abilitato:

1. domanda di voltura della pratica al nuovo proprietario,
2. documentazione fotografica
3. autocertificazione per ultimazione dei lavori ante 1980

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56F023F



4. ricevuta di accatastamento
5. grafici con rappresentazione delle opere da condonare (l'intero fabbricato) in duplice copia
6. relazione tecnica
7. scheda ecografica
8. nullaosta relativo allo svincolo dal Sito Inquinato di competenza di Regione Toscana.

Quest'ultima condizione è sicuramente la più onerosa poiché dovrà essere eseguita caratterizzazione dell'area. Dovranno inoltre essere corrisposti:

- gli oneri di urbanizzazione pari a circa € 2890,29 (€/mq 42,01 per circa 68,80 mc),
- il costo di costruzione che ammonta a circa € 384,00 (€/mq 12 per circa 32 mq)
- € 250,00 di diritti di segreteria.

Regolarizzabili mediante: Perfezionamento pratica di condono

Descrizione delle opere da sanare: Il fabbricato è stato realizzato abusivamente e può essere sanato solo tramite il perfezionamento della pratica di condono già presentata a nome di [REDACTED] ma mai completata. Questa procedura richiede anche l'esecuzione della caratterizzazione del suolo su cui è stato costruito l'immobile. Questo procedimento prevede la presentazione di un Piano di Caratterizzazione presso la Regione Toscana al fine di richiedere la restituzione agli usi legittimi del lotto in oggetto. Questa pratica può costare circa dai € 5 000,00 ai € 10 000,00. A seguito dei risultati ottenuti tramite i sondaggi eseguiti sul terreno e alla falda potranno verificarsi due distinte casistiche:

1. se terra e falda presentano valori degli inquinanti inferiori ai limiti di legge, la Regione restituirà l'area agli usi legittimi,
2. se terra e/o falda dovessero invece risultare inquinate si procederà eseguendo un' Analisi di Rischio da presentare sempre alla Regione Toscana (questa seconda fase potrebbe richiedere una ulteriore somma di circa € 5 000,00). L'analisi consentirà di verificare, in funzione della presenza e delle concentrazioni delle sostanze rilevate, i rischi sull'uomo in funzione dell'uso a cui si vuol destinare il lotto, in questo caso residenziale.

Nel caso di compatibilità con l'uso previsto la Regione Toscana potrà procedere ad una restituzione all'uso dell'area ma con prescrizioni; diversamente sarà necessario procedere alla bonifica del terreno e/o della falda. In questo secondo caso la bonifica del terreno potrebbe comportare un costo di di circa 150 €/ton, la bonifica della falda potrebbe prevedere solo delle prescrizioni.

- Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione pratica di condono (oneri di urbanizzazione € 2890,29, costo di costruzione € 384,00, diritti di segreteria € 250,00): € 3.524,29
- Presentazione Piano di Caratterizzazione: € 10.000,00
- Onorario tecnico abilitato per pratica condono (onorario) € 1500,00 + (4% cassa previdenziale) €60 + (22% IVA) € 343,20): € 1.963,20

**Oneri Totali: € 15.487,49**

Note: Si precisa che il costo complessivo dell'onere relativo alla caratterizzazione e successiva bonifica dell'area non è definibile preliminarmente allo studio del terreno e dell'acqua di falda. I risultati infatti possono determinare differenti casistiche che possono anche concludersi a seguito dello studio iniziale. Si ritiene per questo corretto decurtare il costo della presentazione del Piano di Caratterizzazione mentre le altre eventuali spese, non quantificabili, non verranno sottratte al prezzo base d'asta. Si ritiene comunque importante sottolineare all'eventuale acquirente del lotto che potrebbero essere necessarie ulteriori spese per il perfezionamento del condono e quindi per la legittimazione del fabbricato.

Note generali sulla conformità: Il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta: "Le aree di cui al foglio 138, ma pali 11, 91, 542, 757, 758; ricadono in ambito di Sito Inquinato di competenza di Regione Toscana ai sensi del D. M. n° 312 del 29.10.2013 aperta (aree residuali ai sensi del D.G.R. n° 610 del 21.07.2014)".

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corpo 2. Fabbricato fg.138 part.11

**Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa, via Fenice**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Il Comune di Massa, con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 24/7/2015, ha adottato il Regolamento urbanistico, comprensivo del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica previsti dalla L.R. 10 del 12/02/2010 ai fini della valutazione ambientale strategica nonché della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della LR n. 65 del 10/11/2014.
Zona omogenea:	Secondo le norme del vecchio Piano Regolatore Generale del 1980 il mappale ricade in zona agricola, mentre secondo il Regolamento Urbanistico adottato nel 2015 la particella è parte in Verde/agricolo residuale.
Norme tecniche di attuazione:	Le norme che regolano le zone agricole, secondo il vecchio Piano Regolatore, sono gli artt. 38, 39 e 40; il Regolamento Urbanistico contiene le previsioni per il Verde/agricolo residuale agli artt. 62-65.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	---
Altro:	---

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corpo 3. Frutteto fg.138 part.860

**Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa, via Fenice**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Il Comune di Massa, con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 24/7/2015, ha adottato il Regolamento urbanistico, comprensivo del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica previsti dalla L.R. 10 del 12/02/2010 ai fini della valutazione ambientale strategica nonché della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della LR n. 65 del 10/11/2014.
Zona omogenea:	Secondo le norme del vecchio Piano Regolatore Generale del 1980 il mappale ricade in zona agricola, mentre secondo il Regolamento Urbanistico adottato nel 2015 la particella è parte in Verde/agricolo residuale.
Norme tecniche di attuazione:	Le norme che regolano le zone agricole, secondo il



	vecchio Piano Regolatore, sono gli artt. 38, 39 e 40; il Regolamento Urbanistico contiene le previsioni per il Verde/agricolo residuale agli artt. 62-65.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	---
Altro:	---

**Note sulla conformità:**

Note generali sulla conformità: Il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta: "Le aree di cui al foglio 138, mappe 11, 91, 542, 757, 758; ricadono in ambito di Sito Inquinato di competenza di Regione Toscana ai sensi del D. M. n° 312 del 29.10.2013 aperta (aree residuali ai sensi del D.G.R. n° 610 del 21.07.2014)".

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corpo 4. Frutteto fg.138 part.91

**Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa, via Fenice**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Il Comune di Massa, con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 24/7/2015, ha adottato il Regolamento urbanistico, comprensivo del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica previsti dalla LR. 10 del 12/02/2010 ai fini della valutazione ambientale strategica nonché della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della LR n. 65 del 10/11/2014.
Zona omogenea:	Secondo le norme del vecchio Piano Regolatore Generale del 1980 il mappale ricade in zona agricola, mentre secondo il Regolamento Urbanistico adottato nel 2015 la particella è inclusa in Aree di frangia urbana.
Norme tecniche di attuazione:	Le norme che regolano le zone agricole, secondo il vecchio Piano Regolatore, sono gli artt. 38, 39 e 40; il Regolamento Urbanistico contiene le previsioni per le Aree di frangia urbana all' art. 31.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---



Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	---
Altro:	---

**Note sulla conformità:**

Note generali sulla conformità: Il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta: "Le aree di cui al foglio 138, mappe 11, 91, 542, 757, 758; ricadono in ambito di Sito Inquinato di competenza di Regione Toscana ai sensi del D. M. n° 312 del 29.10.2013 aperta (aree residuali ai sensi del D.G.R. n° 610 del 21.07.2014)".

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corpo 5. Frutteto fg.138 part.757

**Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa, via Fenice**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Il Comune di Massa, con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 24/7/2015, ha adottato il Regolamento urbanistico, comprensivo del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica previsti dalla L.R. 10 del 12/02/2010 ai fini della valutazione ambientale strategica nonché della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della LR n. 65 del 10/11/2014.
Zona omogenea:	Secondo le norme del vecchio Piano Regolatore Generale del 1980 il mappale ricade in zona agricola, mentre secondo il Regolamento Urbanistico adottato nel 2015 la particella è inclusa in Aree di frangia urbana.
Norme tecniche di attuazione:	Le norme che regolano le zone agricole, secondo il vecchio Piano Regolatore, sono gli artt. 38, 39 e 40; il Regolamento Urbanistico contiene le previsioni per le Aree di frangia urbana all' art. 31.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	---
Altro:	---

**Note sulla conformità:**

Note generali sulla conformità: Il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta: "Le aree di cui al foglio 138, mappe 11, 91, 542, 757, 758; ricadono in ambito di Sito Inquinato di competenza di Regione Toscana ai sensi del D. M. n° 312 del 29.10.2013 aperta (aree residuali ai sensi del D.G.R. n° 610 del 21.07.2014)".

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 6. Seminativo arboreo fg.138 part.758

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Corpo 1. Fabbricato monofamiliare fg.138 part.542 sub.4**

Il fabbricato in oggetto è stato costruito abusivamente in località Marina di Massa in via Fenice n°3 e ultimato prima del 01.10.1983. In virtù di questa condizione ha potuto essere oggetto di condono edilizio ai sensi dell'art.35 comma 2 della legge 28.02.1985 n°47. Tale pratica edilizia è stata presentata a nome di ██████████ ma completata e rilasciata, in data 08.04.1991, all'attuale proprietario ██████████ Via Fenice è una traversa di via San Leonardo, una delle arterie principali che collega la città di Massa e la località di Marina di Massa. I fabbricati in prossimità dell'immobile pignorato sono prevalentemente edifici monofamiliari a uno/due piani fuori terra e alcuni piccoli condomini a massimo tre piani. Per raggiungere il fabbricato si percorre una strada sterrata che partendo da via Fenice arriva e supera il fabbricato e la cui proprietà è condivisa tra diversi soggetti, tra cui il Sig. ██████████ Questa viabilità infatti attraversa 3 differenti mappali (part.lla 537, 535 e 541) i cui proprietari sono, secondo differenti frazioni, i Sig.ri:

- ██████████ (per 1/140)
- ██████████ (per 1/140)
- ██████████ (per 3/140)
- ██████████ (per 4/140)
- ██████████ (per 1/140)
- ██████████ (per 4/45)
- ██████████ (per 4/45)
- ██████████ (per 4/45)
- ██████████ (per 6/45)
- ██████████ (per 2/140)
- ██████████ (per 44/140)
- ██████████ (per 28/140)

Il traffico di questa zona è limitato principalmente a coloro che vivono nel quartiere, in particolare, la strada privata che conduce all'edificio pignorato, è frequentata solo dai proprietari degli immobili che lo precedono o che sono posti successivamente. L'edificio è a due piani fuori terra e ciascun piano ospita un appartamento autonomo:

1. il piano terra è composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno, ampia cucina abitabile, camera singola, camera matrimoniale, bagno, piccolo W.C. e ampio porticato sul prospetto lato Viareggio;
2. il piano mansarda suddiviso in ingresso/soggiorno, cucina abitabile, studio, camera matrimoniale, camera singola, bagno e ampia terrazza lato mare;
3. nel piano interrato è stato ricavato un vano di piccole dimensioni adibito a cantina.

La relazione tecnica allegata alla pratica di condono riporta alcune informazioni riguardo al sistema costruttivo dell'immobile: "Trattasi di strutture in C.A. e tamponatura in mattoni "doppio uni" e più precisamente:

#### FONDAZIONI

Sono state eseguite in C.A. su plinti e travi di collegamento armata con ferri (fi) 14 dritti e sagomati con staffe di raccordo a 25 cm di distanza formante unica gabbia corrente collegata sia con la pilastatura perimetrale, sia con i pilastri centrali.

#### STRUTTURE IN ELEVAZIONE

Per le strutture in elevazione esistono alcuni pilastri collegati tra loro da travi in ferro (fi) 14-16 e da solai in laterizio armato e precompresso a nervature parallele con interposte pignatte... Per quanto attiene alle tamponature perimetrali sono stati impiegati mattoni "doppio uni" da 12 cm con intercapedine il tutto suggellato con malta.

#### COPERTURA

Il tetto è a capanna costruito con travi sagomate completo di tavellonato superiore, prefabbricato in calcestruzzo di cemento vibrocompresso; coperto con tegole chiare il numero di 15/mq con misurazione in sviluppo di falda sino all'estremo delle tegole".

Gli infissi interni sono in legno, alcuni con pannellatura in vetro, quelli esterni hanno doppio vetro e sono protetti da persiane in legno.

Attualmente sono state mantenute attive solo le utenze a piano terra mentre sono state disattivate quelle del piano mansarda.

Sono state riscontrate alcune difformità tra i grafici depositati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa e il fabbricato realizzato:

#### PIANO TERRA



1. la porta di ingresso alla cucina è leggermente spostata rispetto a quella disegnata
2. la porta di ingresso al soggiorno è stata realizzata più ampia di quella in progetto
3. l'ingresso e il locale ripostiglio sono più piccoli di quelli rappresentati nei grafici
4. le finestre del bagno in realtà hanno la stessa ampiezza e sono simmetriche rispetto alla parete esterna del bagno
5. non sono stati rappresentati i pilastri della struttura portante
6. il pilastro verso monti, del porticato, si sovrappone alla parete esterna del soggiorno
7. non è stata disegnata la scala che sale a piano primo
8. la scala che scende nel seminterrato è posizionata in maniera sbagliata
9. i locali interni hanno dimensioni leggermente differenti rispetto alle quote indicate nei disegni

#### PIANO PRIMO/MANSARDA

1. non è stata indicata la finestra fissa posta a fianco della porta d'ingresso
2. sono state disegnate erroneamente le finestre lato Carrara infatti su quel prospetto è stata realizzata solo la finestra del bagno
3. non sono state rappresentate le 6 velux intallate sul tetto
4. non sono stati indicati i tre pilastri facenti parte della struttura
5. sulla terrazza lato monti è stato realizzato un barbecue e una nicchia chiusa con ante in legno che non è stata inserita nei disegni comunali
6. è stato disegnato erroneamente il volume del locale studio/sgombero
7. non è stata disegnata la porta di accesso alla cucina.

#### INTERRATO

1. è stata rappresentata la mazzetta sulla parete che accede al locale cantina, ma non è presente sul posto
2. le misure della cantina sono differenti rispetto a quelle riscontrate durante il sopralluogo (3,30 m x 3,40 m = 11,22 mq contro 4,51 m x 3,02 = 13,62 mq).

Il fabbricato esternamente ha le due dimensioni compressive, una, inferiore (10,51 m reali contro i dichiarati 10,90) l'altra 10 cm maggiore (13,90 m riportati sul disegno contro i 14 m rilevati). Il volume rilevato è leggermente inferiore rispetto a quello condonato quindi potrà essere possibile presentare una rettifica del condono rilasciato inserendo tutte le difformità riscontrate esternamente. Questa pratica è possibile poiché avvalorata dalle foto già presentate in data 21.04.1988 che testimoniano che la configurazione esterna al momento del rilascio del condono era conforme all'attuale stato del fabbricato e difforme da quanto riportato nei grafici depositati. In virtù di quanto sopra riferito questa pratica non è onerosa. Dovrà essere corrisposto solo l'onorario ad un tecnico abilitato che effettuerà il deposito dei nuovi disegni e completerà l'iter con la presentazione della richiesta dell'abitabilità, ad oggi non rilasciata perché non presentata. Per quanto riguarda le piccole variazioni interne, non essendo possibile una verifica relativa allo stato dei luoghi anteriormente al rilascio del condono, dovrà essere presentata una pratica CILA ai sensi dell'art.136 della LRT 65/2014 che al comma 6 riporta "La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori, di cui al comma 2, oppure la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4, comportano la sanzione pecuniaria pari a € 1000. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione." Dovrà essere corrisposta una sanzione di € 1000,00 oltre l'onorario del tecnico abilitato e le spese dei diritti di segreteria (€ 60,00).

Le superfici nette rilevate sono:

#### PIANO INTERRATO

1. cantina di 13,62 mq

#### PIANO TERRA

1. ingresso di 9,53 mq
2. ripostiglio di 2,46 mq
3. soggiorno di 26,32 mq
4. cucina di 20,19 mq
5. disimpegno di 3,74 mq
6. camera matrimoniale di 15,11 mq
7. camera singola di 12,51 mq
8. bagno di 6,03 mq
9. W.C. di 1 mq
10. portico di 33,33 mq

#### PIANO PRIMO/MANSARDA

1. soggiorno di 26,53 mq

- 2. studio/locale sgombro di 8,27 mq
- 3. cucina di 11,82 mq
- 4. camera matrimoniale di 18,00 mq
- 5. camera singola di 13,54 mq
- 6. disimpegno di 1,62 mq
- 7. terrazza lato mare di 21,90 mq
- 8. terrazza lato monti di 8,42 mq

GIARDINO DI PERTINENZA 665,43 mq

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

- Cod. Fiscale: [REDACTED]
- Residenza: Via Fenice 27
- Stato Civile: Celibe

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **976,36**

E' posto al piano: terra, primo e interrato.

L'edificio è stato costruito nel: ante 01.10.1983.

L'edificio è stato ristrutturato nel: non sono stati eseguiti lavori significativi al fabbricato successivi alla sua realizzazione.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: catastalmente n°3, ma il civico affisso sul posto è il n°27; ha un'altezza utile interna, a piano terra, di 2,70 m. Il piano primo, essendo mansardato, ha un'altezza media di 2,13 con un'altezza massima di 3,05 m, e un'altezza minima di 1,58 m.

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra due e di cui interrato uno.

Stato di manutenzione generale: buono

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali                      materiale: **ca.**  
condizioni: **buone**

Travi    materiale: **ca.**  
condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello                                      tipologia: **scorrevole**  
materiale: **ferro**  
apertura: **manuale**  
condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni                              tipologia: **anta a battente**  
materiale: **legno**  
protezione: **persiane**  
materiale protezione: **legno**  
condizioni: **sufficienti**  
Note: I vetri sono doppi con interposta camera d'aria.

Infissi interni                              tipologia: **a battente**



	<p>materiale: <b>legno</b>  condizioni: <b>buone</b>  <u>Note:</u> Alcuni infissi hanno il pannello in vetro (soggiorno e cucina).</p>
Manto di copertura	<p>materiale: <b>tegole marsigliesi</b>  condizioni: <b>buone</b></p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: <b>mattonelle in cotto (terrazze)</b>  condizioni: <b>buone</b></p>
Pavim. Interna	<p>materiale: <b>cotto</b>  condizioni: <b>buone</b></p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>bagno</b>  materiale: <b>mattonelle gres porcellanato</b>  condizioni: <b>buone</b></p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>cucina</b>  materiale: <b>pietra</b>  condizioni: <b>buone</b></p>
Scale	<p>posizione: <b>a rampa unica</b>  rivestimento: <b>cardoso</b>  condizioni: <b>buone</b></p>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>  condizioni: <b>sufficienti</b>  conformità: <b>non c norma per le attuali normative poiché realizzato ormai più di 30 anni fa.</b></p>
Termico	<p>tipologia: <b>autonomo</b>  alimentazione: <b>metano</b>  diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b>  condizioni: <b>sufficienti</b>  conformità: <b>non c norma per le attuali normative poiché realizzato ormai più di 30 anni fa.</b></p>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Ante 01.10.1983
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico è sotto traccia e non è mai stato modificato dall'epoca di realizzazione dello stesso, si presume che, non esistendo documenti che ne attestino la conformità, questo non sia adeguato alle

	attuali normative vigenti.
--	----------------------------

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Generatore è una caldaia a metano con terminali in ghisa
Stato impianto	Funzionante a piano terra, a piano primo tutte le utenze sono disattivate.
Potenza nominale	30 kW
Epoca di realizzazione/adequamento	Ante 01.10.1983
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto di riscaldamento è alimentato con caldaia mod. Colibri CA 30 SE Smart di Baltur con terminali, distribuiti nei vari locali, in ghisa. Non è mai stato modificato dall'epoca di realizzazione dello stesso, si presume che, non esistendo documenti che ne attestino la conformità, questo non sia adeguato alle attuali normative vigenti.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	---

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Data di rilascio	---
Scadenza	---
Note	---

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Denuncia ISPEL in data	---
Collaudo ISPEL	---
Autocertificazione	---



Contratto manutenzione	---
Note ascensori montacarichi	---
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	---
Denuncia ISPESL in data	---
Note Carri ponte	---

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso	sup lorda di pavimento	11,42	1,00	11,42
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	3,02	1,00	3,02
Cucina abitabile	sup lorda di pavimento	24,63	1,00	24,63
Soggiorno	sup lorda di pavimento	31,74	1,00	31,74
Camera matrimoniale	sup lorda di pavimento	20,71	1,00	20,71
Bagno	sup lorda di pavimento	8,01	1,00	8,01
W.C.	sup lorda di pavimento	1,29	1,00	1,29
Camera singola	sup lorda di pavimento	15,96	1,00	15,96
Disimpegno	sup lorda di pavimento	4,45	1,00	4,45
Portico	sup lorda di pavimento	33,33	0,35	11,67
Ingresso/soggiorno	sup lorda di pavimento	29,94	1,00	29,94
Cucina	sup lorda di pavimento	14,29	1,00	14,29
Camera matrimoniale	sup lorda di pavimento	21,21	1,00	21,21
Camera singola	sup lorda di pavimento	16,30	1,00	16,30
Bagno	sup lorda di pavimento	5,58	1,00	5,58
Locale sgombro/studio	sup lorda di pavimento	11,71	1,00	11,71

Disimpegno	sup lorda di pavimento	1,96	1,00	1,96
Terrazza lato mare (porzione portico 1)	sup lorda di pavimento	6,34	0,35	2,22
Terrazza lato mare (porzione portico 2)	sup lorda di pavimento	8,1	0,35	2,84
Terrazza lato mare	sup lorda di pavimento	9,05	0,25	2,26
Terrazza lato monti	sup lorda di pavimento	2,38	0,25	0,60
Terrazza lato monti (porzione portico)	sup lorda di pavimento	6	0,35	2,1
Cantina	sup lorda di pavimento	23,51	0,25	5,88
Giardino di pertinenza	sup lorda di pavimento	665,43	0,10	66,54

976,36

316,33

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2017

Zona: Suburbana-Marina di Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2300

Valore di mercato max (€/mq): 3200

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Corpo 2. Fabbricato fg.138 part.11**

La costruzione presente sul lotto è un piccolo fabbricato in muratura rivestito in lamiera ondulata, a copertura leggermente inclinata con tipologia a capanna e poggiato su un basamento in cemento che pone l'edificio a circa 15 cm dal piano di campagna esterno. In pianta le dimensioni lorde sono 8 m x 4 m con un'altezza minima esterna di 2,20 m e massima di 2,50 m. Si accede dall'esterno direttamente nel locale destinato alla cottura e pranzo, vi è poi un piccolo disimpegno da cui si accede ad un bagno e ad una camera da letto. L'immobile non è utilizzato da diverso tempo e quindi è in stato di abbandono. Attraverso gli infissi del bagno è penetrata internamente della vegetazione. Il fabbricato è stato realizzato abusivamente e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Massa è stata trovata una pratica di condono presentata dalla Sig. ██████████. Questa pratica non riporta i dati catastali di riferimento ma la

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56F023F



superficie, l'indirizzo e la volumetria corrispondono a quella di questo edificio. Non sono stati depositati grafici, foto o relazione tecnica quindi la pratica deve essere completata e perfezionata. Diversamente il fabbricato rimarrà abusivo in attesa di legittimazione o di demolizione.

Le superfici nette rilevate in sede di sopralluogo sono:

1. cucina/pranzo di 9,99 mq
2. bagno di 3,68 mq
3. disimpegno 1,18 mq
4. camera di 12,03 mq
5. giardino di pertinenza di 788 mq

Il mappale 11 è affiancato alla particella 542 ed è raggiungibile percorrendo la viabilità privata che partendo da via Fenice arriva e supera i beni esegutati e la cui proprietà è condivisa tra diversi soggetti, tra cui il Sig. [REDACTED]. Questa viabilità infatti attraversa 3 differenti mappali (part.lle 537, 535 e 541) i cui proprietari sono, secondo differenti frazioni, i Sigri:

- [REDACTED] (per 1/140)
- [REDACTED] (per 1/140)
- [REDACTED] (per 3/140)
- [REDACTED] (per 4/140)
- [REDACTED] (per 1/140)
- [REDACTED] (per 4/45)
- [REDACTED] (per 4/45)
- [REDACTED] (per 4/45)
- [REDACTED] (per 6/45)
- [REDACTED] (per 2/140)
- [REDACTED] (per 44/140)
- [REDACTED] (per 28/140)

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

- Cod. Fiscale: [REDACTED]
- Residenza: via Fenice n°27
- Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **819,68**.

E' posto al piano: terra.

L'edificio è stato costruito nel: ante 1980.

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.12 m.

L'intero fabbricato è composto da un piano fuori terra.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>anta a battente</b> materiale: <b>PVC</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b>

	materiale: <b>PVC con pannello in vetro.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>lamiera grecata</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>PVC con pannello in vetro.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>mattonelle gres porcellanato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> conformità: <b>non a norma per le attuali normative.</b>

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

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	---
Stato impianto	---
Potenza nominale	---
Epoca di realizzazione/adeguamento	---
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**



Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	---

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Data di rilascio	---
Scadenza	---
Note	---

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Denuncia ISPESL in data	---
Collaudo ISPEL	---
Autocertificazione	---
Contratto manutenzione	---
Note ascensori montacarichi	---
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	---
Denuncia ISPESL in data	---
Note Carri ponte	---

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il valore a mq attribuito nella valutazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cucina/pranzo	sup lorda di pavimento	12,10	1,00	12,10
Bagno	sup lorda di pavimento	3,68	1,00	3,68
Disimpegno	sup lorda di pavimento	1,53	1,00	1,53
Camera	sup lorda di pavimento	14,37	1,00	14,37

Giardino di pertinenza	sup lorda di pavimento	788,00	0,10	78,80
		819,68		110,48

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2017

Zona: Suburbana-Marina di Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2300

Valore di mercato max (€/mq): 3200

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Corpo 3. Frutteto fg.138 part.860**

Il terreno in oggetto ha una forma rettangolare ed è ad andamento pianeggiante. E' completamente recintato con rete metallica e pali in cemento. In passato il lotto è sicuramente stato coltivato ad orto ma attualmente è abbandonato da diverso tempo e la vegetazione è cresciuta in modo spontaneo. Sono presenti alcune piante da frutto non curate da diverso tempo. Il terreno è raggiungibile percorrendo da via Fenice le part. 537, 535, 541 e 744. I primi tre mappali sono in comproprietà, con diverse quote, tra i Sig.ri:

- [REDACTED] (per 1/140)
- [REDACTED] (per 1/140)
- [REDACTED] (per 3/140)
- [REDACTED] (per 4/140)
- [REDACTED] (per 1/140)
- [REDACTED] (per 4/45)
- [REDACTED] (per 4/45)
- [REDACTED] (per 4/45)
- [REDACTED] (per 6/45)
- [REDACTED] (per 2/140)
- [REDACTED] (per 44/140)
- [REDACTED] (per 28/140).

La particella 744 risulta invece catastalmente di proprietà dei Sig.ri:

- [REDACTED] (usufrutto per 1/3)
- [REDACTED] (proprietà per 1/2)
- [REDACTED] (proprietà per 1/2)

sebbene il Sig. [REDACTED] ne sia legittimo proprietario per metà dal 23.12.1986, grazie all'atto di acquisto del mapp.542 sub.4 (RP.224 RG.255), e per l'intero dal 22.09.1987, a seguito di atto di compravendita redatto dal Notaio Giò Batta Ricci (Rep.305251) trascritto a Massa il 09.10.1987 RP.5558 Rg.7596 per l'acquisto del mapp. 11.



**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

- Cod. Fiscale: [REDACTED]
- Residenza: via Fenice n°27
- Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 520,00

Il terreno risulta di forma quasi rettangolare ed orografia pianeggiante.

Tessitura prevalente: attualmente non è coltivato e la vegetazione è cresciuta spontaneamente ma in precedenza era molto probabilmente coltivato ad orto.Sistemazioni agrarie: vegetazione spontanea.Sistemi irrigui presenti: non sono presenti particolari sistemi irrigui, l'attuale confinante terreno, di proprietà del Sig. [REDACTED] (mapp.744 e 542), è provvisto di p.ti di fornitura di acqua esterni.Colture erbacee: vegetazione spontanea.Colture arboree: sono presenti alcune piante da frutto e ortaggi ma non curate da diversi anni.

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il valore attribuito al terreno al mq tiene in considerazione:

- le reali potenzialità dell'area,
- la località in cui è ubicato,
- il contesto in cui è inserito
- le indagini di mercato eseguite su beni analoghi ubicati nel territorio di Marina di Massa.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup reale lorda	520,00	1,00	520,00

520,00

520,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Corpo 4. Frutteto fg.138 part.91**

Il terreno in oggetto ha una forma rettangolare ed è ad andamento pianeggiante. E' completamente recintato con rete metallica e pali in cemento. E' sicuramente stato coltivato ad orto ma attualmente è abbandonato da diverso tempo e la vegetazione è cresciuta in modo spontaneo. Sono presenti alcune piante da frutto e ortaggi non curati da diverso tempo. Il mappale 91 è affiancato alla particella 542 ed è raggiungibile percorrendo la viabilità privata che partendo da via Fenice arriva e supera i beni eseguiti e la cui proprietà è condivisa tra diversi soggetti, tra cui il Sig. [REDACTED]. Questa viabilità infatti attraversa 3 differenti mappali (part.lla 537, 535 e 541) i cui proprietari sono, secondo differenti frazioni, i Sig.ri:

- [REDACTED] (per 1/140)
- [REDACTED] (per 1/140)
- [REDACTED] (per 3/140)
- [REDACTED] (per 4/140)
- [REDACTED] (per 1/140)
- [REDACTED] (per 4/45)
- [REDACTED] (per 4/45)
- [REDACTED] (per 4/45)

- [REDACTED] (per 6/45)
- [REDACTED] (per 2/140)
- [REDACTED] (per 44/140)
- [REDACTED] (per 28/140)

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

- Cod. Fiscale: [REDACTED]
- Residenza: via Fenice n°27
- Stato Civile: Celibe

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **275,00**

Il terreno risulta di forma quasi rettangolare ed orografia pianeggiante.

Tessitura prevalente: attualmente non è coltivato e la vegetazione è cresciuta spontaneamente ma in precedenza era molto probabilmente coltivato ad orto.

Sistemazioni agrarie: vegetazione spontanea.

Sistemi irrigui: presenti non sono presenti particolari sistemi irrigui, l'attuale confinante lotto, di proprietà del Sig. [REDACTED] (mapp.542), è provvisto di p.ti di fornitura di acqua esterni.

Culture erbacee: vegetazione spontanea.

Culture arboree: sono presenti alcune piante da frutto e ortaggi ma non curati da diverso tempo.

Stato di manutenzione generale: mediocre

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il valore attribuito al terreno al mq tiene in considerazione:

- le reali potenzialità dell'area,
- la località in cui è ubicato,
- il contesto in cui è inserito
- le indagini di mercato eseguite su beni analoghi ubicati nel territorio di Marina di Massa.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup reale lorda	275,00	1,00	275,00

275,00

275,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Corpo 5. Frutteto fg.138 part.757**

Il terreno in oggetto ha una forma trapezoidale ed è ad andamento pianeggiante. E' recintato con rete metallica e pali in cemento su due lati. E' parte integrante del giardino di pertinenza al fabbricato identificato al corpo 1 ed è mantenuto a prato.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

- Cod. Fiscale: [REDACTED]
- Residenza: via Fenice n°27
- Stato Civile: Celibe



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **220,00**.

Il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante.

Tessitura prevalente: il terreno è parte integrante del giardino di pertinenza del fabbricato principale.Sistemazioni agrarie: nessuna.Sistemi irrigui presenti: non sono presenti particolari sistemi irrigui, ma vi sono p.ti di fornitura di acqua esterni.Colture erbacee: utilizzo a prato.Colture arboree: nessuna.

Stato di manutenzione generale: Normale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno/giardino di pertinenza	sup reale lorda	220,00	0,10	22,00

220,00

22,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Corpo 6. Seminativo arboreo fg.138 part.758**

Il terreno in oggetto ha una forma trapezoidale ed è ad andamento pianeggiante. E' recintato con rete metallica e pali in cemento su due lati. E' parte integrante del giardino di pertinenza al fabbricato identificato al corpo 1 ed è mantenuto a prato.

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di  **Piena proprietà**

- Cod. Fiscale:
- Residenza: via Fenice n°27
- Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **45,00**

Il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante.

Tessitura prevalente: il terreno è parte integrante del giardino di pertinenza del fabbricato principale.Sistemazioni agrarie: nessuna.Sistemi irrigui presenti: non sono presenti particolari sistemi irrigui, vi sono p.ti di fornitura di acqua esterni.Colture erbacee: utilizzo a prato.Colture arboree: nessuna

Stato di manutenzione generale: Normale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno/giardino di pertinenza	sup reale lorda	45,00	0,10	4,50

45,00

4,50

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Ufficio tecnico di Comune di Massa;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI);
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Il valore di mercato per abitazioni civili in uno stato conservativo normale vanno da un minimo €/mq 2300 di ad un massimo di €/mq 3200.

**8.3 Valutazione corpi:****Corpo 1. Fabbricato monofamiliare fg.138 part.542 sub.4. Abitazione di tipo civile [A2]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso	11,42	€ 2.500,00	€ 28.550,00
Ripostiglio	3,02	€ 2.500,00	€ 7.550,00
Cucina abitabile	24,63	€ 2.500,00	€ 61.575,00
Soggiorno	31,74	€ 2.500,00	€ 79.350,00
Camera matrimoniale	20,71	€ 2.500,00	€ 51.775,00
Bagno	8,01	€ 2.500,00	€ 20.025,00
W.C.	1,29	€ 2.500,00	€ 3.225,00
Camera singola	15,96	€ 2.500,00	€ 39.900,00
Disimpegno	4,45	€ 2.500,00	€ 11.125,00
Portico	11,67	€ 2.500,00	€ 29.175,00
Ingresso/soggiorno	29,94	€ 2.500,00	€ 74.850,00
Cucina	14,29	€ 2.500,00	€ 35.725,00
Camera matrimoniale	21,21	€ 2.500,00	€ 53.025,00
Camera singola	16,30	€ 2.500,00	€ 40.750,00
Bagno	5,58	€ 2.500,00	€ 13.950,00
Locale sgombrato/studio	11,71	€ 2.500,00	€ 29.275,00



Disimpegno	1,96	€ 2.500,00	€ 4.900,00
Terrazza lato mare (porzione portico 1)	2,22	€ 2.500,00	€ 5.550,00
Terrazza lato mare (porzione portico 2)	2,84	€ 2.500,00	€ 7.100,00
terrazza lato mare	2,26	€ 2.500,00	€ 5.650,00
Terrazza lato monti (porzione portico)	2,1	€ 2.500,00	€ 5.250,00
Terrazza lato monti	0,60	€ 2.500,00	€ 1.500,00
Cantina	5,88	€ 2.500,00	€ 14.700,00
Giardino di pertinenza	66,54	€ 2.500,00	€ 166.350,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo (€/mq 2300)			<b>€ 727.559,00</b>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo (€/mq 2500)			<b>€ 790.825,00</b>
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			<b>€ 708.579,20</b>
Valore Corpo			<b>€ 742.321,07</b>
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			<b>€ 742.321,07</b>

**Corpo 2. Fabbricato fg.138 part.11. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 198.864,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 260.360,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cucina/pranzo	12,10	€ 2.000,00	€ 24.200,00
Bagno	3,68	€ 2.000,00	€ 7.360,00
Disimpegno	1,53	€ 2.000,00	€ 3.060,00
Camera	14,37	€ 2.000,00	€ 28.740,00
Giardino di pertinenza	78,80	€ 2.500,00	€ 197.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo (€/mq 1800 edificato, €/mq 2300)			<b>€ 238.264,00</b>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo (€/mq 2000,00 edificato, €/mq 2500,00 giardino)			<b>€ 260.360,00</b>
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			<b>€ 232.417,28</b>
Valore Corpo			<b>€ 243.680,43</b>

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56F023F

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 243.680,43

**Corpo 3. Frutteto fg.138 part.860. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.800,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno	520,00	€ 35,00	€ 18.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 18.200,00
Valore Corpo	€ 18.200,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 18.200,00

**Corpo 4. Frutteto fg.138 part.91. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.625,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno	275,00	€ 35,00	€ 9.625,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 9.625,00
Valore Corpo	€ 9.625,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 9.625,00

**Corpo 5. Frutteto fg.138 part.757. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno/giardino di pertinenza	22,00	€ 2.500,00	€ 55.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 55.000,00
Valore Corpo	€ 55.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 55.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 55.000,00

**Corpo 6. Seminativo arboreo fg.138 part.758. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.250,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno/giardino di	4,50	€ 2.500,00	€ 11.250,00



pertinenza

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 11.250,00
Valore Corpo	€ 11.250,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 11.250,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Corpo 1. Fabbricato monofamiliare fg.138 part.542 sub.4	Abitazione di tipo civile [A2]	304,54	€ 742.321,07	€ 742.321,07
Corpo 2. Fabbricato fg.138 part.11	Abitazione di tipo civile [A2]	110,48	€ 243.680,43	€ 243.680,43
Corpo 3. Frutteto fg.138 part.860	agricolo	520,00	€ 20.800,00	€ 18.200,00
Corpo 4. Frutteto fg.138 part.91	agricolo	275,00	€ 9.625,00	€ 9.625,00
Corpo 5. Frutteto fg.138 part.757	agricolo	22,00	€ 55.000,00	€ 55.000,00
Corpo 6. Seminativo arboreo fg.138 part.758	agricolo	4,50	€ 11.250,00	€ 11.250,00
TOTALE			€ 1.080.076,50	€ 1.080.076,50

#### 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% )

€ 162011,48

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- Catasto € 754,55
- Urbanistiche (Corpo 1) € 3.806,40
- Urbanistiche (Corpo 2) € 1.963,20
- Urbanistiche (Corpo 1) € 1.000,00
- Urbanistiche (Corpo 2) € 3.524,29
- Smantellamento manufatto (Corpo 1) € 1.963,20
- Smantellamento manufatto (Corpo 1) € 10.000,00
- Smantellamento manufatto (Corpo 1) € 2.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.080.076,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 893.053,38

A conclusione dell'incarico, ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, consta di 52 pagine e 10 allegati (216 pagine), restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Data generazione:  
02-11-2018

L'Esperto alla stima  
**Sara Mannini**



# ALLEGATI

## ALLEGATO 1. VERBALE SOPRALLUOGO DEL 07.09.2018

## ALLEGATO 2. RILIEVO FOTOGRAFICO

## ALLEGATO 3. DOCUMENTI CATASTO

- MAPPA CATASTALE
- PLANIMETRIA CATASTALE FG.138 MAPP.542 SUB.4 E FG.138 MAPP.11
- VISURA FG.138 MAPP.542 SUB.4
- VISURA STORICA FG.138 MAPP.11
- VISURA STORICA FG.138 MAPP.860
- VISURA STORICA FG.138 MAPP.91
- VISURA STORICA FG.138 MAPP.757
- VISURA STORICA FG.138 MAPP.758
- VISURA FG.138 MAPP.11
- VISURA FG.138 MAPP.542
- VISURA STORICA FG.138 MAPP.92
- VISURA STORICA FG.138 MAPP.861
- VISURA STORICA FG.138 MAPP.862
- VISURA STORICA FG.138 MAPP.542 SUB.4
- VISURA STORICA FG.138 MAPP.535
- VISURA STORICA FG.138 MAPP.541
- VISURA STORICA FG.138 MAPP.744

## ALLEGATO 4. DOCUMENTI COMUNE

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N91-04-10-S ALLEGATI ALLA PRATICA
- GRAFICI DEPOSITATI
- PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATA

## ALLEGATO 5. DOCUMENTI CONSERVATORIA

- ISPEZIONE ORDINARIA ██████████
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.138 PART.542 SUB.4
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.138 PART.11
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.138 PART.860
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.138 PART.91
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.138 PART.757
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.138 PART.758
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.138 PART.92/A

- ISPEZIONE ORDINARIA FG.138 PART.861
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.138 PART.862
- ISPEZIONE ORDINARIA [REDACTED]
- ISPEZIONE ORDINARIA [REDACTED]
- ISPEZIONE ORDINARIA [REDACTED]
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.138 PART.744
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 5277 RP 3951
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 5276 RP 3950
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 7596 RP 5558
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 7979 RP 5712
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 7980 RP 5713
- NOTA DI ISCRIZIONE RG 14763 RP 2816
- NOTA DI ISCRIZIONE RG 11823 RP 1947
- NOTA DI ISCRIZIONE RG 2461 RP 396
- NOTA DI ISCRIZIONE RG 4922 RP 790
- NOTA DI ISCRIZIONE RG 5088 RP 585
- NOTA DI ISCRIZIONE RG 825 RP 109
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 1599 RP 1222
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 4115 RP 3145

**ALLEGATO 6. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

**ALLEGATO 7. STATO DI FAMIGLIA SIG. [REDACTED]**

**ALLEGATO 9. RESTITUZIONE RILIEVO METRICO**

**ALLEGATO 10. INDAGINE AGENZIA DELLE ENTRATE**

---

**TRIBUNALE DI MASSA**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

**N.R.G. E.I. 32/2018**

Data udienza: **19.12.2017 ORE 10.15**

Giudice Delle Esecuzioni: **DOTT.SSA ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **DOTT. ROBERTO SERAFINI**

## **PRECISAZIONI IN MERITO AL DIRITTO DI PASSO**

**LOTTO 001 - EDIFICIO MONOFAMILIARE CON DEPENDACE E GIARDINO DI PERTINENZA.**

**ESPERTO ALLA STIMA:** Sara Mannini

**CODICE FISCALE:** MNNSRA73P56F023F

**STUDIO IN:** Via Dei Cedri 15 - 54100 Massa

**TELEFONO:** 0585 8323063

**EMAIL:** fra.sara-ms@libero.it

**PEC:** sara.mannini@ingpec.eu

---



La sottoscritta Ing. Sara Mannini, nominata Esperto Estimatore nella E.I. 32/2018 ritiene utile e necessario precisare quanto segue in merito al diritto di passo che garantisce l'accesso al lotto esecutato da via Fenice.

Come già riferito in perizia il bene è raggiungibile partendo da via Fenice, strada pubblica, percorrendo una viabilità sterrata la cui proprietà è condivisa tra diversi soggetti, tra cui il Sig. [REDACTED]. Questa viabilità infatti attraversa 3 differenti mappali (part.lle 537, 535 e 541) i cui proprietari sono, secondo differenti frazioni, i Sig.ri:

- [REDACTED] (per 1/140)
- [REDACTED] (per 1/140)
- [REDACTED] (per 3/140)
- [REDACTED] (per 4/140)
- [REDACTED] (per 1/140)
- [REDACTED] (per 4/45)
- [REDACTED] (per 4/45)
- [REDACTED] (per 4/45)
- [REDACTED] (per 6/45)
- [REDACTED] (per 2/140)
- [REDACTED] (per 44/140)
- [REDACTED] (per 28/140).

Nell'atto con cui il Sig. [REDACTED] ha acquistato il mapp.542 dal Sig. [REDACTED] (trascritto a Massa Carrara il 08.01.1987 nn.255/224) è riportato:

*"...fabbricato ad uso civile abitazione non di lusso composto da quattro vani in piano terreno e quattro vani in primo piano oltre accessori, con terreno pertinenziale annesso ad uso giardino, con la comproprietà di un mezzo sulla striscia di terreno ad uso passo, comune con il fabbricato posto a monte di proprietà di [REDACTED] con diritto di passo a piedi, veicoli ed autoveicoli sullo stradello sociale largo 4 ml (quattro) per accedere e recedere dalla strada pubblica e con il diritto di passaggio di condutture di elettricità, gas, telefono, fognatura ed acqua potabile, come sempre esercitati detto stradello è distinto al fg.138 mappali 541, 535 e 537. Nel N.C.E.U. Alla partita provvisoria 322/A fg.138 mappale 542 piani T e 1°. La striscia di terreno ad uso passo in comproprietà di un mezzo è distinta con il mappale 744."*

Nell'atto di acquisto con cui il Sig. [REDACTED] ha acquistato il mapp.11 dalla Sig.ra [REDACTED] (trascritto a Massa Carrara il 09.10.1987 nn.7596/5558) è riportato:

*"...fabbricato unifamiliare ad uso di civile abitazione in via Fenice, composto da cucina, bagno e camera in piano terreno, con terreno pertinenziale annesso ad uso giardino, il tutto area coperta e scoperta di*

catastali metri quadrati ottocentoventi, con la proprietà di un mezzo della striscia di terreno posta verso Viareggio, adibita a passo e con la comproprietà sullo stradello largo metri lineari quattro per accedere e recedere dalla via pubblica. Nel N.C.E.U alla partita provvisoria 322/A fg.138 mappale 11 - Via Fenice P.T. (fabbricato e terreno pertinenziale). La striscia di terreno ad uso passo (comproprietà di un mezzo) è distinta al fg. 138 con il mappale 744 di mq 110. Lo stradello comune è distinto al fg.138 mappali:

541 di mq 210

535 di mq 140 e

537 di mq 75."

Con il primo atto, l'acquisto del mappale 542, viene acquisito anche il diritto di passo sui mappali 541, 535 e 537. Il Sig. [REDACTED] ha acquistato le quote di proprietà sui mappali 541, 535 e 537 con vari atti tra cui anche quello con cui gli è stato venduto il mappale 11.

Con i due atti congiunti viene quindi ricongiunta l'intera proprietà del mappale 744 che confina integralmente con il mappale pignorato 860. Attualmente quindi, decadendo la condizione di passo del mappale 744, essendo tutto nella disponibilità del Sig. [REDACTED] la particella 860 risulta interclusa. Il mappale 744 però è ancora catastalmente di proprietà dei Sig.ri:

- [REDACTED] (usufrutto per 1/3)
- [REDACTED] (proprietà per 1/2)
- [REDACTED] (proprietà per 1/2)

estranei alla procedura.

Per completezza si riporta anche quanto descritto nell'atto di acquisto, da parte del Sig. [REDACTED] dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] della particella 91:

"...La cessione riguarda l'immobile a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto alla parte acquirente, con ogni accessorio, accessione e pertinenza, con tutti i diritti, ragioni, azioni, dipendenze e con le servitù attive e passive di qualunque specie. Gode delle servitù come indicato nell'atto di provenienza." (rif. N°5712/1988) In quest'ultimo atto la descrizione del bene è così fatta: "...porzione di terreno agricolo distinta al catasto fg. 138 mappale 91 (già 91/a) di mq 275 (duecentosettantacinque), redditi dom. L. 11.523 agr. L. 4.675, come dall'allegato tipo. ...

#### Patti e condizioni

"...La porzione di terreno al mappale 539 (già 539/a) e 763 (già 91/C) assegnata a [REDACTED] e [REDACTED] è gravata lungo il confine verso monti e Carrara, in prosecuzione dell'esistente strada privata, di comunicazione con la via Fenice, della servitù di passo a piedi, veicoli ed autoveicoli, della convenuta larghezza di metri lineari quattro, a favore dei lotti assegnati a [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] con la precisazione che il diritto di passo relativo al lotto

764, 762 e 45, assegnato a [REDACTED] e [REDACTED] è limitato a metri lineari cinque dal confine lato monti del mappale 764. Le porzioni di terreno asservite a passo sono altresì gravate della servitù di passaggio per condutture per acqua, gas e energia elettrica, telefono, fognature, sempre a favore dei terreni ai nn. 764, 762, 45, 91."

Quanto sopra riportato è da intendersi parte integrante della perizia di stima già depositata.

Si allega mappa catastale con evidenziati i mappali pignorati (giallo), la viabilità di accesso al bene esecutato (rosso) e la particella 744 (verde).

Massa, 05.12.2018

L'Esperto alla stima  
Ing. Sara Mannini





MAPPALI PIGNORATI



MAPPALE 744



MAPPALI ASSERVITI ALLA PARTICELLA 542

