

---

## TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

-----  
Fallimento: ██████████ S.n.c.

Giudice Delegato: Dott. Giampaolo Fabbrizzi

Curatore Fallimentare : Dott. Cesare Lattanzi  
-----

### RELAZIONE C.T.U. DI BENI IMMOBILI

## INTEGRAZIONE AGOSTO 2016

-----  
Il Giudice Delegato al Fallimento ██████████ S.n.c. Dott. Giampaolo Fabbrizzi con provvedimento del 30/04/2016 incaricava il sottoscritto Marco Bondielli, Libero Professionista , iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Massa Carrara al n. 263, con studio in Massa Via Marina Vecchia n. 4 int. 12, già nominato CTU nello stesso fallimento, di:

- Provvedere alla rideterminazione del valore dei beni non oggetto di esecuzione di cui al lotto n. 2 della perizia in atti
- Ottenere, dai competenti enti, il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui alla massa attiva fallimentare che verranno esitati in occasione del prossimo incanto.

o o o o o

### **Premessa.**

Il sottoscritto CTU con precedente relazione di stima depositata nel marzo 2010 aveva stimato i beni immobili di pertinenza del Concordato Preventivo ██████████ ██████████ S.n.c. di proprietà della società stessa.

Successivamente con una seconda relazione depositata nell'ottobre del 2010, il CTU stima i beni personali posseduti da ██████████ e ██████████.

Tra i beni stimati il compendio immobiliare in Comune di Massa, località Mirteto, all'interno del lotto compreso tra Via Aldo Salvetti e Via Del Mancino, che ██████████ ██████████ detiene per quota di 1/3 di piena proprietà (comproprietari ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ per la quota di 1/3 ciascuno)

#### IMMOBILE N. 1

- 1- Appartamento in Via Del Mancino, al piano terra, censito al NCEU al foglio 61 mappale 690 subalterno 1
- 2- Appartamento in Via Del Mancino, al piano primo, censito al NCEU al foglio 61 mappale 690 subalterno 2
- 3- Garage in Via Del Mancino, al piano terra, censito al NCEU al foglio 61 mappale 690 subalterno 3
- 4- Foglio 61 mappale 1070 di mq 616
- 5- Foglio 61 mappale 1071 di mq 314

#### IMMOBILE N. 2

- 6- Garage in Via Aldo Salvetti, al piano terra, censito al NCEU al foglio 61 mappale 692
- 7- Appartamento in Via Aldo Salvetti, al piano terra, censito al NCEU al foglio 61 mappale 693 NCT – Terreni in Via del Mancino-Via Aldo Salvetti
- 8- Foglio 61 mappale 705 di mq 450
- 9- Foglio 61 mappale 735 di mq 95
- 10- Foglio 61 mappale 1072 di mq 122

Nella relazione CTU dell'ottobre 2010, nell'assegnazione dei lotti di vendita, l'immobile 1 assume il lotto n. 1 e l'immobile 2 il lotto n. 2.

Segue una variazione catastale al Catasto Terreni (Tipo mappale n.56063 del 20/04/2011) per la quale si sopprimono i mappali 1070, 1071, 1072 e si originano i nuovi mappali 1159, 1161, 1163, e 1164 (Allegato n. 3N); al Catasto Urbano, a seguito dalla denuncia di variazione n. MS0074512 E MS0075225 del 24/06/2011 (Allegati n. 4,6 e 7), si sopprimono le particelle 690 subalterno 1 e 2, e si originano le nuove particelle subalterno 4 e subalterno 5 quest'ultimo graffato assieme al mappale 1161.

I beni di cui ai punti precedenti 6 e 7, appartamento e garage distinti al catasto urbano al foglio 61 e mappali 692 e 693, già gravati da Ipoteca volontaria di £ 450.000.000 a favore di Monte dei Paschi Fondiario e Opere Pubbliche Spa, contro [REDACTED] [REDACTED] Iscrizione del 04/12/1993 al n. 1175 di particolare (rinnovata con iscrizione del 02/12/2013 al n. 1120 di particolare) a cui è seguito pignoramento immobiliare a favore del Banco Popolare Soc Coop contro l'intera proprietà di [REDACTED], [REDACTED] ed [REDACTED].

Preso atto che i succitati beni immobili, appartamento e garage distinti al catasto urbano al foglio 61 e mappali 692 e 693, non sono più nella disponibilità del fallimento in quanto sono stati aggrediti dal Banco Popolare Soc Coop ed attualmente detto istituto sta procedendo esecutivamente, dietro istanza del Curatore Fallimentare il Giudice Delegato **ha incaricato il CTU di provvedere alla rideterminazione del valore dei beni in Massa località Mirteto scorporando gli immobili oggetto della sopracitata procedura esecutiva.**

#### Beni immobili da stimare

I beni residui, che andranno a formare il nuovo lotti di vendita nn 13, 14 e 15, con i nuovi identificativi catastali sono i seguenti:

Beni immobili in Massa Via Del Mancino comprendenti un appartamento al piano terra, un appartamento al piano primo, con annesso garage, manufatto ad uso cantina e terreno:

- Garage. foglio 61 mappale 690 subalterno 3
- Appartamento. foglio 61 mappale 690 subalterno 4
- Appartamento. foglio 61 mappale 690 subalterno 5 e mappale 1161 (Graffati)
- Terreno. foglio 61 mappale 1159 di mq 586
- Terreno. foglio 61 mappale 1163 di mq 294
- Terreno. foglio 61 mappale 1164 di mq 120
- Terreno. foglio 61 mappale 705 di mq 450
- Terreno. foglio 61 mappale 735 di mq 95

Trattandosi di immobili divisibili si procede da subito alla formazione dei nuovi lotti di vendita:

Lotto 1 e Lotto 2 (Soppressi)

**Lotto 13** – Appartamento al piano terra, in Comune di Massa Via Del Mancino, con annesso garage e terreno, censito all'Ufficio del Territorio, catasto Urbano al foglio 61 mappale 690 subalterni 4 e 3, catasto terreni foglio 61 mappali 1163 e 1164, compresa la comproprietà di area comune contraddistinta con il subalterno n. 6 "bene comune non censibile ai sub 3, 4 e 5 del mappale 690".

**Lotto 14** - Appartamento al piano primo , in Comune di Massa Via Del Mancino, con annesso manufatto ad uso magazzino e terreno, censito all'Ufficio del Territorio, catasto Urbano al foglio 61 mappale 690 subalterno 5 e mappale 1161 (Graffati) e mappale 1159, compresa la comproprietà di area comune contraddistinta con il subalterno n. 6 "bene comune non censibile ai sub 3, 4 e 5 del mappale 690".

**Lotto 15** - Terreno di una superficie di mq 545 in Comune di Massa Via Aldo Salvetti, censito all'Ufficio del Territorio catasto terreni al foglio 61 mappali 705 e 735.

Dopo aver effettuato il sopralluogo dal giorno 06/06/2016 , il sottoscritto ha provveduto a controllare presso i pubblici uffici i documenti ed i dati necessari, ponendosi in grado di redigere la presente relazione peritale.

---

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

La valutazione ha tenuto conto dello stato di legittimità urbanistico/edilizia dei beni immobili applicando le opportune svalutazioni rispetto ai valori ordinari di mercato.

Rispetto ai valori già attribuiti ai beni nell'anno 2010 si ha un decremento dei valori unitari dovuto a: riduzione del valore di mercato rispetto all'anno 2010, il ritrovamento di alcuni documenti negli archivi comunali che nell'anno 2010 non erano stati rinvenuti ha evidenziato delle parti realizzate abusive che deprezzano il valore dei beni.

# STIMA DEI BENI

## **Descrizione generale dei beni**

Fabbricato bifamiliare , situato nel Comune di Massa, località Mirteto Via Del Mancino n. 28, con annesso garage, manufatto ad uso magazzino e terreno pertinenziale (Allegati nn. 1-2)

La località Mirteto è situata a circa 1,5 km dal centro di Massa; la zona dove si colloca il bene oggetto di perizia è poco sotto il centro della frazione ed è caratterizzata da case singole o piccole palazzine residenziali, con la presenza di alcune attività commerciali.

La proprietà confina su di un lato con Via del Mancino e si accede alla stessa da cancello carraio attestato sulla strada pubblica.

Il fabbricato principale comprende due appartamenti, uno al piano terra ed uno al piano primo.

Lo stato del fabbricato dall'esterno appare discreto: l'edificio non ha subito ristrutturazioni radicali ma è stato mantenuto in buono stato rinnovando le finiture nel corso degli anni (Vedi foto allegato n. 8).

La costruzione del fabbricato principale è iniziata nella metà degli anni 50 e con interventi successivi è stato completato attorno all'anno 1965.

## **Destinazione urbanistica.**

Secondo il Piano Regolatore Generale (1980) del Comune di Massa il lotto di complessivi mq 1895 ricade per circa mq 390 in "Zona agricola" e per il resto in "Zona di saturazione B2" (Allegato n. 9) con i seguenti indici: Indice di fabbricabilità 2 mc/mq, rapporto copertura 30%, altezza massima 7 mt., distanza dalle strade  $\frac{1}{2}$  dell'altezza con un minimo di mt 3,50.

Il lotto, formato da terreno e fabbricati già edificati, secondo lo strumento vigente (PRG 1980), avrebbe una certa capacità edificatoria che però di fatto è stata negata fin dall'anno 2009 momento in cui è stato adottato il Piano Strutturale Comunale che ha introdotto delle

“misure di salvaguardia”.

Le misure di salvaguardia, che hanno negato la nuova edificazione e hanno limitato gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono state più volte reiterate, fino all'adozione del Regolamento Urbanistico, strumento tuttora in itinere.

Il Comune di Massa, con **deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 24/7/2015**, ha **adottato il Regolamento urbanistico, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana** avvenuta in data **21 ottobre 2015 (BURT n. 42 - parte II)**.

Nei 60 giorni successivi alla pubblicazione sono state presentate le osservazioni da parte di cittadini o altri interessati; al momento le osservazioni sono al vaglio degli uffici comunali... seguiranno le fasi delle controdeduzioni, di modifiche allo strumento urbanistico adottato ed infine approvazione definitiva che sancirà l'operatività del Regolamento Urbanistico.

Si riporta di seguito le disposizioni del nuovo Regolamento Urbanistico adottato, ribadendo che le stesse non sono operative fino alla approvazione definitiva dello strumento (Allegato n. 10).

Tavola QP 1.6 (Allegato n. 10A) – Il lotto di terreno ricade in zona “CD\_MBD Sottosistema funzionale della città diffusa Media e Bassa Densità” disciplinate dall'art 30 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n. 10C) che riporta le tipologie di intervento possibili, tra cui l'incremento volumetrico non superiore al 20% dell'esistente con un massimo di 38 mq.

Non è consentita la nuova edificazione pertanto la porzione di terreno che costituirà il lotto n. 3 (mappali 703 e 735) e comunque i terreni liberi del compendio, perdono la capacità edificatoria che avevano prima del 2009 e che era consentita dal PRG 1980.

### **Conformità urbanistica ed edilizia.**

Riguardo alla conformità edilizia, nonostante le approfondite ricerche presso gli archivi comunali, non si è riusciti a rintracciare gli atti ante

1967 che dimostrerebbero la piena legittimità di quanto realizzato.

La documentazione reperita a riguardo attesta che:

- Il terreno su cui sono stati edificati i fabbricati, libero da costruzioni, è stato acquistato da ██████████ ██████████, padre di ██████████, con rogito Notaio Gio Batta Ricci del 8/7/1951, trascritto il 11/7/1951 al n. 1849 di particolare
- Negli archivi comunali è stata rintracciata una richiesta di abitabilità datata 23/11/1954 (Allegato n. 16) fascicolata assieme ad un verbale di visita tecnico sanitaria 27/11/1954 con annotazioni a macchina nella prima pagina:
  - Progetto approvato dalla commissione edilizia 24/7/1951
  - Data della visita il 27/11/1954
  - Si rende abitabile il 1/12/1954
  - Consegnato il certificato di abitabilità il 19/12/1954A pagina 3 dello stesso documento troviamo annotato- Osservazioni:  
*al progetto approvato sono stati costruiti 3 vani con latrina esterna, in una misura non rispondente al progetto. (sembrirebbe ci si riferisca ad una porzione dell'attuale piano terra)*  
Da quanto sopra possiamo "supporre" l'esistenza di un progetto approvato che, nonostante le approfondite e ripetute richieste, il tecnico comunale preposto all'archivio non ha rintracciato, pertanto non possiamo attestare la legittimità di quanto realizzato all'epoca.
- Dal registro dei titoli edilizi dell'anno 1955 (Allegato n. 17) si è rilevato al n. 27 un riferimento ad una richiesta inoltrata a nome di "██████████ per l'ampliamento di casa in località Mirteto 31-1-55" con l'annotazione "vedi nuova pratica presentata"; sempre allo stesso anno al n. 82 troviamo i riferimenti di un'altra pratica "██████████ per l'ampliamento di casa in località Mirteto via Falce 22-3-55 – approvato dalla Giunta 19-4-55"  
Da quanto sopra possiamo "supporre" l'esistenza di un progetto di ampliamento di una porzione realizzata in precedenza; anche in questo caso il titolo edilizio non è stato rinvenuto negli archivi comunali, pertanto non possiamo attestare la legittimità di quanto realizzato all'epoca.
- Dalla foto aerea risalente all'anno 1954 (Allegato 15a), in corrispondenza del fabbricato principale si rileva una sagoma bianca che dovrebbe corrispondere al fabbricato, forse solo in parte; la foto aerea ha una bassa definizione e l'immagine non ci permette una chiara identificazione dello stato dei luoghi.
- Dalla foto aerea del volo 5/12/1964 (Allegato 15b) si vede in maniera evidente l'esistenza del fabbricato principale delle dimensioni in perimetrali così come oggi si presenta. Dall'analisi delle ombre raffrontato con i fabbricati vicini (vedi a tal proposito anche la foto aerea successiva anno 1965) si può affermare che nell'anno 1964 il fabbricato era ad un solo piano fuori terra.  
Non si rileva l'esistenza dell'altro fabbricato ad uso garage (fg 61 mappale 690 sub 3)
- Dalla foto aerea data 21/06/1965 (Allegato 15c) si vede la sagoma del fabbricato

principale. Dall'analisi delle ombre, raffrontato con i fabbricati vicini, si può affermare che nell'anno 1965 il fabbricato era ad un solo piano fuori terra.

Possiamo notare il tetto che è per metà smontato (vedi l'ombra triangolare in copertura) il che ci fa pensare che in quel momento erano in corso i lavori di sopraelevazione dell'edificio.

Non si rileva l'esistenza dell'altro fabbricato ad uso garage (fg 61 mappale 690 sub 3)

- Presso l'archivio comunale è stata rintracciata una richiesta di licenza edilizia (Allegato n. 14) inoltrata il 23/04/1965 dall'allora proprietario [REDACTED], con la quale si chiedeva di autorizzare la "sopraelevazione del proprio fabbricato sito in località Mirteto Via del Mancino". Dai grafici di progetto (Allegato n. 14d) si apprende dell'esistenza di un fabbricato esistente ad un solo piano fuori terra delle dimensioni perimetrali corrispondenti all'attuale (non figurano i piccoli corpi locale caldaia ed il wc con accesso dall'esterno, come non figura il manufatto ad uso garage fg 61 mappale 690 sub 3). Il progetto prevede il rialzamento di un piano.

Visionando il fascicolo notiamo che il progetto ha ottenuto il parere favorevole dell'Ufficio Sanitario, del Comando dei Vigili del Fuoco e della Commissione edilizia ma con la prescrizione di arretrare il fabbricato a mt 10 dalla strada.

Con la lettera n. 26411 del 22/7/1965 (Allegato 14c) il Comune comunica al richiedente del parere favorevole della commissione edilizia... *"con arretramento a m 10 dalla strada"*. la lettera continua dicendo *"pertanto la Sv è invitata a presentarsi, tempestivamente, e munita della presente, presso quest'ufficio per il perfezionamento degli atti relativi al rilascio della licenza di costruzione. Resta inteso che potrà essere dato effettivo inizio dei lavori solo dopo ottenuta la licenza di costruzione..."*

Sulla cartella depositata in archivio (Allegato 14a) leggiamo alcune annotazioni che rimarcano il contrasto del progetto con la strumentazione urbanistica allora vigente il "Piano Regolatore Generale di Apuania del 1941"

Nel fascicolo non si è trovato alcun riferimento alla licenza edilizia rilasciata;

**Da quanto potuto capire, l'intervento di sopraelevazione non ha mai ottenuto la licenza edilizia ed è pertanto da ritenersi realizzato abusivamente.**

La prescrizione del comune di arretrare il fabbricato a 10 mt dalla strada è una soluzione che avrebbe supposto la demolizione del piano primo e l'arretramento dell'intero fabbricato.

- La aerofotogrammetria dell'anno 1965 (Allegato 15d) riporta la sagoma del fabbricato principale e non rileva il manufatto ad uso garage fg 61 mappale 690 sub 3
- Le foto aeree degli anni 1973 e 1976 (Allegato 15e) riporta sia il fabbricato principale, che dall'analisi delle ombre raffrontato con i fabbricati vicini risulta a 2 piani, sia il manufatto ad uso garage.
- La planimetrie catastali prot 2362 e 2363 del 28/9/1983 (Allegato n. 15f) riporta lo stato dei due appartamenti al PT e P1 nell'anno 1983.  
Al piano terra è riportato il locale caldaia posto verso monte, ma non risulta il piccolo wc con accesso dall'esterno posto verso mare. Si suppone che questa

porzione sia stata realizzata dopo il 1967 senza titolo edilizio, pertanto se ne prevede la demolizione.

Successivamente sono state realizzate delle opere abusive per le quali la proprietà ha inoltrato due richiesta di condono per le quali al momento non è ancora stata rilasciata dal Comune di Massa La sanatoria edilizia.

**- Domanda di condono protocollo n. P0671 del 10/12/2004**  
richiesta ai sensi della LRT 53/2004 (Allegato n. 12)

L'abuso consiste nella realizzazione abusiva di un porticato al piano terra facente parte dell'unità oggi contraddistinta dal subalterno 4 (Ex sub 1).

L'abuso sana una superficie non residenziale di mq 19.08 ed un volume di mc 38.25, come da relazione Geom █████ del 11/6/2011

Tra i documenti rinvenuti all'interno della cartella depositata in comune il deposito della pratica sismica n. 4538 prot. n. 23307 del 26/01/2012 e certificato di idoneità sismica a firma dell'ing █████ del 19/01/2012 (Allegati 12P – 12R)

**- Domanda di condono protocollo n. P1316 del 10/12/2004**  
richiesta ai sensi della LRT 53/2004 (Allegato n. 13)

L'abuso consiste nella "realizzazione, nella corte di proprietà, di un piccolo fabbricato adibito a cantina di pertinenza dell'appartamento al piano primo .. oltre ad un terrazzo di servizio al piano primo. (appartamento contraddistinto dal subalterno 5, ex sub 2).

Sul modello inoltrato in Comune dal richiedente è riportata una superficie non residenziale soggetta a sanatoria di mq 27,20

Sulla successiva relazione del Geom █████ del 11/6/2011 (Allegato n. 13G) e 04/01/2012 2011 (Allegato n. 13G) si dichiara da sanare una maggiore superficie non residenziale di mq 11,49 relativa piano interrato del manufatto ad uso cantina e mq 19.00 relativo all'ampliamento della terrazza al piano primo dell'appartamento

(riguardo a questi aumenti di superficie dichiarati in un secondo tempo rispetto alla richiesta domanda di condono del 10/12/2004.

Tra i documenti rinvenuti all'interno della cartella depositata in comune il deposito della pratica sismica prot. n. 23318 del 26/01/2012 e certificato di idoneità sismica a firma dell'ing ██████████ del 19/01/2012 (Allegati n. 13G -13L)

Riguardo alle due richieste di condono prot. P0671 e P1316, il Comune di Massa con lettera prot. 0049417 del 14/11/2011 (Allegato n. 12F) ha richiesto alla proprietà di produrre *“nel termine perentorio di 90 giorni dalla data di ricevimento della presente”* una serie di documenti; a margine della lettera sta scritto: *“Si avverte che, la mancata presentazione dei citati documenti entro il termine indicato comporta l'improcedibilità della domanda ed in conseguente diniego della Concessione Edilizia in Sanatoria per carenza di documentazione...”*

Una parte della documentazione mancante era già stata fatta pervenire dalla proprietà il giorno 03/07/2011 (Allegati n. 12G-H-L-M-N) Risultano tardivamente depositate:

- deposito delle pratica sismica rot. n. 23307e n. 23318 del 26/01/2012,
- certificato di idoneità sismica del 19/01/2012 (Allegati n. 12P-R), relazione compatibilità idraulica del 5/02/2012 (Allegato n. 12T),
- documentazione fotografica,
- Determina n. 2771 del 19/07/2012 del Comune di Massa riguardante il *“nulla osta alla realizzazione di edifici e nuovi volumi singoli lotti compresi all'interno di area PIE e PIME...”* tra l'altro con prescrizioni, con l'obbligo di depositare relazione di fine lavori che attesti l'adempimento delle prescrizioni stesse.... anche se si deve rilevare che, secondo la carta dell'*“Aggiornamento della pericolosità idraulica del Comune di Massa”* datata 18/02/2015 (Allegato n. 11) allegata al Regolamento Urbanistico adottato, il lotto in questione risulta escluso dalle aree PIE e PIME.

Si rimarca che la documentazione richiesta è stata prodotta fuori del termine perentorio di 90 giorni fissati dal Comune, pena il diniego della CE in sanatoria... sentiti sull'argomento i preposti tecnici comunali, il

Comune si dovrà esprimere circa l'ammissibilità o il diniego della richiesta di sanatoria..

**In conclusione riguardo alla conformità edilizia si deduce che:**

(La planimetria allegato n. 18 evidenzia le problematiche relative alla legittimità edilizia delle singole parti di costruito)

- **Piano terra del fabbricato principale** -. anno 1954/55 – dalla documentazione disponibile si “suppone” che in questi anni sia stato realizzato il piano terra della costruzione in due interventi distinti .

Sono stati trovati i riferimenti a due titoli edilizi (Allegato n. 17) ma gli stessi non sono stati visionati in quanto non rinvenuti nell'archivio comunale pertanto non è possibile attestare la legittimità edilizia della porzione di fabbricato.

- **Piano primo fabbricato principale** – Si presume realizzato prima dell'anno 1967; dalla foto aerea riferita al rilevamento del 21/06/1965 (Allegato n. 15c) si deduce che erano in corso i lavori di rimozione del tetto per poi procedere con la realizzazione del piano primo; con molta probabilità l'allora proprietario, nonostante non avesse ottenuto la licenza di costruire richiesta in data 23/04/1965 (Allegato 14), ha comunque proceduto alla realizzazione del piano primo.

L'intervento di sopraelevazione del fabbricato è da ritenersi realizzato abusivamente si presume prima del 1/9/1967

Riguardo alla possibilità di sanare gli abusi realizzati prima dell'anno 1967 l'art 207 della Legge Regionale 65/2014 (*Art. 207 - Sanzioni per opere ed interventi edilizi abusivi anteriori al 1° settembre 1967*) dava la possibilità di sanare dietro pagamento di un a sanzione amministrativa, ma gli articoli 207 e 208 della citata legge sono stati impugnati per incostituzionalità in quanto contrastanti con la Parte I Titolo IV “*Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni*” del Testo Unico **DPR 380/2001**, violando il famoso “Titolo V” della Costituzione ovvero il suo Art. 117 comma 3 in materia di Governo del Territorio.

Quindi ciò che è stato realizzato senza titolo edilizio dopo l'anno 1942 rimane abusivo e soggetto a demolizione a meno che non sussistano i presupposti per la sanatoria.

Relativamente ai citati abusi edilizi realizzati prima dell'anno 1967 non sussistono i requisiti per richiedere l'accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale 10/11/2014 n. 65, in quanto vengono meno i presupposti della "doppia conformità edilizia": l'opera abusiva deve risultare *"conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda"*

Per effetto del comma 2 art 40 legge 47/85 un bene immobile realizzato prima 15/09/1967 , anche se edificato abusivamente, può essere trasferito con atto notarile; il fatto che il bene sia trasferibile non sana eventuali abusi commessi nel periodo che va dal 17/08/1942 15/09/1967

- **Corpo ad uso caldaia** – realizzato prima dell'anno 1967
- **Corpo ad uso wc** – Realizzato senza titolo edilizio dopo l'anno 1967.  
Se ne prevede la demolizione.
- **Manufatto ad uso garage** foglio 61 mappale 690 subalterno 3 - realizzato tra gli anni 1965 e 1973 senza titolo edilizio .  
Se ne prevede la demolizione
- **Porticato al piano terra** (annesso all'appartamento fg 61 mapp. 690 sub 4), **sovrastante terrazza e manufatto ad uso cantina** al piano terra e seminterrato (annessi all'appartamento fg 61 mapp. 690 sub 5 e mapp. 1161), opere oggetto delle domande di condono protocollo n. P0671 e P1316 del 10/12/2004 non ancora definite dall'Ufficio Condono ed in attesa del parere di ammissibilità delle stesse per tardivo invio della documentazione richiesta dall'Amministrazione.

**Proprietà** – i beni immobili in Comune di Massa censiti in Catasto:

- Garage. foglio 61 mappale 690 subalterno 3
- Appartamento. foglio 61 mappale 690 subalterno 4
- Appartamento. foglio 61 mappale 690 subalterno 5 e mappale 1161 (Graffati)
- Terreno. foglio 61 mappale 1159 di mq 586
- Terreno. foglio 61 mappale 1163 di mq 294
- Terreno. foglio 61 mappale 1164 di mq 120
- Terreno. foglio 61 mappale 705 di mq 450
- Terreno. foglio 61 mappale 735 di mq 95

sono intestati a:

- per la quota di 1/3 di piena proprietà- [REDACTED]

- per la quota di 1/3 di piena proprietà- [REDACTED]
- per la quota di 1/3 di piena proprietà- [REDACTED]

**Provenienza** - I diritti di 1/3 di piena proprietà sui beni immobili di cui sopra sono pervenuti ad [REDACTED] a seguito di successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] avvenuta il 04/02/2007, registrata a Massa il 01/02/2008 repertorio n. 22/449/8, trascritta il 06/05/2008 al n. 3062.

Dalla visura aggiornata alla Agenzia delle Entrate ad oggi non è risultato trascritto l'atto di accettazione dell'eredità.

**Formalità iscritte** – dalla visura all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio i beni stimati risultano gravati dalle seguenti formalità:

- Iscrizione n. 354 di part. del 01/03/2010 – Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 a favore del Monte Dei Paschi di Siena Spa contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (l'iscrizione oltre a colpire i beni dei primi due soggetti investe la quota di 1/3 di [REDACTED] sui beni in Massa fg 61 mapp 693, 692, 690/1, 690/2, 690/3, 705, 735, 1070, 1071, 1072)

- Iscrizione n. 646 di part. del 20/04/2010 – Ipoteca Giudiziale di € 300.000,00 a favore di Cassa di Risparmio di Carrara Spa contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (l'iscrizione oltre a colpire i beni dei primi due soggetti investe la quota di 1/3 di [REDACTED] sui beni in Massa fg 61 mapp 693, 692, 690/1, 690/2, 690/3, 705, 735, 1070, 1071, 1072)

- Iscrizione n. 776 di part. del 11/05/2010 – Ipoteca Giudiziale di € 50.000,00 a favore di I.C.E.S. SPA contro [REDACTED] e [REDACTED] Snc e [REDACTED] (l'iscrizione oltre a colpire i beni della prima società investe la quota di 1/3 di [REDACTED] sui beni in Massa fg 61 mapp 693, 692, 690/1, 690/2, 690/3, 705, 735, 1070, 1071, 1072)

- Trascrizione n. 4703 di part. del 16/07/2010 – Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED] SRL contro [REDACTED] (la trascrizione colpisce la quota di 1/3 di [REDACTED] sui beni in Massa fg 61 mapp 693, 692, 690/1, 690/2, 690/3)

- Iscrizione n. 1249 di part. del 19/07/2010 – Ipoteca Giudiziale di € 300.000,00 a favore di [REDACTED] Spa contro [REDACTED] Snc, [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (l'iscrizione oltre a

colpire i beni dei tre primi soggetti investe la quota di 1/3 di [REDACTED] sui beni in Massa fg 61 mapp 693, 692, 690/1, 690/2, 690/3, 705, 735, 1070, 1071, 1072)

- Iscrizione n. 1407 di part. del 06/08/2010 – Ipoteca Giudiziale di € 450.000,00 a favore di Unicredit Corporate Banking Spa contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (l'iscrizione oltre a colpire i beni dei primi due soggetti investe la quota di 1/3 di [REDACTED] sui beni in Massa fg 61 mapp 705, 735, 1070, 1071, 1072)

- Trascrizione n. 5558 di part. del 24/08/2010, trattasi di rettifica a trascrizione n. 5209 del 06/08/2010 – Decreto di Ammissione a Concordato Preventivo contro [REDACTED] Snc, [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (la trascrizione oltre a colpire i beni dei tre primi soggetti investe la quota di 1/3 di [REDACTED] sui beni in Massa fg 61 mapp 693, 692, 690/1, 690/2, 690/3, 705, 735, 1070, 1071, 1072)

- Trascrizione n. 116 di part. del 12/01/2011 – Sentenza Dichiarativa di Fallimento contro [REDACTED] Snc, [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (la trascrizione oltre a colpire i beni dei tre primi soggetti investe la quota di 1/3 di [REDACTED] sui beni in Massa fg 61 mapp 693, 692, 690/1, 690/2, 690/3, 705, 735, 1070, 1071, 1072)

NB. A seguito di Tipo mappale n.56063 del 20/04/2011 sono stati si soppressi i mappali 1070, 1071, 1072 e si sono originati i nuovi mappali 1159, 1161, 1163, e 1164; al Catasto Urbano, a seguito dalla denuncia di variazione n. MS0074512 E MS0075225 del 24/06/2011 (Allegati n. 4,6 e 7), sono state sopprese le particelle 690 subalterno 1 e 2, e sono originate le nuove particelle subalterno 4 e subalterno 5 quest'ultimo graffato assieme al mappale 1161.

A titolo informativo si cita:

- Iscrizione n. 1120 di part. del 02/12/2013 – ipoteca in rinnovazione della Iscrizione n. 1175 di part del 04/11/1993 relativa a Ipoteca Volontaria € 232.405,60 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena Spa contro [REDACTED] [REDACTED] deceduto a cui succedono i figli [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (l'iscrizione grava sui beni in Massa fg 61 mapp 693 e 692)

- Trascrizione n. 6108 di part. del 03/10/2012 – Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di Banco Popolare Soc.Coop contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (l'iscrizione grava sui beni in Massa fg 61 mapp 693 e 692)

## DESCRIZIONE E STIMA DEI LOTTI

### Lotto n. 13

Appartamento al piano terra, in Comune di Massa Via Del Mancino, con annesso garage e terreno, censito all'Ufficio del Territorio, catasto Urbano al foglio 61 mappale 690 subalterni 4 e 3, catasto terreni foglio 61 mappali 1163 e 1164, compresa la comproprietà di area comune contraddistinta con il subalterno n. 6 "bene comune non censibile ai sub 3, 4 e 5 del mappale 690".

#### Dati catastali -

**Catasto urbano.** Gli immobili risultano così censiti all'Ufficio del Territorio, Comune di Massa (Allegati nn. 3a, 3b,).

Beni intestati alla ditta: [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/3 piena proprietà

- **foglio 61 mappale 690 subalterno 3**, z.c. 1, categoria C/6, classe 8, superficie catastale mq 21, rendita catastale € 84,60  
La consistenza dell'unità è identificata da planimetria catastale protocollo 337 del 03/04/1991 (Allegato n. 5).
- **foglio 61 mappale 690 subalterno 4**, z.c. 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 6,5, rendita catastale € 503,55  
La consistenza dell'unità è identificata da planimetria catastale dichiarata con denuncia di variazione MS0074512 del 22/06/2011 (Allegato n.6)

**Catasto terreni.** I terreni risultano così censiti all'Ufficio del Territorio, Comune di Massa (Allegati n. 3d, 3h, 3l).

Beni intestati alla ditta: [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/3 piena proprietà

- **foglio 61 mappale 690**, ente urbano di mq 312
- **foglio 61 mappale 1163**, qualità Vigneto, classe 3, superficie mq 294, reddito dominicale € 1,75, reddito agrario € 1,59.
- **foglio 61 mappale 1164**, qualità Vigneto, classe 3, superficie mq 120, reddito dominicale € 0,71, reddito agrario € 0,65.

A seguito di Tipo mappale n.56063 del 20/04/2011 (Allegato 3N) sono stati soppressi i mappali 1070, 1071, 1072 e si originano i nuovi mappali 1159, 1161, 1163, e 1164; al Catasto Urbano, a seguito dalla denunce di variazione n. MS0074512 e MS0075225 del 22/06/2011, si sopprimono le particelle 690 subalterno 1 e 2, e si originano le nuove particelle subalterno 4 e subalterno 5 quest'ultimo graffato assieme al mappale 1161.

**Descrizione del bene** - L'appartamento al piano terra comprende ingresso, N. 2 disimpegni, pranzo con angolo cottura, soggiorno, bagno, due camere, locale caldaia, vano ad uso wc con ingresso dall'esterno, terrazza esterna verso Via Del Mancino e porticato dall'altro lato del fabbricato (Allegato n. 6).

Al suo interno l'appartamento presenta (Allegati n. 8a, 8b, 8d):

- Pavimenti: piastrelle di ceramica ;
- Rivestimento: piastrelle in ceramica (bagno e cucina);
- Infissi: porte interne in legno tamburato, finestre in legno con senza vetrocamera e persiane esterne in legno;
- Pareti interne e soffitto: rifiniti ad intonaco.
- Impianti: impianto elettrico, idrico, sanitario, impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni alimentato a gas.

Il garage costituisce corpo a se stante ed è formato da unico vano (Allegato n. 5). All'interno il pavimento è in battuto di cls e la chiusura è costituita da una saracinesca in lamiera (Allegato n. 8d foto 10 e 11).

In prossimità del garage si sono rilevate delle tettoie a carattere precario non autorizzate (Allegato n. 8d foto 12); trattasi di opere abusive, di scarso valore commerciale, non sanabili, pertanto se ne prevede la demolizione e non verranno conteggiate nella successiva valutazione.

Il terreno pertinenziale contraddistinto dai mappali 1163 e 1164, è pianeggiante e sistemato a orto-giardino.

**A confine** – mappale 1159 di stessa proprietà, Via Del Mancino, mappali 693 e 777

Come già rilevato in precedenza nel capitolo sulla legittimità edilizia, si rimarca che:

- Appartamento al piano terra - realizzato prima del 1/9/1967 Sono stati trovati riferimenti a possibili titoli edilizi ma gli stessi non sono stati visionati in quanto non rinvenuti nell'archivio comunale

- Wc esterno - realizzato tra gli anni 1965 e 1973 senza titolo edilizio .

Se ne prevede la demolizione

- Porticato al piano terra - oggetto delle domande di condono protocollo n. P0671 e P1316 del 10/12/2004 non ancora definite dall'Ufficio Condono ed in attesa del parere di ammissibilità delle stesse per tardivo invio della documentazione richiesta dall'Amministrazione.

**Occupazione** – I beni sono occupati dalla comproprietaria [REDACTED] [REDACTED] e dal marito [REDACTED], gratuitamente, senza contratto di affitto

### Dati tecnici dell'unita'.

PARAMETRO	DESTINAZIONE	PIANO	DIMENSIONE	
Superficie lorda commerciale	Appartamento	Terra	mq	90,90
Superficie Lorda	Wc esterno	Terra	mq	2,19
Superficie Lorda	Caldaia	Terra	mq	3,50
Superficie	Porticato	Terra	mq	18,90
Superficie	Balcone	Terra	mq	8,40
Superficie Lorda	Garage	Terra	mq	23,70
Superficie	Terreno esclusivo		mq	414,00
Superficie comune	Area BCNC		mq	160,00

### Valutazione dell'immobile lotto 13

La valutazione tiene conto dei dubbi riguardanti la conformità edilizia di quanto realizzato prima dell'anno 1967, nonché della possibilità che il Comune rigetti le domande di condono edilizio protocollo n. P0671 e P1316 del 10/12/2004.

Dal valore di stima dei beni verranno detratte le spese necessarie per procedere alla demolizione delle parti abusive non sanabili realizzate dopo l'anno 1967.

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.		Euro/mq		VALORI UNITARI EURO
Sup. Lorda	Appartamento	Terra	mq 90,90	x	€ 1.400,00	=	€ 127.260,00
Superficie	Balcone	Terra	mq 8,40	x	€ 400,00	=	€ 3.360,00
Sup. Lorda	Locale caldaia	Terra	mq 3,50	x	€ 700,00	=	€ 2.450,00
Superficie	Portico	Terra	mq 18,90	x	€ 400,00	=	€ 7.560,00
Superficie	Terreno		mq 414,00	x	€ 30,00	=	€ 12.420,00
Superficie	Corte Comune		mq 169,00	x	€ 20,00	=	€ 3.380,00
<b>VALORE DI STIMA DEL BENE (Quota di 1/1)</b>							<b>€ 156.430,00</b>
Dal valore sopra determinato si detraggono le spese necessarie per la demolizione delle opere abusive non sanabili, realizzate dopo il 1967 comprendenti spese tecniche, di demolizione, onere della discarica e ripristino stato dei luoghi, valutate in							
							-€ 5.000,00
Spese e diritti per il completamento delle domande di condono							-€ 1.000,00
<b>VALORE DI STIMA DEL BENE (Quota di 1/1)</b>							<b>€ 150.430,00</b>
<b>detratto demolizione opere abusive</b>							<b>€ 150.430,00</b>
<b>Valore di stima della quota di 1/3</b>							<b>€ 50.143,33</b>
Trattandosi di valutazione di quota di proprietà, fattore che rende meno appetibile il bene sul mercato immobiliare. Si riduce del 25% il valore di stima come sopra determinato							
Valore di stima € 50.143,33 - 25%							= € 37.607,50
<b>VALORE DI VENDITA DELLA QUOTA DI 1/3</b>							<b>€ 37.607,50</b>

## Lotto n. 14

Appartamento al piano primo , in Comune di Massa Via Del Mancino, con annesso manufatto ad uso magazzino e terreno, censito all'Ufficio del Territorio, catasto Urbano al foglio 61 mappale 690 subalterno 5 e mappale 1161 (Graffati) e mappale 1159, compresa la comproprietà di area comune contraddistinta con il subalterno n. 6 con il sottostante appartamento del piano terra,

### Dati catastali -

**Catasto urbano.** Gli immobili risultano così censiti all'Ufficio del Territorio, Comune di Massa (Allegato n. 3C-3G).

Beni intestati alla ditta: [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/3 piena proprietà

- **foglio 61 mappale 690 subalterno 5 e mappale 1161** (graffati), z.c. 1, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 6,5, rendita catastale € 587,47

La consistenza dell'unità è identificata da planimetria catastale dichiarata con denuncia di variazione MS0075225 del 22/06/2011 (Allegato n. 7)

- **foglio 61 mappale 1159**, categoria area urbana, consistenza mq 586, rendita catastale -

**Catasto terreni.** Gli immobili risultano così censiti all'Ufficio del Territorio, Comune di Massa (Allegati nn. 3D, 3E, 3G).

Beni intestati alla ditta: [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/3 piena proprietà

- **foglio 61 mappale 690**, ente urbano di mq 312
- **foglio 61 mappale 1161**, ente urbano di mq 30
- **foglio 61 mappale 1159**, ente urbano di mq 586

A seguito di Tipo Mappale n.56063 del 20/04/2011 (Allegato 3N) sono stati soppressi i mappali 1070, 1071, 1072 e si originano i nuovi mappali 1159, 1161, 1163, e 1164; al Catasto Urbano, a seguito dalla denunce di variazione n. MS0074512 e MS0075225 del 22/06/2011, si sopprimono le particelle 690 subalterno 1 e 2, e si originano le nuove particelle subalterno 4 e subalterno 5 quest'ultimo graffato assieme al mappale 1161.

### Descrizione del bene

L'appartamento al piano primo ha accesso indipendente tramite scala esterna e comprende ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, due camere, balcone verso Via Del Mancino e terrazza dall'altro lato del fabbricato (Allegato n. 7).

Al suo interno l'appartamento presenta (Allegati n. 8e, 8f):

- Pavimenti: piastrelle di ceramica ;
- Rivestimento: piastrelle in ceramica (bagno e cucina);
- Infissi: porte interne in legno tamburato, finestre in legno con senza vetrocamera e persiane esterne in legno;
- Pareti interne e soffitto: rifiniti ad intonaco.
- Impianti: impianto elettrico, idrico, sanitario, impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni alimentato a gas.

Sul balcone, in corrispondenza dell'ingresso al piano primo. È stata rilevata una tettoia a carattere precario; trattasi di opere abusiva, di scarso valore commerciale, non sanabile, pertanto se ne prevede la demolizione e le superfici non verranno conteggiate nella successiva valutazione.

Sul lotto di terreno nell'angolo sud è stato edificato un corpo indipendente in muratura utilizzato a cantina, comprendente un vano ed un wc al piano terra ed un altro piccolo vano al piano interrato.

Il terreno pertinenziale, contraddistinto dal mappale 1159 è pianeggiante, sistemato a giardino, con la presenza di piante ornamentali o da frutto.

**A confine** – mappali 1163 e 1164 di stessa proprietà, Via Del Mancino, mappali 703, 694, sa

Come già rilevato i precedenza nel capitolo sulla legittimità edilizia, si rimarca che:

- Appartamento al piano primo- si presume realizzato prima del 1/9/1967 – da quanto potuto dedurre dalla documentazione a nostra disposizione, l'intero piano è stato edificato abusivamente e non sussistono i requisiti per la sanabilità dell'opera.
- Terrazza al piano primo e cantina al piano terra ed interrato - oggetto delle domande di condono protocollo n. P0671 e P1316 del 10/12/2004 non ancora definite dall'Ufficio Condono ed in attesa del parere di ammissibilità delle stesse per tardivo invio della documentazione richiesta dall'Amministrazione.
- Tettoia precaria al piano primo – da demolire.

**Occupazione** – Il bene è occupato dalla famiglia della nipote dei comproprietari ██████████ ██████████, gratuitamente, senza contratto di affitto.

### Dati tecnici dell'unita'.

PARAMETRO	DESTINAZIONE	PIANO	DIMENSIONE	
Superficie lorda commerciale	Appartamento	Primo	mq	90,90
Superficie	Terrazza	Primo	mq	19,00
Superficie	Balconi	Primo	mq	6,60
Superficie Lorda	Cantina	Terra	mq	30,00
Superficie Lorda	Cantina	Interrato	mq	14,00
Superficie comune	Area BCNC		mq	160,00
Superficie	Terreno		mq	568,00

### Valutazione dell'immobile lotto 14

La valutazione tiene conto degli abusi rilevati non sanabili realizzati prima dell'anno 1967, nonché della possibilità che il Comune rigetti le domande di condono edilizio protocollo n. P0671 e P1316 del 10/12/2004.

Dal valore di stima dei beni verranno detratte le spese necessarie per procedere alla demolizione delle parti abusive non sanabili realizzate dopo l'anno 1967.

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.		Euro/mq		VALORI UNITARI EURO
Sup. Lorda	Appartamento	Primo	mq <b>90,90</b>	X	€ 1.100,00	=	€ 99.990,00
Superficie	Balcone	Primo	mq <b>6,60</b>	X	€ 300,00	=	€ 1.980,00
Superficie	Terrazzo	Primo	mq <b>19,00</b>	X	€ 300,00	=	€ 5.700,00
Superficie	Terreno		mq <b>568,00</b>	X	€ 30,00	=	€ 17.040,00
Superficie	Corte Comune		mq <b>169,00</b>	X	€ 20,00	=	€ 3.380,00
<b>VALORE DI STIMA DEL BENE (Quota di 1/1)</b>							<b>€ 99.990,00</b>
Dal valore sopra determinato si detraggono le spese necessarie per la demolizione delle opere abusive non sanabili, realizzate dopo il 1967 comprendenti spese tecniche, di demolizione, onere della discarica e ripristino stato dei luoghi, valutate in							
							-€ 500,00
Spese e diritti per il completamento delle domande di condono							-€ 1.000,00
<b>VALORE DI STIMA DEL BENE (Quota di 1/1)</b>							
<b>detratto demolizione opere abusive</b>							<b>€ 98.490,00</b>
<b>Valore di stima della quota di 1/3</b>							<b>€ 32.830,00</b>
Trattandosi di valutazione di quota di proprietà, fattore che rende meno appetibile il bene sul mercato immobiliare. Si riduce del 25% il valore di stima come sopra determinato							
Valore di stima	€	32.830,00	-	25%		=	€ 24.622,50
<b>VALORE DI VENDITA DELLA QUOTA DI 1/3</b>							<b>€ 24.622,50</b>

## Lotto n. 15

Terreno di una superficie di mq 545 in Comune di Massa Via Aldo Salvetti, censito all'Ufficio del Territorio catasto terreni al foglio 61 mappali 705 e 735.

### Dati catastali -

**Catasto terreni.** Gli immobili risultano così censiti all'Ufficio del Territorio, Comune di Massa (Allegato n. 3L e 3M).

Beni intestati alla ditta: [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/3 piena proprietà

- **foglio 61 mappale 705**, qualità seminativo irriguo arborato, classe 3, superficie mq 450, reddito dominicale € 3,14, reddito agrario € 1,16
- **foglio 61 mappale 735**, qualità seminativo irriguo arborato, classe 3, superficie mq 95, reddito dominicale € 0,66, reddito agrario € 0,25

### Descrizione del bene

Terreno di mq 545 non edificabile attestato su di un lato su Via Aldo Salvetti.

Il lotto ha forma trapezoidale, pressoché pianeggiante e sistemato a giardino, con la presenza di piante ornamentali cespugli o di medio fusto ed alberi da frutto (Allegato 8G foto 20)

Come già detto in precedenza il terreno secondo il PRGC 1980 aveva una certa capacità edificatoria, edificabilità che è venuta meno nell'anno 2009 in seguito alle misure di salvaguardia del Piano Strutturale Comunale e che di fatto viene completamente negata con il Regolamento Urbanistico in itinere adottato nel luglio dell'anno 2015.

Difatti lotto di terreno ricade in zona "CD\_MBD Sottosistema funzionale della città diffusa Media e Bassa Densità" che permette ampliamenti a tantum per gli edifici esistenti ma non consentendo la nuova edificazione, rende di fatto il terreno in edificabile.

**Occupazione** – Il terreno è libero.

### Dati tecnici dell'unita'.

PARAMETRO	DESTINAZIONE	PIANO	DIMENSIONE
Superficie	Terreno		mq 545,00

### Valutazione dell'immobile n.1

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Superficie	Terreno		mq 545,00	X € 40,00	= € 21.800,00
<b>VALORE DI STIMA DEL BENE (Quota di 1/1)</b>					<b>€ 21.800,00</b>
<b>Valore di stima della quota di 1/3</b>					<b>€ 7.266,67</b>
<b>Trattandosi di valutazione di quota di proprietà, fattore che rende meno appetibile il bene sul mercato immobiliare. Si riduce del 25% il valore di stima come sopra determinato</b>					
Valore di stima	€ 7.266,67	-	25%	=	€ 5.450,00
<b>VALORE DI VENDITA DELLA QUOTA DI 1/3</b>					<b>€ 5.450,00</b>

## ORDINANZA DI VENDITA DEI LOTTI

In caso di vendita dei beni periziati, il C.T.U. predispone sotto il testo dell'ordinanza di vendita con a margine il prezzo di vendita arrotondato.

**Lotto 13** – Quota di 1/3 di piena proprietà su appartamento al piano terra, in Comune di Massa Via Del Mancino, con annesso garage e terreno, censito all'Ufficio del Territorio, Catasto Urbano al foglio 61 mappale 690 subalterni 4 e 3, Catasto Terreni foglio 61 mappali 1163 di mq 294 e 1164 di mq 120, compresa la comproprietà di area comune contraddistinta con il subalterno n. 6 "bene comune non censibile ai sub 3, 4 e 5 del mappale 690".

Sono presenti parti abusive non sanabili da demolire, porzioni oggetto di domanda di condono edilizio non definite per le quali il Comune si dovrà esprimere sulla ammissibilità delle stesse; riguardo alla legittimità edilizia dell'appartamento del piano terra, realizzato negli anni 1954-55, non è dimostrabile in quanto non si sono rintracciati i titoli edilizi presso l'archivio comunale.

Riguardo alle opere abusive presenti si rimanda comunque alla perizia in atti.

**€ 37.600,00**

**Lotto 14** - Quota di 1/3 di piena proprietà su appartamento al piano primo, in Comune di Massa Via Del Mancino, con annesso manufatto ad uso magazzino e terreno, censito all'Ufficio del Territorio, Catasto Urbano al foglio 61 mappale 690 subalterno 5 e mappale 1161 (Graffati) e mappale 1159 di mq 586, compresa la comproprietà di area comune

contraddistinta con il subalterno n. 6 "bene comune non censibile ai sub 3, 4 e 5 del mappale 690".

Sono presenti parti abusive non sanabili da demolire.

Sono presenti porzioni abusive oggetto di domanda di condono edilizio non definite per le quali il Comune si dovrà esprimere sulla ammissibilità delle stesse.

L'appartamento del piano primo è stato realizzato abusivamente si presume prima dell'anno 1967; non sussistono i requisiti per la sanatoria edilizia.

Riguardo alle opere abusive presenti si rimanda comunque alla perizia in atti.

**€ 24.600,00**

**Lotto 15** - Quota di 1/3 di piena proprietà su Terreno di una superficie di mq 545 in Comune di Massa Via Aldo Salvetti, censito all'Ufficio del Territorio catasto terreni al foglio 61 mappali 705 e 735.

**€ 5.500,00**

In caso di vendita della quota di 1/1 di piena proprietà i valori di vendita assegnati ai singoli lotti sono i seguenti:

**Lotto 13 – € 150.100,00**

**Lotto 14 – € 98.500,00**

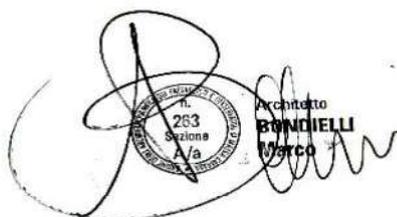
**Lotto 15 – € 21.800,00**

\* \* \* \* \*

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Massa 10/08/2016

Il C.T.U.  
Arch. Marco Bondielli



Architetto  
**BONDIELLI**  
Marco