
TRIBUNALE DI MASSA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED] Srl

contro: [REDACTED] Srl

N.R.G. E.I. 162/2018

Data udienza: 09.10.2019 ore 11.15

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ELISA PINNA

Custode Giudiziario: Dott. Massimiliano Tognelli

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Fabbricato residenziale con 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 San Domenichino n°5 - Ronchi - Massa (MS) - 54100

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale con giardino di pertinenza

1 DATI CATASTALI

Corpo 1: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano terra) Sub.2**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

- foglio 141,
- particella 806,
- subalterno 2,
- scheda catastale ---,
- indirizzo via San Domenichino n°5,
- scala ---,
- interno ---,
- piano terra e seminterrato,
- comune Massa,
- categoria A/3,
- classe 4,
- consistenza 8 vani,
- superficie 127 mq (totale escluse aree scoperte 123 mq),
- rendita € 619,75

Corpo 2: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.3**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

- foglio 141,
- particella 806,
- subalterno 3,
- scheda catastale ---,
- indirizzo via San Domenichino n°5,
- scala ---,
- interno ---,
- piano primo e seminterrato,
- comune Massa,
- categoria A/3,
- classe 4,
- consistenza 4,5 vani,
- superficie 63 mq (totale escluse aree scoperte 60 mq),
- rendita € 348,61



Corpo 3: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.4

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

- foglio 141,
- particella 806,
- subalterno 4,
- scheda catastale ---,
- indirizzo via San Domenichino n°5,
- scala ---,
- interno ---,
- piano primo e seminterrato,
- comune Massa,
- categoria A/3,
- classe 4,
- consistenza 5 vani,
- superficie 63 mq (totale escluse aree scoperte 60 mq),
- rendita € 387,34

Corpo 4: Terreno

Categoria: Terreno agricolo

- foglio 141,
- particella 1595,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Bosco misto,
- classe 3,
- superficie catastale 509,
- reddito dominicale: € 0,13 (£ 255),
- reddito agrario: € 0,08 (£ 153).

2 STATO DI POSSESSO

Corpo 1: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano terra) Sub.2

Possesso: Abitazione di tipo civile [A2]

Attualmente il corpo è occupato dal Sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia. Su questo subalterno grava diritto d'abitazione vita natural durante a favore del Sig. [REDACTED]

Corpo 2: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.3

Possesso: Abitazione di tipo civile [A2]

Attualmente il corpo è occupato dalla Sig.ra [REDACTED] e dalla sua famiglia. Su questo subalterno grava diritto d'abitazione vita natural durante a favore del Sig. [REDACTED]



Corpo 3: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.4

Possesso: Abitazione di tipo civile [A2]

Attualmente il corpo è occupato dalla Sig.ra [REDACTED] e dalla sua famiglia. Su questo subalterno grava diritto d'abitazione vita natural durante a favore del Sig. [REDACTED]

Corpo 4: Terreno agricolo

Possesso: Attualmente il corpo è occupato dal Sig. [REDACTED]

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo 1: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano terra) Sub.2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo 2: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo 3: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.4

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo 4: Terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo 1: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano terra) Sub.2

Creditori Iscritti: [REDACTED] Srl, Vival Banca - Banca di Credito Cooperativo di Montecatini Terme, Bientina e San Pietro in Vincio Società Cooperativa, [REDACTED] Spa.

Corpo 2: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.3

Creditori Iscritti: [REDACTED] Srl, Vival Banca - Banca di Credito Cooperativo di Montecatini Terme, Bientina e San Pietro in Vincio Società Cooperativa, [REDACTED] Spa.

Corpo 3: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.4

Creditori Iscritti: [REDACTED] Srl, Vival Banca - Banca di Credito Cooperativo di Montecatini Terme, Bientina e San Pietro in Vincio Società Cooperativa, [REDACTED] Spa.

Corpo 4: Terreno

Creditori Iscritti: [REDACTED] Srl, Vival Banca - Banca di Credito Cooperativo di Montecatini Terme, Bientina e San Pietro in Vincio Società Cooperativa, [REDACTED] Spa.

5 COMPROPRIETARI



Corpo 1: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano terra) Sub.2
Comproprietari: Nessuno

Corpo 2: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.3
Comproprietari: Nessuno

Corpo 3: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.4
Comproprietari: Nessuno

Corpo 4: Terreno
Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo 1: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano terra) Sub.2
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo 2: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.3
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo 3: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.4
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo 4: Terreno
Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 772.143,05



Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Ronchi**
Via San Domenichino n°5

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale con 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 e Amministrazioni (Comune di Massa, Catasto di Massa Carrara, Conservatoria di Massa Carrara, Agenzia delle Entrate).

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 1: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano terra) Sub.2.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS)

CAP: 54100

frazione: Ronchi, Via San Domenichino n°5

NOTA: La denominazione A2 non corrisponde alla categoria catastale ma la CTU ritiene sia più indicativa della tipologia del fabbricato in oggetto.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] S.r.l. con sede a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]),

- foglio 141,
- particella 806,
- subalterno 2,
- scheda catastale ---,
- indirizzo via San Domenichino n°5,
- scala ---,
- interno ---,
- piano terra e seminterrato,
- comune Massa,
- categoria A/3,
- classe 4,
- consistenza 8 vani,
- superficie 127 mq (totale escluse aree scoperte 123 mq),
- rendita € 619,75.



Derivante da:

1. VARIAZIONE del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
2. VARIAZIONE del 08.09.2014 prot. n.MS0084994 in atti dal 08.09.2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.42398.1/2014)
3. VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
4. CLASSAMENTO AUTOMATICO del 27.04.1987 in atti dal 25.03.1991 (n.1027/1987)
5. Impianto meccanografico del 01.01.1989

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 806 confina a nord con la particella 802, a nord-ovest con il mapp. 927, a sud-ovest, per un breve tratto in corrispondenza dell'accesso alla proprietà, con via San Domenichino, sempre a sud-ovest e a sud-est con la part. 804, a sud-est con il mapp.li 888, 891 e 1595, a nord-est con part. 1595. Il subalterno 2 è distribuito inferiormente ai sub. 3 e 4.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Srl- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Sede legale: [REDACTED]

Amministratore unico della società: Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]

(C.F. [REDACTED])

Eventuali comproprietari:

Nessuno

NOTE: Il bene è gravato da diritto di abitazione "vita natural durante" a favore del Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

Conformità catastale:**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità catastali:

A. piano terra

1. è stata chiusa la finestra nel locale ingresso posta sulla parete nord-est,
2. è stato chiuso il disimpegno che conduce alla zona notte. Questa porzione di unità abitativa è stata resa accessibile aprendo una nuova porta nella tramezzatura tra corridoio e soggiorno,
3. è stata chiusa una finestra nel soggiorno,
4. è stata spostata la finestra nella camera 1,
5. è in posizione leggermente differente la finestra nella camera 3,
6. è stato modificato l'accesso al piano seminterrato, originariamente posto esternamente all'appartamento, è stato chiuso e reso comunicante con il locale ingresso. Sono state modificate le scale che dalla planimetria catastale risultavano svilupparsi in almeno tre rampe rettilinee. Queste sono state trasformate in una scala a chiocciola,
7. è stato realizzato un ampliamento del bagno 2 che attualmente occupa anche tutto il volume posto inferiormente alla terrazza del piano primo,
8. è presente un terrazzo sul prospetto lato Viareggio non rappresentato nelle planimetrie catastali;

B. piano seminterrato

1. non è stata rappresentata una delle finestre poste nella prima porzione di cantina (locale 1),
2. è stato realizzato un piccolo muretto, non a tutta altezza, che serve da spalletta per il blocco cucina che è stato realizzato nel locale 1,
3. non è stata rappresentata correttamente la sagoma della tramezzatura che separa questa cantina con quelle di pertinenza agli altri subalterni,
4. non è indicata la porta che collega questo spazio a quello di pertinenza al sub.4,
5. non è stata rappresentata la finestra nel ripostiglio/bagno.

Regolarizzabili mediante: Deposito di nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare:

Le irregolarità da sanare sono:

A. piano terra

1. è stata chiusa la finestra nel locale ingresso posta sulla parete nord-est
2. è stato chiuso il disimpegno che conduce alla zona notte. Questa porzione di unità abitativa è stata resa accessibile aprendo una nuova porta nella tramezzatura tra corridoio e soggiorno,
3. è stata chiusa una finestra nel soggiorno,
4. è stata spostata la finestra nella camera 1,
5. è in posizione leggermente differente la finestra nella camera 3,
6. è stato modificato l'accesso al piano seminterrato, originariamente posto esternamente all'appartamento, è stato chiuso e reso comunicante con il locale ingresso. Sono state modificate le scale che dalla planimetria catastale risultavano svilupparsi in almeno tre rampe rettilinee, queste sono state trasformate in una scala a chiocciola,
7. è stato realizzato un ampliamento del bagno 2 che attualmente occupa anche tutto il volume posto inferiormente alla terrazza del piano primo,
8. è presente un terrazzo sul prospetto lato Viareggio non rappresentato nelle planimetrie catastali;

B. piano seminterrato

1. non è stata rappresentata una delle finestre poste nella prima porzione di cantina (locale 1),
2. è stato realizzato un piccolo muretto, non a tutta altezza, che serve da spalletta per il blocco cucina che è stato realizzato nel locale 1,
3. non è stata rappresentata correttamente la sagoma della tramezzatura che separa questa cantina con quelle di pertinenza agli altri subalterni,
4. non è indicata la porta che collega questo spazio a quello di pertinenza al sub.4,
5. non è stata rappresentata la finestra nel ripostiglio/bagno.

Deposito nuova planimetria catastale: € 690,50

Oneri Totali: € 690,50

NOTE: Il deposito della nuova planimetria dovrà essere preceduto dalla regolarizzazione urbanistica dell'appartamento. L'importo di € 690,50 è comprensivo di € 500,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA) e € 50,00 di spese catastali.



Identificativo corpo 2: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.3.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS)

CAP: 54100

frazione: Ronchi, Via San Domenichino n°5

NOTA: La denominazione A2 non corrisponde alla categoria catastale ma la CTU ritiene sia più indicativa della tipologia del fabbricato in oggetto.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] S.r.l. con sede a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]),

- foglio 141,
- particella 806,
- subalterno 3,
- scheda catastale ---,
- indirizzo via San Domenichino n°5,
- scala ---,
- interno ---,
- piano primo e seminterrato,
- comune Massa,
- categoria A/3,
- classe 4,
- consistenza 4,5 vani,
- superficie 63 mq (totale escluse aree scoperte 60 mq),
- rendita € 348,61

Derivante da:

1. VARIAZIONE del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
2. VARIAZIONE del 08.09.2014 prot. n.MS0084995 in atti dal 08.09.2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.42399.1/2014)
3. VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
4. CLASSAMENTO AUTOMATICO del 27.04.1987 in atti dal 25.03.1991 (n.1027/1987)
5. Impianto meccanografico del 01.01.1989

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 806 confina a nord con la particella 802, a nord-ovest con il mapp. 927, a sud-ovest, per un breve tratto in corrispondenza dell'accesso alla proprietà, con via San Domenichino, sempre a sud-ovest e a sud-est con la part. 804, a sud-est con il mapp.li 888, 891 e 1595, a nord-est con part. 1595. Il subalterno 3 è distribuito superiormente al sub. 2 e confina a sud-est con il sub.4.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Srl- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Sede legale: [REDACTED]

Amministratore unico della società: Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]



(C.F. [REDACTED])

Eventuali comproprietari:

Nessuno

NOTE: Il bene è gravato da diritto di abitazione "vita natural durante" a favore del Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

Conformità catastale:**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità catastali:

A. piano primo

1. è stata modificata la destinazione d'uso del locale indicato come cucina che attualmente è utilizzato come soggiorno,
2. è stata chiusa la finestra lato Carrara nel soggiorno e sono state aperte due finestre lato monti,
3. è stato creato un ampio varco tra l'attuale cucina e il soggiorno non indicato nei disegni,
4. è stata aperta una finestra in cucina sulla parete lato mare,
5. sono spostate le finestre rappresentate nel locale bagno e nel ripostiglio,
6. è stata chiusa una delle porte che metteva in comunicazione l'attuale soggiorno e il disimpegno centrale dell'appartamento,
7. è stata aperta una porta che mette in comunicazione il sub.3 e il sub.4,
8. non sono rappresentate le colonnine che sorreggono la copertura della terrazza d'accesso (questo potrebbe determinare un limite alla legittimazione urbanistica di questa tettoia perché non essendo disegnata e non figurando nelle foto allegate alla pratica molto probabilmente non potrà essere condonata e dovrà quindi essere demolita),
9. è leggermente spostata la porta d'accesso al bagno,
10. è diversa l'altezza media misurata (221 cm) rispetto a quella dichiarata (215 cm)

B. piano seminterrato Lo spazio a questo livello è stato frazionato diversamente e anche la sagoma di questo ambiente è differente da quella rilevata durante il sopralluogo.

Regolarizzabili mediante: Deposito di nuova planimetria catastale.**Descrizione delle opere da sanare:**

Le irregolarità da sanare sono:

A. piano primo

1. è stata modificata la destinazione d'uso del locale indicato come cucina che attualmente è utilizzato come soggiorno,
2. è stata chiusa la finestra lato Carrara nel soggiorno e sono state aperte due finestre lato monti,
3. è stato creato un ampio varco tra l'attuale cucina e il soggiorno non indicato nei disegni,
4. è stata aperta una finestra in cucina sulla parete lato mare,
5. sono spostate le finestre rappresentate nel locale bagno e nel ripostiglio,
6. è stata chiusa una delle porte che metteva in comunicazione l'attuale soggiorno e il disimpegno centrale dell'appartamento,
7. è stata aperta una porta che mette in comunicazione il sub.3 e il sub.4,



8. non sono rappresentate le colonnine che sorreggono la copertura della terrazza d'accesso (questo potrebbe determinare un limite alla legittimazione urbanistica di questa tettoia perché non essendo disegnata e non figurando nelle foto allegate alla pratica molto probabilmente non potrà essere condonata e dovrà quindi essere demolita),

9. è leggermente spostata la porta d'accesso al bagno,

10. è diversa l'altezza media misurata (221 cm) rispetto a quella dichiarata (215 cm)

B. piano seminterrato Lo spazio a questo livello è stato frazionato diversamente e anche la sagoma di questo ambiente è differente da quella rilevata durante il sopralluogo.

Deposito nuova planimetria catastale: € 690,50

Oneri Totali: € 690,50

NOTE: Il deposito della nuova planimetria dovrà essere preceduto dalla regolarizzazione urbanistica dell'appartamento. L'importo di € 690,50 è comprensivo di € 500,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA) e € 50,00 di spese catastali.

Identificativo corpo 3: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.4.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS)

CAP: 54100

frazione: Ronchi, Via San Domenichino n°5

NOTA: La denominazione A2 non corrisponde alla categoria catastale ma la CTU ritiene sia più indicativa della tipologia del fabbricato in oggetto.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] S.r.l. con sede a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]),

- foglio 141,
- particella 806,
- subalterno 4,
- scheda catastale ---,
- indirizzo via San Domenichino n°5,
- scala ---,
- interno ---,
- piano primo e seminterrato,
- comune Massa,
- categoria A/3,
- classe 4,
- consistenza 5 vani,
- superficie 63 mq (totale escluse aree scoperte 60 mq),
- rendita € 387,34

Derivante da:

1. VARIAZIONE del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie



2. VARIAZIONE del 08.09.2014 prot. n.MS0084996 in atti dal 08.09.2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.42400.1/2014)
3. VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
4. CLASSAMENTO AUTOMATICO del 27.04.1987 in atti dal 25.03.1991 (n.1027/1987)
5. Impianto meccanografico del 01.01.1989

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 806 confina a nord con la particella 802, a nord-ovest con il mapp. 927, a sud-ovest, per un breve tratto in corrispondenza dell'accesso alla proprietà, con via San Domenichino, sempre a sud-ovest e a sud-est con la part. 804, a sud-est con il mappali 888, 891 e 1595, a nord-est con part. 1595. Il subalterno 4 è distribuito superiormente al sub. 2 e confina a nord-ovest con il sub.3.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Srl- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Sede legale: [REDACTED]

Amministratore unico della società: Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]
(C.F. [REDACTED])

Eventuali comproprietari:

Nessuno

NOTE: Il bene è gravato da diritto di abitazione "vita natural durante" a favore del Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED]

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità catastali:

A. piano primo

1. Sono state realizzate delle modifiche alle partizioni interne: ampliato il bagno 2 e spostata la relativa porta d'ingresso, creato un diverso ingresso alla camera 2 e 3,
2. è stata demolita la scala esterna di accesso al subalterno,
3. nella planimetria catastale non figura la porta di ingresso alla camera 1,
4. nella camera 3 la porta finestra è stata trasformata in finestra e la finestra è stata modificata in porta finestra,
5. il terrazzo lato Viareggio appare nei disegni più grande di quello rilevato durante il sopralluogo,
6. le finestre nelle camere 1 e 2 sono leggermente spostate rispetto a quelle rappresentate nei disegni,
7. è stata aperta una porta che mette in comunicazione il sub.4 con il sub.3.

B. piano seminterrato

1. Il vano in comune con il sub.3, e che consente l'accesso ai locali 3 e 4 di pertinenza al sub.4, non è stato realizzato come nelle planimetrie catastali,
2. non è stata rappresentata la porta di collegamento con il sub.2.

Regolarizzabili mediante: Deposito di nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare:

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



Le irregolarità da sanare sono:

A. piano primo

1. Sono state realizzate delle modifiche alle partizioni interne: ampliato il bagno 2 e spostata la relativa porta d'ingresso, creato un diverso ingresso alla camera 2 e 3,
2. è stata demolita la scala esterna di accesso al subalterno,
3. nella planimetria catastale non figura la porta di ingresso alla camera 1,
4. nella camera 3 la porta finestra è stata trasformata in finestra e la finestra è stata modificata in porta finestra,
5. il terrazzo lato Viareggio appare nei disegni più grande di quello rilevato durante il sopralluogo,
6. le finestre nelle camere 1 e 2 sono leggermente spostate rispetto a quelle rappresentate nei disegni,
7. è stata aperta una porta che mette in comunicazione il sub.4 con il sub.3.

B. piano seminterrato

1. Il vano in comune con il sub.3, e che consente l'accesso ai locali 3 e 4 di pertinenza al sub.4, non è stato realizzato come nelle planimetrie catastali,
2. non è stata rappresentata la porta di collegamento con il sub.2.

Deposito nuova planimetria catastale: € 690,50

Oneri Totali: € 690,50

NOTE: Il deposito della nuova planimetria dovrà essere preceduto dalla regolarizzazione urbanistica dell'appartamento. L'importo di € 690,50 è comprensivo di € 500,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA) e € 50,00 di spese catastali.

Identificativo corpo 4: Terreno agricolo
 sito in Massa (MS) CAP: 54100
 frazione: Ronchi, Via San Domenichino n°5

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] S.r.l. con sede a [REDACTED]

- sezione censuaria Massa,
- foglio 141,
- particella 1595,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Bosco misto,
- classe 3,
- superficie catastale 509,
- reddito dominicale: € 0,13 (£ 255),
- reddito agrario: € 0,08 (£ 153)

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 04.07.1985 in atti dal 16.07.1986 [REDACTED]
 [REDACTED] (n.196885)

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
 CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
 C.F. MNNSRA73P56F023F



Confini: Il mappale 1595 confina a nord e a nord-est con la particella 1292, a nord-nord-ovest con il mapp. 802, a sud-est con la particella 1596, a sud-sud-ovest con la part. 891, a ovest e sud-ovest con mapp. 806. Il mappale è intercluso, è possibile raggiungere la viabilità carrabile attraversando la part. 806, anch'essa eseguita.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Srl- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Sede legale: [REDACTED]

Amministratore unico della società: Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]
(C.F. [REDACTED])

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Durante il sopralluogo è stato riscontrato che nell'angolo est di questo mappale, è stato costruito un fabbricato completamente abusivo che attualmente è occupato dal Sig. [REDACTED]. Sullo stesso terreno, sul confine nord-nord-est, è stata realizzata una tettoia abusiva per il ricovero di attrezzi o veicoli.

Regolarizzabili mediante: Demolizione del fabbricato e del manufatto.

Descrizione delle opere da sanare:

Tettoia con elementi verticali puntuali costituiti da pilastri prefabbricati in c.a. su cui poggia la struttura in ferro che sorregge le lamiere che fungono da copertura. Il fabbricato è realizzato in muratura portante, con copertura a capanna, infissi in alluminio con doppio vetro. L'unità abitativa è dotata di tutti gli impianti (elettrico sottotraccia e termosanitario), incluso il condizionamento estivo della zona notte e del soggiorno.

Demolizione fabbricato e tettoia con conferimento del materiale a discarica: € 15.000,00 circa

Oneri Totali: € 15.000,00 circa

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

Sl. Tutti i corpi appartengono interamente alla società [REDACTED] Srl

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto esecutato è ubicato nella località di Ronchi, una zona periferica e turistica del comune di Massa. Il contesto a cui appartengono i corpi fa parte della fascia retrocostiera della località di Marina dei Ronchi e dista poco più di un kilometro dal mare. L'edificio è accessibile da via San Domenichino ed è a poca distanza da via Ronchi che è una delle viabilità principali che collega la città di Massa con la località di Marina dei Ronchi dove si trovano varie attività commerciali quali: negozi di abbigliamento, tabaccheria, gelateria, bar, giocattoli, saponeria, panetteria, alimentari. A meno di un kilometro dal bene esecutato è possibile trovare scuole sia



dell'infanzia che elementare. Vista la vocazione turistica di questo quartiere, è possibile trovare diversi ristoranti, pizzerie e parchi giochi. In prossimità del centro commerciale dei Ronchi è presente anche l'ufficio postale e una farmacia. Il tessuto urbano in cui si colloca l'edificio è costituito principalmente da fabbricati a destinazione residenziale di massimo due, tre piani fuori terra. La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria, le aree di sosta pubbliche sono quasi inesistenti, la maggior parte dei fabbricati è dotata di spazi di parcheggio privati. L'accesso alla proprietà avviene direttamente da via San Domenichino che è una viabilità soggetta ad un traffico limitato che si intensifica nel periodo estivo a seguito dell'incremento dei residenti stagionali.

Caratteristiche zona: periferica residenziale, turistica.

Area urbanistica: area mista residenziale-turistica a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: A circa 1 Km di distanza è possibile raggiungere: la chiesa di San Domenichino, una farmacia, il piccolo centro commerciale dei Ronchi, che accoglie negozi di diverso settore merceologico (abbigliamento, tabaccheria, gelateria, bar, giocattoli, saponeria, panetteria, alimentari, etc.), scuole dell'infanzia ed elementare, diversi ristoranti e pizzerie, parchi giochi, Parco "La Comasca", piccolo consorzio agricolo, oasi WWF, ufficio postale, varie strutture recettive (B&B, alberghi, etc.)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e turistica

Importanti centri limitrofi: La zona è prossima al litorale e alle attività ricettive turistiche che in essa trovano spazio. Il bene esecutato è a circa 2,5 Km dal centro della città di Massa e dalla località di Marina di Massa. Forte dei Marmi, a circa 6 Km di distanza, è facilmente raggiungibile così come la Versilia con tutte le sue attività legate al turismo.

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

Attrazioni storiche: Massa offre la possibilità di visitare il Castello Malaspina e il Palazzo Ducale, entrambi ubicati nella zona centrale della città, ma anche la vicina Carrara, con il suo centro storico. A Montignoso, località posta a circa 3 km di distanza, è possibile visitare Villa Shiff e il castello Aghinolfi.

Principali collegamenti pubblici: Fermata servizio autobus con capolinea a Massa a circa 100 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo 1: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano terra) Sub.2

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS), Via San Domenichino n°5

Occupato dal Sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi:

NOTE: Il diritto di abitazione "vita natural durante" che grava sull'intero fabbricato è a favore del Sig. [REDACTED], padre del Sig. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED], che attualmente occupa un fabbricato completamente abusivo realizzato sul mappale 1595 anch'esso esecutato.

Identificativo corpo 2: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.3

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS), Via San Domenichino n°5

Occupato dalla Sig.ra [REDACTED] e dalla sua famiglia senza alcun titolo.



Opponibilità ai terzi:

NOTE: Il diritto di abitazione "vita natural durante" che grava sull'intero fabbricato è a favore del Sig. [REDACTED], padre del Sig. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED], che attualmente occupa un fabbricato completamente abusivo realizzato sul mappale 1595 anch'esso esecutato.

Identificativo corpo 3: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.4

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS), Via San Domenichino n°5

Occupato dalla Sig.ra [REDACTED] e dalla sua famiglia senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi:

NOTE: Il diritto di abitazione "vita natural durante" che grava sull'intero fabbricato è a favore del Sig. [REDACTED], padre del Sig. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED], che attualmente occupa un fabbricato completamente abusivo realizzato sul mappale 1595 anch'esso esecutato.

Identificativo corpo: Terreno agricolo

sito in Massa (MS), Via San Domenichino n°5

Occupato dal Sig. [REDACTED] che vive all'interno di un fabbricato completamente abusivo e che, in quanto tale, dovrà essere demolito.

Opponibilità ai terzi: SI

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:

Descrizione onere: Atto Giudiziario-Revoca atti soggetti a trascrizione; A rogito di Tribunale di Massa Carrara in data 15/03/1994 ai nn. 2467; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 19/03/1994 ai nn. 2422/1797;

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano terra) Sub.2

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.3



Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo)
Sub.4
Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva a favore di **Credito Valdinievole, Banca di Credito Cooperativo di Montecatini Terme e Bientina Società Cooperativa** contro [REDACTED] [REDACTED] Srl; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 490.000,00; Importo capitale: € 245.000,00 ; A rogito di Notaio Arnaldo Di Fazio in data 16/12/2015 ai nn. 17395/5608; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 18/12/2015 ai nn. 10694/1424 ;

NOTE: La Sez.D riporta le clausole e le condizioni a cui è sottoposta l'ipoteca.

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano terra)
Sub.2

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo)
Sub.3

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo)
Sub.4

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Srl contro [REDACTED] [REDACTED] Srl; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 25.000,00; Importo capitale: € 13.494,54 ; A rogito di Tribunale di Massa Carrara in data 17/03/2017 ai nn. 778; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 10/10/2017 ai nn. 8935/1189

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano terra)
Sub.2

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo)
Sub.3

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo)
Sub.4

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Spa contro [REDACTED] [REDACTED] Srl; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 115.723,46; Importo capitale: € 120.000,00 ; A rogito di Tribunale di Massa Carrara in data 15/02/2018 ai nn. 244; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 03/07/2018 ai nn. 6050/788;

NOTE: La Sez.D riporta: "Il Tribunale di Massa, con Decreto Ingiuntivo n°183 R.G.343 Cron.244 Rep.260 del 15 Febbraio 2018- ingiunge alla Società [REDACTED] [REDACTED] Srl - di pagare - in favore della Società [REDACTED] Spa la somma di euro 115.723,46 oltre interessi contrattuali, nonché le spese, i compensi e gli oneri."

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano terra)
Sub.2

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo)
Sub.3



Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo)
Sub.4
Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Srl contro [REDACTED] Srl ; A rogito di Tribunale di Massa Carrara in data 30/10/2018 ai nn. 3156 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 22/11/2018 ai nn. 10681/8128; La Sez.D riporta: "Il Pignoramento si intende eseguito sino alla somma di cui al precetto pari ad euro 15.513,96 oltre interessi e spese successive occorrente."
Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano terra)
Sub.2
Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo)
Sub.3
Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo)
Sub.4
Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Descrizione onere: Atto esecutivo - Sequestro preventivo; A rogito di Tribunale di Massa Carrara in data 16/04/2019 ai nn. 2031/2018; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 18/04/2019 ai nn. 3463/2621;
Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano terra)
Sub.2
Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo)
Sub.3
Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo)
Sub.4
Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano terra) Sub.2
Identificativo corpo: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.3
Identificativo corpo: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.4
siti in Massa (MS), Via San Domenichino n°5



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 non è accessibile da soggetti diversamente abili poiché: il piano terra è rialzato di circa 77 cm rispetto al piano di campagna esterno e la piccola rampa di scale d'accesso non è attrezzata con servo scala, così come la rampa che consente di raggiungere il piano primo.

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: Terreno

sito in Massa (MS), Via San Domenichino n°5

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 - Il terreno è accessibile da soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED]
- Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]

dal 28/07/1977 al 18/12/1990. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio D. Maneschi, in data 28/07/1977, registrato a Massa il 29.07.1977 al n. 757; trascritto a Massa Carrara, in data 29/07/1977, a n. 3680.

NOTE: Con questo atto i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] acquistarono il terreno su cui sorge il fabbricato.

Titolare/Proprietario:

- Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]
- Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED]
con diritto di abitazione "vita natural durante"
- Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]
con diritto di abitazione "vita natural durante"

dal 18/12/1990 al 16/12/2015. In forza di donazione (accettata) - a rogito di Notaio Fornaciari Chittoni Carlo, in data 18/12/1990, ai nn. 8456; trascritto a Massa Carrara, in data



16/01/1991, ai nn. 555/465.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] S.r.l. con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

dal 16/12/2015 ad oggi (attuale proprietario). In forza di sentenza traslativa - a rogito di Tribunale di Massa, in data 16/12/2015, ai nn. 199; trascritto a Massa Carrara, in data 18/12/2015, ai nn. 10693/7841.

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano terra) Sub.2

Titolare/Proprietario:

- Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED]
- Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]

dal 28/07/1977 al 18/12/1990. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio D. Maneschi, in data 28/07/1977, registrato a Massa il 29.07.1977 al n. 757; trascritto a Massa Carrara, in data 29/07/1977, a n. 3680.

NOTE: Con questo atto i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] acquistarono il terreno su cui sorge il fabbricato.

Titolare/Proprietario:

- Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED]
- Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED]
con diritto di abitazione "vita natural durante"
- Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]
con diritto di abitazione "vita natural durante"

dal 18/12/1990 al 16/12/2015. In forza di donazione (accettata) - a rogito di Notaio Fornaciari Chittoni Carlo, in data 18/12/1990, ai nn. 8456; trascritto a Massa Carrara, in data 16/01/1991, ai nn. 555/465.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] S.r.l. con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

dal 16/12/2015 ad oggi (attuale proprietario). In forza di sentenza traslativa - a rogito di Tribunale di Massa, in data 16/12/2015, ai nn. 199; trascritto a Massa Carrara, in data 18/12/2015, ai nn. 10693/7841.

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.3

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.4

Titolare/Proprietario:

- Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]

proprietario ante ventennio al 20/02/1987.

Titolare/Proprietario:

- Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED]
- Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]

dal 20/02/1987 al 18/12/1990. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ricci, in



data 20/02/1987; registrato a Massa, in data 11/03/1987, al n. 169; trascritto a Massa Carrara, in data 19/03/1987, al n.1607.

Titolare/Proprietario:

- Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED]
- Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]

dal 18/12/1990 al 16/12/2015. In forza di donazione (accettata) - a rogito di Notaio Fornaciari Chittoni Carlo, in data 18/12/1990, ai nn. 8456; trascritto a Massa Carrara, in data 16/01/1991, ai nn. 555/465.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] S.r.l. con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) dal 16/12/2015 ad oggi (attuale proprietario). In forza di sentenza traslativa - a rogito di Tribunale di Massa, in data 16/12/2015, al n. 199; trascritto a Massa Carrara, in data 18/12/2015, al n. 10693/7841.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS)

CAP: 54100

frazione: Ronchi, Via San Domenichino n°5

NOTA: La denominazione A2 non corrisponde alla categoria catastale ma la CTU ritiene sia più indicativa della tipologia del fabbricato in oggetto.

- Numero pratica: Condonò Edilizio n°4707
- Intestazione: Sig. [REDACTED]
- Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
- Per lavori: Costruzione di fabbricato di civile abitazione formato da n°3 unità immobiliari ad uso residenziale.
- Oggetto: nuova costruzione
- Presentazione in data 04/04/1985 al n. di prot. 13065
- La pratica non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano terra) Sub.2

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.3

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.4

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

NOTA: La denominazione A2 non corrisponde alla categoria catastale ma la CTU ritiene sia più indicativa della tipologia del fabbricato in oggetto.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

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



PIANO TERRA

1. è stato chiuso con una tramezzatura il collegamento tra il locale ingresso e il disimpegno,
2. è stata aperta una porta tra il soggiorno e il disimpegno,
3. sono state chiuse due finestre una nel soggiorno ed una nell'ingresso,
4. la finestra nella camera 1 è spostata rispetto a quella rappresentata nelle planimetrie catastali, così come quella della camera 3,
5. è stato creato un ampliamento del bagno 2 occupando lo spazio posto al disotto della terrazza del piano primo,
6. è stato realizzato un collegamento interno che conduce al locale seminterrato eliminando le scale esterne rappresentate nei disegni depositati,
7. non è stato rappresentato il terrazzo presente sul prospetto lato Viareggio;

PIANO PRIMO

1. è stata demolita la scala che accedeva al piano primo sul prospetto verso Viareggio e il terrazzo di sbarco è più piccolo di quello disegnato,
2. sono state realizzate delle modifiche distributive interne all'appartamento,
3. sono state fuse le unità abitative identificate catastalmente come sub. 3 e 4,
4. sono state realizzate delle finestre che non sono riportate nelle planimetrie catastali ed alcune sono state leggermente spostate,
5. è stata chiusa una finestra nel soggiorno,
6. l'altezza media interna è diversa da quella indicata nelle planimetria depositate;

PANO SEMINTERRATO

1. è stata realizzata una finestra non riportata nei disegni catastali,
2. la partizione che separa i locali di pertinenza del sub. 2 da quelli dei sub.3 e 4 ha una sagoma differente rispetto ai grafici depositati,
3. non risulta realizzata una tramezzatura nel locale 5,
4. è stata attrezzata una cucina ed è stato realizzato un bagno all'interno di un piccolo spazio ripostiglio,
5. i locali 5 e 6 hanno una sagoma differente da quella disegnata nelle planimetrie catastali.

Regolarizzabili mediante:

Dovrà essere completata e perfezionata l'istanza di condono. Dovrà essere richiesto rilascio di Vincolo Paesaggistico. Gli ampliamenti realizzati posteriormente alla presentazione della richiesta di condono non potranno essere sanati poiché non è disponibile volumetria residua.

Descrizione delle opere da sanare: Il fabbricato è stato costruito interamente in modo abusivo deve quindi essere completata e perfezionata la pratica di condono. Rispetto alle planimetrie catastali allegata all'istanza già presentata sono state riscontrate delle difformità ovvero:

PIANO TERRA

1. è stato chiuso con una tramezzatura il collegamento tra il locale ingresso e il disimpegno,
2. è stata aperta una porta tra il soggiorno e il disimpegno,
3. sono state chiuse due finestre una nel soggiorno ed una nell'ingresso,
4. la finestra nella camera 1 è spostata rispetto a quella rappresentata nelle planimetrie catastali, così come quella della camera 3,
5. è stato creato un ampliamento del bagno 2 occupando lo spazio posto al disotto della terrazza del piano primo,



6. è stato realizzato un collegamento interno che conduce al locale seminterrato eliminando le scale esterne rappresentate nei disegni depositati,
7. non è stato rappresentato il terrazzo presente sul prospetto lato Viareggio;

PIANO PRIMO

1. è stata demolita la scala che accedeva al piano primo sul prospetto verso Viareggio e il terrazzo di sbarco è più piccolo di quello disegnato,
2. sono state realizzate delle modifiche distributive interne all'appartamento,
3. sono state fuse le unità abitative identificate catastalmente come sub. 3 e 4,
4. sono state realizzate delle finestre che non sono riportate nelle planimetrie catastali e alcune sono state leggermente modificate,
5. è stata chiusa una finestra nel soggiorno,
6. l'altezza media interna è diversa da quella indicata nelle planimetria depositate;

PANO SEMINTERRATO

1. è stata realizzata una finestra non riportata nei disegni catastali,
2. la partizione che separa i locali di pertinenza del sub. 2 da quelli dei sub.3 e 4 ha una sagoma differente rispetto ai grafici depositati,
3. non risulta realizzata una tramezzatura nel locale 5,
4. è stata attrezzata una cucina ed è stato realizzato un bagno all'interno di un piccolo spazio ripostiglio,
5. i locali 5 e 6 hanno una sagoma differente da quella disegnata nelle planimetrie catastali.

Potranno essere condonate tutte le irregolarità riscontrabili nell'involucro esterno e che risulteranno già documentate come presenti nel rilievo fotografico già allegato alla pratica. Tutto quello che non potrà essere documentato con data certa non potrà essere condonato e dovrà essere ripristinato alla condizione dei grafici presentati (es. la tettoia a piano primo che copre il terrazzo di accesso all'appartamento). Per quanto riguarda i volumi aggiunti a piano terra e non presenti nei disegni originali depositati nella istanza di Condono (vano scala per il seminterrato e ampliamento bagno 2) non potranno essere sanati poiché non è presente volumetria residua, dovranno essere demoliti e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi conformemente ai disegni allegati al fascicolo. Le modifiche interne realizzate successivamente alla presentazione della pratica di Condono, potranno essere corrette presentando una C.I.L.A. per manutenzione straordinaria con comunicazione tardiva che prevede il pagamento di una sanzione di almeno € 1000,00. Per poter perfezionare la pratica di condono sarà necessario procedere al calcolo dell'integrazione dell'oblazione. Nel fascicolo è stato trovato un documento relativo alla fotocopia del pagamento di tre bollettini di versamenti su conto corrente pagati nel 1986. La fotocopia è stata certificata come conforme dal Notaio Carlo Fornaciari Chittoni ma la data dichiarata è il 18.12.1980. La CTU ha verificato che la stessa fotocopia è allegata all'atto di donazione depositato in Conservatoria (RP 465 RG 555 del 16.01.91), è lecito quindi ritenere che tale data sia un refuso ma che i pagamenti siano stati correttamente eseguiti. L'istanza di condono necessita del nullaosta paesaggistico che dovrà essere presentato e ottenuto per perfezionare l'iter urbanistico che potrà rendere legittimo il fabbricato. Anche per questa pratica dovrà essere calcolata la relativa sanzione. L'istanza di condono è corredata da rilievo fotografico, perizia giurata, certificato di idoneità statica e relazione tecnica. La pratica dovrà essere integrata e completata con la necessaria documentazione e dovrà essere eseguito il calcolo dell'integrazione dell'oblazione dovuta, oltre gli oneri e il costo di costruzione.

Demolizioni: € 15.000,00

Onorario tecnico abilitato per perfezionamento pratica condono con Vincolo paesaggistico e



C.I.L.A.: € 6.000,00
 Integrazione ad oblazione Condono: € 6.933,03
 Oneri di Urbanizzazione Condono: € 34.255,38
 Costo Costruzione Condono: € 4.130,00
 Sanzione per C.I.L.A. Con comunicazione tardiva: € 1.000,00
 Sanzione per Vincolo Paesaggistico: € 4.268,00
 Diritti di segreteria: € 466,00

Oneri Totali: € 72.052,41

NOTE: Si vuole precisare che i disegni ufficialmente depositati in Comune sono unicamente le planimetrie catastali, senza misure, quindi il calcolo delle sanzioni, Oblazione, Oneri di Urbanizzazione e Costo di Costruzione, è stato fatto sulla base del rilievo eseguito durante l'unico sopralluogo eseguito. Il calcolo relativo agli importi da corrispondere al Comune di Massa per la presentazione delle pratiche deve essere quindi considerato puramente indicativo poiché l'ammontare di tali somme verrà calcolato dall'Ufficio preposto del settore Urbanistica solo a seguito della presentazione delle pratiche e dipenderà dal momento in cui verranno perfezionate le istanze.

Note generali sulla conformità: Secondo le norme del Piano Regolatore approvato nel 1980, l'area, come da delibera di approvazione della Giunta Regione Toscana n°270 del 18.04.2006 è soggetta a Piano Particolareggiato regolamentato all'art.1 delle N.T.A.

Si riporta quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica: "All'attualità, venute meno le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della LRT n°65/2014 contenute nel Regolamento Urbanistico adottato, vigono le disposizioni di cui all'art.230, comma 1 bis, e pertanto non sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a). b). b-bis), f) ed l) del comma 1, art.134, della stessa legge regionale.

L'area è soggetta al seguente vincolo di carattere generale:

- Beni paesaggistici, D.Lgs 42/2004, art. 136 (Immobili es aree di notevole interesse)

Attualmente il Comune di Massa sta completando le ultime fasi che dovrebbero portare all'approvazione definitiva del Regolamento Urbanistico.

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano terra) Sub.2

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.3

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.4

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo è stato riscontrato che su questo mappale, nell'angolo est, è stato costruito un fabbricato completamente abusivo che attualmente è occupato dal Sig. [REDACTED]. Sullo stesso terreno, sul confine nord-nord-est, è stata realizzata una tettoia abusiva per il ricovero di attrezzi o veicoli.

Regolarizzabili mediante: Demolizione del fabbricato e del manufatto.

Descrizione delle opere da sanare: Tettoia con elementi verticali puntuali costituiti da pilastri prefabbricati in c.a. su cui poggia la struttura in ferro che sorregge le lamiere che fungono da copertura. Il fabbricato è realizzato in muratura portante, con copertura a capanna, infissi in alluminio con doppio vetro. L'unità abitativa è dotata di tutti gli impianti (elettrico sottotraccia e termosanitario), incluso il condizionamento estivo della zona notte e del soggiorno.



Demolizioni: € 15.000,00

Oneri Totali: € 15.000,00

Note generali sulla conformità: Secondo le norme del Piano Regolatore approvato nel 1980, l'area, come da delibera di approvazione della Giunta Regione Toscana n°270 del 18.04.2006 è soggetta a Piano Particolareggiato regolamentato all'art.1 delle N.T.A.

Si riporta quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica: "All'attualità, venute meno le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della LRT n°65/2014 contenute nel Regolamento Urbanistico adottato, vigono le disposizioni di cui all'art.230, comma 1 bis, e pertanto non sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), b-bis), f) ed l) del comma 1, art.134, della stessa legge regionale.

L'area è soggetta al seguente vincolo di carattere generale:

- Beni paesaggistici, D.Lgs 42/2004, art. 136 (Immobili es aree di notevole interesse)

Attualmente il Comune di Massa sta completando le ultime fasi che dovrebbero portare all'approvazione definitiva del Regolamento Urbanistico.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

7.2 Conformità urbanistica:

Massa (MS) CAP: 54100

frazione: Ronchi, Via San Domenichino n°5

Strumento urbanistico Adottato:	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:	Per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con Delibera della Giunta Regione Toscana n°10603 del 20.10.1980 e successiva Parziale Variante al P.R.G. Per la zona Ronchi-Poveromo approvata con la delibera di G.R.T. Del 18.04.2006, il mappale appartiene alla zona Residenziale Saturata a minor pregio ambientale (B1.2) ed è soggetta in parte a Rispetto Stradale (F.1.2). Secondo il Regolamento Urbanistico adottato con delibera del Consiglio Comunale n°58 del 24.07.2015 l'area ricade parte nel Tessuto edilizio rado (TER) e parte in Viabilità esistente.
Norme tecniche di attuazione:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Le zone di saturazione B1.2 sono regolate dagli art.24/a mentre il Rispetto Stradale è normato dall'art.30 delle N.T.A., 2. Il Tessuto edilizio rado (TER) è regolamentato dall'art.33 delle relative N.T.A.



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35 mc/mq
Rapporto di copertura:	1/15 della superficie del lotto
Altezza massima ammessa:	7 ml
Altro:	---

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano terra) Sub.2

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.3

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.4

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

PIANO TERRA

1. è stato chiuso con una tramezzatura il collegamento tra il locale ingresso e il disimpegno,
2. è stata aperta una porta tra il soggiorno e il disimpegno,
3. sono state chiuse due finestre una nel soggiorno ed una nell'ingresso,
4. la finestra nella camera 1 è spostata rispetto a quella rappresentata nelle planimetrie catastali, così come quella della camera 3,
5. è stato creato un ampliamento del bagno 2 occupando lo spazio posto al disotto della terrazza del piano primo,
6. è stato realizzato un collegamento interno che conduce al locale seminterrato eliminando le scale esterne rappresentate nei disegni depositati,
7. non è stato rappresentato il terrazzo presente sul prospetto lato Viareggio;

PIANO PRIMO

1. è stata demolita la scala che accedeva al piano primo sul prospetto verso Viareggio e il terrazzo di sbarco è più piccolo di quello disegnato,
2. sono state realizzate delle modifiche distributive interne all'appartamento,
3. sono state fuse le unità abitative identificate catastalmente come sub. 3 e 4,
4. sono state realizzate delle finestre che non sono riportate nelle planimetrie catastali e alcune sono state leggermente spostate,
5. è stata chiusa una finestra nel soggiorno,
6. l'altezza media interna è diversa da quella indicata nelle planimetria depositate;

PANO SEMINTERRATO

1. è stata realizzata una finestra non riportata nei disegni catastali,
2. la partizione che separa i locali di pertinenza del sub. 2 da quelli dei sub.3 e 4 ha una sagoma differente rispetto ai grafici depositati,
3. non risulta realizzata una tramezzatura nel locale 5,
4. è stata attrezzata una cucina ed è stato realizzato un bagno all'interno di un piccolo



- spazio ripostiglio,
5. i locali 5 e 6 hanno una sagoma differente da quella disegnata nelle planimetrie catastali.

Regolarizzabili mediante:

Dovrà essere completata e perfezionata l'istanza di condono. Dovrà essere richiesto rilascio di Vincolo Paesaggistico. Gli ampliamenti realizzati posteriormente alla presentazione della richiesta di condono non potranno essere sanati poiché non è disponibile volumetria residua.

Descrizione delle opere da sanare: Il fabbricato è stato costruito interamente in modo abusivo deve quindi essere completata e perfezionata la pratica di condono. Rispetto alle planimetrie catastali allegata all'istanza già presentata sono state riscontrate delle difformità ovvero:

PIANO TERRA

1. è stato chiuso con una tramezzatura il collegamento tra il locale ingresso e il disimpegno,
2. è stata aperta una porta tra il soggiorno e il disimpegno,
3. sono state chiuse due finestre una nel soggiorno ed una nell'ingresso,
4. la finestra nella camera 1 è spostata rispetto a quella rappresentata nelle planimetrie catastali, così come quella della camera 3,
5. è stato creato un ampliamento del bagno 2 occupando lo spazio posto al disotto della terrazza del piano primo,
6. è stato realizzato un collegamento interno che conduce al locale seminterrato eliminando le scale esterne rappresentate nei disegni depositati,
7. non è stato rappresentato il terrazzo presente sul prospetto lato Viareggio;

PIANO PRIMO

1. è stata demolita la scala che accedeva al piano primo sul prospetto verso Viareggio e il terrazzo di sbarco è più piccolo di quello disegnato,
2. sono state realizzate delle modifiche distributive interne all'appartamento,
3. sono state fuse le unità abitative identificate catastalmente come sub. 3 e 4,
4. sono state realizzate delle finestre che non sono riportate nelle planimetrie catastali e alcune sono state leggermente spostate,
5. è stata chiusa una finestra nel soggiorno,
6. l'altezza media interna è diversa da quella indicata nelle planimetria depositate;

PANO SEMINTERRATO

1. è stata realizzata una finestra non riportata nei disegni catastali,
2. la partizione che separa i locali di pertinenza del sub. 2 da quelli dei sub.3 e 4 ha una sagoma differente rispetto ai grafici depositati,
3. non risulta realizzata una tramezzatura nel locale 5,
4. è stata attrezzata una cucina ed è stato realizzato un bagno all'interno di un piccolo spazio ripostiglio,
5. i locali 5 e 6 ha una sagoma differente da quella disegnata nelle planimetrie catastali.

Potranno essere condonate tutte le irregolarità riscontrabili nell'involucro esterno e che risulteranno già documentate come presenti nel rilievo fotografico già allegato alla pratica. Tutto quello che non potrà essere documentato con data certa non potrà essere condonato e dovrà essere ripristinato alla condizione dei grafici presentati (es. la tettoia a piano primo che copre il terrazzo di accesso all'appartamento). Per quanto riguarda i volumi aggiunti a piano terra e non presenti nei disegni originali depositati nella istanza di Condono (vano scala per il seminterrato e ampliamento bagno 2) non potranno essere sanati poiché non è presente



volumetria residua, dovranno essere demoliti e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi conformemente ai disegni allegati al fascicolo. Le modifiche interne realizzate successivamente alla presentazione della pratica di Condono, potranno essere corrette presentando una C.I.L.A. per manutenzione straordinaria con comunicazione tardiva che prevede il pagamento di una sanzione di almeno € 1000,00. Per poter perfezionare la pratica di condono sarà necessario procedere al calcolo dell'integrazione dell'oblazione. Nel fascicolo è stato trovato un documento relativo alla fotocopia del pagamento di tre bollettini di versamenti su conto corrente pagati nel 1986. La fotocopia è stata certificata come conforme dal Notaio Carlo Fornaciari Chittoni ma la data dichiarata è il 18.12.1980. La CTU ha verificato che la stessa fotocopia è allegata all'atto di donazione depositato in Conservatoria (RP 465 RG 555 del 16.01.91), è lecito quindi ritenere che tale data sia un refuso ma che i pagamenti siano stati correttamente eseguiti. L'istanza di condono necessita del nullaosta paesaggistico che dovrà essere presentato e ottenuto per perfezionare l'iter urbanistico che potrà rendere legittimo il fabbricato. Anche per questa pratica dovrà essere calcolata la relativa sanzione. L'istanza di condono è corredata da rilievo fotografico, perizia giurata, certificato di idoneità statica e relazione tecnica. La pratica dovrà essere integrata e completata con la necessaria documentazione e dovrà essere eseguito il calcolo dell'integrazione dell'oblazione dovuta, oltre gli oneri e il costo di costruzione.

Demolizioni: € 15.000,00

Onerario tecnico abilitato per perfezionamento pratica condono con Vincolo paesaggistico e C.I.L.A.: € 6.000,00

Integrazione ad oblazione Condono: € 6.933,03

Oneri di Urbanizzazione Condono: € 34.255,38

Costo Costruzione Condono: € 4.130,00

Sanzione per C.I.L.A. Con comunicazione tardiva: € 1.000,00

Sanzione per Vincolo Paesaggistico: € 4.268,00

Diritti di segreteria: € 466,00

Oneri Totali: € 72.052,41

NOTE: Si vuole precisare che i disegni ufficialmente depositati in Comune sono unicamente le planimetrie catastali, senza misure, quindi il calcolo delle sanzioni, Oblazione, Oneri di Urbanizzazione e Costo di Costruzione, è stato fatto sulla base del rilievo eseguito durante l'unico sopralluogo eseguito. Il calcolo relativo agli importi da corrispondere al Comune di Massa per la presentazione delle pratiche deve essere quindi considerato puramente indicativo poiché l'ammontare di tali somme verrà calcolato dall'Ufficio preposto del settore Urbanistica solo a seguito della presentazione delle pratiche e dipenderà dal momento in cui verranno perfezionate le istanze.

Note generali sulla conformità: Secondo le norme del Piano Regolatore approvato nel 1980, l'area, come da delibera di approvazione della Giunta Regione Toscana n°270 del 18.04.2006 è soggetta a Piano Particolareggiato regolamentato all'art.1 delle N.T.A.

Si riporta quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica: "All'attualità, venute meno le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della LRT n°65/2014 contenute nel Regolamento Urbanistico adottato, vigono le disposizioni di cui all'art.230, comma 1 bis, e pertanto non sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), b-bis), f) ed l) del comma 1, art.134, della stessa legge regionale.

L'area è soggetta al seguente vincolo di carattere generale:



- Beni paesaggistici, D.Lgs 42/2004, art. 136 (Immobili es aree di notevole interesse)

Attualmente il Comune di Massa sta completando le ultime fasi che dovrebbero portare all'approvazione definitiva del Regolamento Urbanistico.

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano terra) Sub.2

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.3

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.4

Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Ronchi, Via San Domenichino n°5

Strumento urbanistico Adottato:	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:	Per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con Delibera della Giunta Regione Toscana n°10603 del 20.10.1980 e successiva Parziale Variante al P.R.G. Per la zona Ronchi-Poveromo approvata con la delibera di G.R.T. Del 18.04.2006, il mappale appartiene alla zona Residenziale Saturata a minor pregio ambientale (B1.2). Secondo il Regolamento Urbanistico adottato con delibera del Consiglio Comunale n°58 del 24.07.2015 l'area ricade parte nel Tessuto edilizio rado (TER) .
Norme tecniche di attuazione:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Le zone di saturazione B1.2 sono regolate dagli art.24/a 2. Il Tessuto edilizio rado (TER) è regolamentato dall'art.33 delle relative N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35 mc/mq
Rapporto di copertura:	1/15 della superficie del lotto
Altezza massima ammessa:	7 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO



Altro:	---
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	---

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo è stato riscontrato che su questo mappale, nell'angolo est, è stato costruito un fabbricato completamente abusivo che attualmente è occupato dal Sig. ██████████. Sullo stesso terreno, sul confine nord-nord-est, è stata realizzata una tettoia abusiva per il ricovero di attrezzi o veicoli.

Regularizzabili mediante: Demolizione del fabbricato e del manufatto.

Descrizione delle opere da sanare: Tettoia con elementi verticali puntuali costituiti da pilastri prefabbricati in c.a. su cui poggia la struttura in ferro che sorregge le lamiere che fungono da copertura. Il fabbricato è realizzato in muratura portante, con copertura a capanna, infissi in alluminio con doppio vetro. L'unità abitativa è dotata di tutti gli impianti (elettrico sottotraccia e termosanitario), incluso il condizionamento estivo della zona notte e del soggiorno.

Demolizioni: € 15.000,00

Oneri Totali: € 15.000,00

Note generali sulla conformità: Secondo le norme del Piano Regolatore approvato nel 1980, l'area, come da delibera di approvazione della Giunta Regione Toscana n°270 del 18.04.2006 è soggetta a Piano Particolareggiato regolamentato all'art.1 delle N.T.A.

Si riporta quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica: "All'attualità, venute meno le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della LRT n°65/2014 contenute nel Regolamento Urbanistico adottato, vigono le disposizioni di cui all'art.230, comma 1 bis, e pertanto non sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), b-bis), f) ed l) del comma 1, art.134, della stessa legge regionale.

L'area è soggetta al seguente vincolo di carattere generale:

- Beni paesaggistici, D.Lgs 42/2004, art. 136 (Immobili es aree di notevole interesse)

Attualmente il Comune di Massa sta completando le ultime fasi che dovrebbero portare all'approvazione definitiva del Regolamento Urbanistico.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano terra) Sub.2**

Il fabbricato pignorato è un edificio monofamiliare ubicato nella frazione di Ronchi a circa 1,2 chilometri dal mare. La sua costruzione è successiva al 1979 e anteriore al 01.10.1983, per questo è stato possibile, da parte dell'allora proprietario procedere alla presentazione dell'istanza di condono edilizio n° 4707. Tale domanda di condono ad oggi non è stata ancora perfezionata e quindi non è ancora stata rilasciata.

Da via San Domenichino si accede alla proprietà percorrendo una viabilità privata e rettilinea



che conduce al giardino di pertinenza e al fabbricato. Il traffico nel quartiere è limitato principalmente ai residenti, che aumentano nel periodo estivo vista la vocazione turistica della zona. I parcheggi pubblici sono inesistenti e gli edifici sono dotati di spazi privati per la sosta dei veicoli. Il fabbricato ha una pianta prevalentemente rettangolare, si sviluppa su due livelli fuori terra, di cui il secondo mansardato, e uno seminterrato. L'edificio è suddiviso in tre subalterni di cui due al piano primo e uno a piano terra, al livello superiore però si sviluppa un unico appartamento a cui è possibile accedere percorrendo la rampa di scale posta sul prospetto lato Carrara. Il piano terra è occupato da un'unica unità immobiliare non comunicante con il piano primo ma collegata tramite scala interna al piano seminterrato. Quest'ultimo è stato catastalmente frazionato in tre parti che sono di pertinenza ai subalterni in cui è suddiviso il fabbricato. L'intera costruzione è stata realizzata abusivamente successivamente al 1979 e anteriormente al 1983. È stata presentata istanza di condono (L.47/85) nel 1986 e al suo interno sono stati trovati alcuni verbali dal Comando dei Vigili Urbani redatti tra il 1979 e il 1980 in cui veniva denunciata, e ne veniva richiesta la demolizione, la realizzazione di un manufatto di ridotte dimensioni parte prefabbricato e parte in muratura. Nel fascicolo è inoltre stata depositata la dichiarazione dell'allora proprietario, Sig. [REDACTED], in cui viene riportata quale data di ultimazione dei lavori l'anno 1980.

Il fabbricato è così composto:

PIANO TERRA (sub.2)

L'accesso è possibile attraversando un portico rialzato (di netti circa mq 17,46 inclusa la superficie occupata dal volume delle scale che consentono l'attuale accesso al seminterrato ma che non può essere sanato), così come tutto il piano terra, rispetto al giardino esterno, di circa 77 cm. L'appartamento, la cui altezza interna è di circa 278/280 cm, si sviluppa in:

1. ingresso di netti circa mq 17,16
2. cucina di netti circa mq 8,45
3. bagno 1 di netti circa mq 4,45
4. soggiorno di netti circa mq 18,91
5. disimpegno di netti circa mq 6,34
6. camera 1 di netti circa mq 9,80
7. camera 2 di netti circa mq 9,92
8. camera 3 di netti circa mq 13,65
9. bagno 2 di netti circa mq 9,91

Dal locale ingresso è possibile scendere al livello seminterrato tramite scala interna e a chiocciola che porta ad un grande ambiente frazionato in due vani, il primo è stato attrezzato con una cucina in muratura, mentre l'altra porzione è stata arredata come taverna. È stato ricavato anche un piccolo bagno. L'altezza media di questo piano è di 205 cm;

PIANO PRIMO

si sviluppano i subalterni 3 e 4.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Srl- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Sede legale: [REDACTED]

Amministratore unico della società: Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva: di circa mq **760,46** comprensiva delle pertinenze esterne.

E' posto al piano: Il sub. 2 si sviluppa interamente a piano terra mentre i sub.3 e 4 sono posti a piano primo mansardato.

L'edificio è stato costruito nel: All'interno della istanza di condono è allegata la dichiarazione dell'allora proprietario secondo la quale il fabbricato è stato completato nel 1980. E' opinione della CTU però che vi sia una incongruenza tra questa dichiarazione e le date dei verbali redatti dai Vigili Urbani. L'ultimo è datato giugno 1980.

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non sono state presentate pratiche ufficiali per alcun tipo di ristrutturazione.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; l' altezza interna a piano terra è circa 2,78/2,80 m, a piano primo l'altezza media è di 2,21 m, con un'altezza minima di 1,62 mt e una massima di 2,81 mt.

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: legno di pino protezione: scuri esterni materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle in cotto (terrazze) condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle gres porcellanato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina



materiale: **mattonelle in gres**
condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio**
condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma per le attuali normative**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	E' stata dichiarata l'ultimazione dei lavori nel 1980.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non sono state depositate Certificazioni di Conformità degli impianti. La pratica di Condono non è completa e non sono state trovate ulteriori pratiche relative ad interventi successivi sul fabbricato.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a metano con terminali di erogazione in alluminio.
Stato impianto	Normale
Potenza nominale	---
Epoca di realizzazione/adequamento	E' stata dichiarata l'ultimazione dei lavori nel 1980.
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non sono state depositate Certificazioni di Conformità degli impianti. La pratica di Condono non è completa e non sono state trovate ulteriori pratiche relative ad interventi successivi sul fabbricato.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non sono state depositate Certificazioni di Conformità degli impianti. La pratica di Condono non è completa e non sono state trovate ulteriori pratiche relative ad interventi successivi sul fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso	sup lorda di pavimento	20,56	1,00	20,56
Cucina	sup lorda di pavimento	10,66	1,00	10,66
Bagno 1	sup lorda di pavimento	5,40	1,00	5,40
Soggiorno	sup lorda di pavimento	21,86	1,00	21,86
Camera 1	sup lorda di pavimento	11,55	1,00	11,55
Camera 2	sup lorda di pavimento	12,15	1,00	12,15
Bagno 2	sup lorda di pavimento	3,45	1,00	3,45
Camera 3	sup lorda di pavimento	16,36	1,00	16,36
Portico	sup lorda di pavimento	21,55	0,35	7,54
Terrazza	sup lorda di pavimento	2,97	0,35	1,04
Locale 1	sup lorda di pavimento	19,38	0,20	3,88
Locale 2	sup lorda di pavimento	36,05	0,20	7,21
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	4,52	0,20	0,90
Pertinenza esterna (giardino)	sup lorda di pavimento	574,00	0,10	57,40

760,46

179,96



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018

Zona: 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): 3400

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.3**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.4**

Il fabbricato pignorato è un edificio monofamiliare ubicato nella frazione di Ronchi a circa 1,2 chilometri dal mare. La sua costruzione è successiva al 1979 e anteriore al 01.10.1983, per questo è stato possibile, da parte dell'allora proprietario procedere alla presentazione dell'istanza di condono edilizio n° 4707. Tale domanda di condono ad oggi non è stata ancora perfezionata e quindi non è ancora stata rilasciata.

Da via San Domenichino si accede alla proprietà percorrendo una viabilità privata e rettilinea che conduce al giardino di pertinenza e al fabbricato. Il traffico nel quartiere è limitato principalmente ai residenti, che aumentano nel periodo estivo vista la vocazione turistica della zona. I parcheggi pubblici sono inesistenti e gli edifici sono dotati di spazi privati per la sosta dei veicoli. Il fabbricato ha una pianta prevalentemente rettangolare, si sviluppa su due livelli fuori terra, di cui il secondo mansardato, e uno seminterrato. L'edificio è suddiviso in tre subalterni di cui due al piano primo e uno a piano terra, al livello superiore però si sviluppa un unico appartamento a cui è possibile accedere percorrendo la rampa di scale posta sul prospetto lato Carrara. Il piano terra è occupato da un'unica unità immobiliare non comunicante con il piano primo ma collegata tramite scala interna al piano seminterrato. Quest'ultimo è stato catastalmente frazionato in tre parti che sono di pertinenza ai subalterni in cui è suddiviso il fabbricato. L'intera costruzione è stata realizzata abusivamente successivamente al 1979 e anteriormente al 1983. È stata presentata istanza di condono (L.47/85) nel 1986 e al suo interno sono stati trovati alcuni verbali dal Comando dei Vigili Urbani redatti tra il 1979 e il 1980 in cui veniva denunciata, e ne veniva richiesta la demolizione, la realizzazione di un manufatto di ridotte dimensioni parte prefabbricato e parte in muratura. Nel fascicolo è inoltre stata depositata la dichiarazione dell'allora proprietario, Sig. ██████████, in cui viene riportata quale data di ultimazione dei lavori l'anno 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



Il fabbricato è così composto:

PIANO TERRA

Questo livello è interamente occupato dal subalterno 2.

PIANO PRIMO (sub.3 e 4)

Si raggiunge questo piano percorrendo una rampa di scale che conduce ad un portico dal quale si può accedere all'appartamento che si sviluppa a questo livello. Questa unità immobiliare è interamente mansardata. Originariamente questa porzione di fabbricato godeva di due differenti accessi uno, quello ancora in essere, posto sul prospetto lato Carrara, il secondo, adesso non più presente, collocato sul prospetto lato Viareggio. L'appartamento era infatti diviso in due differenti unità che sono state poi rese comunicanti grazie all'apertura di una porta posta in corrispondenza dei due disimpegni. L'abitazione è composta da:

1. cucina pranzo di netti circa mq 14,94
2. soggiorno di netti circa mq 18,92
3. disimpegno 1 di netti circa mq 5,16
4. bagno 1 di netti circa mq 4,29
5. disimpegno 2 di netti circa mq 6,13
6. bagno 2 di netti circa mq 6,24
7. camera 1 di netti circa mq 11,27
8. camera 2 di netti circa mq 11,11
9. camera 3 di netti circa mq 17,15
10. terrazza 1 di netti circa mq 3,72
11. portico di netti circa mq 9,28

La camera matrimoniale (camera 3) affaccia su una piccola terrazza in corrispondenza della quale inizialmente sbarcava la rampa di scale che consentiva il secondo ingresso al piano.

Parte del piano seminterrato è stato attribuito pertinenziale a questo livello, si accede alle cantine da un portico che protegge la rampa di scale che raggiunge questi locali che sono stati dedicati in parte a piccola officina e in parte a magazzino/cantina.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Srl- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Sede legale: [REDACTED]

Amministratore unico della società: Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED])

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva

- di circa mq **381,80**, comprensiva delle pertinenze esterne (relativo al solo sub.3)
- di circa mq **381,80**, comprensiva delle pertinenze esterne (relativo al solo sub.4)

E' posto al piano: I sub.3 e 4 sono posti a piano primo mansarda.

L'edificio è stato costruito nel: All'interno della istanza di condono è allegata la dichiarazione dell'allora proprietario secondo la quale il fabbricato è stato completato nel 1980. è opinione della CTU però che vi sia una incogruenza tra questa dichiarazione e le date dei verbali redatti dai Vigili Urbani. L'ultimo è datato giugno 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non sono state presentate pratiche ufficiali per alcun tipo di ristrutturazione.



L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; a piano primo l'altezza media è di 2,21 m, con un'altezza minima di 1,62 mt e una massima di 2,81 mt.

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: legno di pino protezione: scuri esterni materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle in cotto (terrazze) condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle gres porcellanato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: mattonelle in gres condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: cotto condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: La rampa di scale è esterna e consente l'accesso al primo livello

Impianti:

Termico tipologia: **autonomo**

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



alimentazione: **metano**
 diffusori: **termosifoni in alluminio**
 condizioni: **sufficienti**
 conformità: **non a norma per le attuali normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	E' stata dichiarata l'ultimazione dei lavori nel 1980.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non sono state depositate Certificazioni di Conformità degli impianti. La pratica di Condono non è completa e non sono state trovate ulteriori pratiche relative ad interventi successivi sul fabbricato.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a metano con terminali di erogazione in alluminio.
Stato impianto	Normale
Potenza nominale	---
Epoca di realizzazione/adequamento	E' stata dichiarata l'ultimazione dei lavori nel 1980.
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non sono state depositate Certificazioni di Conformità degli impianti. La pratica di Condono non è completa e non sono state trovate ulteriori pratiche relative ad interventi successivi sul fabbricato.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non sono state depositate Certificazioni di Conformità degli impianti. La pratica di Condono non è completa e non sono state trovate ulteriori pratiche relative ad interventi successivi sul fabbricato.

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.3

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.4

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'area di pertinenza esterna spettante a questo livello del fabbricato è stata attribuita metà al sub.3 e metà al sub.4.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno	sup lorda di pavimento	21,69	1,00	21,69
Cucina	sup lorda di pavimento	17,56	1,00	17,56
Bagno 1	sup lorda di pavimento	5,15	1,00	5,15
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	9,25	1,00	9,25
Disimpegno	sup lorda di pavimento	5,70	1,00	5,70
Portico/terrazza	sup lorda di pavimento	9,58	0,35	3,35
Terrazza	sup lorda di pavimento	3,72	0,35	1,30
Locale 5 e 6 (seminterrato)	sup lorda di pavimento	21,70	0,20	4,34
Pertinenza esterna (giardino)	sup lorda di pavimento	287,45	0,10	28,75
		381,80		97,09

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.3

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale



Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018

Zona: 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): 3400

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'area di pertinenza esterna spettante a questo livello del fabbricato è stata attribuita metà al sub.3 e metà al sub.4.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Camera 1	sup lorda di pavimento	12,76	1,00	12,76
Camera 2	sup lorda di pavimento	13,15	1,00	13,15
Camera 3	sup lorda di pavimento	19,75	1,00	19,75
Bagno 2	sup lorda di pavimento	7,25	1,00	7,25
Disimpegno	sup lorda di pavimento	6,78	1,00	6,78
Terrazza	sup lorda di pavimento	3,72	0,35	1,30
Locale 3	sup lorda di pavimento	13,43	0,35	4,70
Locale 4	sup lorda di pavimento	12,05	0,35	4,22
Pertinenza esterna (giardino)	sup lorda di pavimento	287,45	0,10	28,75

376,34

98,66



Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.4

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018

Zona: 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): 3400

Descrizione: di cui al punto **Terreno**

Il terreno in oggetto ha andamento piano e forma ad L. E' intercluso ed è possibile raggiungerlo attraversando il mappale 806, esecutato e facente parte dello stesso lotto di vendita. Il mappale è recintato su 3 lati e, insieme alla pertinenza della particella 806, forma il giardino del fabbricato esecutato. Attualmente sul mappale risulta essere stato costruito una unità immobiliare completamente abusiva e abitata dal Sig. [REDACTED]. Il fabbricato in muratura è ben tenuto ed ha una superficie lorda di 110 mq. È composto da:

1. soggiorno/pranzo di netti circa mq 34,42
2. angolo cucina di netti circa mq 8,09
3. camera di netti circa mq 16,60
4. bagno di netti circa mq 7,64
5. cucina 2 abitabile di netti circa mq 27,44

L'edificio è coperto con tetto a capanna. Gli impianti sono sotto traccia, il fabbricato è riscaldato con caldaia murale e i terminali di erogazione del calore sono in alluminio. Gli infissi sono in alluminio con doppi vetri e sono protetti con persiane sempre in alluminio.

Sullo stesso mappale è presente anche una tettoia abusiva i cui elementi verticali sono pilastri prefabbricati in c.a., struttura di sostegno della copertura in ferro e a finire lamiera ondulate in acciaio.

Entrambe gli abusi non potranno essere legittimati e dovranno essere demoliti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Srl- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Sede legale: [REDACTED]

Amministratore unico della società: Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **509,00**

Il terreno risulta di forma Irregolare ad L ed orografia pianeggiante.

Tessitura prevalente: Questo mappale costituisce insieme alla pertinenza della particella 806 il giardino del fabbricato esecutato.

Sistemazioni agrarie: Nessuna.

Sistemi irrigui presenti: Sono presenti prese d'acqua ma non è stato notato nessun sistema di irrigazione.

Colture erbacee: a giardino, sebbene non particolarmente curato.

Colture arboree: nessuna.

Selvicolture: nessuna.

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	---
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Sono state osservate delle lampade per esterno distribuite su tutto il giardino ma, vista la scarsa manutenzione degli elementi illuminanti, non se ne garantisce il funzionamento.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima di questa particella è stata eseguita considerando l'Indice Mercantile che tradizionalmente viene attribuito alle pertinenze dei fabbricati residenziali ovvero 0,10.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda di pavimento	509,00	0,10	50,90
		509,00		50,90



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018

Zona: 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): 3400

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;
- Uffici del registro di Massa Carrara;
- Ufficio tecnico 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 edifici residenziali in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 2300 €/mq di ad un massimo di 3100 €/mq;

8.3 Valutazione corpi:**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano terra) Sub.2. Abitazione di tipo civile [A2]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso	20,56	€ 2.850,00	€ 58.596,00
Cucina	10,66	€ 2.850,00	€ 30.381,00
Bagno 1	5,40	€ 2.850,00	€ 15.390,00



Soggiorno	21,86	€ 2.850,00	€ 62.301,00
Camera 1	11,55	€ 2.850,00	€ 32.917,50
Camera 2	12,15	€ 2.850,00	€ 34.627,50
Bagno 2	3,45	€ 2.850,00	€ 9.832,50
Camera 3	16,36	€ 2.850,00	€ 46.626,00
Portico	7,54	€ 2.850,00	€ 21.489,00
Terrazza	1,04	€ 2.850,00	€ 2.964,00
Locale 1	3,88	€ 2.850,00	€ 11.058,00
Locale 2	7,21	€ 2.850,00	€ 20.548,50
Ripostiglio	0,90	€ 2.850,00	€ 2.565,00
Pertinenza esterna (giardino)	57,40	€ 2.850,00	€ 163.590,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 449.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 512.886,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 319.518,59
Valore Corpo			€ 427.434,86
Valore Accessori			---
Valore complessivo intero			€ 427.434,86
Valore complessivo diritto e quota			€ 427.434,86

Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.3. Abitazione di tipo civile [A2]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Soggiorno	21,69	€ 2.750,00	€ 59.647,50
Cucina	17,56	€ 2.750,00	€ 48.290,00
Bagno 1	5,15	€ 2.750,00	€ 14.162,50
Ripostiglio	9,25	€ 2.750,00	€ 25.437,50
Disimpegno	5,70	€ 2.750,00	€ 15.675,00
Portico/terrazza	3,35	€ 2.750,00	€ 9.212,50

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



Terrazza	1,30	€ 2.750,00	€ 3.575,00
Locale 5 e 6 (seminterrato)	4,34	€ 2.750,00	€ 11.935,00
Pertinenza esterna (giardino)	28,75	€ 2.850,00	€ 81.937,50
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 213.598,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 269.872,50
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 172.382,98
Valore Corpo			€ 218.617,83
Valore Accessori			---
Valore complessivo intero			€ 218.617,83
Valore complessivo diritto e quota			€ 218.617,83

Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.4. Abitazione di tipo civile [A2]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Camera 1	12,76	€ 2.750,00	€ 35.090,00
Camera 2	13,15	€ 2.750,00	€ 36.162,50
Camera 3	19,75	€ 2.750,00	€ 54.312,50
Bagno 2	7,25	€ 2.750,00	€ 19.937,50
Disimpegno	6,78	€ 2.750,00	€ 18.645,00
Terrazza	1,30	€ 2.750,00	€ 3.575,00
Locale 3	4,70	€ 2.750,00	€ 12.925,00
Locale 4	4,22	€ 2.750,00	€ 11.605,00
Pertinenza esterna (giardino)	28,75	€ 2.850,00	€ 81.937,50
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 217.052,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 274.190,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 175.170,68



Valore Corpo	€ 222.137,56
Valore Accessori	---
Valore complessivo intero	€ 222.137,56
Valore complessivo diritto e quota	€ 222.137,56

Terreno agricolo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie catastale della particella	50,90	€ 2.850,00	€ 145.065,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 145.065,00
Valore Corpo	€ 145.065,00
Valore Accessori	---
Valore complessivo intero	€ 145.065,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 145.065,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano terra) Sub.2	Abitazione di tipo economico [A3]	179,96	€ 427.434,86	€ 427.434,86
Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.3	Abitazione di tipo economico [A3]	97,09	€ 218.617,83	€ 218.617,83
Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.4	Abitazione di tipo economico [A3]	98,66	€ 222.137,56	€ 222.137,56
Terreno		50,90	€ 145.065,00	€ 145.065,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 151.988,29



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

• catasto (corpi 1, 2 e 3)	€ 2071,50
• onorario tecnico abilitato per perfezionamento pratica condono con Vincolo paesaggistico e C.I.L.A.	€ 6000,00
• integrazione ad oblazione Condono	€ 6.933,03
• oneri di Urbanizzazione Condono	€ 34.255,38
• costo Costruzione Condono	€ 4.130,00
• sanzione per C.I.L.A. Con comunicazione tardiva	€ 1.000,00
• sanzione per Vincolo Paesaggistico	€ 4.268,00
• diritti di segreteria	€ 466,00
• demolizioni complessive e ripristini	€ 30.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €772.143,05

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 50 pagine e 8 allegati (274 pagine), restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Data generazione:
03-08-2019

L'Esperto alla stima
Sara Mannini



ALLEGATI

ALLEGATO 1. VERBALE SOPRALLUOGO DEL 18.06.2019

VERBALE SOPRALLUOGO DEL 19.06.2019

ALLEGATO 2. RILIEVO FOTOGRAFICO

ALLEGATO 3. DOCUMENTI CATASTO

- MAPPA CATASTALE MASSA FG. 141 PART. 806 E 1595
- ELABORATO PLANIMETRICO FG. 141 PART. 806
- ELENCO SUBALTERNI
- PLANIMETRIA CATASTALE FG. 141 PART. 806 SUB. 2
- PLANIMETRIA CATASTALE FG. 141 PART. 806 SUB. 3
- PLANIMETRIA CATASTALE FG. 141 PART. 806 SUB. 4
- VISURA STORICA FG. 141 MAPP. 806 SUB.2
- VISURA STORICA FG. 141 MAPP. 806 SUB.3
- VISURA STORICA FG. 141 MAPP. 806 SUB.4
- VISURA STORICA FG. 141 MAPP. 1595
- VISURA FG. 141 MAPP. 806

ALLEGATO 4. DOCUMENTI COMUNE

- ISTANZA DI CONDONO PROT. 13065 N°4707
- VERBALE VIGILI URBANI DEL 18.08.1979
- VERBALE VIGILI URBANI DEL 17.04.1980

ALLEGATO 5. DOCUMENTI CONSERVATORIA

- ISPEZIONE ORDINARIA SIG.RA [REDACTED]
- ISPEZIONE ORDINARIA SIG. [REDACTED]
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.141 PART.806 SUB.2, 3 E 4
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.141 PART.1595
- ISPEZIONE ORDINARIA [REDACTED]
- ISPEZIONE ORDINARIA SIG.RA [REDACTED]
- ISPEZIONE ORDINARIA SIG. [REDACTED]
- NOTA TRASCRIZIONE RG 555 RP 465
- DOMANDA DI ANNOTAZIONE RG 2423 RP 315
- NOTA TRASCRIZIONE RG 2422 RP 1797
- NOTA TRASCRIZIONE RG 8421 RP 6131
- NOTA ISCRIZIONE RG 1002 RP 141
- NOTA ISCRIZIONE RG 1338 RP 191

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



- NOTA ISCRIZIONE RG 528 RP 92
- NOTA ISCRIZIONE RG 529 RP 93
- NOTA TRASCRIZIONE RG 4759 RP 2756
- NOTA TRASCRIZIONE RG 11370 RP 7014
- NOTA ISCRIZIONE RG 5863 RP 906
- NOTA TRASCRIZIONE RG 7747 RP 5452
- DOMANDA DI ANNOTAZIONE RG 6085 RP 811
- NOTA TRASCRIZIONE RG 10693 RP 7841
- NOTA ISCRIZIONE RG 10694 RP 1424
- NOTA ISCRIZIONE RG 8935 RP 1189
- NOTA ISCRIZIONE RG 6050 RP 788
- NOTA TRASCRIZIONE RG 10681 RP 8128
- NOTA TRASCRIZIONE RG 3463 RP 2621
- DOMANDA DI ANNOTAZIONE RG 7829 RP 1089
- DOMANDA DI ANNOTAZIONE RG 3596 RP 417
- DOMANDA DI ANNOTAZIONE RG 10187 RP 1354
- DOMANDA DI ANNOTAZIONE RG 10188 RP 1355
- DOMANDA DI ANNOTAZIONE RG 10189 RP 1356
- DOMANDA DI ANNOTAZIONE RG 10190 RP 1357
- DOMANDA DI ANNOTAZIONE RG 1254 RP 179
- DOMANDA DI ANNOTAZIONE RG 1255 RP 180
- DOMANDA DI ANNOTAZIONE RG 1256 RP 181
- DOMANDA DI ANNOTAZIONE RG 1257 RP 182
- DOMANDA DI ANNOTAZIONE RG 1258 RP 183
- DOMANDA DI ANNOTAZIONE RG 1259 RP 184
- DOMANDA DI ANNOTAZIONE RG 1260 RP 185
- DOMANDA DI ANNOTAZIONE RG 1252 RP 177
- DOMANDA DI ANNOTAZIONE RG 1253 RP 178

ALLEGATO 6. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO 7. VISURA CAMERALE [REDACTED] S.R.L.

ALLEGATO 8. RESTITUZIONE RILIEVO METRICO



TRIBUNALE DI MASSA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED] Srl

contro: [REDACTED] Srl

N.R.G. E.I. 162/2018

Data udienza: 09.10.2019 ore 11.15

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ELISA PINNA

Custode Giudiziario: Dott. Massimiliano Tognelli

INTEGRAZIONE A RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 - Fabbricato residenziale con 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

A seguito delle ulteriori indagini eseguite dal tecnico incaricato dal Giudice e dal Custode, Dott. Massimiliano Tognelli, la sottoscritta, Ing. Sara Mannini, nominata Esperto per la stima dei beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n°162/20158, con la presente relazione integra l'elaborato peritale depositato in data 26.08.2019

Come già indicato in perizia, lo stato di possesso dei corpi 1, 2 e 3 risulta come di seguito indicato:

Corpo 1: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano terra) Sub.2

Possesso: Abitazione di tipo civile [A2]

Attualmente il corpo è occupato dal Sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia, senza alcun titolo. Su questo subalterno grava diritto d'abitazione vita natural durante a favore del Sig. [REDACTED]

Corpo 2: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.3

Possesso: Abitazione di tipo civile [A2]

Attualmente il corpo è occupato dalla Sig.ra [REDACTED] e dalla sua famiglia, senza alcun titolo. Su questo subalterno grava diritto d'abitazione vita natural durante a favore del Sig. [REDACTED]

Corpo 3: Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.4

Possesso: Abitazione di tipo civile [A2]

Attualmente il corpo è occupato dalla Sig.ra [REDACTED] e dalla sua famiglia, senza alcun titolo. Su questo subalterno grava diritto d'abitazione vita natural durante a favore del Sig. [REDACTED]

Si precisa, pertanto che, il diritto di abitazione a favore del Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED], ed ancora in vita, risulta gravante sui corpi 1, 2 e 3, identificati al Catasto Urbano al fg. 141 part. 806 sub 2, 3 e 4 e, qualora detto diritto di abitazione debba considerarsi opponibile alla procedura esecutiva, si ritiene opportuno applicare una decurtazione basandosi sui criteri usati per la determinazione del valore di usufrutto vitalizio come da prassi consolidata, partendo dal valore di stima valutato nell'elaborato peritale.

Si ricorda, inoltre, che il corpo 4 non è gravato dal diritto di abitazione.

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
CORPO 1. Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano terra) Sub.2	Abitazione di tipo economico [A3]	179,96	€ 427.434,86	€ 427.434,86
CORPO 2. Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.3	Abitazione di tipo economico [A3]	97,09	€ 218.617,83	€ 218.617,83
CORPO 3. Porzione di fabbricato plurifamiliare (piano primo) Sub.4	Abitazione di tipo economico [A3]	98,66	€ 222.137,56	€ 222.137,56
CORPO 4. Terreno		50,90	€ 145.065,00	€ 145.065,00

In virtù di quanto sopra esposto, la somma del valore dei subalterni 2, 3 e 4 è € 868.190,25

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%) € 130.228,54

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: applicabili ai fabbricati (corpi 1, 2 e 3)

- catasto (corpi 1, 2 e 3) € 2071,50
- onorario tecnico abilitato per perfezionamento pratica condono con Vincolo paesaggistico e C.I.L.A. € 6000,00
- integrazione ad oblazione Condono € 6.933,03
- oneri di Urbanizzazione Condono € 34.255,38
- costo Costruzione Condono € 4.130,00
- sanzione per C.I.L.A. Con comunicazione tardiva € 1.000,00
- sanzione per Vincolo Paesaggistico € 4.268,00
- diritti di segreteria € 466,00
- demolizioni complessive € 15.000,00

TOTALE €74.123,91

Valore dell'immobile al netto della decurtazione imposta da G.E. e delle spese di regolarizzazione € 663.837,80

Riduzione del valore del 25% secondo le tabelle per il calcolo dell'usufrutto vitalizio/diritti di abitazione € 165.959,45

Valore dell'immobile al netto anche della decurtazione del valore del diritto di abitazione (25% in base all'età compiuta del Sig. ██████████) € 497.878,35

In virtù di quanto sopra esposto il valore del corpo 4 (terreno) è € 145.065,00

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%) € 21.759,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: applicabili al corpo 4

- demolizioni complessive (fabbricato abusivo) € 15.000,00

Valore del corpo al netto della decurtazione imposta da G.E. e delle spese di regolarizzazione € 108.305,25

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 606.183,60

Si precisa che a pag. 43 al paragrafo **8.2 Fonti di informazione**, la frase "Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Il valore di mercato per edifici residenziali in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 2300 €/mq di ad un massimo di 3100 €/mq" deve intendersi sostituita da

“Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Il valore di mercato per edifici residenziali in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 2300 €/mq di ad un massimo di 3400 €/mq” coerentemente con il valore riportato nel paragrafo **Valori relativi alla Agenzia del territorio**.

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 4 pagine, restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Massa
10-02-2021

L'Esperto alla stima
Dott.ssa Sara Mannini
INGEGNERE