

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unione di Banche Italiane Spa**

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. 178/2018

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

Custode Giudiziario: **Dott. Marco Molendi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

Esperto alla stima: Geometra Massimo Cristiano Radicchi
Codice fiscale: RDCMSM71S10F023V
Partita IVA: 0101999454
Studio in: Viale Eugenio Chiesa 17 - 54100 Massa
Telefono: 0585 240520
Fax: 0585 245241
Email: massimoradicchi@hotmail.it
Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it



INDICE SINTETICO

BENE: Via Gorizia n. 80 - Marina Di Massa - Massa (MS) - 54100

Lotto: 001

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Dati catastali: foglio 136, particella 797, subalterno 19, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani , superficie 123, Rendita Catastale € € 671,39 (Allegato n. 2)

Piano: primo e secondo (sottotetto)

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Scheda catastale: Protocollo n. MS0017673 del 31/03/2005 (Allegato n. 4),

Indirizzo: Comune Massa , Via Gorizia nr. [REDACTED]

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore esecutato e dai suoi familiari

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditore Procedente: UNIONE BANCHE ITALIANE SPA, BANCO DI SAN GIORGIO SPA

Creditore Intervento: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero nello stato di fatto in cui si trova (Arrotondato): € 172.000,00

(Euro Centosettantaduemila/00)



Beni in Comune di Massa (MS)
Località Marina Di Massa
Via Gorizia n. [REDACTED]

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 –

- 1- La piena proprietà dell'immobile stimato è pervenuta all'Esecutato [REDACTED] a mezzo rogito Notaio Alessandra Bianchi di Massa in data 24/10/2013, repertorio n. 128441, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara, il 04/11/2013 al n. 7046 di particolare, venduto da [REDACTED] (**Allegato n. 7**).
- 2- In precedenza [REDACTED] aveva ricevuto la piena proprietà sul Bene in perizia, venduto dalla società [REDACTED], a mezzo rogito Notaio Alessandra Bianchi di Massa del 14/12/2005, repertorio n. 111341, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara, il 22/12/2005 al n. 8673 di particolare (**Allegato n.8**).
- 3- In precedenza la piena proprietà sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui al mappale 797 è pervenuta alla società M.E.S.E. COSTRUZIONI S.A.S., venduto da [REDACTED] a Mezzo rogito Notaio Carlo Fornaciari Chittoni del 21/02/1996 repertorio n. 111341, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara, il 22/02/1996 al n.990 di particolare (**Allegato n.9**).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Alloggio del custode sito in Massa (MS) CAP: 54100

frazione: Marina di Massa, Via Gorizia n. [REDACTED]

Note: L'unità è destinata ad alloggio del custode facente parte di compendio immobiliare ad uso artigianale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Dati catastali: foglio **136**, particella **797**, subalterno **19**, categoria A/2, classe 4°, consistenza 5,00 vani, superficie catastale totale mq.123,00, superficie totale escluse le aree scoperte mq. 110,00, Rendita Catastale € 671,39 (**Allegato n. 2**)

Piano: Primo e secondo

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Scheda catastale: Protocollo n. MS0017673 del 31/03/2005 (**Allegato n. 4**),

Indirizzo: Comune Massa, Via Gorizia nr. [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED] Proprietario Per 1/1, in regime di separazione dei beni.

Note sulla conformità Catastale: La planimetria catastale è risultata difforme dallo stato di fatto per diversa distribuzione interna (nel vano soggiorno al piano primo manca una parete di divisione tra la zona cottura e lo spazio adibito a soggiorno; il bagno di piano primo sulla planimetria è destinato a ripostiglio; il bagno al piano sottotetto sulla planimetria è destinato a soffitta) Si dovrà procedere all'inoltro all'Ufficio del territorio, Catasto fabbricati, di denuncia di variazione (DOCF) per diversa distribuzione degli spazi interni.



Le spese necessarie al perfezionamento degli atti catastali sono state computate dal CTU in via prudenziale in € 1.000,00, (Euro Mille/00) somma che sarà detratta dal valore di stima dell'immobile.

Quota e tipologia del diritto

Renato Bertoneri – Quota di 1/1 di Piena Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato –

Regime Patrimoniale: separazione dei beni (Vedi dichiarazione sull'atto di provenienza rogito Notaio Alessandra Bianchi del 24/10/2013 repertorio n. 128441 (Allegato n. 7)

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.): NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è una porzione di un compendio immobiliare a destinazione artigianale, situato in zona periferica, nei pressi dell'Ospedale NOA a poca distanza dal centro di Marina di Massa (**Allegato n. 1**).

La zona è caratterizzata da costruzioni isolate di piccola o media dimensione a prevalente destinazione residenziale con la presenza di attività artigianali e commerciali.

L'intorno comprende un'ampia zona che del PRG del 1980 era destinata ad attività artigianale (**Foto 1 allegato n. 6-1**); da questo la presenza nelle immediate vicinanze di edifici a destinazione artigianali. Verso Sarzana vi è situato un'ampio capannone utilizzato per la lavorazione di prodotti lapidei.

Anche il compendio immobiliare di cui fa parte il bene immobile in perizia nasce quale edificio artigianale, inizialmente formato da laboratori artigianali al piano terra e da locali accessori ed uffici al piano superiore.

Successivamente alla costruzione dell'edificio, alcuni dei locali del piano primo vengono trasformati in "alloggi del custode".

Anche se di fatto sono degli appartamenti indipendenti mantengono la destinazione artigianale del compendio immobiliare, rimendo funzionalmente legati ad almeno uno dei laboratori artigianali presenti.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Casello autostradale a km 0.90, Ufficio Postale a 1 km, Scuole elementare, Scuola media, Asilo, Ospedale NOA a 200 mt, Stazione ferroviaria Massa Centro a 4 km

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-turistiche

Importanti centri limitrofi: Marina di Massa (distanza 1 km).

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane, Cave di Carrara.

Attrazioni storiche: Castello Malaspina, Centro Storico di Massa.

Principali collegamenti pubblici: Servizio autobus a ca. 500 mt.

3. STATO DI POSSESSO: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'immobile è occupato, [REDACTED]
[REDACTED] (come dichiarato dall'Esecutato durante il sopralluogo)



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:

La società costruttrice dell'edificio [REDACTED] & C, a seguito di Atto di Vincolo Notaio Carlo Fornaciari Chittoni del 03/02/1997 rep 18181, si è impegnata a mantenere l'immobile di cui sopra alle destinazione d'uso "artigianale" prevista dal vigente PRG del Comune di Massa, ferma ed impregiudicata la possibilità di adeguare tale destinazione alle eventuali modificazioni della disciplina urbanistica che il Comune dovesse adottare anche successivamente al rilascio della Concessione Edilizia" (Allegato n. 10).

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Il bene immobile è destinato ad alloggio del custode, facente parte di compendio immobiliare ad uso artigianale; l'unità è funzionalmente legata ad almeno uno dei laboratori artigianali che fanno parte del complesso.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscrizione del **30/04/2009 n. 673 di particolare A** favore di **BANCO DI SAN GIORGIO SPA**, Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00, **contro** [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione di beni, in virtù di atto per notar Alessandra Bianchi di Massa del 28/4/2009 repertorio n. 121914.

Mutuo di euro 200.000,00 da rimborsare in 20 anni.

Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Massa, all'indirizzo Gorizia snc, distinta al **Catasto Fabbricati al foglio 136 particella 797 sub. 19**, natura A2 di 5 vani

Note: All'iscrizione è annotata annotazione del **29/08/2014 n. 767 del registro particolare** con la quale **l'ipoteca è stata accollata** all'Esecutato [REDACTED] in virtù di atto notaio Alessandra Bianchi di Massa del 18/8/2014 repertorio n. 129513.

Atto di modifica di contratto di mutuo ipotecario.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento trascritto** a Massa Carrara in data **03/01/2019 al n. 43 del registro particolare, a favore di UNIONE BANCHE ITALIANE SPA, contro Bertoneri Renato** nato a Massa il 4/2/1968, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Massa del 9/12/2018 repertorio n. 3451/2018. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Massa, alla Via Gorizia n. [REDACTED] distinta al **Catasto Fabbricati al foglio 136 particella 797 sub. 19** natura A2.

Nota: Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni in quanto in gran parte dipendenti dal prezzo di aggiudicazione dell'immobile in sede d'asta.

In linea generale, salvo variazioni, i costi sono quelli di seguito riportati.



Per le iscrizioni legali e giudiziali:

Imp. ipotecaria 0,5% del valore Tassa ipotecaria €. 35,00 Imposta di bollo €. 59,00.

Per le trascrizioni:

Imp. ipotecaria €. 200,00 Tassa ipotecaria €. 35,00 Imposta di bollo €. 59,00.

Pignoramenti: €. 294,00.

Ipoteche volontarie/Mutui: €. 35,00

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.
Aggiornata alla data del 30/5/2019, si vedano allegati

4.3 Misure Penali : Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale (Allegato n. 20):

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Circa € 800,00

Spese condominiali da corrispondere nell'anno in corso: € 413,42 (relative alla rata n. 2 ordinaria di settembre 2019 e rata n.3 ordinaria di dicembre 2019 p.v.)

Spese condominiali insolute: NO

Millesimi di proprietà: 63,420/1000

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: Nessuno. Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Bertoneri Renato

- 1- La piena proprietà dell'immobile stimato è pervenuta all'Esecutato [REDACTED] a seguito di rogito Notaio Alessandra Bianchi del 24/10/2013, repertorio n. 128441, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara, il 04/11/2013 al n. 7046 di particolare, venduto da [REDACTED] (**Allegato n. 7**).
- 2- In precedenza [REDACTED] aveva ricevuto la piena proprietà sul Bene in perizia, venduto dalla società [REDACTED] a seguito di rogito Notaio Alessandra Bianchi del 14/12/2005 repertorio n. 111341, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara, il 22/12/2005 al n. 8673 di particolare (**Allegato n.8**).
- 3- In precedenza la piena proprietà sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui al mappale 797 è pervenuta alla società [REDACTED] venduto da [REDACTED] a seguito di rogito Notaio Carlo Fornaciari Chittoni del 21/02/1996 repertorio n. 111341, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara, il 22/02/1996 al n.990 di particolare (**Allegato n.9**).



7. PRATICHE EDILIZIE:

1. Numero pratica: Concessione Edilizia n. 9611061 del 21/05/1998 (Allegato n. 13).

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di Fabbricato Artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Note tipo pratica: Il progetto prevedeva la costruzione di un compendio immobiliare ad uso artigianale, composto da laboratori artigianali al piano terra ed uffici al piano primo funzionalmente collegati all'attività artigianale del piano sottostante; una parte del piano primo costituisce un doppio volume con il piano terra.

Non è previsto lo sfruttamento del piano sottotetto.

I lavori vengono iniziati il 12/10/1998 (**tagliando A di inizio lavori Allegato n. 13.E**)

In data 26/08/2002 è stata ultimata la copertura (**tagliando B di ultimazione copertura Allegato n. 13.F**)

NOTE: Prima del rilascio della Concessione Edilizia la società [REDACTED] a seguito di Atto di Vincolo Notaio Carlo Fornaciari Chittoni del 03/02/1997 rep 18181, registrato a Massa il 12/02/1997, si è impegnata a "mantenere l'immobile di cui sopra alle destinazione d'uso "artigianale" prevista dal vigente PRG del Comune di Massa, ferma ed impregiudicata la possibilità di adeguare tale destinazione alle eventuali modificazioni della disciplina urbanistica che il Comune dovesse adottare anche successivamente al rilascio della Concessione Edilizia" (**Allegato n. 10**)

2. Numero pratica: Concessione Edilizia n. 387 del 13/11/2001 (Allegato n. 14)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione di fabbricato artigianale (variante alla C.E. n. 9611061 del 21/05/1998)

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/11/2001 al n. di prot. 387

Note tipo pratica: Le variazioni sono elencate nella relazione tecnica allegata alla richiesta di Variante (**Allegato n. 14.E**).

Al piano terra viene mantenuta la destinazione a di 6 laboratori artigianali, al piano primo viene eliminato il doppio volume e rimangono in essere i locali del piano primo funzionalmente collegati al piano terra con utilizzo ad ufficio, archivio, ingresso e servizi igienici.

3. Numero pratica: Autorizzazione unica SUAP prot. 33/Ed del 23/10/2003 – Concessione Edilizia n. 52318 del 23/10/2003 (Allegato n. 15)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Completamento lavori e Variante a titolo abilitativo

Per lavori: Completamento lavori con varianti a fabbricato artigianale costruito con C.E. n. 387 del 13/11/2001

NOTE: All'interno del fascicolo depositato all'Ufficio SUAP non sono stati rinvenuti i grafici di progetto ed all'Ufficio Edilizia Privata non è stata rintracciata la Concessione Edilizia n. 52318 del 23/10/2003 anche perché, nel periodo della richiesta di accesso, l'archivio comunale era inagibile; pertanto non è stato possibile prendere visione dei grafici architettonici.



4. Numero pratica: Pratica SUAP 20631/2010 prot. 35285 del 16/07/2010 (**Allegato n. 16**)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Attestazione di Conformità

Per lavori: Sanatoria giurisprudenziale opere di cui ala C.E. n. 387 del 13/11/2001 per fabbricato in Via Gorizia

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Come potuto apprendere dalla relazione tecnica Geom [REDACTED] allegata alla Richiesta di attestazione di conformità, la sanatoria riguarda abusi eseguiti in difformità dai titoli abilitativi C.E. n. 9611061/1998 e C.E. n. 387/2001, e consistono nel *"frazionamento delle 6 unità del piano terra generando 13 unità di cui 10 sviluppate su unico piano terra e 3 sviluppate su 3 livelli (pt, 1p, 2p); non sono state oggetto di frazionamento le 6 unità immobiliari poste al piano primo"*.

I Grafici architettonici allegati alla richiesta di sanatoria riportano la organizzazione delle unità e dei piani che corrisponde a quella della successiva Concessione edilizia in sanatoria n. 2017-02-01-/C3 del 09/02/2017 (13 unità ad uso laboratorio artigianale e 6 alloggi del custode posti ai piani primo e sottotetto) (**Allegato n. 16.b**).

La sagoma del fabbricato rimane invariata.

La richiesta non ha completato il proprio iter e non è seguito il rilascio della relativa sanatoria.

5. Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività n. 59642 del 21/11/2007

Intestazione: CONDOMINIO [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione di recinzione

Presentazione in data 21/11/2007 al n. di prot. 59642

Rilascio in data 21/11/2007 al n. di prot. 59642

NOTE: I dati relativi alla DIA sono stati desunti dal registro informatico dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Massa. Non è stato possibile prendere visione del fascicolo in quanto nel periodo della richiesta di accesso agli atti l'archivio comunale era inagibile.

6. a- Verbale dell'Ufficio Vigilanza Edilizia del Comune di Massa del 12/04/2013 (**Allegato n. 17-A**)

Oggetto: Sopralluogo – Condominio [REDACTED]

Contestato a: [REDACTED]

Note: il verbale, riferito all'intero compendio immobiliare, rileva l'aumento delle unità immobiliari, il cambio di destinazione ad abitazione delle 6 unità del piano primo, diversa distribuzione interna, cambio d'uso da artigianale a residenziale di alcune unità del piano terra, modifiche prospettiche, etc... (**nel dettaglio vedi verbale allegato n. 17-A con relativi grafici**).

6. b- Verbale dell'Ufficio Vigilanza Edilizia del Comune di Massa del 12/04/2013 (**Allegato n. 17-B**)

Oggetto: Sopralluogo – Condominio S [REDACTED] r

Contestato a: [REDACTED] (identificativo catastale fg 136 mapp 797 sub 12)

Note: Nonostante le ripetute richieste all'Ufficio Vigilanza Edilizia privata del Comune di Massa, non è stato rintracciato il fascicolo relativo all'accertamento e neppure consultando l'archivio informatico re sono state fornite notizie in merito, pertanto in CTU non può relazionare altro che dell'avvenuto sopralluogo da parte dell'ufficio e null'altro può dire sugli esiti successivi dell'accertamento.



7. Numero pratica: Concessione edilizia in sanatoria n. 2017-02-01/C3 del 09/02/2017 (Allegato n. 18)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dalla LRT n. 53/2004

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 1018

Rilascio in data 09/02/2017 al n. di prot. 2017-02-01/C3

Alla Concessione in sanatoria è stato allegato il "Certificato di idoneità statica e sismica" a firma dell'Ing. [REDACTED] datato 10/3/2008, depositato al genio Civile di Massa in data 13/3/2008 pratica n. 4294 protocollo n. 75675 (**Allegato n. 18.i – 18.l**)

Note tipo pratica: Come si evince anche dalla relazione integrativa del 20/01/2014 a firma del Tecnico Geom [REDACTED] (**Allegato n. 18.H**) nonché l'atto sostitutivo di notorietà a firma della proprietà (**Allegato n. 18.G**), la sanatoria ha riguardato, tra l'altro, il frazionamento dei 6 laboratori artigianali previsti in 13 nuove unità, la realizzazione di 6 alloggi per il custode, per un totale di 19 unità immobiliari

7.1 Conformità edilizia:

1. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano primo nel vano adibito a zona giorno è stata realizzata una parete in muratura per la creazione di zona adibita ad angolo cottura, Regularizzabili mediante: Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art 209 della LRT 65/2014 o ripristino dello stato dei luoghi come nello stato precedente gli abusi.

2. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piano sottotetto - Diversa distribuzione degli spazi interni con murature ed aperture interne poste in maniera differente rispetto a quanto progettato, difformità che meglio sono rappresentate nell'elaborato grafico di sovrapposizione accluso alla presente perizia ed identificato come "**Allegato nr.5**".

Piano sottotetto: originariamente costituito da due locali adibiti a deposito occasionale, è stato ridistribuito internamente, mediante la realizzazione di tramezzature in muratura atte a costituire più locali utilizzati; al momento del sopralluogo si sono rilevate due camere da letto e bagno, tutti arredati.

Regularizzabili mediante: Rimozione degli elementi sanitari del servizio igienico e ripristino dello stato dei luoghi come nello stato legittimato.

Note: Il servizio igienico ed i locali attualmente adibiti a camera da letto, hanno un'altezza media rispettivamente inferiore a mt 2.40 e mt 2.70, (misura minima consentita dalle normative igienico sanitarie in materia) pertanto gli stessi, per essere regolarizzati, dovranno essere ripristinati alla condizione legittima preesistente l'abuso.

3. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Aumento della Superficie Utile Lorda dell'unità al piano primo e sottotetto: la parete posta verso Viareggio, in corrispondenza del porticato risulta essere circa 15 cm spostata rispetto a quanto autorizzato dai titoli edilizi summenzionati. Regularizzabili mediante: Non sussiste abuso edilizio

Note: Piano Primo Superficie Utile Lorda (SUL) di progetto autorizzata mq 94.37

Superficie Utile Lorda (SUL) rilevata mq 95.84

Differenza tra SUL autorizzata e SUL realizzata + mq 1.47.

Piano Sottotetto (per altezze superiori a ml 2,80)

Superficie Utile Lorda (SUL) di progetto autorizzata mq 23.08



Superficie Utile Lorda (SUL) rilevata mq 23.34
 Differenza tra SUL autorizzata e SUL realizzata + mq 0.26.
 Complessivamente uperficie Utile Lorda (SUL) di progetto autorizzata mq 119.19
 Superficie Utile Lorda (SUL) rilevata mq 117.45
 Differenza tra SUL autorizzata e SUL realizzata + mq 1.73.

Art. 198 LR 65/2014 - Tolleranze di costruzione

1. Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui agli articoli 206 e 209, non si ha parziale difformità dal permesso di costruire oppure dalla SCIA, qualora proposta in conformità con gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali adottati o approvati e con il vigente regolamento edilizio, in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

Nel nostro caso il 2% della SUL autorizzata sono (mq 117.45 x 2%=) mq 2.39 che corrisponde alla tolleranza massima ammissibile; dato che la SUL realizzata in eccesso è di mq 1.73 si rientra nella tolleranza prevista dell'art 198 LR 56/2014, quindi non sussiste abuso edilizio.

4. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa sistemazione degli spazi esterni, relativamente alle parti comuni (BCNC mappale 797 subalterno 50) e ai giardini privati, rispetto a quanto autorizzato dai titoli edilizi summenzionati.

Gli abusi sono evidenziati con le colorazioni giallo/rosse sul grafico (**Allegato n. 19-B**) allegato al nullaosta in sanatoria (P.I.E.) di cui alla determina dirigenziale n. 4908 del 22/12/2016 (**Allegato n. 16**), nullaosta che era stato richiesto finalizzato all'ottenimento del condono edilizio; nell'atto finale della sanatoria n. 2017-02-01/C3 del 09/02/2017, dette opere abusive esterne non sono state comprese, pertanto rimangono illegittime.

Regolarizzabili mediante: Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art 209 della LRT 65/2014, previo ottenimento dei necessari pareri, o ripristino della stato dei luoghi come nello stato precedente gli abusi.

Note: I costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene comprendenti spese tecniche e sanzioni amministrative sono state calcolate in € 5.000,00 (Euro Cinquemila/00), somma che sarà detratta dal valore di stima dell'immobile. Nella cifra sono comprese anche eventuali opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi come nello stato concessionato.

Note generali sulla conformità:

Si ribadisce che la destinazione del compendio immobiliare è "Artigianale", formato da 13 unità destinate a laboratorio artigianale e 6 unità destinate ad alloggio per il custode, alloggi questi ultimi che rimangono legati funzionalmente ad almeno uno dei sottostanti laboratori artigianali.

Si ricorda che la società costruttrice dell'edificio [redacted] a seguito di Atto di Vincolo Notaio Carlo Fornaciari Chittoni del 03/02/1997 rep 18181, si è impegnata a mantenere l'immobile di cui sopra alle destinazione d'uso "artigianale" prevista dal vigente PRG del Comune di Massa, ferma ed impregiudicata la possibilità di adeguare tale destinazione alle eventuali modificazioni della disciplina urbanistica che il Comune dovesse adottare anche successivamente al rilascio della Concessione Edilizia" (**Allegato n. 10**).

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PRG 1980
In forza della delibera:	Piano Regolatore Generale Approvato con delibera della Giunta Regione Toscana con delibera n. 10603 del 20/10/1980 e successive varianti (Allegato n. 11.A)
Zona omogenea:	Zona Artigianale



Norme tecniche di attuazione:	Art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n. 1-B)
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 24/7/2015, pubblicato sul BURT n. 42 - Parte II - del 21/10/2015
Zona omogenea:	AFU - Aree di Frangia Urbana (Allegato n. 12.A)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 31 delle Norme Tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico (Allegato n. 12.B)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	L'unità immobiliare in perizia è classificata "Alloggio del Custode" funzionalmente collegata ad almeno uno dei sottostanti laboratori artigianali

Descrizione: Alloggio del custode di cui al punto A

Porzione di fabbricato destinato ad uso artigianale, consistente in alloggio del custode funzionalmente legato al sottostante laboratorio artigianale, sviluppato al piano primo e secondo (sottotetto), con ingresso indipendente da area comune (subalterno n. 50 - Bene Comune Non Censibile e tutti i subalterni del mappale 797) tramite scala esterna ad unica rampa.

L'alloggio al suo interno, al momento del sopralluogo, era composto da:

ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura a vista, disimpegno, due camere da letto, due bagni, terrazza e porticato al piano Primo; bagno, due locali, tutti arredati, adibiti a camere da letto, oltre un servizio igienico, al piano secondo (sottotetto), collegati al piano sottostante mediante scala interna ubicata nel disimpegno; il tutto esposto sui lati Ponente, Monti e Levante del fabbricato condominiale che lo comprende. (Allegato n. 5).

1. Quota e tipologia del diritto

Renato Bertoneri – Quota di 1/1 di Piena Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato –

Regime Patrimoniale: separazione dei beni; come dichiarato sull'atto di provenienza rogito Notaio Alessandra Bianchi del 24/10/2013 repertorio n. 128441 (Allegato n. 7)

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: Primo e Secondo (Sottotetto).

L'edificio è stato costruito nel: 2002

Ha un'altezza utile interna di circa m.: Piano primo mt 2,70, piano Secondo (sottotetto) altezza variabile da mt 0,75 a mt 2,40.

L'intero fabbricato è composto da: n n. 2 piani + sottotetto; piani complessivi nr. 3; piani entrotterra: nessuno.

Stato di manutenzione generale: normale

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde**

materiale: **c.a.** condizioni: **Normali**



	Note: manto di copertura in tegole di cotto	
Scale	tipologia: interna	materiale: c.a.
Scale	tipologia: a rampa unica	materiale: c.a.
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera	
Strutture verticali	materiale: c.a.	condizioni: Normali

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente	materiale: legno	protezione: persiane	materiale protezione: legno	condizioni: Normali
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: Normali				
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto		condizioni: Normali		
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton				
	rivestimento: Intonaco		condizioni: Normali		
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: Normali				
Rivestimento	ubicazione: cucina		materiale: ceramica		
Rivestimento	ubicazione: bagno		materiale: ceramica		
Scale	rivestimento: marmo				

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V. condizioni: Impianto funzionante ma da verificare la rispondenza del D.M. nr. 37/2008. Note: Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti la certificazione di conformità dell'impianto elettrico. Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37).				
Termico / Riscaldamento	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: sottotraccia , Caldaia murale a Gas con diffusori termosifoni in alluminio. Note: Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti la certificazione di conformità dell'impianto di riscaldamento. Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37).				

Note generali impianti: Il fabbricato è dotato degli impianti necessari all'uso residenziale ma non sono stati testati né collaudati dallo scrivente, per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le necessarie certificazioni. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni azione e ragione, accessione, accessori, pertinenze e dipendenze, infissi ed impianti, parti comuni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato.

Dati tecnici

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio del custode	Sup reale lorda	95,50	1,00	95,50
Vani sottotetto (di altezza superiore a mt 1,50)	Sup reale lorda	35,50	0,50	17,75
Terrazza	Sup reale lorda	61,50	0,25	15,38
Porticato	Sup reale lorda	8,40	0,25	2,10
				130,73

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.

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.

La valutazione tiene conto che si tratta di un "alloggio del custode funzionalmente legato ad almeno uno dei sottostanti laboratori artigianali" e che la società costruttrice dell'edificio, a seguito di Atto di Vincolo Notaio Carlo Fornaciari Chittoni del 03/02/1997 rep 18181, si è impegnata a mantenere l'immobile di cui sopra alle destinazione d'uso "artigianale" prevista dal vigente PRG del Comune di Massa, ferma ed impregiudicata la possibilità di adeguare tale destinazione alle eventuali modificazioni della disciplina urbanistica che il Comune dovesse adottare anche successivamente al rilascio della Concessione Edilizia".

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; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): valori OMI, conoscenza diretta; Altre fonti di informazione: Valori OMI, conoscenza diretta, recenti stime giudiziarie aventi per oggetto beni simili allo stimato.

8.3 Valutazione corpi:**A. Alloggio del custode**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio del custode	95,50	€ 1.600,00	€ 152.800,00
Vani sottotetto (di altezza superiore a mt 1,50)	17,75	€ 1.600,00	€ 28.400,00
Terrazza	15,38	€ 1.600,00	€ 24.608,00
Porticato	2,10	€ 1.600,00	€ 3.360,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 209.168,00
 Valore corpo € 209.168,00



Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 209.168,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 209.168,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Alloggio del custode	130,73	€ 209.168,00	€ 209.168,00

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%)	-	€ 31.375,20
Regolarizzazione degli atti catastali	-	€ 1.000,00
Regolarizzazione edilizia del bene	-	€ 5.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	171.792,80
Prezzo di vendita, arrotondato per eccesso, dell'unità oggetto della presente nello stato di "libero":	€ 172.000,00

Alla data odierna il valore dell'immobile oggetto della presente perizia, ammonta in cifra tonda ad € 172.000,00 (Euro Centosettantaduemila/00).

Data generazione: 24-06-2019

L'Esperto alla stima
Geometra Massimo Cristiano Radicchi

Allegati

- 1- Estratto di mappa
- 2- Visure catasto
- 3- Elaborato planimetrico
- 4- Planimetrie catastali
- 5- Piante degli immobili
- 6- Documentazione fotografica del bene
- 7- Titolo di provenienza 1
- 8- Titolo di provenienza 2
- 9- Titolo di provenienza3
- 10- Atto di Vincolo
- 11- PRG 1980
- 12- Regolamento Urbanistico Adottato
- 13- Titolo Edilizio
- 14- Titolo Edilizio
- 15- Titolo Edilizio
- 16- Richiesta di sanatoria
- 17- Accertamento Uff Contr. Attività Edilizia
- 18- CE in Sanatoria (Condomo)
- 19- Nullaosta PAI
- 20- Resoconto amministratore condominiale
- 21- Visure Conservatoria dei RRII

