

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SAN PAOLO SPA**

contro: XXXXXXXXXX

N.R.G. E.I. 82/2019

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

Custode Giudiziario: **Dott. Simone Torre**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001</p>
--

Esperto alla stima: Arch. Marco Bondielli
Codice fiscale: BNDMRC62P10F023B
Partita IVA: 00468530456
Studio in: Via Marina Vecchia 4/12 - 54100 Massa
Telefono: 0585488208
Fax: 0585042382
Email: marcobondielli@fastwebnet.it
Pec: marco.bondielli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

BENE: Via Enrico Fermi n. 3 - Massa - Massa (MS) - 54100

Lotto: 001

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

1- Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 3.a):

foglio **95**, particella **32**, subalterno **49**, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie mq 118, rendita € 1.102,64

Intestazione: ██████████,

indirizzo: Comune di Massa, Via Enrico Fermi n. 3, piano 7,

1- Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 3.b):

foglio **95**, particella **32**, subalterno **50**, categoria C/2, classe 5, consistenza mq 67, superficie mq 69, rendita € 145,33

Intestazione: ██████████, ,

indirizzo: Comune di Massa, Via Enrico Fermi n. 3, piano 8,

2 STATO DI POSSESSO: Occupato dall'esecutato; inoltre parte dell'immobile è occupato da ██████████ in forza di due contratti di affitto regolarmente registrati.

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI:
NO

4 CREDITORI ISCRITTI: BANCA CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SPA,
INTESA SAN PAOLO SPA

5 COMPROPRIETARI: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 164.160,25

Beni in Comune di **Massa (MS)**
Località **Massa**
Via Enrico Fermi n. 3

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

- La proprietà del bene in perizia è pervenuta a [REDACTED], venduta da [REDACTED] e, a seguito di rogito Notaio Raffaele Tamburrino del 10/10/1994 repertorio n. 11345, trascritto il 04/11/1994 al n. 6952 di particolare (Allegato n. 8.a).

Nota: Il bene nell'atto era identificato con il foglio 95 mappale 32 subalterno n. 22; successivamente a seguito di denuncia di Variazione del 31/10/2006 protocollo n. MS0062523, per "ampliamento- diversa distribuzione degli spazi interni", il subalterno 22 è stato soppresso ed ha originato il subalterno n. 48; successivamente a seguito di denuncia di Variazione del 04/06/2016 protocollo n. MS0026753, per "divisione-ampliamento- diversa distribuzione degli spazi interni", il subalterno 48 è stato soppresso ed ha originato i subalterni 49 e 50.

In precedenza, l'appartamento identificato con il foglio 95 mappale 32 subalterno n. 22 era pervenuto alla venditrice [REDACTED] venduto dalla società [REDACTED] a seguito di rogito Notaio Ricci del 20/03/1970, trascritto il 27/03/1970 al n. 1180 di particolare (Allegato n. 8.b).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A. - Abitazione di tipo civile [A2]
sito in Massa (MS) frazione: Massa , Via Enrico Fermi n. 3

2- Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 3.a):

foglio **95**, particella **32**, subalterno **49**, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie mq 118, rendita € 1.102,64

Intestazione: [REDACTED]

indirizzo: Comune Massa, Via Enrico Fermi n. 3, piano 7,
scheda catastale **Protocollo n. MS0026753 del 08/06/2016** (fg 95 mapp 32 sub. 49) (Allegato n. 5.a)

Confini: Copertura condominiale, distacco su Via Enrico Fermi, appartamento mappale 47, vano scala condominiale, distacco su corte condominiale.

3- Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 3.b):

foglio **95**, particella **32**, subalterno **50**, categoria C/2, classe 5, consistenza mq 67, superficie mq 69, rendita € 145,33

Intestazione: [REDACTED]

indirizzo: Comune Massa, Via Enrico Fermi n. 3, piano 8,
Scheda catastale **Protocollo n. MS0026753 del 08/06/2016** (fg 95 mapp 32 sub. 50) (Allegato n. 5.b)

Confini: Copertura condominiale, distacco su Via Enrico Fermi, appartamento mappale 47, vano scala condominiale, distacco su corte condominiale.

Nota 1: Al catasto terreni il mappale 32 del foglio 95 è classificato quale ente urbano di mq 810.

Nota 2: Il bene in precedenza era identificato con il foglio 95 mappale 32 subalterno n. 22; successivamente, a seguito di denuncia di Variazione del 31/10/2006 protocollo n. MS0062523, per "ampliamento- diversa distribuzione degli spazi interni", il subalterno 22 è stato soppresso ed ha originato il subalterno n. 48; successivamente, a seguito di denuncia di Variazione del 04/06/2016 protocollo n. MS0026753, per "divisione-ampliamento- diversa distribuzione degli spazi interni", il subalterno 48 è stato soppresso ed ha originato i subalterni 49 e 50.

Conformità atti catastali

La planimetria catastale MS0026753 del 08/06/2016, relativa all'appartamento censito in catasto foglio 95 particella 32 subalterno 49, non è conforme allo stato di fatto in quanto rispetto alla planimetria il wc piccolo è stato allargato ed una parte del ripostiglio è stato annesso ad una delle camere, pertanto si dovrà procedere con l'inoltro di denuncia di variazione a perfezionamento; anche la planimetria catastale relativa al locale di deposito del piano ottavo censito in catasto foglio 95 particella 32 subalterno 50, dopo la demolizione degli abusi, dovrà essere aggiornata.

Le spese per la regolarizzazione degli atti catastali sono state calcolate in € 1500, comprendenti le spese tecniche e i diritti di segreteria da versare all'Ufficio del Territorio, somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

Quota e tipologia del diritto

██████████ – Quota di 1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) - Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona periferica prossima al centro cittadino di Massa, caratterizzata da fabbricati condominiali realizzati negli anni 60-70, a destinazione prevalente commerciale ai piani terra e residenziale ai piani superiori (Allegato n. 1).

Il fabbricato di cui fanno parte le unità in perizia è un condominio realizzato nella prima metà degli anni 60, situato all'incrocio delle strade Via Enrico Fermi e Via Giovanni Pascoli, formato da piano terra destinato ad attività commerciali, piano primo, secondo, terzo quarto, quinto, sesto e settimo occupati da appartamenti di media dimensione, oltre a vani al piano ottavo o sottotetto e locali di deposito al piano seminterrato.

I piani sono serviti da scala doppia rampa ed ascensore (Dimensione interna ascensore cm 92x89 - dimensioni non a norma con i requisiti minimi prescritti dalle normative per il superamento delle barriere architettoniche da parte dei disabili; L. 13/89 e successive modificazioni ed integrazioni).

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: Mista residenziale/commerciale con parcheggi scarsi.

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

e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Uffici Comunali, Poste centrali, Asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie e medie superiori, Servizi primari prossimi al centro cittadino

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria Circa km 1,50, Casello autostradale di Massa Circa km 3,5, Autobus Circa km 0,50

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'Esecutata Sig. ra [REDACTED]; inoltre parte dell'immobile è occupato in forza di due contatti di affitto regolarmente registrati:

- 1- Una "Porzione di Unità immobiliare posta in Via E. Fermi n. 3 piano settimo e precisamente uso in comune stanza da letto con letto a castello e servizi di cucina e bagno, ammobiliata" è stata affittata [REDACTED] con "contratto di locazione ad uso abitativo" del 01/09/2016, per l'importo di euro 1.260,00 annui, da corrispondere in 12 rate mensili di € 105, per la durata di anni 4 dal 01/09/2016 al 31/08/2020, contratto registrato al n. 2977 serie 3T anno 2016 (Allegato n. 23.a).
- 2- Una "Porzione di Unità immobiliare posta in Via E. Fermi n. 3 piano settimo e precisamente uso stanza da letto con letto a castello e servizi in comune di cucina e bagno, ammobiliata" è stata affittata a [REDACTED], con "contratto di locazione ad uso abitativo" del 01/03/2018, per l'importo di euro 1.200,00 annui, da corrispondere in 12 rate mensili di € 100,00, per la durata di anni 6 dal 01/03/2018 al 31/08/2024, contratto registrato il 28/03/2018 al n. 996 serie 3T (Allegato n. 23.b).

I contratti di affitto sono stati stipulati in data antecedente il pignoramento del 22/06/2019 trascritto il 12/07/2019 al n. 4810 di particolare e dopo dell'iscrizione ipotecaria del 12/01/2016 al n. 22 del reg. part. a favore della BANCA CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SPA contro [REDACTED] che grava, tra l'altro sulle unità immobiliari oggetto di perizia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale**,
a favore di BANCA CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SPA contro
[REDACTED];
Importo ipoteca: € 410.000,00; Importo capitale: € 362.697,24
Iscrizione del 12/01/2016 al n. 22 del Registro particolare

Note: L'ipoteca grava sull'appartamento in Massa foglio 95 mappale 32 subalterno 48, oltre ad altri beni immobili non oggetto di perizia A seguito di denuncia di Variazione del 04/06/2016 protocollo n. MS0026753, per "divisione-ampliamento- diversa distribuzione degli spazi interni", il subalterno 48 è stato soppresso ed ha originato i subalterni 49 e 50, entrambi oggetto di perizia.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**
a favore di INTESA SAN PAOLO SPA contro [REDACTED] trascritto a
Massa Carrara in data 12/07/2019 al n. 4810 di particolare;

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

4.3 Misure Penali: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: mediamente € 1.000 l'anno

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 636.89

Millesimi di proprietà: 43,29

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Nota: Alla data odierna risulta un insoluto nei confronti del condominio di € 636.89 (Allegato n. 22). In via cautelativa, in considerazione del fatto che il condominio potrebbe rivalersi nei confronti del nuovo acquirente per le spese insolte dell'anno in corso e dell'anno precedente, si sottrae al valore di stima dell'immobile la somma di € 2.000, corrispondenti a due mensilità.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 10/10/1994 ad oggi (attuale proprietaria) .
In forza di atto di compravendita Notaio Raffaele Tamburrino, in data 10/10/1994 repertorio n. 11345; trascritto a Massa Carrara, in data 04/11/1994 al n. 6952 di particolare (Allegato n. 8.a), venduto da [REDACTED] acquistato da [REDACTED] a nubile.

Note: Il bene nell'atto era identificato con il foglio 95 mappale 32 subalterno n. 22; successivamente a seguito di denuncia di Variazione del 31/10/2006 protocollo n. MS0062523, per "ampliamento- diversa distribuzione degli spazi interni", il subalterno 22 è stato soppresso ed ha originato il subalterno n. 48; successivamente a seguito di denuncia di Variazione del 04/06/2016 protocollo n. MS0026753, per "divisione-ampliamento- diversa distribuzione degli spazi interni", il subalterno 48 è stato soppresso ed ha originato i subalterni 49 e 50.

In precedenza l'appartamento identificato con il foglio 95 mappale 32 subalterno n. 22 (già sezione C foglio 4 mappale 6355 subalterno 22) era pervenuto alla venditrice [REDACTED] venduto dai costruttori del fabbricato società "[REDACTED]" a seguito di rogito Notaio Ricci del 20/03/1970 rep n. 11.976, trascritto il 27/03/1970 al n. 1180 di particolare (Allegato n. 8.b).

Riguardo alla proprietà del lastrico solare quest'ultimo atto, rogito Notaio Ricci del 20/03/1970 rep n. 11.976, recita "Agli acquirenti viene ceduta la piena proprietà della copertura soprastante gli appartamenti venduti, esclusa la parte relativa al vano ascensore, con la sola servitù di passo allo scopo della manutenzione o della riparazione dell'ascensore stesso".

Nell'atto successivo, rogito Notaio Raffaele Tamburrino del 10/10/1994 repertorio n. 11345, si ribadisce che nella vendita "viene ceduta la piena proprietà della copertura soprastante l'appartamento testè acquistato, esclusa la parte relativa al vano ascensore, con la sola servitù di passo allo scopo della manutenzione o della riparazione dell'ascensore stesso".

7. PRATICHE EDILIZIE – VERBALI V.U. - ORDINANZE :

1- Numero pratica: Licenza edilizia n. 43/45 del 27/04/1962 (Allegato n. 10)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione fabbricato in Via E. Fermi angolo Via G. Pascoli

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/04/1962 al n. di prot. 43/45

Abitabilità/agibilità in data 20/03/1964 al n. di prot. 40/64 (Allegato n. 11); riconducibile alla licenza edilizia 43/45 del 10/07/1962

Nota: Il fabbricato è stato edificato prima del 01/09/1967.

Il CTU ha provveduto ad inoltrare al Comune di Massa richiesta di accesso agli atti per prendere visione del titolo autorizzativo. Dalla ricerca effettuata dai tecnici preposti presso gli archivi comunali, sono state rintracciate la ricevuta della licenza edilizia e dell'abitabilità che "dovrebbero" corrispondere al fabbricato di cui fa parte il bene stimato (Allegati nn. 10.a e 11), ma non è stato rinvenuto il fascicolo relativo la licenza edilizia n. 43/45 del 20/03/1964, pertanto il CTU non ha potuto visionare i grafici di progetto e verificare la consistenza e congruità di quanto effettivamente licenziato. Il Dirigente del settore Urbanistica del Comune di Massa ha rilasciato dichiarazione attestante che la pratica non è stata reperita (Allegato n. 10.b)

2- Numero pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 93-03-09/S del 08/03/1993 (Allegato n. 12)

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85, inoltrata il 31/12/1986, archiviata al numero di protocollo 8979.

Per lavori: Ampliamento di unità residenziale

Oggetto: Ristrutturazione ed ampliamento

Rilascio in data 08/03/1993 al n. di prot. 93-03-09/S

Abitabilità/agibilità in data 11/04/1993 al n. di prot. 3727/S (Allegato n. 13)

Nota: La CE in sanatoria regolarizza le opere realizzate abusivamente prima dell'anno 1967, così come dichiarato sul modello 47/85-A della domanda di condono (Allegati nn. 12.d e 12.e)), comprendenti le porzioni evidenziate con la colorazione rossa sulla planimetria catastale o grafico allegato alla CE (Allegato n. 12.c), ovvero ampliamento dell'abitazione verso mare per realizzare una porzione di soggiorno, vano armadi, ripostiglio con accesso dall'esterno e piccolo locale caldaia, oltre alla chiusura di una parte di terrazza con creazione di veranda chiusa.

La documentazione fotografica allegato n. 12.g datata 23/02/1993 attesta lo stato dell'appartamento al momento dell'inoltro della integrazione domanda di condono edilizio.

3- Verbale di accertamento n. 141/04 (Allegato n. 14)

Visto il rapporto dei Vigli Urbani n. 141 del 15/11/2004, l'"esecutore dell'opera e proprietario del fondo immobile [REDACTED], residente a [REDACTED], ha realizzato:

- Al 7° piano – tamponatura con infissi in metallo e copertura in pannelli coibentati di balcone sul lato mare/Carrara di dimensioni in pianta di ml 5.50 x 10.50, altezza interna ml 2.35/2.95
- Al 8° piano – installazione di pompeiana in ferro zincato: delle dimensioni massime di ml 8.35 x 5.15 altezza ml 2.00/2.30, tamponate per un'altezza di ml 1.00 in pannelli isolpack

Senza essere in possesso della attestazione di conformità

La planimetria allegato n. 14.b, allegata al verbale n. 141/04, riporta il rilievo delle porzioni realizzate abusivamente.

La documentazione fotografica allegato n. 14.c. attesta lo stato dei luoghi al momento dell'accertamento.

4- Determinazione del dirigente n. 31 del 05/01/2005 (Allegato n. 15)

ORDINANZA DI DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE IN VIA FERMI

Ditta: [REDACTED]

Con la quale, con riferimento alle opere abusive rilevate con il Verbale di accertamento n. 141/04 di cui al punto precedente, si ordina a [REDACTED] *“la demolizione delle predette opere abusivamente realizzate ed il ripristino dello stato dei luoghi”*.

[REDACTED] non ha ottemperato all'ordinanza.

5- Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 55574 del 14/06/2005 (Allegato n. 16)

La attestazione di conformità sana una pompeiana in scatolare metallico, delle dimensioni massime di ml 5.16 x 8.35, realizzata sul lastrico solare del piano ottavo; quindi sana parte di quanto rilevato dal Verbale di Accertamento n. 141/04 dei VV.UU.

Nonostante le ripetute richieste all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Massa, non è stato rintracciato il relativo fascicolo presso l'archivio comunale; il CTU ha appreso la natura e consistenza di quanto sanato dalla Relazione del Geom Nicola Giacomelli del 29/05/2013 che, tra l'altro, allega estratto della attestazione di conformità (Allegato n. 18.b)

6- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2008-03-03/C3 del 11/03/2008 (Allegato n. 17) Rilasciata a [REDACTED], relativa ad un abuso commesso all'appartamento del piano settimo, foglio 95 mappale 32 sub. 48, consistente nella realizzazione di un ampliamento del soggiorno di una superficie coperta di mq 7.25 e nella realizzazione di una loggia sopra il terrazzo posto verso mare di una superficie di mq 37.98.

Le parti abusive sanate sono rappresentate con la colorazione rossa sulla planimetria parte integrante ed allegata al concessione in sanatoria (Allegato n. 17.c).

Nota: nella Concessione in Sanatoria, nella relazione tecnica allegata non si fa cenno alle variazioni interne sempre eseguite abusivamente; il grafico allegato (Allegato n. 17.c) riporta la nuova situazione anche se non mette in evidenza con opportuna colorazione gialla o rossa quali siano le pareti interne demolite o edificate abusivamente.

7- Relazione del Geom Nicola Giacomelli del 29/05/2013 (Allegato n. 18), dell'Ufficio Abusivismo Edilizio del Comune di Massa a seguito dei rilievi del 11/03. 23/04 e 27/05/2013, ha rilevato i seguenti abusi:

Piano Settimo [REDACTED] Sub.48:

1. trasformazione della loggia oggetto della Concessione Edilizia in Sanatoria n.2008-03-03/C3 del 11.03.2008 in volume chiuso (con conseguente raddoppio del volume oggetto della Concessione Edilizia in Sanatoria n.2008-03-03/C3 del 11.03.2008) oltre alla realizzazione in aderenza di ampliamento mediante la tamponatura con infissi di metallo e vetro (prospetti lato Viareggio e mare), la sopraelevazione della muratura del vano destinato a ripostiglio e la copertura con struttura in metallo e pannelli coibentati ed il controsoffitto in cartongesso.
Dimensioni : volume loggia tamponata mc.100.64=(50.32x2) , ampliamento : ml.1.90+2.40+1.85+1.25xH.ml.2.30/2.90 , S.U. circa mq.4.50;
2. demolizione e ricostruzione in differente posizione di piccola parete di tramezzo con conseguente incremento della superficie della camera e riduzione del ripostiglio;

Piano Ultimo :

3. realizzazione di nuova unità immobiliare residenziale, sviluppata in due porzioni tra loro comunicanti e corrispondenti alle terrazze di proprietà esclusiva degli appartamenti catastalmente identificati con i Subalterni n.47 e 48 e collegata al Sub.47 tramite la scala di cui al punto n.4), consistente in :
 - A) (Sub.48) : volume di fatto unito alle opere di cui a punto 5B) ma oggetto del verbale edilizio a carico della [REDACTED]
 - B) (Sub.48) la formazione di tamponature perimetrali con infissi in metallo e vetro posate sull'esistente parapetto in muratura (ad eccezione di una porzione posta nello spigolo Viareggio/mare rimasta terrazza) , la realizzazione di tetto con struttura in metallo (in parte costituita dal pergolato in metallo oggetto dell'Attestazione di Conformità in Sanatoria n.55574/2005) , la copertura in pannelli metallici coibentati ed il controsoffitto in perlinato di legno con formazione di vano destinato a soggiorno.
Dimensioni ml.1.45+1.58+7.00+6.85+3.50+2.50+3.50+4.30+1.45+3.70xH.ml.1.70/2.30 , S.U. circa mq.61.70;
4. realizzazione di struttura leggera costituita da profili in metallo di sezione rettangolare tra loro saldati ed ancorati al prospetto delle opere di cui al punto n.3B).

Le opere di cui ai sopraindicati punti sono realizzate in assenza di Permesso di Costruire.

Le opere abusive rilevate sono anche rappresentate sui grafici allegati 18.b e 18.c parti integranti Relazione del Geom ██████████ del 29/05/2013.

8- Determinazione del Dirigente n. 2207 del 12/06/2013 (Allegato n. 19)

ORDINANZA DI DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE IN VIA FERMI. ██████████

██████████ E ██████████.

██████████ non ha ottemperato all'ordinanza di demolizione.

7.1 Conformità edilizia:

Dopo l'anno 1993, momento in cui è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria n. 93-03-09/S del 08/03/1993, l'appartamento al piano settimo contraddistinto catastalmente dal subalterno 49 è stato ampliato abusivamente, mentre sul lastrico solare è stata realizzata una pompeiana; gli abusi sono stati rilevati nel sopralluogo dei VVUU a cui è seguito il Verbale di accertamento n. 141/04 e l'ordine di demolizione come da Determinazione del Dirigente n. 31 del 05/01/2005

La Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 55574 del 14/06/2005 sana la pompeiana realizzata sul lastrico solare, mentre la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2008-03-03/C3 del 11/03/2008 sana l'ampliamento del soggiorno dell'appartamento e la copertura e parziale chiusura di parte della terrazza posta verso mare, spazio che viene denominato sui grafici quale "loggia".

Seguono i rilievi del 11/03. 23/04 e 27/05/2013, la relazione del Geom Nicola Giacomelli del 29/05/2013 che pone in evidenza le opere abusive realizzate in difformità dai titoli edilizi rilasciati in precedenza, e l'ordinanza di demolizione di cui alla Determinazione del Dirigente n. 2207 del 12/06/2013, alla quale non si è ottemperato.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (si veda gli allegati nn. 20.a e 20.b che evidenziano le opere realizzate abusivamente).

- 1- Chiusura con vetrage della loggia posto verso mare, che era stata realizzata abusivamente su parte della terrazza e successivamente condonata con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2008-03-03/C3 del 11/03/2008, realizzando così un volume pieno destinato a zona giorno.
- 2- Realizzazione di ampliamento in struttura precaria edificato sulla terrazza posta verso mare in aderenza al corpo descritto al punto precedente.
- 3- Variazioni interne e prospettive evidenziate con le colorazioni gialla e rossa sul grafico allegato n. 20.a
- 4- Dopo l'anno 1993 è stato realizzato abusivamente un volume al piano ottavo sul lastrico solare dell'appartamento, creando il vano ad uso locale di deposito contraddistinto catastalmente con il subalterno 50; il nuovo volume ha incluso la pompeiana che era stata condonata con Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 55574 del 14/06/2005.

Regolarizzabili mediante:

Abuso 1 - Demolizione delle vetrage che hanno determinato la chiusura della loggia oggetto di sanatoria e ripristino dello stato dei luoghi come nello stato precedente alla realizzazione dell'abuso.

Abuso 2 – Demolizione del corpo in ampliamento realizzato in struttura precaria in aderenza alla loggia di cui al punto precedente.

Abuso 3- Attestazione di conformità in sanatoria per variazioni interne e prospettiche; per procedere alla richiesta si dovrà essere in possesso della autorizzazione del condominio in quanto il ripristino comporta delle variazioni prospettiche alle parti condominiali.

Abuso 3 - Demolizione del volume contrassegnato con la colorazione rosa sul grafico allegato n. 20.b e ripristino dello stato dei luoghi come nello stato precedente alla realizzazione degli abusi.

Per procedere con gli interventi edilizi necessari per regolarizzare gli immobili in perizia si dovrà essere in possesso degli atti amministrativi che autorizzino le prescritte demolizioni e che provvedano alla sanatoria delle variazioni interne e prospettiche eseguite senza titolo edilizio.

I lavori di demolizione e/o sanatoria investono anche delle parti condominiali, pertanto le richieste o denunce da inoltrare all'Amministrazione dovranno essere accompagnate dalla preventiva autorizzazione del condominio.

Trattandosi di lavori edili da eseguirsi in quota, ad immediato contatto con strade e marciapiedi pubblici, in zona altamente trafficata da mezzi e persone, si dovranno adottare misure di sicurezza, utilizzare mezzi ed opere provvisorie in maniera che tutte le lavorazioni si svolgano in condizioni di sicurezza sia per gli operai che lavorano all'interno del cantiere e per le persone o cose che si possono trovare nella sottostante area pubblica.

Obblighi in materia di sicurezza:

- Nomina del Coordinatore alla sicurezza in fase di progettazione
- Nomina del Coordinatore alla sicurezza in fase di esecuzione
- Redazione del Piano di Sicurezza e Coordinamento
- Assunzione delle prescrizioni, dei mezzi ed apprestamenti prescritti dal PSC e POS.

Il CTU, nella tabella di cui all'allegato 21, ha proceduto con il calcolo dei costi che si dovranno sostenere per procedere alla regolarizzazione edilizia e catastale del bene in perizia, comprendenti:

- opere di demolizione
- opere di ripristino
- oneri per la sicurezza
- spese tecniche di progettazione e direzione lavori
- sanzioni amministrative e diritti di segreteria
- costi per la regolarizzazione degli atti catastali

I costi per la regolarizzazione degli abusi sono stati determinati complessivamente in €

16.845,00 (Allegato n. 20).

I costi per la regolarizzazione degli atti catastali sono stati determinati in € 1.500,00.

Le somme di cui sopra saranno detratte dal valore di stima dell'immobile

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico (Allegato n. 9)
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione n. 142 del 30/7/2019
Zona omogenea:	CC-Sottosistema funzionale della città compatta
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n. 9.b)

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2]

L' appartamento al piano settimo, contraddistinto catastalmente dal subalterno 49, è accessibile da disimpegno condominiale servito scale e ascensore, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, disimpegno, due ripostigli, loggia, terrazza coperta e chiusa da vetrage e piccolo locale caldaia (Allegato n. 6.a).

La costruzione del fabbricato risale alla prima metà degli anni 60.

Nell'anno 1972 l'appartamento è stato ampliato senza titolo edilizio e gli abusi sono stati sanati con concessione in sanatoria n. 93-03-09/S del 8/3/1993; le parti realizzate abusivamente sono evidenziate con la colorazione rossa sulla planimetria catastale protocollo n. 133 del 12/2/1993 parte integrante della sanatoria (Allegato n. 12c); lo stato del fabbricato al momento della sanatoria è rappresentato anche dalla documentazione fotografica allegata alla domanda di condono (Allegato n. 12.g)

Dopo l'anno 1993 la maggior parte della terrazza è stata abusivamente coperta e chiusa con delle vetrage creando un ampliamento del soggiorno ed una grande loggia, abusi che sono stati successivamente condonati con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2008-03-03/C3 del 11/03/2008.

Successivamente la loggia è stata chiusa abusivamente, realizzando così un volume pieno, ed è stato costruito un piccolo ampliamento contiguo; l'abuso, evidenziato sul grafico allegato n. 6.a con la colorazione rosa, non è sanabile ed è destinato alla demolizione; dovrà essere rimosso il piccolo volume in ampliamento e le vetrage che hanno trasformato la loggia in volume pieno.

Nella successiva valutazione del bene verranno conteggiate le sole superfici che hanno dimostrato una regolarità edilizia

Il locale di deposito al piano ottavo, contraddistinto catastalmente con il subalterno

Infissi interni	tipologia: a battente condizioni: sufficienti	materiale: legno massello
Infissi interni	tipologia: a battente condizioni: sufficienti	materiale: legno tamburato
Manto di copertura	condizioni: Mediocri Note: Il locale di deposito del piano ottavo è coperto da manto costituito da elementi tipo onduline; dopo la demolizione si dovrà verificare la condizione (coibentazione ed impermeabilizzazione) del lastrico solare che stà sopra all'appartamento.	
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: mediocri Note: La porzione edificata in ampliamento negli anni 1972 verso Carrara ,è costituita da struttura in ferro di tipo precario	
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: Mediocri	
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: Mediocri Note: Riferito alle sole camere da letto	
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Portoncino di ingresso rinforzato condizioni: sufficienti	
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: Mediocri	

Impianti:

Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano Note: L'impianto Gas è in comune con l'appartamento confinante allo stesso piano subalterno 48
-----	--

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1965
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto elettrico sottotraccia

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia autonome a gas metano e termosifoni
Stato impianto	Da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Dati Tecnici

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie utile residenziale	sup reale lorda	Mq 104,00	1,00	Mq 104,00
Ripostiglio e caldaia con accesso esterno	sup reale lorda	Mq 3,50	0,50	Mq 1,75
Terrazzo (parte libera)	sup reale netta	Mq 10,00	0,25	Mq 2,50
Terrazza coperta posta verso mare (Loggia)	sup reale netta	Mq 38,00	0,40	Mq 15,20
				Mq 123,45

Accessori

1. lastrico solare Lastrico solare attualmente occupato da locale di deposito identificato dal subalterno n. 50
 Posto al piano 8
 Composto da lastrico solare con sovrastante pompeiana
 Sviluppa una superficie complessiva di 72 mq
 Valore a corpo: **€ 7200**
 Note: Il Lastrico solare è occupato da volume realizzato abusivamente destinato alla demolizione, pertanto la valutazione è riferita al lastrico solare, praticabile, libero da volumi edilizi, con sovrastante pompeiana.

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

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.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara ;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara ;
 Ufficio tecnico di Comune di Massa;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Che Operano nella zona;
 Altre fonti di informazione: Conoscenza diretta, valori OMI, valori desunti da stime giudiziarie di immobili comparabili al bene da stimare..

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso lastrico solare**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie utile residenziale	104,00	€ 1.700,00	€ 176.800,00
Ripostiglio e caldaia con accesso esterno	1,75	€ 1.700,00	€ 2.975,00
Terrazzo coperto (Loggia)	15,20	€ 1.700,00	€ 25.840,00
Terrazzo (parte libera)	2,50	€ 1.700,00	€ 4.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 209.865,00
Valore corpo			€ 209.865,00
Valore Accessori			€ 7.200,00
Valore complessivo intero			€ 217.065,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 217.065,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso lastrico solare	123,45	€ 217.065,00	€ 217.065,00

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%)	€ -32.559,75
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ -2.000,00
Costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene in perizia	€ -16.845,00
Costi da sostenere per regolarizzare gli atti catastali	€ -1.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 164.160,25
--	---------------------

Allegati

- 1- Viste aeree della zona
- 2- Estratto di mappa
- 3- Visure catasto
- 4- Elaborato planimetrico
- 5- Planimetria catastale
- 6- Rilievo dell'immobile
- 7- Documentazione fotografica del bene
- 8- Titoli di provenienza
- 9- Estratto Regolamento Urbanistico
- 10- Titolo edilizio-Licenza edilizia 1962
- 11- Abitabilità
- 12- Condono 1993
- 13- Abitabilità
- 14- Verbale VVUU 2004
- 15- Ordine di demolizione 2005
- 16- Attestazione di conformità 2005
- 17- CE in sanatoria 2008
- 18-Verbale sopralluogo Uff Abusivismo 2013
- 19-ordinanzadi demolizione 2013
- 20-Grafico con evidenziato abusi
- 21-Conteggio costi di regolarizzazione edilizia
- 22-Spese condominiali
- 23-Contratti di affitto

Data generazione:
08-11-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Marco Bondielli



Architetto
BONDIELLI
Marco

Stampa circolare:
n. 263
Sezione A/a

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SAN PAOLO SPA**

contro: XXXXXXXXXX

N.R.G. E.I. 82/2019

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

Custode Giudiziario: **Dott. Simone Torre**

RELAZIONE C.T.U. Integrazione 2 – 30/01/2020

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001</p>
--

Esperto alla stima: Arch. Marco Bondielli
Codice fiscale: BNDMRC62P10F023B
Partita IVA: 00468530456
Studio in: Via Marina Vecchia 4/12 - 54100 Massa
Telefono: 0585488208
Fax: 0585042382
Email: marcobondielli@fastwebnet.it
Pec: marco.bondielli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

BENE: Via Enrico Fermi n. 3 - Massa - Massa (MS) - 54100

Lotto: 001

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

1- Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 3.a):

foglio **95**, particella **32**, subalterno **49**, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie mq 118, rendita € 1.102,64

Intestazione: ██████████,

indirizzo: Comune di Massa, Via Enrico Fermi n. 3, piano 7,

1- Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 3.b):

foglio **95**, particella **32**, subalterno **50**, categoria C/2, classe 5, consistenza mq 67, superficie mq 69, rendita € 145,33

Intestazione: ██████████, ,

indirizzo: Comune di Massa, Via Enrico Fermi n. 3, piano 8,

2 STATO DI POSSESSO: Occupato dall'esecutato; inoltre parte dell'immobile è occupato da ██████████ e De ██████████ in forza di due contratti di affitto regolarmente registrati.

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI:
NO

4 CREDITORI ISCRITTI: BANCA CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SPA,
INTESA SAN PAOLO SPA

5 COMPROPRIETARI: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI: SI

7 PREZZO

Prezzo base d'asta del lotto nello stato libero: € 197.371,20

Premessa

Con riferimento alla relazione CTU redatta dal Sottoscritto, depositata in atti in data 08/11/2019 e successiva integrazione del 05/12/2019, che hanno descritto e valutato l'appartamento in Massa Via Enrico Fermi n. 3 , censito al catasto fabbricati al foglio 95 mappale 32 subalterni 49 e 50, vista l'ordinanza del GE del 24/01/2020 con la quale si chiede "al perito stimatore di integrare la perizia di stima, considerando l'immobile come libero e procedere quindi ad una nuova determinazione del valore di stima del compendio immobiliare",
il C.T.U. ad integrazione della precedente perizia relazione quanto segue:

Premessa

La relazione di stima depositata ha citato in maniera esplicita i due contratti di affitto in essere:

- 1- Una "Porzione di Unità immobiliare posta in Via E. Fermi n. 3 piano settimo e precisamente uso in comune stanza da letto con letto a castello e servizi di cucina e bagno, ammobiliata" è stata affittata a [REDACTED], con "contratto di locazione ad uso abitativo" del 01/09/2016, per l'importo di euro 1.260,00 annui, da corrispondere in 12 rate mensili di € 105, per la durata di anni 4 dal 01/09/2016 al 31/08/2020, contratto registrato al n. 2977 serie 3T anno 2016 (Allegato n. 23.a).
- 2- Una "Porzione di Unità immobiliare posta in Via E. Fermi n. 3 piano settimo e precisamente uso stanza da letto con letto a castello e servizi in comune di cucina e bagno, ammobiliata" è stata affittata a [REDACTED], con "contratto di locazione ad uso abitativo" del 01/03/2018, per l'importo di euro 1.200,00 annui, da corrispondere in 12 rate mensili di € 100,00, per la durata di anni 6 dal 01/03/2018 al 31/08/2024, contratto registrato il 28/03/2018 al n. 996 serie 3T (Allegato n. 23.b).

La valutazione che ne è seguita al capitolo 8.3 ha considerato l'esistenza dei due contratti di affitto che interessano una parte dell'immobile ed ha quindi attribuito un "valore complessivo intero" all'immobile nello "stato occupato" di € 217.065,00.

Si ricorda che gravano sul bene i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

- **Ipoteca giudiziale**, a favore di BANCA CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SPA contro [REDACTED];

Importo ipoteca: € 410.000,00; Importo capitale: € 362.697,24
Iscrizione del 12/01/2016 al n. 22 del Registro particolare

- **Pignoramento** a favore di INTESA SAN PAOLO SPA contro [REDACTED] trascritto a Massa Carrara in data 12/07/2019 al n. 4810 di particolare;

Determinazione del valore dell'immobile nello stato libero

Per determinare il valore dell'immobile nello stato libero si incrementa il valore di stima allo stato occupato, come in precedenza determinato, di una percentuale del 18 % (di prassi detta percentuale varia dal 10 al 25% a seconda della tipologia e durata del canone di locazione); nel nostro caso è stato tenuto conto che l'affitto riguarda una parte limitata dell'immobile, che si tratta di due contratti di affitto uno della durata di 4 anni ed il secondo sei anni che scadono rispettivamente il 31/08/2020 ed il 31/08/2024)

Valore dell'immobile nello stato occupato

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso lastrico solare	123,45	€ 217.065,00	€ 217.065,00

Calcolo del valore dell'immobile nello stato libero

Incremento del 18% + € 39.071,17

Valore dell'immobile nello stato libero **€ 256.136,14**

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%) € -38.420,42

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € -2.000,00

Costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene in perizia € -16.845,00

Costi da sostenere per regolarizzare gli atti catastali € -1.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto nello stato libero:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 197.371,20**

Data generazione: 30-01-2020

L'Esperto alla stima
Arch. Marco Bondielli