
Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. 101/2019

data udienza:

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ELISA PINNA

Custode Giudiziario: Dott. Emiliano Abi Hayla Dominici

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Fabbricato residenziale diruto

Esperto alla stima: Sara Mannini
Codice fiscale: MNNSRA73P56F023F
Studio in: Via Dei Cedri 15 - 54100 Massa
Telefono: 0585 8323063
Email: fra.sara-ms@libero.it
Pec: sara.mannini@ingpec.eu



Beni in *Massa (MS)*
Località/Frazione *Campogogio*
via *Pradaccio*

INDICE

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale diruto e terreno agricolo

0. INDICE SINTETICO.....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	7
Corpo: Fabbricato residenziale diruto (Fg. 142 Part. 1495)	7
Corpo: Terreno (Fg. 142 Part. 212)	9
Corpo: Terreno (Fg. 142 Part. 318)	10
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	11
2. DESCRIZIONE	12
3. STATO DI POSSESSO	13
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	15
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	18
7. PRATICHE EDILIZIE	20
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	39



0. INDICE SINTETICO

BENE: via Pradaccio - Campogoglio - Massa (MS) - 54100

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale diruto e terreno agricolo

1 DATI CATASTALI

Corpo 1: Fabbricato residenziale diruto (Fg.142 Part.1495)

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

- foglio 142,
- particella 1495,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- indirizzo Via Pradaccio,
- scala ---, interno ---,
- piano terra e primo,
- comune Massa,
- categoria A/4,
- classe 5,
- consistenza 7 vani,
- superficie 168 mq (totale escluse aree scoperte 153 mq),
- rendita € 524,20

Corpo 2: Terreno (Fg. 142 Part. 212)

Categoria: agricolo

- sezione censuaria Massa,
- foglio 142,



Corpo 2: Terreno (Fg. 142 Part. 212)

Possesso: agricolo

LIBERO

Corpo 3: Terreno (Fg. 142 Part. 318)

Possesso: agricolo

LIBERO

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo 1: Fabbricato residenziale diruto (Fg.142 Part.1495)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo 2: Terreno (Fg. 142 Part. 212)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo 3: Terreno (Fg. 142 Part. 318)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo 1: Fabbricato residenziale diruto (Fg.142 Part.1495)

Creditori Iscritti: SI - [REDACTED]

Corpo 2: Terreno (Fg. 142 Part. 212)

Creditori Iscritti: SI - [REDACTED]

Corpo 3: Terreno (Fg. 142 Part. 318)

Creditori Iscritti: SI - [REDACTED]

5 COMPROPRIETARI



Corpo 1: Fabbricato residenziale diruto (Fg.142 Part.1495)

Comproprietari: Nessuno

Corpo 2: Terreno (Fg. 142 Part. 212)

Comproprietari: Nessuno

Corpo 3: Terreno (Fg. 142 Part. 318)

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo 1: Fabbricato residenziale diruto (Fg.142 Part.1495)

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo 2: Terreno (Fg. 142 Part. 212)

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo 3: Terreno (Fg. 142 Part. 318)

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 182.717,01



- piano terra e primo,
- comune Massa,
- categoria A/4,
- classe 5,
- consistenza 7 vani,
- superficie 168 mq (totale escluse aree scoperte 153 mq),
- rendita € 524,20

Derivante da:

1. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
2. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2010 protocollo n. MS0015555 in atti dal 17/02/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 1165.1/2010)
3. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/11/1996 in atti dal 29/03/1997 (n. B793.2/1996) 4.
4. COSTITUZIONE del 08/11/1996 in atti dal 08/11/1996 (n. B00793.1/1996)

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 1495 confina a sud-ovest, per un breve tratto con via Pradaccio e sui restanti lati con la part. 212.

Note sulla conformità catastale: ---

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: con sede in [REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Attualmente il fabbricato ha la copertura parzialmente crollata, i solai sono in condizioni precarie e in alcuni casi hanno strutturalmente ceduto. Le scale per raggiungere il primo livello non esistono più. La distribuzione dei locali sembra quella riportata nei



Confini: Il mappale 212 confina a nord-ovest con le part.lla 1220, 1219, 1218 e con via Pradaccio, a sud-ovest con via Pradaccio, a sud-est con i mappali 318, 1459 e 320, a nord-est con la part. 211, circonda su 3 lati la part.lla 1495 che è interamente al suo interno.

Note sulla conformità catastale: Il mappale è recintato su tre lati ma non sono stati delimitati i confini con i mappali 1495 e 318 che fanno parte dello stesso lotto esecutato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: con sede in [REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Attualmente sul mappale 212 risulta realizzato uno scavo che ha una sagoma compatibile con il fabbricato in progetto previsto nella pratica SCIA n°74781. Le difformità catastali quindi non possono essere considerate tali fino a quando avrà validità il titolo edilizio. Al termine dei lavori dovrà essere presentato nuovo accatastamento.

Regolarizzabili mediante: ---

Descrizione delle opere da sanare: ---

Identificativo corpo 3: Terreno (Fg. 142 Part. 318).

agricolo sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Campogogio, via Pradaccio

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED]

- sezione censuaria Massa,
- foglio 142,
- particella 318,



- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Prato,
- classe 1,
- superficie catastale 2 140 mq,
- reddito dominicale: € 14,37 (£ 27 820),
- reddito agrario: € 6,63 (£12 840)

Derivante da:

1. VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/12/1986 in atti dal 24/02/1989 AUTOSTRADA (n. 21.11/1986)
2. VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/03/1982 in atti dal 30/03/1982 (n. 60081)
3. Impianto meccanografico del 02/11/1976

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 318 confina a nord-ovest e nord-est con la particella 212, a nord-est con il mappale 1459, a sud-est con le part.lle 1677, 1069 e 1678 e a sud-ovest con via Pradaccio e il mappale 1678.

Note sulla conformità catastale: Il mappale è recintato lungo via Pradaccio con pali in legno e rete metallica. Non è stato possibile accedere agli altri lati del perimetro del mappale a causa della ricca vegetazione. Il confine con il mappale 318 non è delimitato da recinzione.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: con sede in [REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

SI



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto esecutato è ubicato nel comune di Massa nella località conosciuta come Pradaccio. Il contesto è prevalentemente agricolo con alcune abitazioni monofamiliari a distribuzione rada di massimo due livelli fuori terra. Il lotto è posto a circa 2 km dalla costa. Nella località dei Ronchi si trovano varie attività commerciali: negozi di abbigliamento, tabaccheria, gelateria, bar, giocattoli, saponeria, panetteria, alimentari. Vista la vocazione turistica delle zone limitrofe ai beni esecutati, nel raggio di pochi chilometri è possibile trovare diversi ristoranti, pizzerie e parchi giochi. In prossimità del centro commerciale dei Ronchi è presente anche l'ufficio postale mentre la farmacia più vicina è a circa 2 km. Secondo le carte comunali la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria, ad esclusione della rete fognaria bianca e nera. I parcheggi pubblici sono inesistenti e limitati ad aree di sosta lungo la viabilità esistente. I singoli fabbricati sono dotati di spazi di parcheggio privati. L'accesso alla proprietà avviene direttamente da via Pradaccio che è una viabilità soggetta ad un traffico limitato. In prossimità del lotto pignorato c'è un centro sportivo attrezzato con campi da calcio e calcetto e un laghetto artificiale per la pesca sportiva. Nella località del Cinquale si trova un piccolo aeroporto.

Caratteristiche zona: periferica campagna

Area urbanistica: agricolo/residenziale a traffico limitato con parcheggi insufficienti, quasi inesistenti, limitati ad aree di sosta lungo la viabilità esistente.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Le tavole delle reti tecnologiche consultabili nel sito del Comune di Massa riportano che l'area in cui si trovano i beni esecutati non è dotata di fognatura nera e bianca, è servita da linea elettrica e telecomunicazioni oltre che dalla rete di distribuzione e adduzione dell'acquedotto e dalla rete del gas.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: aeroporto del Cinquale

Servizi offerti dalla zona: Il quartiere non è dotato di particolari servizi, la farmacia più vicina è a circa 2 km di distanza, a circa 3,5 km si trova una bottega alimentare e a poco più di 2 km c'è il più vicino supermercato. Il lotto è a meno di 2 km in linea d'aria dal mare e si trova quindi piuttosto vicino alle attività commerciali e turistiche delle località dei Ronchi-Poveromo e del Cinquale (bar, ristoranti, pizzerie e gelaterie oltre agli stabilimenti balneari). Nelle immediate vicinanze dei beni esecutati c'è un centro sportivo attrezzato con campi da calcio e calcetto e un laghetto per la pesca. L'aeroporto del



Cinquale è a circa 3,5 km di distanza.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Il bene esecutato è a circa 2 km in linea d'aria dalle località turistiche di Ronchi-Poveromo e Cinquale e a poco più di tre da Forte dei Marmi.

La zona di Campogoglio/Pradaccio è nel comune della città di Massa, che dista circa 4 km in linea d'aria, ed è molto vicina al confine con il comune di Montignoso il cui centro a circa 3 km.

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

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

Principali collegamenti pubblici: Non sono presenti fermate di autobus in prossimità del bene pignorato, la più vicina è posta a circa 1,8 km di distanza lungo il viale della Repubblica o 1,5 km lungo via Romana.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo 1: Fabbricato residenziale diruto (Fg. 142 Part. 1495)

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Massa (MS), via Pradaccio

Libero

Opponibilità a terzi: NO

Note: Il fabbricato è in precaria condizione strutturale.

Identificativo corpo 2: Terreno (Fg. 142 Part. 212)

agricolo sito in Massa (MS), via Pradaccio

Libero

Opponibilità a terzi: NO

Identificativo corpo 3: Terreno (Fg. 142 Part. 318)

agricolo sito in Massa (MS), via Pradaccio

Libero

Opponibilità a terzi: NO



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 volontaria** attiva a favore di [REDACTED] con Unico Socio contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00. A rogito di Notaio Cavallo Antonio in data 15/02/2010 ai Rep. 79665/24809; trascritto a Massa Carrara in data 19/02/2010 ai nn. 1683/303;

Note: La Sez. D riporta le condizioni risolutive cui è sottoposta l'ipoteca. La società [REDACTED] [REDACTED] nella sua qualità di mandataria, si sono costituite nella procedura poichè nel contesto di una operazione di cartolarizzazione, pubblicata in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12.12.2020, [REDACTED] è divenuta titolare pro soluto di un portafoglio di crediti in blocco di [REDACTED] [REDACTED] ed è quindi subentrata nei rapporti di credito vantati nella procedura in epigrafe nei confronti della debitrice.



Dati precedenti relativi al corpo 1: Fabbricato residenziale diruto (Fg.142 Part.1495)

Dati precedenti relativi al corpo 2: Terreno (Fg. 142 Part. 212)

Dati precedenti relativi al corpo 3: Terreno (Fg. 142 Part. 318)

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di ██████████ contro ██████████
██████; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 11/07/2019 ai nn. 1917, trascritto a Massa Carrara in data 01/08/2019 ai nn. 6926/5271;

Dati precedenti relativi al corpo 1: Fabbricato residenziale diruto (Fg.142 Part.1495)

Dati precedenti relativi al corpo 2: Terreno (Fg. 142 Part. 212)

Dati precedenti relativi al corpo 3: Terreno (Fg. 142 Part. 318)

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:

Identificativo corpo 1: Fabbricato residenziale diruto (Fg.142 Part.1495)

sito in Massa (MS), via Pradaccio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---.

Millesimi di proprietà: ---



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'attuale situazione strutturale del fabbricato è pessima: la copertura e i solai sono in parte crollati, gli infissi sono smontati o distrutti, la scala di collegamento tra piano terra e primo è assente. Il piano terra potrebbe essere accessibile anche ai soggetti diversamente abili ma le condizioni al momento non rendono agibile in sicurezza il fabbricato a nessuna categoria di persone. Il piano primo non è attualmente raggiungibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si ricorda che l'amministrazione con delibera del Consiglio Comunale n°66 del 09.12.2010 ha approvato il Piano Strutturale, successivamente integrato e modificato in esito alle risultanze della conferenza paritetica con deliberazione di Consiglio Comunale n°42 del 31.07.2012 "Piano Strutturale - Presa d'atto degli approfondimenti richiesti in esito alla Conferenza Paritetica Interistituzionale" e n°73 del 17.12.2013 "Piano Strutturale - Modifiche introdotte in esito alla Conferenza Paritetica - controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione definitiva". Il Piano Strutturale, individua e sintetizza nell'elaborato di quadro conoscitivo A_22.1 le aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata e le aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata oltre alle aree di pertinenza fluviale. I mappali 212, 318 e 1495 sono aree a pericolosità idraulica molto elevata regolamentate dall'art. 145 delle N.T.A del R.U.. Le particelle 212, 318 e 1495 sono in parte interessate dal vincolo autostradale mentre solo su parte del mappale 212 ricade il vincolo di elettrodotto (linea aerea AT 132 kV).

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Identificativo corpo 2: Terreno (Fg. 142 Part. 212)

agricolo sito in Massa (MS), via Pradaccio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---.

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il mappale è ad andamento pianeggiante,



attualmente sono cresciute spontaneamente erba, cespugli e rovi ma se correttamente mantenuto è da considerarsi agibile anche ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si ricorda che l'amministrazione con delibera del Consiglio Comunale n°66 del 09.12.2010 ha approvato il Piano Strutturale, successivamente integrato e modificato in esito alle risultanze della conferenza paritetica con deliberazione di Consiglio Comunale n°42 del 31.07.2012 "Piano Strutturale - Presa d'atto degli approfondimenti richiesti in esito alla Conferenza Paritetica Interistituzionale" e n°73 del 17.12.2013 "Piano Strutturale - Modifiche introdotte in esito alla Conferenza Paritetica - controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione definitiva". Il Piano Strutturale, individua e sintetizza nell'elaborato di quadro conoscitivo A_22.1 le aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata e le aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata oltre alle aree di pertinenza fluviale. I mappali 212, 318 e 1495 sono aree a pericolosità idraulica molto elevata regolamentate dall'art. 145 delle N.T.A del R.U. Le particelle 212, 318 e 1495 sono in parte interessate dal vincolo autostradale mentre solo su parte del mappale 212 ricade il vincolo di elettrodotto (linea aerea AT 132 kV).

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo 3: Terreno (Fg. 142 Part. 318)

agricolo sito in Massa (MS), via Pradaccio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---.

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il mappale è ad andamento pianeggiante, attualmente sono cresciute spontaneamente erba, cespugli e rovi ma se correttamente mantenuto è da considerarsi agibile anche ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si ricorda che l'amministrazione con delibera del Consiglio Comunale n°66 del 09.12.2010 ha approvato il Piano Strutturale, successivamente integrato e modificato in esito alle risultanze della conferenza paritetica con deliberazione di Consiglio



Comunale n°42 del 31.07.2012 "Piano Strutturale - Presa d'atto degli approfondimenti richiesti in esito alla Conferenza Paritetica Interistituzionale" e n°73 del 17.12.2013 "Piano Strutturale - Modifiche introdotte in esito alla Conferenza Paritetica - controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione definitiva". Il Piano Strutturale, individua e sintetizza nell'elaborato di quadro conoscitivo A_22.1 le aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata e le aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata oltre alle aree di pertinenza fluviale. I mappali 212, 318 e 1495 sono aree a pericolosità idraulica molto elevata regolamentate dall'art. 145 delle N.T.A del R.U.. Le particelle 212, 318 e 1495 sono in parte interessate dal vincolo autostradale mentre solo su parte del mappale 212 ricade il vincolo di elettrodotto (linea aerea AT 132 kV).

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

dal 22/06/2007 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Arnaldo Di Fazio, in data 22/06/2007, ai Rep. 10878/1332; trascritto a Massa Carrara, in data 27/06/2007, ai nn. 7727/4813.

Note: La Sez. D riporta: "Sono inoltre compresi nel trasferimento di cui alla presente nota i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni per legge, titoli, possesso e destinazione. Quanto oggetto della presente nota è stato venduto, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, ragione ed azione, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, servitù attiva e passiva, apparente e non apparente, se vi sono e come sono, nulla escluso o eccettuato."

Dati precedenti relativi al corpo 1: Fabbricato residenziale diruto (Fg.142 Part.1495)



Dati precedenti relativi al corpo 2: Terreno (Fg. 142 Part. 212)

Dati precedenti relativi al corpo 3: Terreno (Fg. 142 Part. 318)

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al [REDACTED]

Note: Il [REDACTED] è deceduto in data [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

dal 03/12/1940 al 23/01/1941.

In forza di denuncia di successione -; registrata a Massa, ai nn. 12 vol.132; trascritto a Massa, in data 27/06/1941, al n.1682 vol.701.

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

Note: Con l'atto di compravendita tra la [REDACTED] rogitato dal Notaio Di Fazio Arnaldo del 22.06.2007 Rep. 10878, si è perfezionata l'accettazione tacita di eredità da parte della [REDACTED] che è stata trascritta a Massa Carrara il 20.03.2020 (RP 1812 RG 2329) così come riportato testualmente nella Sez.D della nota: "Con l'atto Notaio Arnaldo Di Fazio trascritto il 27.06.2007 ai n.ri 77 27/4813 la [REDACTED] ha accettato tacitamente l'eredità in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] come da certificato di morte che in copia conforme si allega."

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

dal 23/01/1941 al 22/06/2007.

In forza di scrittura privata.

Note: Tale scrittura privata è stata redatta in data 23.01.1941, depositata agli atti dal Notaio Gio



- b) destinazione di alcuni vani nello stato attuale;
 - c) alcune quote interne ai singoli vani di progetto;
 - d) planimetria generale in scala minima 1:200 (stato attuale, di progetto e sovrapposto con indicate le distanze dai confini e dalle strade, passi carrai e/o pedonali, sistemazione area esterna (parcheggi, percorsi, piante ecc), quote altimetriche;
- il modello SCIA è mancante della partita IVA della Società, della qualificazione dell'intervento e necessitano di chiarimenti sulla regolarità urbanistica dell'edificio esistente (legittimità);
- idonea documentazione fotografica dell'area pertinenziale esterna;
- necessitano chiarimenti:
- a) sulla dichiarazione che l'intervento non è soggetto alla presentazione del progetto impianti ai sensi del DM 37/2008;
 - b) sul volume incrementato del 5% dovuto al beneficio volumetrico legato alle maggiori prestazioni energetiche ;
 - c) incongruenze tra i prospetti lati monti e mare dello stato attuale e le foto allegate".

In data 22.07.2019 la pratica è stata integrata. Dalle indagini eseguite, non risulta eseguito il deposito strutturale presso il Genio Civile di Massa Carrara, nonostante sia stato dichiarato un "Deposito Temporaneo", di cui si cita anche un numero di protocollo, che però non è stato trovato negli archivi del Genio Civile di Massa Carrara. La SCIA ha validità 3 anni quindi è in scadenza a maggio del 2022, potrà, entro tale data, essere richiesta la proroga dei termini di scadenza, di un anno. Quanto non ancora presentato e integrato alla pratica potrà e dovrà essere depositato prima dello scadere dei termini di validità della pratica edilizia. La SCIA prevede la demolizione del fabbricato esistente sul mappale 1495 e viene prevista la realizzazione del nuovo edificio sulla particella 212.

Dati precedenti relativi al corpo 1: Fabbricato residenziale diruto (Fg.142 Part.1495)

Dati precedenti relativi al corpo 2: Terreno (Fg. 142 Part. 212)

7.1 Conformità edilizia:

- Identificativo corpo 1: Fabbricato residenziale diruto (Fg.142 Part.1495) Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Campogoglio, via Pradaccio
- Identificativo corpo 2: Terreno (Fg. 142 Part. 212): agricolo sito in Massa (MS) CAP: 54100



frazione: Campogogio, via Pradaccio

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'attuale condizione di insicurezza strutturale in cui si trova il fabbricato ancora in essere sul mappale 1495, ha imposto di non permanere all'interno dell'immobile e quindi non è stato possibile eseguire rilievo metrico e verificare, così, la conformità urbanistica dell'edificio. Si relaziona solo quanto osservato durante la ricognizione interna ed esterna dell'immobile. La distribuzione dei locali è analoga a quella rappresentata nei grafici catastali, ma non è stata rilevata la misura di infissi, locali, spessori murari, altezze interne, etc.. La sottoscritta ha presentato istanza presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa per la ricerca di pratiche edilizie relative al fabbricato a nome della [REDACTED] e della società [REDACTED]. Le uniche due pratiche recuperate sono la SCIA n°69647 del 2014, poi diniegata, e la SCIA del 2019 n°74781, intestate entrambe alla società esecutata. E' stato anche interrogato l'elenco delle pratiche dell'Ufficio Condono ma l'unica pratica trovata a nome della [REDACTED] è un condono che non riguarda il fabbricato in oggetto. Non è stato quindi possibile acquisire documenti per poter dichiarare la legittimità dell'immobile pignorato. Sono state però visionate le immagini aerofotogrammetriche disponibili sul sito della Regione Toscana (dal 1954) e quelle conservate negli archivi comunali. E' stato così riscontrato che il fabbricato era già stato realizzato prima del 1937, è infatti ben visibile nel relativo aerofotogrammetrico. Si riconosce la copertura, a padiglione e non a capanna come nell'attuale configurazione architettonica, la sagoma rettangolare, che si presume essere analoga a quella in essere, e si percepisce l'ombra, piuttosto consistente, dell'edificio che fa pensare ad un fabbricato già a due livelli fuori terra nel 1937. Questo è quanto ricostruito in base alle ricerche eseguite. Analoghe considerazioni sono state riportate anche nella relazione tecnica della SCIA del 2019.

Regolarizzabili mediante: Non è possibile esprimersi definitivamente sulla legittimità del fabbricato poiché non sono state trovate pratiche edilizie e durante il sopralluogo eseguito, le precarie condizioni di sicurezza non hanno consentito di eseguire un rilievo metrico puntuale.

Descrizione delle opere da sanare: ---

Note: Si precisa che la SCIA n° 74781 è tuttora attiva e perderà efficacia a giugno del 2022. La pratica edilizia prevede la demolizione del vecchio fabbricato e la costruzione di un nuovo edificio monofamiliare. Allegato al fascicolo risulta anche il nulla-osta idraulico rilasciato nel dicembre 2018 e scaduto nello stesso mese del 2020 (validità 24 mesi). Entro la scadenza della SCIA potrà essere



richiesta ulteriore proroga di un anno. All'interno della Relazione Tecnica è stata trovata dichiarazione da parte del tecnico incaricato di un deposito temporaneo del progetto strutturale presso il Genio Civile. La sottoscritta ha fatto richiesta agli Uffici della provincia di Massa Carrara del Genio Civile ma non risulta nessun deposito eseguito dal tecnico incaricato o a nome della [REDACTED]. Il progetto edilizio coinvolge le particelle 1495 e 212. Il fabbricato da demolire è ancora in essere sul mappale 1495 e sul 212 è stato eseguito solo uno scavo che sembra avere la sagoma del fabbricato previsto dal progetto della DIA del 2019. Questo sbancamento è attualmente riempito di acqua. Non è possibile, vista la torbidità del liquido capire la profondità di tale scavo e se siano state realizzate opere edili o strutturali al suo interno. Nel caso in cui non fossero ancora state realizzate opere strutturali, non si configurerebbe nessun illecito e la pratica quindi potrebbe ancora essere integrata con il necessario deposito strutturale.

Dati precedenti relativi al corpo 1: Fabbricato residenziale diruto (Fg.142 Part.1495)

Dati precedenti relativi al corpo 2: Terreno (Fg. 142 Part. 212)

- **Identificativo corpo 3:** Terreno (Fg. 142 Part. 318): agricolo sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Campogogio, via Pradaccio

Nessuna.

Dati precedenti relativi al corpo 3: Terreno (Fg. 142 Part. 318)

7.2 Conformità urbanistica:

Identificativo corpo 1: Fabbricato residenziale diruto (Fg.142 Part.1495) Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Campogogio, via Pradaccio

STRUMENTO URBANISTICO APPROVATO:	Regolamento Urbanistico
IN FORZA DELLA DELIBERA:	Il Regolamento Urbanistico è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n°142 del 30.07.2019.
ZONA OMOGENEA:	Il mappale 1495 appartiene: <ul style="list-style-type: none"> • all'Area di frangia urbana interclusa • è soggetto in parte alla Fascia di rispetto autostradale.
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:	<ul style="list-style-type: none"> • L'Area di frangia urbana interclusa è regolata



	<p>dall'art.31 delle N.T.A.</p> <ul style="list-style-type: none"> • a Fascia di rispetto autostradale deve rispettare l'art.137 delle N.T.A..
IMMOBILE SOTTOPOSTO A VINCOLO DI CARATTERE URBANISTICO:	SI - Il mappale è classificato a pericolosità idraulica molto elevata.
ELEMENTI URBANISTICI CHE LIMITANO LA COMMERCIALIZZABILITÀ?	NO
NELLA VENDITA DOVRANNO ESSERE PREVISTE PATTUZIONI PARTICOLARI?	NO
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA/TERRITORIALE:	---
RAPPORTO DI COPERTURA:	---
ALTEZZA MASSIMA AMMESSA:	---
VOLUME MASSIMO AMMESSO:	---
ALTRO:	---

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'attuale condizione di insicurezza strutturale in cui si trova il fabbricato ancora in essere sul mappale 1495, ha imposto di non permanere all'interno dell'immobile e quindi non è stato possibile eseguire rilievo metrico e verificare, così, la conformità urbanistica dell'edificio. Si relaziona solo quanto osservato durante la ricognizione interna ed esterna dell'immobile. La distribuzione dei locali è analoga a quella rappresentata nei grafici catastali, ma non è stata rilevata la misura di infissi, locali, spessori murari, altezze interne, etc.. La sottoscritta ha presentato istanza presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa per la ricerca di pratiche edilizie relative al fabbricato a nome della [REDACTED]

Le uniche due pratiche recuperate sono la SCIA n°69647 del 2014, poi diniegata, e la SCIA del 2019 n°74781 intestate entrambe alla società esecutata. E' stato anche interrogato l'elenco delle pratiche dell'Ufficio Condono ma l'unica pratica trovata a nome della [REDACTED] è un condono che non riguarda il fabbricato in oggetto. Non è stato quindi possibile acquisire documenti per poter dichiarare la legittimità dell'immobile pignorato. Sono state però visionate le immagini aerofotogrammetriche disponibili sul sito della Regione Toscana (dal 1954) e quelle conservate negli archivi comunali. E' stato così riscontrato che il fabbricato era già stato realizzato prima del 1937, è



infatti ben visibile nel relativo aerofotogrammetrico. Si riconosce la copertura, a padiglione, e non a capanna come nell'attuale configurazione architettonica, la sagoma rettangolare, che si presume essere analoga a quella in essere, e si percepisce l'ombra, piuttosto consistente, dell'edificio che fa pensare ad un fabbricato già a due livelli fuori terra nel 1937. Questo è quanto ricostruito in base alle ricerche eseguite. Analoghe considerazioni sono state riportate anche nella relazione tecnica della SCIA del 2019.

Regolarizzabili mediante: Non è possibile esprimersi definitivamente sulla legittimità del fabbricato poiché non sono state trovate pratiche edilizie e durante il sopralluogo eseguito, le precarie condizioni di sicurezza non hanno consentito di eseguire un rilievo metrico puntuale.

Descrizione delle opere da sanare: ---

Note: Si precisa che la SCIA n° 74781 è tuttora attiva e perderà efficacia a giugno del 2022. La pratica edilizia prevede la demolizione del vecchio fabbricato e la costruzione di un nuovo edificio monofamiliare. Allegato al fascicolo risulta anche il nulla-osta idraulico rilasciato nel dicembre 2018 e scaduto nello stesso mese del 2020 (validità 24 mesi). Entro la scadenza della SCIA potrà essere richiesta ulteriore proroga di un anno. All'interno della Relazione Tecnica è stata trovata dichiarazione da parte del tecnico incaricato di un deposito temporaneo del progetto strutturale presso il Genio Civile. La sottoscritta ha fatto richiesta agli Uffici della provincia di Massa Carrara del Genio Civile ma non risulta nessun deposito eseguito dal tecnico incaricato o a nome della [REDACTED]. Il progetto edilizio coinvolge le part.lla 1495 e 212. Il fabbricato da demolire è ancora in essere sul mappale 1495 e sul 212 è stato eseguito solo uno scavo che sembra avere la sagoma del fabbricato previsto da progetto della DIA del 2019. Questo sbancamento è attualmente riempito di acqua. Non è possibile, vista la torbidità del liquido capire la profondità di tale scavo e se siano state realizzate opere edili o strutturali al suo interno. Nel caso in cui non fossero ancora state realizzate opere strutturali, non si configurerebbe nessun illecito e la pratica quindi potrebbe ancora essere integrata con il necessario deposito strutturale.

Note generali sulla conformità: Si ricorda che l'amministrazione con delibera del Consiglio Comunale n°66 del 09.12.2010 ha approvato il Piano Strutturale, successivamente integrato e modificato in esito alle risultanze della conferenza paritetica con deliberazione di Consiglio Comunale n°42 del 31.07.2012 "Piano Strutturale - Presa d'atto degli approfondimenti richiesti in esito alla Conferenza



Paritetica Interistituzionale" e n°73 del 17.12.2013 "Piano Strutturale - Modifiche introdotte in esito alla Conferenza Paritetica - controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione definitiva". Il Piano Strutturale, individua e sintetizza nell'elaborato di quadro conoscitivo A_22.1 le aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata e le aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata oltre alle aree di pertinenza fluviale. I mappali 212, 318 e 1495 sono aree a pericolosità idraulica molto elevata regolamentate dall'art. 145 delle N.T.A del R.U. Le particelle 212, 318 e 1495 sono in parte interessate dal vincolo autostradale mentre solo su parte del mappale 212 ricade il vincolo di elettrodotto (linea aerea AT 132 kV).

Dati precedenti relativi al corpo 1: Fabbricato residenziale diruto (Fg.142 Part.1495)

Identificativo corpo 2: Terreno (Fg. 142 Part. 212): agricolo sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Campogogio, via Pradaccio

STRUMENTO URBANISTICO APPROVATO:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Il Regolamento Urbanistico è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n°142 del 30.07.2019.
ZONA OMOGENEA:	Il mappale 212 appartiene: <ul style="list-style-type: none"> • parte al Verde/agricolo residuale, • parte all'Area di frangia urbana interclusa, • parte a Fascia di rispetto autostradale.
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:	Le Norme Tecniche di Attuazione regolano le varie zone ai seguenti articoli: <ul style="list-style-type: none"> • il Verde/agricolo residuale agli artt. 62-65 • l'Area di frangia urbana interclusa all'art.31 delle N.T.A. • la Fascia di rispetto autostradale all'art.137 delle N.T.A..
IMMOBILE SOTTOPOSTO A VINCOLO DI CARATTERE URBANISTICO:	SI - Il mappale è classificato a pericolosità idraulica molto elevata ed è in parte interessato dal vincolo di elettrodotto.
ELEMENTI URBANISTICI CHE LIMITANO LA COMMERCIALIZZABILITÀ?	NO
NELLA VENDITA DOVRANNO ESSERE	NO



PREVISTE PATTUZIONI PARTICOLARI?	
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA/TERRITORIALE:	---
RAPPORTO DI COPERTURA:	---
ALTEZZA MASSIMA AMMESSA:	---
VOLUME MASSIMO AMMESSO:	---
ALTRO:	---

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'attuale condizione di insicurezza strutturale in cui si trova il fabbricato ancora in essere sul mappale 1495, ha imposto di non permanere all'interno dell'immobile e quindi non è stato possibile eseguire rilievo metrico e verificare, così, la conformità urbanistica dell'edificio. Si relaziona solo quanto osservato durante la ricognizione interna ed esterna dell'immobile. La distribuzione dei locali è analoga a quella rappresentata nei grafici catastali, ma non è stata rilevata la misura di infissi, locali, spessori murari, altezze interne, etc.. La sottoscritta ha presentato istanza presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa per la ricerca di pratiche edilizie relative al fabbricato a nome della [REDACTED]

Le uniche due pratiche recuperate sono la SCIA n°69647 del 2014, poi diniegata, e la SCIA del 2019 n°74781, intestate entrambe alla società esecutata. E' stato anche interrogato l'elenco delle pratiche dell'Ufficio Condono ma l'unica pratica trovata a nome della [REDACTED] è un condono che non riguarda il fabbricato in oggetto. Non è stato quindi possibile acquisire documenti per poter dichiarare la legittimità dell'immobile pignorato. Sono state però visionate le immagini aerofotogrammetriche disponibili sul sito della Regione Toscana (dal 1954) e quelle conservate negli archivi comunali. E' stato così riscontrato che il fabbricato era già stato realizzato prima del 1937, è infatti ben visibile nel relativo aerofotogrammetrico. Si riconosce la copertura, a padiglione, e non a capanna come nell'attuale configurazione architettonica, la sagoma rettangolare, che si presume essere analoga a quella in essere, e si percepisce l'ombra, piuttosto consistente, dell'edificio che fa pensare ad un fabbricato già a due livelli fuori terra nel 1937. Questo è quanto ricostruito in base alle ricerche eseguite. Analoghe considerazioni sono state riportate anche nella relazione tecnica della SCIA del 2019.

Regolarizzabili mediante: Non è possibile esprimersi definitivamente sulla legittimità del fabbricato



poiché non sono state trovate pratiche edilizie e durante il sopralluogo eseguito, le precarie condizioni di sicurezza non hanno consentito di eseguire un rilievo metrico puntuale.

Descrizione delle opere da sanare: ---

Note: Si precisa che la SCIA n° 74781 è tuttora attiva e perderà efficacia a giugno del 2022. La pratica edilizia prevede la demolizione del vecchio fabbricato e la costruzione di un nuovo edificio monofamiliare. Allegato al fascicolo risulta anche il nulla-osta idraulico rilasciato nel dicembre 2018 e scaduto nello stesso mese del 2020 (validità 24 mesi). Entro la scadenza della SCIA potrà essere richiesta ulteriore proroga di un anno. All'interno della Relazione Tecnica è stata trovata dichiarazione da parte del tecnico incaricato di un deposito temporaneo del progetto strutturale presso il Genio Civile. La sottoscritta ha fatto richiesta agli Uffici della provincia di Massa Carrara del Genio Civile ma non risulta nessun deposito eseguito dal tecnico incaricato o a nome della [REDACTED]. Il progetto edilizio coinvolge le particelle 1495 e 212. Il fabbricato da demolire è ancora in essere sul mappale 1495 e sul 212 è stato eseguito solo uno scavo che sembra avere la sagoma del fabbricato previsto dal progetto della DIA del 2019. Questo sbancamento è attualmente riempito di acqua. Non è possibile, vista la torbidità del liquido capire la profondità di tale scavo e se siano state realizzate opere edili o strutturali al suo interno. Nel caso in cui non fossero ancora state realizzate opere strutturali, non si configurerebbe nessun illecito e la pratica quindi potrebbe ancora essere integrata con il necessario deposito strutturale.

Note generali sulla conformità: Si ricorda che l'amministrazione con delibera del Consiglio Comunale n°66 del 09.12.2010 ha approvato il Piano Strutturale, successivamente integrato e modificato in esito alle risultanze della conferenza paritetica con deliberazione di Consiglio Comunale n°42 del 31.07.2012 "Piano Strutturale - Presa d'atto degli approfondimenti richiesti in esito alla Conferenza Paritetica Interistituzionale" e n°73 del 17.12.2013 "Piano Strutturale - Modifiche introdotte in esito alla Conferenza Paritetica - controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione definitiva". Il Piano Strutturale, individua e sintetizza nell'elaborato di quadro conoscitivo A_22.1 le aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata e le aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata oltre alle aree di pertinenza fluviale. I mappali 212, 318 e 1495 sono aree a pericolosità idraulica molto elevata regolamentate dall'art. 145 delle N.T.A del R.U. Le particelle 212, 318 e 1495 sono in parte interessate dal vincolo autostradale mentre solo su parte del mappale 212 ricade il vincolo di



elettrodotto (linea aerea AT 132 kV).

Dati precedenti relativi al corpo 2: Terreno (Fg. 142 Part. 212)

Identificativo corpo 3: Terreno (Fg. 142 Part. 318): agricolo sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Campogogio, via Pradaccio

STRUMENTO URBANISTICO APPROVATO:	Regolamento Urbanistico
IN FORZA DELLA DELIBERA:	Il Regolamento Urbanistico è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 142 del 30.07.2019.
ZONA OMOGENEA:	Il mappale 212 appartiene: <ul style="list-style-type: none"> • parte al Verde/agricolo residuale • parte a Fascia di rispetto autostradale.
Norme tecniche di attuazione:	Le Norme Tecniche di Attuazione regolano le varie zone ai seguenti articoli: <ul style="list-style-type: none"> • il Verde/agricolo residuale agli artt. 62-65 • la Fascia di rispetto autostradale all'art.137 delle N.T.A..
IMMOBILE SOTTOPOSTO A VINCOLO DI CARATTERE URBANISTICO:	SI - Il mappale è classificato a pericolosità idraulica molto elevata.
ELEMENTI URBANISTICI CHE LIMITANO LA COMMERCIALIZZABILITÀ?	NO
NELLA VENDITA DOVRANNO ESSERE PREVISTE PATTUZIONI PARTICOLARI?	NO
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA/TERRITORIALE:	---
RAPPORTO DI COPERTURA:	---
ALTEZZA MASSIMA AMMESSA:	---
VOLUME MASSIMO AMMESSO:	---
ALTRO:	---

Note sulla conformità:

Nessuna.



Note generali sulla conformità: Si ricorda che l'amministrazione con delibera del Consiglio Comunale n°66 del 09.12.2010 ha approvato il Piano Strutturale, successivamente integrato e modificato in esito alle risultanze della conferenza paritetica con deliberazione di Consiglio Comunale n°42 del 31.07.2012 "Piano Strutturale - Presa d'atto degli approfondimenti richiesti in esito alla Conferenza Paritetica Interistituzionale" e n°73 del 17.12.2013 "Piano Strutturale - Modifiche introdotte in esito alla Conferenza Paritetica - controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione definitiva". Il Piano Strutturale, individua e sintetizza nell'elaborato di quadro conoscitivo A_22.1 le aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata e le aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata oltre alle aree di pertinenza fluviale. I mappali 212, 318 e 1495 sono aree a pericolosità idraulica molto elevata regolamentate dall'art. 145 delle N.T.A del R.U. Le particelle 212, 318 e 1495 sono in parte interessate dal vincolo autostradale mentre solo su parte del mappale 212 ricade il vincolo di elettrodotto (linea aerea AT 132 kV).

Dati precedenti relativi al corpo 3: Terreno (Fg. 142 Part. 318)

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Fabbricato residenziale diruto (Fg.142 Part.1495)**

Il bene esecutato è un edificio monofamiliare a destinazione residenziale ubicato nel comune di Massa nella località conosciuta come Campogoglio. Il mappale su cui insiste confina a sud-ovest, per un breve tratto, con la viabilità carrabile di via Pradaccio. Le indagini eseguite hanno permesso di verificare che il fabbricato risulta realizzato prima del 1937, è infatti chiaramente visibile nell'aerofoto di quell'anno disponibile negli archivi comunali. È possibile notare la copertura a padiglione (ora invece la tipologia è a capanna) e una significativa ombra che si allunga verso sud-ovest, indicatore che già all'epoca, probabilmente, l'edificio era stato realizzato su due livelli fuori terra. In questa immagine si possono notare altri due piccoli volumi, presumibilmente annessi agricoli, utilizzati nella conduzione dell'attività agricola, predominante all'epoca nella zona. Nella foto del 1945, l'immagine è più sgranata e meno definita poiché, la presa, è stata eseguita da maggiore altezza e non consente di riconoscere correttamente l'immobile. La presenza del fabbricato è confermata anche dalle aerofoto scattate ad altezze differenti, e quindi con diversa nitidezza, nel 1954, 1978, 1988, 1996 e quelle successive al 2007. E' stata inoltre eseguita ricerca delle pratiche urbanistiche presso l'ufficio Edilizia Privata e



condono del Comune di Massa ma non sono state trovate pratiche relative a questo immobile se non due SCIA, la prima del 2014, diniegata, e la seconda presentata nel 2019 dalla società esecutata.

Il fabbricato è composto da un volume a pianta rettangolare semplice con tetto a capanna. I vani sono distribuiti su due livelli, come disegnato nella tavola dello stato di fatto del progetto di SCIA presentato a maggio del 2019 all'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa, e in accordo alla planimetria catastale. A piano terra erano distribuiti: un locale ingresso, la cucina, una camera, l'antibagno e il bagno. Il locale cantina, sempre a questo livello, era accessibile, solo esternamente. A piano primo erano sistemate due camere un disimpegno e un ripostiglio.

Attualmente l'immobile versa in condizioni strutturali precarie, parte della copertura è crollata, così come la porzione di solaio posta superiormente alla cucina, da questo locale, tramite una scala, non più esistente, si accedeva al piano superiore. La CTU ha visitato il fabbricato, fatto il rilievo fotografico, ma, viste le pessime condizioni di sicurezza, non ha eseguito rilievo metrico all'interno ma solo all'esterno per verificare la volumetria complessiva dell'edificio. Gli infissi sono stati smontati. Il sistema costruttivo è in muratura. Gli impianti sono inesistenti.

Le dimensioni in pianta sono 12,90 m x 6,84 m con un'altezza della copertura in gronda di 6,06 m e al centro di circa 6,57 m; si precisa però che le misure rilevate, soprattutto le altezze sono da considerarsi indicative poiché, in corrispondenza dell'unico lato del tetto ancora in essere, e quindi rilevabile, la vegetazione cresciuta spontaneamente, ha impedito di eseguire puntualmente il rilievo.

Le tavole delle reti tecnologiche consultabili nel sito del Comune di Massa riportano che l'area in cui si trovano i beni esecutati non è dotata di fognatura nera e bianca, è servita da linea elettrica e di telecomunicazioni oltre che dalla rete di distribuzione e adduzione dell'acquedotto e alla rete del gas.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: con sede in via [REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

- Superficie complessiva di circa mq 176,48
- E' posto al piano: terra e primo



- L'edificio è stato costruito prima del 1937
- L'edificio è stato ristrutturato nel: ---
- L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; non è stato possibile rilevare l'altezza utile interna per la precarie condizioni strutturali dell'immobile
- L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi, entrambi fuori terra e nessuno interrato.

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in pessime condizioni, strutturali, sono crollati diversi elementi: la copertura, parte dei solai, le scale di collegamento con il piano primo. Gli infissi sono stati smontati o distrutti. Il fabbricato è abbandonato da diversi anni ed è stato vandalizzato o aggredito dal passare del tempo.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

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:

Il calcolo della superficie lorda del fabbricato è stato eseguito in base alle misurazioni eseguite dalla CTU durante il primo sopralluogo. Si dichiara comunque una piccola e non significativa differenza rispetto ai valori dichiarati nel progetto di SCIA n°74781 che riporta una superficie lorda di 177,22 mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale/potenziale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>
Superficie lorda misurata (PT)	sup lorda di pavimento	88,24	1,00	88,24
Superficie lorda misurata (P1)	sup lorda di pavimento	88,24	1,00	88,24
		176,48		176,48

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2020

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1750

Valore di mercato max (€/mq): 2600



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno** (Fg. 142 Part. 212)



Il terreno ha una geometria irregolare allungata, recintato con rete metallica su tre dei suoi lati. A nord-ovest confina con le particelle 1220, 1219 e 1218 che sono state destinate a sede stradale. Non sono presenti particolari coltivazioni o sistemazioni agrarie. L'andamento orografico è pianeggiante, non sono stati notati sistemi di irrigazione di alcun tipo. Su questo mappale doveva essere realizzato il nuovo fabbricato previsto dalla SCIA n°74781 del 29.05.2019 e integrata il 22.07.2019. Probabilmente è stato dato inizio ai lavori previsti nella pratica depositata iniziando con le attività di sbancamento per la realizzazione del nuovo fabbricato. Si sono poi interrotte le lavorazioni e, attualmente, nella particella 212, sul retro del vecchio fabbricato previsto in demolizione dal progetto, e che insiste sul mappale 1495 (corpo 1), è presente un sbancamento piuttosto esteso che nel tempo si è riempito di acqua. Non è possibile stabilire quanto lo scavo sia profondo e se eventualmente siano state realizzate alcune opere edilizie (es. platea) poiché la torbidità dell'acqua impedisce di percepirne la profondità o la presenza di elementi di qualsiasi tipo sul suo fondo. Il perimetro dello sbancamento non è delimitato da alcuna recinzione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: con sede in via [REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

- Superficie complessiva di circa mq **3.735,00**
- Il terreno risulta di forma irregolare allungata ed orografia pianeggiante
- Tessitura prevalente ---
- L'edificio è stato ristrutturato nel: ---
- Sistemazioni agrarie non risultano presenti particolari sistemazioni agrarie
- Sistemi irrigui presenti non risultano presenti sistemi irrigui
- Colture erbacee spontanee
- Colture arboree ---
- Selvicolture ---



Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno è abbandonato da diverso tempo, sono quindi cresciute spontaneamente erbe, cespugli e, soprattutto lungo il perimetro, rovi.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale/potenziale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>
Superficie catastale	sup lorda di pavimento	3.735,00	1,00	3.735,00
		3.735,00		3.735,00



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno (Fig. 142 Part. 318)**

Il terreno ha una geometria irregolare, piuttosto rettangolare, ad orografia pianeggiante ed è recintato, con pali in legno e rete metallica, lungo il confine con via Pradaccio. Sui restanti lati del mappale non è stato possibile verificare la presenza di una chiusura poiché la ricca vegetazione ha impedito di raggiungere i restanti confini. Il mappale confina a nord-ovest con la particella 212 (corpo 2) senza delimitazioni. Non sono state notate sistemazioni irrigue o agricole. Anche la vegetazione è spontanea e non sono presenti particolari piantumazioni.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: con sede in [REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

- Superficie complessiva di circa mq **2.140,00**
- Il terreno risulta di forma irregolare pressoché rettangolare ed orografia pianeggiante
- Tessitura prevalente ---
- L'edificio è stato ristrutturato nel: ---
- Sistemazioni agrarie non risultano presenti sistemazioni agrarie
- Sistemi irrigui presenti non risultano presenti sistemi irrigui
- Colture erbacee spontanee
- Colture arboree ---
- Selvicolture ---

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno è abbandonato da diverso tempo, sono quindi cresciute spontaneamente erbe, cespugli e rovi.



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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale/potenziale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>
Superficie catastale	sup lorda di pavimento	2.140,00	1,00	2.140,00
		2.140,00		2.140,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Uffici del registro di Massa Carrara;
- Ufficio tecnico di Massa Carrara;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI);
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Il valore di mercato per edifici a destinazione residenziale in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 1750 €/mq di ad un massimo di 2600 €/mq;.

8.3 Valutazione corpi:

- Identificativo corpo 1: Fabbricato residenziale diruto (Fg.142 Part.1495) Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Campogoglio, via Pradaccio
- Identificativo corpo 2: Terreno (Fg. 142 Part. 212): agricolo sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Campogoglio, via Pradaccio
- Identificativo corpo 3: Terreno (Fg. 142 Part. 318): agricolo sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Campogoglio, via Pradaccio

Stante le attuali condizioni del fabbricato il valore intrinseco dell'immobile esistente è determinato dal potenziale di volumetria che potrà essere realizzata come da progetto depositato e valutato dall'Ufficio Tecnico del settore Urbanistica del Comune di Massa. La superficie misurata dalla sottoscritta è di 176,48 mq che si discosta di poco da quella indicata nel calcolo della pratica comunale che riporta 177,22 mq. Da progetto la volumetria realizzabile è di 596,8 mc. La stima eseguita, che, a giudizio della CTU, si basa sulla metodologia più idonea visto lo stato dei luoghi e la situazione del fabbricato, ad oggi ridotto a rudere, parte dal calcolo del valore dell'immobile in termini urbanistici, quindi in riferimento al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione attribuibili alla volumetria esistente e alla superficie già costruita. Per fare questo sono state utilizzate le tabelle reperibili nel sito del Comune di Massa per i calcolo di questi parametri. Volumetria e superficie, vista la minima differenza riscontrata anche attraverso le misure rilevate dalla CTU, saranno quelle dichiarate



da progetto depositato.

CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Sup. esistente: $(88,61 \times 2) = 177,22$ mq

Costo di costruzione a mq: €/mq 225,71

Totale Costo di Costruzione: $177,22 \times 225,71 = 40.000,33$ €

CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Volume esistente dichiarato in progetto: 596,80 mc

Valore a mq relativo a oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:

$11,68 + 35,16 = 46,84$ €/mc

Totale Oneri di Urbanizzazione: $596,80 \times 46,84 = 27.954,11$ €

TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE E ONERI DI URBANIZZAZIONE = VALORE ATTUALE

IMMOBILE

$40.000,33$ € + $27.954,11$ € = $67.954,43$ €

Il calcolo del valore dell'area di pertinenza è stato condotto secondo il seguente criterio: è stato considerato, secondo i parametri medi della zona, una superficie di pertinenza di 597 mq, corrispondente ad un indice di fabbricabilità ottimale di 1mc/1mq, a cui assegnare il classico valore pari al 10% della stima a mq del relativo edificato, ovvero i 177,22 mq; il rimanente terreno è stato trattato come agricolo eseguendo una stima media tra i valori ricavabili dalla pubblicazione EXEO e dall'Osservatorio Mercato Immobiliare.

La superficie catastale del mappale 1495 è di 284 mq a cui è stata sottratta la superficie occupata dal fabbricato di 88,61 mq: $(284 - 88,61) = 195,39$ mq

La superficie catastale del mappale 212 è di 3735 mq.

La superficie catastale del mappale 318 è di 2140 mq.

Totale superficie terreno 6070,30 mq di cui 597 di pertinenza e 5473,39 agricolo.

Per la determinazione del valore da attribuire alla pertinenza è stato considerato il 10% del valore medio a mq attribuibile, secondo i parametri OMI, ad una abitazione civile ubicata in questa località: €/mq 217,50 (= 10% di € 2 175,00).



Valore pertinenza: 597 mq x 217,50 €/mq = € 129.847,50

Per ovvi motivi i 597 mq di pertinenza del fabbricato devono essere considerati quelli distribuiti nelle immediate vicinanze dell'immobile ovvero la restante superficie della particella 1495 (ovvero 284 mq - 88,61 mq = 195,39 mq) e una porzione della part. 212 (401,61 mq).

Per questo il **valore del mappale 212** (seminativo) sarà dato da:

$(3735 \text{ mq} - 401,61 \text{ mq}) = 3333,39 \text{ mq}$

secondo i valori EXEO (valore medio di 4,4 €/mq):

$3333,39 \text{ €/mq} \times 4,4 \text{ €/mq} = 14\ 666,92 \text{ €}$

secondo i valori OMI (valore medio di 5,6 €/mq):

$3333,39 \text{ €/mq} \times 5,06 \text{ €/mq} = 16\ 866,95 \text{ €}$

per un valore medio di € 15 766,94

Il **valore del mappale 318** (prato) sarà calcolato sull'intera sua superficie:

secondo i valori EXEO (valore medio di 1,75 €/mq):

$2140 \text{ €/mq} \times 1,75 \text{ €/mq} = 3745 \text{ €}$

secondo i valori OMI (valore medio di 2,30 €/mq):

$2140 \text{ €/mq} \times 2,30 \text{ €/mq} = 4922 \text{ €}$

per un valore medio di € 4 333,50

Da quanto premesso ne deriva che il **valore complessivo dell'intero lotto** è di:

€ 67.954,43 + € 129.847,50 + € 15 766,94 + € 4 333,50 = € 217 902,37

Si ritiene necessario decurtare a tale somma la spesa necessaria alla presentazione del progetto strutturale che attualmente non è ancora stato depositato presso il Genio Civile di Massa Carrara pari a circa € 2.500,00.

Stima sintetica dell'intero lotto composto dai corpi 1, 2 e 3 (fabbricato diruto, area di pertinenza, terreno agricolo (fg.142 part.IIe 212 e 318)) € 217 902,37

Valore complessivo diritto e quota € 217 902,37

Riepilogo:

ID	Immobilabile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota



Intero lotto	Abitazione di tipo popolare [A4] e pertinenza	177,22	€ 217 902,37	€ 217 902,37
	Agricolo (seminativo)	3 333,39		
	Agricolo (prato)	2.140,00		

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarla e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 32 685,36
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	
Deposito progetto strutturale (Genio Civile)	€ 2 500,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- Fabbricato residenziale diruto (Fg.142 Part.1495)

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: ---

- Terreno (Fg. 142 Part. 212)

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: ---

- Terreno (Fg. 142 Part. 318)

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: ---

Pendenze condominiali:

- Fabbricato residenziale diruto (Fg.142 Part.1495)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

- Terreno (Fg. 142 Part. 212)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

- Terreno (Fg. 142 Part. 318)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 182 717,01



A conclusione dell'incarico, ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, consta di 43 pagine e 12 allegati (151 pagine), restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Data generazione:

07-04-2021

L'Esperto alla stima

Sara Mannini



ALLEGATI

ALLEGATO 1. VERBALE PRIMO ACCESSO DEL 22.01.2021

ALLEGATO 2. RILIEVO FOTOGRAFICO

ALLEGATO 3. DOCUMENTI CATASTO

- MAPPE CATASTALI COMUNE DI MASSA FG.142 PART.1495, 212 E 318
- PLANIMETRIA CATASTALE COMUNE DI MASSA FG.142 PART.1495
- VISURA STORICA FG.142 MAPP. 1495
- VISURA STORICA FG.142 MAPP. 212
- VISURA STORICA FG.142 MAPP. 318

ALLEGATO 4. DOCUMENTI COMUNE SCIA N°74781

- TAV.1
- TAV.2
- TAV.3
- TAV.4
- TAV.5
- TAV.6
- TAV.6 BIS
- TAV.7
- TAV.8
- TAV.9
- TAV.10
- DICHIARAZIONE DEPOSITO TEMPORANEO GENIO CIVILE

ALLEGATO 6. DOCUMENTI CONSERVATORIA

- ISPEZIONE ORDINARIA [REDACTED]
- ISPEZIONE ORDINARIA [REDACTED]
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.142 MAPP.1495
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.142 MAPP.212



- ISPEZIONE ORDINARIA FG.142 MAPP.318
- NOTA TRASCRIZIONE RG 787 RP 567
- NOTA TRASCRIZIONE RG 1683 RP 303
- NOTA TRASCRIZIONE RG 2329 RP 1812
- NOTA TRASCRIZIONE RG 2473 RP 1729
- NOTA TRASCRIZIONE RG 2474 RP 1730
- NOTA TRASCRIZIONE RG 3863 RP 2853
- NOTA TRASCRIZIONE RG 4672 RP 3957
- NOTA TRASCRIZIONE RG 4812 RP 4064
- NOTA TRASCRIZIONE RG 6926 RP 5271
- NOTA TRASCRIZIONE RG 7727 RP 4813
- NOTA TRASCRIZIONE RG 10097 RP 6858
- NOTA TRASCRIZIONE RG 11289 RP 8226
- NOTA TRASCRIZIONE RG 12857 RP 8717
- NOTA TRASCRIZIONE RG 14323 RP 8830
- NOTA TRASCRIZIONE RG 14324 RP 8831
- NOTA TRASCRIZIONE RG 14325 RP 8832
- NOTA TRASCRIZIONE RG 14326 RP 8833
- NOTA TRASCRIZIONE RG 12857 RP 8717

ALLEGATO 7. RISPOSTA A RICERCA PRESSO IL GENIO CIVILE

ALLEGATO 8. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO 9. AEROFOTOGRAMMETRICI

ALLEGATO 10. VINCOLI URBANISTICI (TAVOLE COMUNALI)

ALLEGATO 11. RESTITUZIONE GRAFICA RILIEVO METRICO



ALLEGATO 12. VISURA CAMERALE GLAS SRL

Dott.ssa Sara Mannini
Ingegnere

via dei Cedri 15
541001 Massa

