

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

OMISSIS

contro:

Omissis

Omissis

Omissis

Omissis

N.R.G. E.I. **112/2019**
data udienza: **23.09.2020**

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

Custode Giudiziario: **Dott. Marco Molendi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Redatto in conformità alla direttiva del Garante
per la protezione dei dati personali del 7.2.2008

Lotto 1

Villino indipendente

Esperto alla stima: Geom. Luigi Chioni
Iscritto all'Albo dei Geometri di Massa Carrara al n. 936
Codice fiscale: CHNLGU74S30G628B
Studio in: Viale Giuseppe Mazzini 316
55042 Forte dei Marmi
Telefono: 0584 752173
Fax: 0584 1848326
Email: luigichioni@gmail.com
Pec: luigi.chioni@geopec.it

INDICE SINTETICO

BENE: Via Zolezzi, [REDACTED] - Marina di Massa (MS) - 54100

Lotto: 1 - Villino indipendente

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

foglio **146**, particella **232**, scheda catastale **Prot.n.107461 del 31/10/1986**,

indirizzo Via Zolezzi,

piano PT-1,

comune Massa,

categoria A/7, classe 2,

consistenza 7,5 Vani,

superficie totale: 152 mq

totale escl. aree scoperte mq. 147,

rendita € 1216,26

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI/parzialmente

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: Omissis, Omissis

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO*

(): La trascrizione dei titoli d'acquisto nei confronti degli esecutati risultava completa fino alla morte del Sig. Omissis, deceduto a Massa il **21/03/2020**, proprietario della quota pignorata di 1/2 (un mezzo) della piena proprietà.*

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 309.281,30

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Marina di Massa**
Via Zolezzi, [REDACTED]

Lotto: 1
Villino indipendente

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

La trascrizione dei titoli d'acquisto nei confronti degli esecutati **risultava completa fino alla morte del Sig. Omissis**, deceduto a Massa il **21/03/2020**, proprietario della quota pignorata di 1/2 (un mezzo) della piena proprietà.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Marina di Massa, Via Zolezzi, [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- Omissis, nato a Palermo il 13/01/1934, proprietà per 3/6;
- Omissis, nata a Torino il 05/04/1959, proprietà per 1/6;
- Omissis, nata a Torino il 21/12/1960, proprietà per 1/6;
- Omissis, nato a Torino il 11/06/1969, proprietà per 1/6;

Dati catastali:

Foglio **146**,
Particella **232**,
Scheda catastale **Prot.n.107461 del 31/10/1986**,
Indirizzo Via Zolezzi,
Piano PT-1,
Comune di Massa,
Categoria **A/7**, classe **2**,
Consistenza **7,5 Vani**,
Superficie totale: **152 mq.**
Totale escl. aree scoperte **mq. 147**,
Rendita **€ 1216,26**

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - *Inserimento in visura dei dati di superficie*

Confini:

Il fabbricato censito alla particella 232 del foglio 146 confina: a *nord* con la particella 231 e 233; a *est* con via Zolezzi; a *sud* con la particella 461; ad *ovest* con la particella 230 e 263, s.s.a.

Quota e tipologia del diritto

- **3/6 di Omissis - Piena proprietà (deceduto a Massa il 21/03/2020)**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Ultima Residenza: Marina di Massa Via Zolezzi [REDACTED]
Stato Civile: libero (vedovo)

- **1/6 di Omissis - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Massa, [REDACTED]
Stato Civile: Coniugata in separazione con Omissis. Data Matrimonio: 09-10-1988
Ulteriori informazioni sul debitore: **In data 06.07.1999 dal tribunale di Massa è stata omologata la separazione consensuale (vedi estratto di matrimonio allegato)**
- **1/6 di Omissis - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Massa, Via Zolezzi, [REDACTED]
Stato Civile: Libera
- **1/6 di Omissis - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Massa, [REDACTED]
Stato Civile: Libero

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

1. Variazioni degli spazi interni e loro destinazione;
2. Mancata rappresentazione delle finestre tipo "velux" nella copertura;
3. Mancata indicazione delle altezze interne al piano sottotetto secondo la normativa catastale;
4. Frazionamento in due unità abitative e conseguente variazione d'uso di una camera al piano terra in cucina;
5. Discordanza tra mappa catastale e planimetria, in particolare non è rappresentata in mappa la tettoia presente all'angolo del confine sud/ovest

Ulteriori precisazioni:

A livello urbanistico le difformità riscontrate ai punti 4) e 5) sopra indicati, non risultano sanabili e pertanto:

- le opere riguardanti il frazionamento al punto 4) dovranno essere rimesse in pristino conformemente all'attuale planimetria catastale;
- la copertura al punto 5) non risulta legittima e dovrà essere rimossa, non necessitando quindi dell'introduzione in mappa. Si dovrà comunque aggiornare la planimetria catastale.

*Regolarizzabili mediante:***Presentazione nuova planimetria catastale DOCFA***Descrizione delle opere da sanare:*

1. Variazione spazi interni;
2. Indicazione "velux" in copertura;
3. Corretta indicazione delle altezze interne al piano sottotetto.
4. Aggiornamento della planimetria una volta rimossa la copertura abusiva sul manufatto esterno.

Denuncia di Variazione - Pratica DOC.FA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

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

SI

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'abitazione oggetto di stima si trova a **pochi centinaia di metri dal centro di Marina di Massa**, nota località turistica del litorale apuo-versiliese.

L'immobile è ubicato lungo Via Zolezzi al civico [REDACTED] una delle strade perpendicolari al mare, comunicante direttamente con le zone centrali di Marina di Massa, (nelle vicinanze della chiesa di Via Zini), nel cui circondario sono dislocati negozi al dettaglio, farmacie, bar, minimarket, ristoranti, uffici e altre attività a servizio sia dei residenti che dei turisti.

Marina di Massa è storicamente luogo di villeggiatura e apprezzato luogo turistico grazie alle sue spiagge e alla sua posizione geografica tra mare e monti.

Nel tempo, la realizzazione di condomini, alcuni dei quali di grandi dimensioni, ha trasformato la

cittadina in uno dei quartieri residenziali di Massa.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale/turistica a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona:

- Ospedale delle Apuane (Buono - Distanza 1,2 km),
- Mare (Spiaggia) (Buono - Distanza 400 mt.),
- Farmacia (Buono - Distanza 200 mt.),
- Ampio parcheggio pubblico (Buono - Distanza 150 mt.),
- Supermercato (Buono - 500 mt.),
- Ufficio Postale (Buono - 300 mt.),
- Centro di Marina di Massa (P.zza Betti) (Buono - Distanza 380 mt.)

Caratteristiche zone limitrofe: mista-residenziale/commerciale/direzionale

Importanti centri limitrofi:

- Massa 3,5 km;
- Carrara 8 km;
- Forte dei Marmi 8 km.

Attrazioni paesaggistiche: Litorale marino, Versilia, bacino marmifero delle Cave, alpi apuane.

Attrazioni storiche: Centro storico di Massa, via Francigena, Malaspina.

Principali collegamenti pubblici:

- Stazione ferroviaria di "Massa Centro" 3 km.,
- Casello Autostradale di "Massa" 1,5 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note:

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 20.02.2020, l'immobile risulta suddiviso in due unità abitative occupate da:

- *Sig. Omissis (esecutato e proprietario per la quota di 3/6) che utilizzava l'intero piano sottotetto e la cucina legittima al piano terra. Il sig. Omissis è deceduto a Massa il 21-02-2020.*
- *Sig.ra Omissis (esecutata e proprietaria per la quota di 1/6) che utilizza il piano terra grazie alla trasformazione di una camera in locale cucina (vedi foto 7, 8 e planimetria dello stato di fatto tav.1 redatta dal CTU).*

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:*

1- **Ipoteca volontaria** attiva

a favore di OMISSIS

contro Omissis, Omissis, Omissis, Omissis;

Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00

2- Ipoteca legale attiva

a favore di Omissis

contro Omissis;

Importo ipoteca: € 50.278,66; Importo capitale: € 25.139,33

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

a favore di OMISSIS

contro Omissis Omissis, Omissis, Omissis;

Derivante da: Atto esecutivo di Pignoramento;

A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa in data 30/07/2019 ai nn. 2017

iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 29/08/2019 ai nn. 7754/5908;

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 di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Nessuna spesa condominiale in quanto fabbricato indipendente

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI/parzialmente

Accessibile sia la corte esterna che il piano terra (per accedere dalla corte esterna all'interno dell'abitazione al piano terra occorre superare tre scalini).

Non accessibile il piano primo ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Si rimanda ai patti e condizioni stabilite nell'atto di compravendita del 21/10/1978 a Rogito del Notaio Maneschi, che si allega in copia conforme all'originale.

Nel contratto, la proprietà immobiliare trasferita (oggi pignorata), veniva identificata e venduta nelle seguenti condizioni: "*Delimitata a monte da un muro di cinta di esclusiva proprietà della Signora Omissis (venditrice) e pertanto non avrà rilevanza l'eventuale confine che potrà risultare dal catasto.*

Delimitato verso mare da una linea che corre costantemente alla distanza di ml. 1,20 - metri uno e centimetri venti - dall'esterno del muro verso mare della casa oggetto del presente atto.

Delimitato verso Carrara da un muretto con soprastante rete metallica.

Il tutto come meglio risulta dalla planimetria che esaminata e approvata dalle parti si allega a questo atto sotto la lettera A per formarne parte integrante e sostanziale.

La lunghezza dei lati della suddetta proprietà risulta da detta planimetria.....

.....Il contatore dell'acqua potabile e la relativa tubazione che disimpegnano la restante proprietà della venditrice e che si trovano nella proprietà oggetto del presente atto dovranno restare dove sono attualmente, con facoltà però dei Sig.ri acquirenti di spostare, a loro cura e spese, ma sempre nella loro proprietà, sia il contatore sia la relativa tubazione.

Gli scarichi delle acque bianche e nere e dei gabinetti della casa oggetto del presente atto, e che attraversano in parte la confinante proprietà della venditrice per immettersi con un unico tubo nel collettore comunale sotto via Zolezzi dovranno restare dove ora si trovano.

La venditrice si impegna e si obbliga a non fare opposizione qualora gli acquirenti modificassero la pendenza del tutto della casa compravenduta.

L'immobile viene venduto e trasferito con ogni accessorio, diritto e pertinenza con quanto inerente libero da oneri etc....."

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario ante ventennio fino al 25/12/2002

- **Omissis**, nato a Palermo (PA) il 13/01/1934, per la quota di **1/2 di proprietà**;

- **Omissis**, nata a Massa (MS) il 07/09/1937, per la quota di **1/2 di proprietà**.

In forza di **atto di compravendita** a rogito di Notaio **Defendente Maneschi** di Massa, in data **21/10/1978**, ai nn. **150336/13363**;

registrato a **Massa**, in data **24/10/1978**, ai nn. **1354**;

trascritto a **Massa-Carrara**, in data **23/10/1978**, ai nn. **4831**.

Titolare/Proprietario dal 25/12/2002 fino ad oggi (attualei proprietari)

- **Omissis**, nato a Palermo (PA) il 13/01/1934, per la quota di **3/6 di proprietà**;

- **Omissis**, nato a Torino (TO) il 11/06/1969, per la quota di **1/6 di proprietà**;

- **Omissis**, nata a Torino (TO) il 05/04/1959, per la quota di **1/6 di proprietà**;

- **Omissis**, nata a Torino (TO) il 21/12/1960, per la quota di **1/6 di proprietà**;

In forza di **Denuncia di successione** per morte di Omissis

registrato a **Massa**, in data **19/06/2003**, al n. **44** Volume **421**;

trascritto a **Massa-Carrara**, in data **08/09/2003**, ai nn. **9140/6251**.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: **SI**;

Accettazione tacita di eredità trascritta a **Massa** il **13/12/2019** Reg. Part. **8545** Reg.Gen. **11228**

Nella Denuncia di Successione per morte di Omissis, il sig. Omissis risulta **coniuge rinunciatario** con atto Reg.to a Massa in data 11/02/2003 al n. 387.

In data 21-03-2020 è deceduto a Massa il Sig. Omissis e non risulta ancora presentata relativa Denuncia di Successione

7. PRATICHE EDILIZIE:

1

Numero pratica: **Concessione Edilizia** n. **81.10.35** del **02 Novembre 1981**

Intestazione: **Omissis** e **Omissis**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: **Demolizione e ricostruzione del tetto con creazione di vano "armadi" nel sottotetto**.

Oggetto: **Lavori su fabbricato esistente ante 1967**

Presentazione in data **02/04/1981** al n. di **prot. 9881**

Rilascio in data **02/11/1981** al n. di prot. C.E. **81.10.35/1981**

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE:

In corso d'opera sono stati realizzati dei lavori in difformità alla C.E. 81.10.35/1981, successivamente oggetto di domanda di condono ai sensi della L. 47/85, a cui ha fatto seguito la Concessione Edilizia in sanatoria n. 94-12-19/S del 03/12/1994 (rilasciata e mai ritirata-vedi punto seguente)

2

Numero pratica: **Concessione Edilizia in Sanatoria 94-12-19/S del 3 dicembre 1994 L.47/85**

Intestazione: **Omissis**

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria L.47/85

Per lavori: **Opere in parziale difformità alla C.E. n. 81.10.35 del 2 novembre 1981**

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente

Presentazione in data **30/09/1986** al n. di prot. **32462**

Rilascio in data **03/12/1994** al n. di prot. C.E. 94.12.19/S

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La Concessione Edilizia in Sanatoria n. 94-12-19/S del 03/12/1994 risulta **rilasciata ma mai ritirata**.

Dalla verifica della documentazione a corredo della domanda di condono, sono state riscontrate delle discordanze con lo stato di fatto, alcune delle quali potranno essere "sanate" con una "riesamina" del condono ed altre invece dovranno essere oggetto di rimessa in pristino allo stato legittimo.

3

Numero pratica: **Attestazione di Conformità in Sanatoria (Rigettata ed Archiviata)**

Intestazione: **Omissis e Altri**

Tipo pratica: **Attestazione di conformità in Sanatoria (art. 140 LRT 1/2005)**

Per lavori: **Sanatoria pergolato in legno**

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente

Presentazione in data **27/02/2007** al n. di prot. **9650**

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: **La richiesta di permesso in sanatoria in questione è stata RIGETTATA ed ARCHIVIATA** (si allega relativa comunicazione prot. **69980** del **22-11-2016** emessa dal **Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Massa**).

Per quanto riguarda il pergolato oggetto di richiesta di sanatoria (ubicato nell'angolo mare/Carrara del lotto), il C.T.U. riferisce che lo stato di fatto è stato modificato rispetto a quanto dichiarato nell'Attestazione di Conformità, a seguito di realizzazione nuova copertura con pannelli coibentati (vedi foto n.6) in difformità sia al condono precedente che all'Attestazione di Conformità archiviata.

La sanatoria era stata richiesta a seguito della rimozione della copertura, con conseguente trasformazione da tettoia a pergolato.

Al fine dell'espletamento dell'incarico, il C.T.U. ha richiesto all'Attuale Responsabile del Servizio Urbanistica di Massa Arch. Guerra delucidazioni in merito alla definizione di quanto riscontrato e le possibili soluzioni. A riscontro della richiesta, la risposta fornita dall'Arch. Guerra è la seguente: << **A riscontro della Sua richiesta, valutata la pratica insieme al Dirigente, Le confermo che l'attuale copertura con pannelli coibentati è un'opera illegittima realizzata su un manufatto oggetto di concessione in sanatoria cui è stata rimossa in assenza di titolo la legittima copertura. Conseguentemente la difformità da sanare è l'avvenuta rimozione senza titolo**>>

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. **OPERA NON SANABILE** consistente nella realizzazione **nuova copertura** con pannelli coibentati sul **MANUFATTO ESTERNO** a confine lato Mare/Carrara, previa demolizione della copertura preesistente e pagamento sanzione per la "regolarizzazione" della struttura rimanente (Intervento di demolizione sanabile con Art. 200 LRT 65/2014)

Regolarizzabili mediante: (i) **Rimozione** del "nuovo manto di copertura" e (ii) **pagamento di Sanzione pecuniaria** ai sensi dell. Art. 200 LRT 65/2014 per intervento eseguito in assenza di S.C.I.A. (Demolizione copertura manufatto esterno).

Descrizione delle opere da sanare: Rimozione del manto di copertura in assenza di titolo;

- Sanzione pecuniaria ai sensi dell'Art. 200 LRT 65/2014: € 1.000,00
 - Redazione presentazione della domanda da parte di tecnico abilitato: € 800,00
 - Opere edili per la rimozione della copertura: (Circa 10 mq x €/mq. 50) = € 500,00
- Oneri Totali: **€ 2.300,00**

2. **OPERE NON SANABILI** consistenti nel **frazionamento dell'abitazione principale in due unità immobiliari**, fra loro funzionalmente autonome, mediante la realizzazione di muro divisorio e cambio d'uso di una camera a cucina.

Il frazionamento non è sanabile in quanto la superficie netta dell'unità derivata al piano terra è inferiore alla superficie minima ammessa di mq. 55 prevista dal regolamento urbanistico di Massa.

Si precisa che, a seguito del rilievo svolto dal C.T.U., la superficie netta dell'unità al piano terra (derivata dal frazionamento in assenza di titolo), risulta di mq. 50,08 (difformità non sanabile anche in considerazione delle possibili tolleranze del 2% previste dalla normativa).

Regolarizzabili mediante: **Rimessa in pristino allo stato legittimo.**

Descrizione delle opere da sanare: **Demolizione parete divisoria in muratura e ripristino della cucina alla destinazione legittima di camera da letto.**

- Opere edili di rimessa in pristino (*vedi computo metrico allegato redatto dal C.T.U.*): € 3.671,00
- Oneri Totali: **€ 3.671,00**

3. **OPERE "SANABILI"** mediante presentazione di pratica per il "riesamina della Concessione Edilizia in Sanatoria n- 94-12-19/S", comprendente tutti i lavori (sanabili) eseguiti in corso d'opera in difformità alla CE 81-10-35 del 02/11/1981 e consistenti in: (i) Variazione altezze interne del piano terra e del piano primo, (ii) diversa distribuzione spazi interni e ristrutturazione del piano terra; (iii) modifiche prospettiche.

Regolarizzabili mediante: Presentazione domanda di riesamina concessione edilizia in sanatoria n.94-12-19/S del 03/12/1994

Descrizione delle opere da sanare:

- i. Variazione altezze interne del piano terra e del piano primo;
- ii. Diversa distribuzione spazi interni e ristrutturazione del piano terra;
- iii. Modifiche prospettiche (apertura, chiusura finestre e porte finestre, modifica scala esterna terrazza etc).

Le opere elencate, risultano già raffigurate nella planimetria allegata alla sanatoria ma non sono state conteggiate nel calcolo degli oneri e dell'oblazione di condono, pertanto nella pratica di "Riesame" dovranno essere considerati anche l'oblazione e gli oneri non conteggiati, maggiorati degli interessi legali:

- Redazione pratica di "Riesame della C. E. in Sanatoria" da parte di tecnico abilitato: € 2.500,00;
 - Diritti segreteria rettifica/riesamina condono: € 130,00;
 - Oblazione difformità modif. prospettiche + interessi legali da ottobre 1986 a giugno 2020: € 540,00;
 - Oblazione opere di ristrutturazione Piano Terra + interessi legali dalla data del rilascio (3 dicembre 1994) fino a giugno 2020: € 355,00;
 - Oneri ristrutturazione Piano Terra + interessi legali dal 3 dicembre 1994 a giugno 2020: € 576,00
- Oneri Totali: **€ 4.101,00**

Note:

Con il "Riesame" della pratica, dovranno essere redatti ed inseriti a perfezionamento anche gli appositi modelli del condono "B" e "C", riferiti alle modifiche prospettiche e alla ristrutturazione del piano terra.

Note sulla conformità edilizia:

Riguardo alle altezze interne, si precisa che seppur inferiori ai requisiti minimi previsti per le abitazioni

(mt. 2,70 per i vani principali e mt. 2,40 per gli accessori), con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85, di fatto le minori altezze vengono regolarizzate in deroga.

E' necessario comunque precisare che, **in caso di interventi futuri** sull'esistente fabbricato, gli stessi potranno essere svolti fino alla manutenzione straordinaria con variazione degli spazi interni, **a condizione** che detti interventi **siano migliorativi rispetto allo stato di fatto**.

Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n° 142 del 30.07.2019
Zona omogenea:	"Città Compatta" (CC)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28 Interventi nella città compatta – Regime normativo di mantenimento urbanistico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	30%
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Vedi art. 28 NTA del RU
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione:

Abitazione in villini [A7] di cui al punto A

Piena proprietà di fabbricato monofamiliare tipologia "*villetta singola indipendente*", sviluppata su due piani fuori terra e composta (legittimamente) da: cucina, tinello, due camere, bagno, ingresso, ripostiglio e disimpegno al piano terra; quattro camere, disimpegno e bagno, al piano primo "mansardato" con altezza media circa mt. 1,90.

In merito alle destinazione del sottotetto mansardato, si precisa che il cambio di destinazione d'uso in residenziale è avvenuto in forza al rilascio della Concessione edilizia in sanatoria n.94-12-19/S del 3 dicembre 1994 ai sensi della L.47/85 (rilasciata ma mai ritirata).

Riguardo alla disposizione interna il C.T.U. ha riscontrato che **il fabbricato è suddiviso abusivamente in due unità abitative** come raffigurato nella planimetria dello stato di fatto **Tav.1**, a seguito di opere svolte in assenza di titolo edilizio consistenti in:

- trasformazione della camera angolo mare/Via Zolezzi in locale cucina a servizio dell'unità creata al piano terra (vedi foto 7 e 8);
- realizzazione di muro interno, a divisione tra il vano scala e l'ex tinello (oggi adibito a camera, vedi foto 10 e 11). Tale paramento in muratura divide l'unità abitativa al piano terra da quella composta dalle camere al piano sottotetto collegate alla cucina preesistente del piano terra.

Come già precisato nei capitoli precedenti, il frazionamento riscontrato non è urbanisticamente sanabile prevedendone pertanto la rimessa in pristino ad unica unità abitativa.

L'abitazione è corredata da corte esclusiva su quattro lati avente una superficie di circa mq. 113 quasi totalmente pavimentata, oltre a tettoia aperta su due lati realizzata sul muro di confine lato mare/Carrara sotto la quale è stata installata la caldaia e collegato un pilozzo di servizio fornito di acqua e scarico.

Si precisa che la copertura esistente in pannelli coibentati è illegittima e deve essere rimossa in quanto realizzata in difformità alla Concessione Edilizia in Sanatoria 94-12-19/S del 3 dicembre 1994.

Superficie complessiva di circa mq **287,50**

E' posto al piano: terra e primo (mansardato)

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 29 di via Zolezzi a Marina di Massa;

ha un'altezza utile interna di circa m. 265 al piano terra - media 1,90 circa al piano sottotetto

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

Trattasi di fabbricato edificato ante 1967, ristrutturato agli inizi degli anni 80 a seguito di lavori di "demolizione e ricostruzione del tetto con creazione di vani nel sottotetto". Da allora non risultano eseguiti ulteriori importanti interventi tranne quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria ivi compresi quelli necessari al frazionamento (eseguito in assenza di titolo) consistenti nella realizzazione di una parete divisoria e nella trasformazione di una camera al piano terra in cucina e relativi impianti.

Come si evince anche dalla documentazione fotografica, il fabbricato si presenta esternamente in buone condizioni di manutenzione, con facciate intonacate a "pidocchino" tinteggiate al civile, infissi in legno protetti da persiane anch'esse in legno.

Per quanto riguarda l'interno, molto probabilmente a seguito dei lavori "eseguiti in assenza di titolo edilizio", svolti per la suddivisione della villetta in due unità abitative, il piano terra risulta in buone condizioni di manutenzione con pavimentazione in gres e gli ambienti tinteggiati abbastanza recentemente.

Per quanto riguarda invece il resto della villetta, in particolare la porzione facente parte della seconda unità abitativa composta dalla cucina al piano terra e l'intero piano primo, le rifiniture e la manutenzione molto probabilmente risalgono alla ristrutturazione avvenuta nell'anno 1981 circa, necessitando pertanto di interventi di ordinaria manutenzione tipo tinteggiatura interna, lucidatura pavimenti, etc.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: sufficienti Note: Completamente demolita e ricostruita agli inizi degli anni 80. Tipologia a padiglione
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: da ristrutturare Note: Affaccio diretto su Via Zolezzi. Cancello pedonale e cancello carrabile
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: piano terra
Infissi esterni	tipologia: Velux a tetto

	<p>materiale: legno protezione: inesistente condizioni: sufficienti Note: Infissi installati sulle falde di copertura che garantiscono l'unica fonte di luce ed aria per ogni vano del piano primo (sottotetto)</p>
Manto di copertura	<p>materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti Note: Al momento del sopralluogo, da un'analisi visiva, non si riscontrano tracce di infiltrazione provenienti dalla copertura</p>
Pareti esterne	<p>materiale: muratura di elementi tipo Poroton rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: elementi autobloccanti condizioni: sufficienti Note: L'area esterna risulta quasi totalmente pavimentata</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle di gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: piano terra</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: parquet incollato condizioni: da ristrutturare Note: Necessita intervento di ordinaria manutenzione tipo lucidatura</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno materiale: mattonelle da rivestimento in gres condizioni: sufficienti Note: I rivestimenti dei bagni sono datate e tipiche degli anni 1980/90</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: cucina materiale: mattonelle da rivestimento in gres condizioni: buone Note: Camera riadattata a cucina con rivestimento presente solamente in prossimità del lavello e del locale cottura</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: cucina materiale: mattonelle da rivestimento in gres condizioni: sufficienti Note: Cucina "legittima" oggi collegata alle camere del piano primo (sottotetto)</p>
Scale	<p>posizione: a rampa unica rivestimento: legno condizioni: da ristrutturare Note: Scala rivestita in legno, necessita intervento di ordinaria manutenzione tipo (lucidatura)</p>

Impianti:

Condizionamento

tipologia: **autonomo**alimentazione: **elettrico**rete di distribuzione: **canali coibentati**diffusori: **convettori**condizioni: **pessime**conformità: **da collaudare**

Riferito limitatamente a: piano primo (sottotetto) Note: Pompe di calore installate nelle camere del piano primo (sottotetto).

Macchinari datati.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Tradizionale caldaia e termosifoni (piano terra)

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Al piano sottotetto sono presenti delle macchine pompe di calore (aria calda/condizionata)

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore. La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori come meglio indicato di seguito:

- **il manufatto esterno** insistente sul lato mare/Carrara del lotto, sul quale è prevista la rimozione della copertura, verrà conteggiato al **25%**,
- **la terrazza** lato monte ubicata di fronte all'ingresso, consistente in un piano rialzato rispetto alla quota di campagna, pavimentata ma priva di parapetto, verrà conteggiata al **20%**
- **la corte esterna** circondante il fabbricato su quattro lati, con **possibilità di parcheggio interno** verrà conteggiata al **10%**;

- il **piano primo (sottotetto)**, **adibito a residenza in seguito alla Concessione Edilizia in Sanatoria** rilasciata, viste le caratteristiche e l'altezza minima di 1,50 mt e massima 2,35 mt verrà conteggiato al **70%**.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra - residenziale	superf. esterna lorda	75,50	1,00	75,50
Piano primo - residenziale (in forza del condono)	superf. esterna lorda	75,50	0,70	52,85
Piano terra - manufatto esterno	superf. esterna lorda	5,50	0,25	1,38
Piano terra - terrazza ingresso	superf. esterna lorda	18,50	0,20	3,70
Piano terra - corte esterna	superf. esterna lorda	113,00	0,10	11,30
		288,00		144,73

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2019

Zona: Marina di Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2550

Valore di mercato max (€/mq): 3800

Per la tipologia "Abitazioni civili" il valore OMI in questo caso varia da un minimo di €/mq. 2.150,00 ad un massimo di €/mq. 3.000,00. Si riporta anche questo dato perchè, il bene oggetto di stima è una tipologia di "villino indipendente" *abbastanza anomalo* in quanto con poco spazio esterno e quasi completamente privo di zona a giardino.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Massa;

Ag. immobiliari e/o osserv. del mercato immobiliare: min. €/mq. 2.550,00 max. €/mq. 3.800,00;

Parametri medi di zona per destinazione principale in buono stato (€/mq.): Euro 3.000,00 al mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 376.298,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano terra - residenziale	75,50	€ 2.600,00	€ 196.300,00
Piano primo residenziale	52,85	€ 2.600,00	€ 137.410,00
Piano terra (manufatto esterno)	1,38	€ 2.600,00	€ 3.588,00
Piano Terra - terrazza ingresso	3,70	€ 2.600,00	€ 9.620,00

Corte esterna	11,30	€ 2.600,00	€ 29.380,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 376.298,00
Valore corpo			€ 376.298,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 376.298,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 376.298,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in villini [A7]	144,73	€ 376.298,00	€ 376.298,00

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%)	€ 56.444,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.572,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 309.281,30

8.6 Regime fiscale della vendita

Immobile di proprietà privata ad uso abitativo, esente I.V.A.
Possibilità acquisto agevolazione "prima casa".

Data generazione:
10-06-2020

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Chioni

Elenco degli allegati:

1. Documentazione catastale aggiornata (estratto, visure, planimetria);
2. Documentazione urbanistica e relative considerazioni del CTU;
3. Foglio dati catastali in formato ".rtf";
4. Comunicazione di Rigoletto e archiviazione richiesta di permesso in sanatoria pergolato in legno (comunicazione prot. 69980 del 22-11-2016);
5. Tav. 1 Stato di fatto;
6. Tav. 2 Planimetria con punti di ripresa fotografici
7. Documentazione fotografica;
8. Computo metrico estimativo delle opere necessarie alla rimessa in pristino allo stato legittimo;
9. Atto di Provenienza;
10. Visure ipotecarie aggiornate;
11. Estratto matrimonio Omissis ;
12. Certificati di residenza eseguiti;
13. Certificato di morte Omissis.

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Chioni