Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. **135/2019**
Data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Benedetta Chiappale**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - negozio

Esperto alla stima: **Christian Innocenti**
Codice fiscale: NNCCRS78M27G628O
Partita IVA: 01174540458
Studio in: via ronchi 33 - 54100 Massa
Telefono: 0585869904
Email: ch.innocenti@libero.it
Pec: christian.innocenti@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

BENE: via gramsci - cinquale - Montignoso (MS) - 54038

Lotto: 001 - negozio

1 DATI CATASTALI

Corpo: negozio
Categoria: Negozi, botteghe [C1]
foglio **22**, particella **1**, subalterno **1**, indirizzo via gramsci 55, piano t, comune montignoso, categoria C/1, classe 9, consistenza 81, superficie 86, rendita € 3367,56

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: negozio
Possesso: Negozi, botteghe [C1]

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: negozio
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: negozio
Creditori Iscritti: NO

5 COMPROPRIETARI

Corpo: negozio
Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: negozio
Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero:

Beni in **Montignoso (MS)**
Località/Frazione **cinquale**
via gramsci

Lotto: 001 - negozio

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. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: negozio.

Negozi, botteghe [C1] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: cinquale, via gramsci 55

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: i ir , foglio **22**, particella **1**, subalterno **1**, indirizzo via gramsci 55, piano t, comune montignoso, categoria C/1, classe 9, consistenza 81, superficie 86, rendita € 3367,56
Derivante da: atto di compravendita a rogito notaio polacci con sede in forte dei marmi stipulato in data 4-6-2002 rep 14561 racc 3331 registrato a pietrasanta il 12-6-02 al n 532 e trascritto a massa carrara il 12-6-02 al n. 4147 di registro particolare e da cambio di destinazione e frazionamento di fabbricato alberghiero
Millesimi di proprietà di parti comuni: ??????????????????????????
Confini: il bene confina a ovest e a nord con corte comune, a est con scala e ingresso comuni e a sud con porticato condominiale
Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione abusivo da commerciale a residenziale
Regolarizzabili mediante: messa in pristino e sanatoria edilizia
Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione abusivo da commerciale a residenziale
messa in prestino ovvero eliminazione della cucina: € 2.000,00
presentazione di nuovo docfa: € 800,00

Oneri Totali: € 2.800,00

Note sulla conformità catastale: l' immobile non risulta conforme in quanto è stato

realizzato un cambio di destinazione con opere senza la necessaria autorizzazione edilizia

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di una località turistica ad eminente destinazione residenziale e turistico ricettiva, l' immobile de quo è posizionato sul controviale parallelo al lungomare a poca distanza da Forte dei Marmi. La località di Cinquale di fatto si afferma come luogo di vacanze per turismo medio alto sia di proprietari di seconde case che di fruitori di strutture ricettive, per questo motivo la qualità urbanistica ed edilizia del costruito è di buon livello.

Caratteristiche zona: centrale di pregio
Area urbanistica: commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: scuola materna ed elementare, negozi di vicinato, banca, ufficio postale
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: forte dei marmi.
Attrazioni paesaggistiche: spiagge versilia.
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: autobus , stazione ferroviaria

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

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 OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da:

OMISSIS; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di notaio bianchi in data 22/02/2006 ai nn. 112975/9197; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 24/02/2006 ai nn. 2409/384

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di notaio bianchi in data 22/02/2006 ai nn. 112976/9198; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 24/02/2006 ai nn. 2409/385

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 100000 ; A rogito di notaio caranci in data 09/06/2014 ai nn. 44627/14136; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 30/06/2014 ai nn. 5270/523

- **Ipoteca conc ammin risc** attiva a favore di contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 1730980,08; Importo capitale: € 865490, ; A rogito di ag entrate risc in data 27/11/2018 ai nn. 2220/9518; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 27/11/2018 ai nn. 10868/1460

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di UNEP massa in data 01/10/2019 ai nn. 2604 iscritto/trascritto a massa carrara in data 25/10/2019 ai nn. 9478/7182;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 640,41
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1428.
Millesimi di proprietà: millesimi generali 80/1000
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: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/12/1994 al 03/06/2002. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/06/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: pratica edile 7357 conc ed 2262
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: di ristrutturazione e cambio di destinazione in appartamenti e negozi ex pensione river
Oggetto: ristrutturazione edilizia
Abitabilità/agibilità in data 23/09/2005 al n. di prot. 13571
NOTE: nelle more dello svolgimento dei lavori l' immobile è stato realizzato con difformità per la quale è stata rilasciata sanatoria ex art 140 l.r. 1/05 rilasciata in data 20-7-2005 prot 10170

7.1 *Conformità edilizia:*

Negozi, botteghe [C1]
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: cambio di destinazione abusivo con opere da commerciale a residenziale, realizzazione di modifica prospettica a causa dell' apertura di una finestra sul prospetto ovest
Regolarizzabili mediante: messa in pristino della cucina e della nuova finestra, sanatoria edilizia della diversa partizione interna mantenendo la destinazione commerciale
Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna ma riconfermando la destinazione commerciale dell' immobile realizzazione di modifica prospettica a causa dell' apertura di una finestra sul prospetto ovest
sanatoria e messa in pristino cucina: € 2.500,00
Oneri Totali: **€ 2.500,00**
Note: la sanatoria prefigurata presuppone la riconferma della destinazione commerciale, in quanto una eventuale sanatoria volta a legittimare il cambio di destinazione a residenziale, ancorchè possibile in base alle informazioni raccolte dal comune di montignoso settore edilizia, dovrebbe incontrare l' assenso del condominio anche in virtù della necessità di predisporre variazioni prospettiche per obliterare parte delle vetrine del negozio.
Note sulla conformità edilizia: si ribadisce la non conformità dell' immobile

7.2 *Conformità urbanistica:*

Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: cinquale, via gramsci 55

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **negozio**

Si tratta di un fondo commerciale che in forza dei titoli autorizzativi regolarmente rilasciati ha destinazione di negozio, mentre alla data del sopralluogo si presentava come una abitazione civile tramite la tramezzatura dello spazio originariamente destinato alla vendita dal quale sono stati ricavati un soggiorno, una zona cottura, un disimpegno, un ripostiglio ed una camera da letto, oltre alla realizzazione di un secondo bagno I al posto del ripostiglio e di una camera da letto al posto dello spogliatoio.
Il compendio al quale il bene appartiene ha destinazione mista: commerciale per quanto riguarda il piano terra destinato a due negozi, residenziale e direzionale per quanto riguarda i piani primo e secondo costituiti da due appartamenti ed uno studio ciascuno e residenziale per il piano terzo costituito da due appartamenti.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **83,30**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato ristrutturato nel: ristrutturato tra il 2002 ed il 2005
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 55; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Il bene sia internamente che esternamente si presenta in buone condizioni di manutenzione oltre che realizzato con buone rifiniture.
Si segnale un' infiltrazione proveniente dalla camera da letto contigua al soggiorno

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **alluminio e vetro** condizioni: **buone**
Manto di copertura	materiale: **lamiere di alluminio**
Pareti esterne	rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna	condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: si tratta di parquet flottante in laminato
Plafoni	materiale: **stabilitura** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** conformità: **non a norma** Note: non è possibile affermare che l' impianto è a norma nonostante siano disponibili le certificazioni di conformità dal momento che l' impianto stesso è stato modificato per realizzare il cambio di destinazione abusivo dell' immobile senza che siano state nuovamente rilasciate le nuove certificazioni relative all' intervento abusivo
Fognatura	conformità: **non a norma** Note: non è possibile affermare che l' impianto è a norma nonostante siano disponibili le certificazioni di conformità dal momento che l' impianto stesso è stato modificato per realizzare il cambio di destinazione abusivo dell' immobile senza che siano state nuovamente rilasciate le nuove certificazioni relative all' intervento abusivo
Gas	tipologia: **sottotraccia** conformità: **non a norma** Note: non è possibile affermare che l' impianto è a norma nonostante siano disponibili le certificazioni di conformità dal momento che l' impianto stesso è stato modificato per realizzare il cambio di destinazione abusivo dell' immobile senza che siano state nuovamente rilasciate le nuove certificazioni relative all' intervento abusivo
Idrico	tipologia: **con tubazioni a vista** conformità: **non a norma** Note: non è possibile affermare che l' impianto è a norma nonostante siano disponibili le certificazioni di conformità dal momento che l' impianto stesso è stato modificato per realizzare il cambio di destinazione abusivo dell' immobile senza che siano state nuovamente rilasciate le nuove certificazioni relative all' intervento abusivo

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90	SI

e successive	
Note	non è possibile affermare che l' impianto è a norma nonostante siano disponibili le certificazioni di conformità dal momento che l' impianto stesso è stato modificato per realizzare il cambio di destinazione abusivo dell' immobile senza che siano state nuovamente rilasciate le nuove certificazioni relative all' intervento abusivo

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a radiatori
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	non è possibile affermare che l' impianto è a norma nonostante siano disponibili le certificazioni di conformità dal momento che l' impianto stesso è stato modificato per realizzare il cambio di destinazione abusivo dell' immobile senza che siano state nuovamente rilasciate le nuove certificazioni relative all' intervento abusivo

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	non è possibile affermare che l' impianto è a norma nonostante siano disponibili le certificazioni di conformità dal momento che l' impianto stesso è stato modificato per realizzare il cambio di destinazione abusivo dell' immobile senza che siano state nuovamente rilasciate le nuove certificazioni relative all' intervento abusivo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne calpestabili e non ed incrementandole del 10%. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento il primo semestre del 2020 e validato tale valore sulla base dell' esperienza dello scrivente, anche sentiti operatori del settore immobiliare della zona, si è ritenuto opportuno per il bene in oggetto adottare una quotazione a metro quadro pari ad euro 2.400,00 a mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
negozio	superf. interna lorda	83,30	1,10	91,63
		83,30		**91,63**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1/2020

Zona: montignoso

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2400

Valore di mercato max (€/mq): 3400

---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è adottato un criterio di stima comparativo basato sui Valori OMI reperiti presso l' agenzia del territorio di massa carrara; allo scopo di verificare l 'aderenza dei valori Omi al mercato immobiliare attuale, si è provveduto a reperire le quotazioni di immobili simili a quello di cui al

presente lotto presso primarie agenzie immobiliari operanti sulla zona di di cinquale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di massa carrara;

Ufficio tecnico di montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: cinquale;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Omi 2018-2020 da euro 2400,00-2500,00 ad euro 3.400,00-3.500,00 a metro quadro.
Agenzie immobiliari operanti sulla zona di cinquale circa 2.400,00 euro a metro quadro..

8.3 Valutazione corpi:

negozio. Negozi, botteghe [C1]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 219.912,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
negozio	91,63	€ 2.400,00	€ 219.912,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 219.912,00
Valore Corpo	€ 219.912,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 219.912,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 219.912,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
negozio	Negozi, botteghe [C1]	91,63	€ 219.912,00	€ 219.912,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 32.986,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 181.625,20**

Allegati

Allegato 1 – documentazione fotografica:
Report Fotografico relativo al Lotto 1 - negozio distinto al Catasto fabbricati del Comune di Montignoso al foglio 22 mappale 1 subalterno1

Allegato 2 – documentazione catastale:
visura storica, planimetria catastali ed estratto di mappa relativo al bene di cui al lotto 1

Allegato 3 – documentazione ipocatastale:
Aggiornamento della visura ipotecaria al 30-12-2020 relativa al bene di cui al lotto 1

Allegato 4 - documentazione edilizia ed urbanistica: frontespizio permesso di costruire n. 2262 del 29-10-2003 e relativi elaborati grafici, sanatoria n.937371366 del 5-7-05 ex art 140 l.r. 1/05, fine lavori e dichiarazione di conformità n 13571 del 23-9-05 e certificato di agibilità n 13571 del 23-9-05

Allegato 5 – Fonti relative alla stima:
quotazioni omi relative ai cinque semestri dal 1/18 al 1/20

Allegato 6 – Atto di provenienza

Data generazione:
30-12-2020

L'Esperto alla stima
Christian Innocenti

COMUNE DI MONTIGNOSO
UFFICIO URBANISTICA
2 4 SET 2005
Prot. N° 1823 A: IL:

Architetto

COMUNE DI MONTIGNOSO
ARRIVO
2 3 SET. 2005

Cl. N. 13571
23 SET. 2005

ILL.MO SIGNOR SINDACO

COMUNE DI MONTIGNOSO

OGGETTO: **certificato di agibilità, ai sensi dell'art. 86, L.R. n. 1 del 3/1/2005. Documentazione integrativa.**

Il sottoscritto [redacted] iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Massa Carrara al n. 208, nella qualità di direttore dei lavori relativi alla ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso dell'ex "*Hotel* [redacted]", sito in Via Gramsci – Loc. Cinquale - e distinto in Catasto al foglio 22 mapp. 1, per conto de [redacted] esperiti i necessari accertamenti di carattere urbanistico, igienico e statico e proceduto a sopralluogo di verifica,

CERTIFICA

ai sensi e per gli effetti dell'art. 86, della L.R. 1/2005:

1) che le opere eseguite sull'immobile sopraindicato sono conformi alla Concessione Edilizia n. 2262 rilasciata il 29/10/2003 e successiva Sanatoria ai sensi dell'art. 139 della L.R. 1/2005 (Pratica prot. 10170 del 20/7/2005);

2) che le opere eseguite sono conformi alle vigenti norme igienico-sanitarie;

3) che le opere eseguite sono conformi alle vigenti norme riguardanti il superamento delle barriere architettoniche;

4) che alla data odierna i muri sono prosciugati dalla umidità;

5) che gli ambienti sono salubri.

Unitamente alla presente si allega la seguente documentazione, ad integrazione della documentazione già in possesso di Codesto Spett.le Ufficio Urbanistica (prot. 10385/1451):

- dichiarazione ultimazione dei lavori;
- certificato di Conformità Urbanistica.

Massa, 20/9/2005.

[redacted]

ARCHITETTO - 54100 MASSA - Tel. e Fax

COMUNE DI MONTIGNOSO

PROVINCIA DI MASSA-CARRARA

Servizio Urbanistica - Ambiente

Ufficio Urbanistica

Via Fondaccio, 11/a - 54038 Montignoso - C.F. 00100290451 - Tel. 0585/82711 - Fax 0585/348197

Prot. n. 10170 Montignoso, li 20 LUG. 2005

SANZIONE PECUNIARIA PER OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITA' DALLA CONCESSIONE

(Art. 139 comma II° LRT 3 gennaio 2005, n. 1)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la Concessione Edilizia n° 2262 del 29/10/2003 rilasciata alla Soc. [redacted] srl per il cambio di destinazione d'uso in fabbricato di civile abitazione dell'ex Hotel [redacted] posto in loc. Cinquale Via Gramsci;

Vista la richiesta di Sanatoria ai sensi dell'art. 140 della LRT 3/01/2005 n. 1, presentata dalla stessa ditta in data 5 luglio 2005 prot. gen. 9373/1366 int., per opere eseguite in difformità alla Concessione di cui sopra consistenti in un incremento di volume dovuto ad una maggior altezza delle travi di copertura;

Visto che non è ammissibile la sanatoria delle opere abusive prevista dall'art. 140 della LRT 03/01/2005 n. 1 perché tali opere non sono conformi alle NTA del Regolamento Urbanistico Vigente;

Vista la Relazione Tecnica redatta dal Geom. [redacted] iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa-Carrara al n° 837, dall'Arch. [redacted] iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Massa Carrara al n° 208 e dall'Ing. [redacted] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Emilia al n° 1124 dalle quale risulta che non è possibile procedere ad una demolizione della parte realizzata in parziale difformità alla concessione (maggior altezza delle travi di copertura lignee) in quanto le stesse sono collegate ai sottostanti soppalchi lignei (non previsti nella concessione originaria ma, comunque, conformi al R.U. e al R.E) ed incernierate alla struttura in cemento armato, costituendo un complesso unico avente rigidezza e spostamenti compatibili con la sottostante struttura in cemento armato.

Accertato che l'Ufficio Urbanistica con nota del 20 luglio 2005, vista la relazione tecnica sopracitata, ha proposto in **EURO 27.500,00** l'aumento del valore venale dell'immobile conseguentemente alla realizzazione della parte in difformità dalla concessione;

Visto l'art. 139 della LRT 3 gennaio 2005, n° 1;

VALUTA

in **EURO 55.000,00** la sanzione pecuniaria dovuta ai sensi dell'art. 139, comma II, della LRT 3 gennaio 2005, n° 1;

ED INVITA

la concessionaria Soc. [redacted] a versare, presso questa Tesoreria Comunale c/o la Cassa di Risparmio di Lucca di Montignoso, entro trenta giorni dalla notifica del presente avviso la detta somma di **EURO 55.000,00** (diconsi **Euro cinquantacinquemila/00**) pari al doppio dell'aumento di valore proposto dall'Ufficio suddetto.

Contro il presente provvedimento è ammesso ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale a sensi dell'art. 16 della legge n° 10/1977;

CON AVVERTIMENTO

che, nel caso di mancato pagamento nei termini, sarà proceduto agli atti esecutivi a termini del R.D. 14 aprile 1910, n° 639.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Ing.

COMUNE MONTIGNOSO - Prov. di Massa-Carrara

GIOVE 2

COMUNE DI MONTIGNOSO

PROVINCIA DI MASSA-CARRARA

Servizio Urbanistica - Ambiente

Ufficio Urbanistica

Via Fondaccio, 11/a - 54038 Montignoso - C.F. 00100290451 - Tel. 0585/82711 - Fax 0585/348197

Prot. Urb. n° 1414

Montignoso lì, 22 LUG. 2005

Al Responsabile dello
SPORTELLO UNICO
Sede

Oggetto: Trasmissione sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 139 LRT 01/2005.
Ditta.
Rif. Prot. n° 9373.

In allegato alla presente si trasmette, per quanto di competenza, copia della sanzione pecuniaria, ai sensi dell'art. 139 LRT 01/2005, per opere eseguite in parziale difformità alla C.E. n° 2262 del 29/10/2003, rilasciata per il c.d.u. in fabbricato di civile abitazione dell'ex Hotel [redacted] posto in Via Gramsci, loc. Cinquale.

Distinti saluti.

Il Responsabile del Servizio
Urbanistica - Ambiente
Ing.

22-7-05

[redacted]

2.64 mq	3.00 mq	1.58 mq
0.52 mq	2.90 mq	1.31 mq
4.36 mq	1.50 mq	0.54 mq
2.67 mq	------	------
1.04 mq	8.12 mq	2.63 mq
1.93 mq	esalatore	0.24 mq
2.94 mq	------	------

9373

Arch.

[redacted]

Geom [redacted]

COMUNE DI MONTIGNOSO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Foglio 22 Mappale 1	UBICAZIONE	Via Gramsci

OGGETTO Sanatoria ai sensi dell'art. 139 legge 1/2005 e variante finale alla C. E. 2262 del 29/10/2003

COMMITTENTE/I

TAVOLA

STATO ATTUALE

PIANTE scala 1:100
PLANIMETRIA scala 1:500

TAVOLA N° 3

RIFERIMENTO ARCHIVIO/ FILE:	FILE: RIVER SANATORIA	DATA	23-06-05

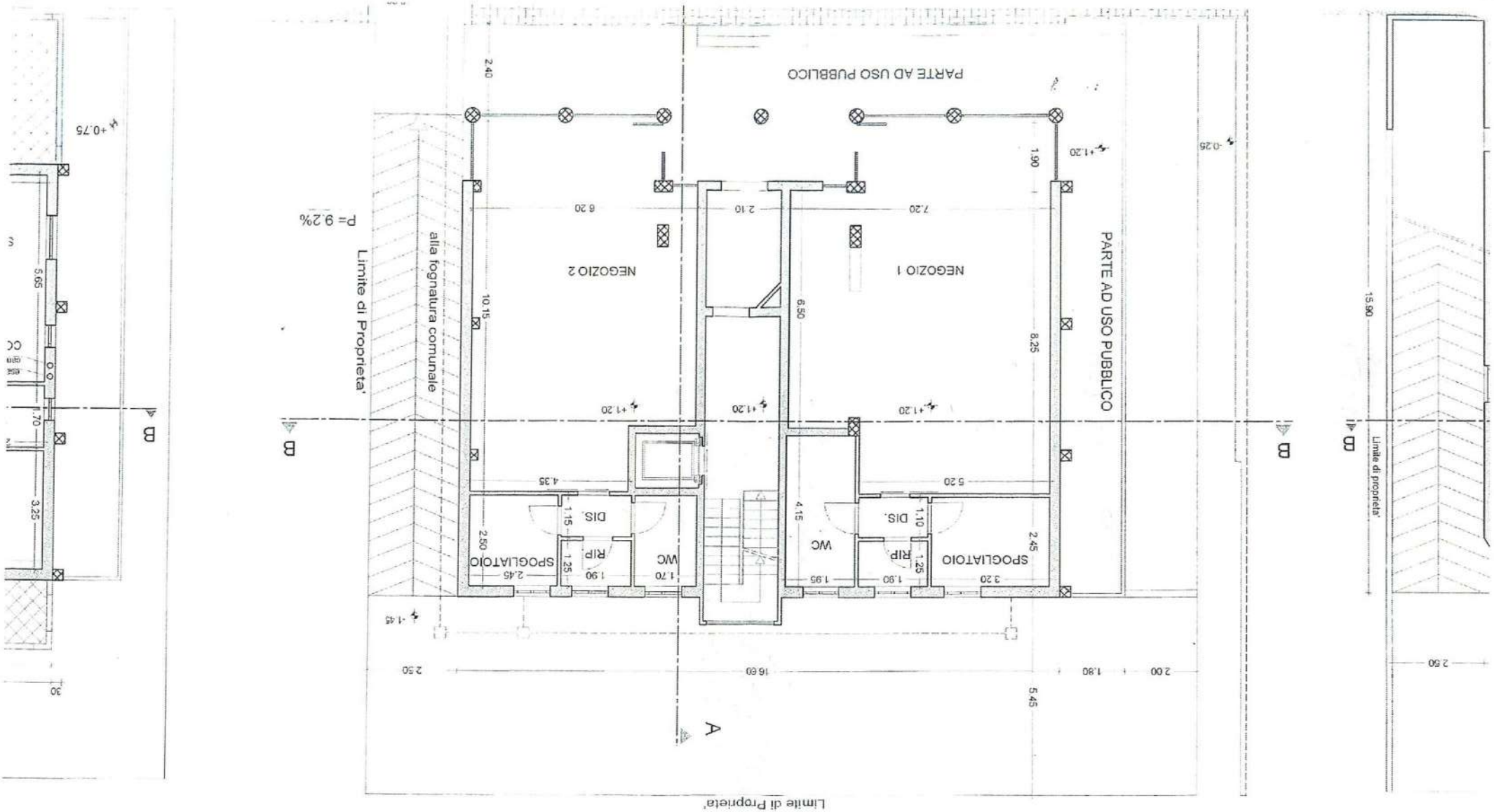
FIRME

PROGETTISTA

n. 373 Sezione A/a

Architetto [redacted]

COMMITTENTE/I



.TO MASSA		
3.00 mq	7.20 mq	4.12 mq
5.10 mq	2.90 mq	1.88 mq
1.53 mq	2.87 mq	1.44 mq
4.08 mq	0.90 mq	0.51 mq
1.26 mq	------	------
.TO VIAREGGIO		

Soggiorno-pranzo	47.34 mq	10.56 mq	5.91 mq
Camera	13.60 mq	3.00 mq	1.70 mq
Camera	12.28 mq	2.90 mq	1.53 mq
WC	4.62 mq	1.00 mq	0.57 mq
Rip.	1.37 mq	------	------
Rip.	7.70 mq	------	------
Armadi	13.67 mq	------	------

9373

Arch. [redacted]

Tel/fax: [redacted]

Geom [redacted]

COMUNE DI MONTIGNOSO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Foglio 22 Mappale 1	UBICAZIONE	Via Gramsci

CGGETTO

Sanatoria ai sensi dell'art. 139 legge 1/2005 e variante finale alla C. E. 2262 del 29/10/2003

COMMITTENTE/I [redacted]

TAVOLA

STATO ATTUALE

PROSPETTI scala 1:100
SEZIONI scala 1:100

TAVOLA N° 4

RIFERIMENTO ARCHIVIO/ FILE:	FILE: RIVER SANATORIA	DATA	23-06-05

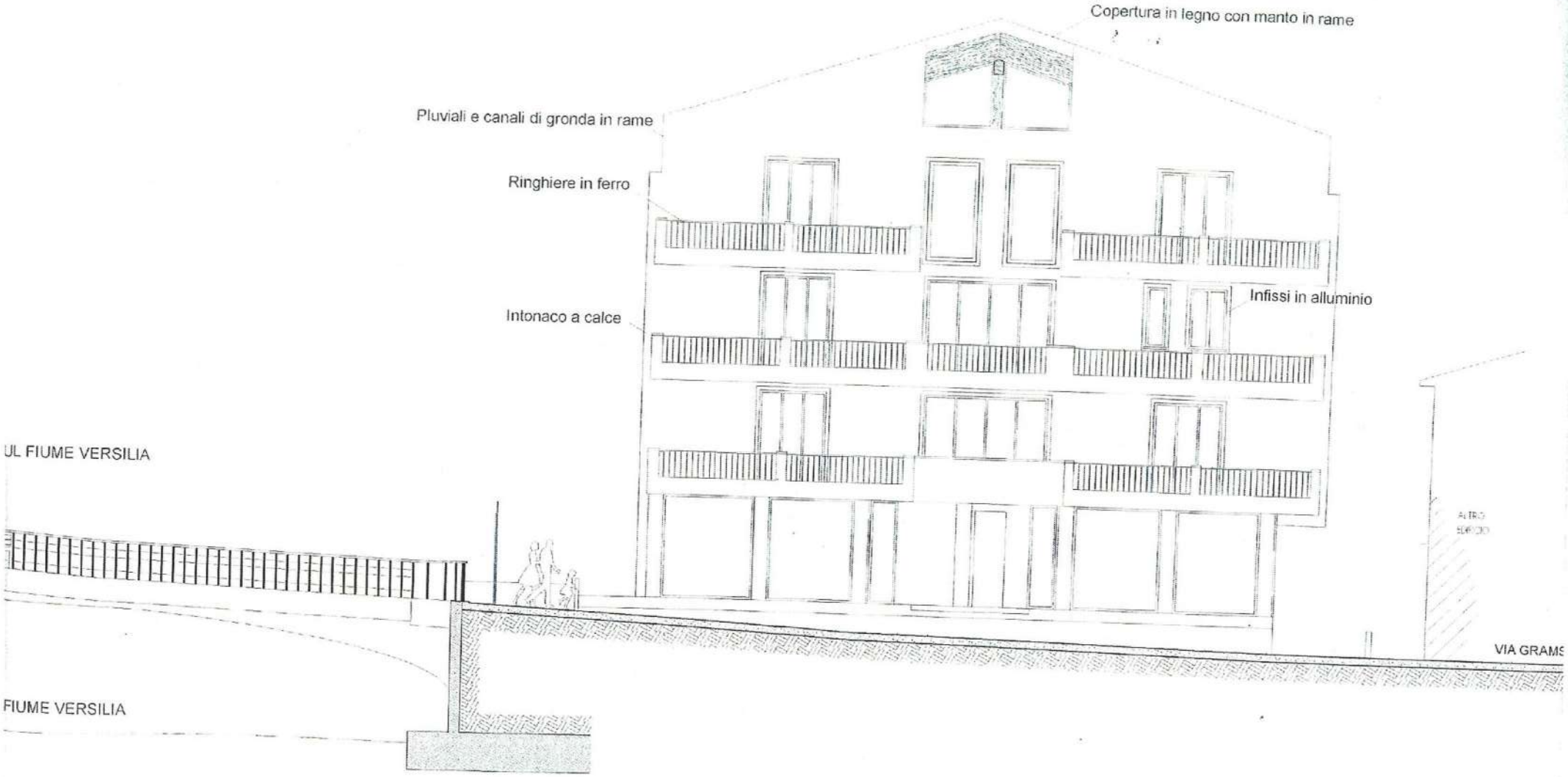
FIRME

PROGETTISTA

Architetto [redacted]

n. 373 Sezione A/b

COMMITTENTE/I


Copertura in legno con manto in rame
Pluviali e canali di gronda in rame
Ringhiere in ferro
Infissi in alluminio
Intonaco a calce
UL FIUME VERSILIA
FIUME VERSILIA
VIA GRAMS

LATO MARE

COMUNE DI MONTIGNOSO

PROVINCIA DI MASSA-CARRARA

Servizio Urbanistica - Ambiente

Ufficio Urbanistica

Via Fondaccio, 11/A - 54038 Montignoso - C.F. 00100290451 - Tel. 0585/82711 - Fax 0585/348197

CONCESSIONE PER ESECUZIONE DI OPERE AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE TOSCANA 14/10/1999, n° 52

PRATICA EDILE N° 7357

CONCESSIONE EDILIZIA N° 2262

Vista la domanda presentata in data 20 giugno 2003, prot. gen. n° 6320/964 int., da SOC. [redacted] con sede in [redacted] n° [redacted] **per la ristrutturazione e il cambio di destinazione d'uso in appartamenti e negozi dell'ex-Pensione** [redacted], posta in località Cinquale, Via Gramsci, distinta in catasto al fog. 22 mappale n° 1, secondo il progetto costituito da n° 5 tavole redatto dall'Architetto [redacted] iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Massa Carrara al n° 373, e dal Geometra [redacted] iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° 837.

CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DI CONCESSIONE:

1) Il contributo da corrispondere per opere di Urbanizzazione ai sensi dell'art. 19 LRT 52/99 è, a norma della Delib. del C.C. n° 58 del 27/09/2001, di **€ 11.678,86** (*euro udicimilaseicentosettantotto/86*) per OO.UU primaria e di **€ 24.933,90** (*euro ventiquattromilanovecentotrentatre/90*) per OO.UU. secondaria;
2) Il contributo da corrispondere per il costo di costruzione ai sensi dell'art. 20 LRT 52/99, è pari ad **€ 1.747,53** (*euro millesettecentoquarantasette/53*);

Tale somma risulta versata in unica soluzione con quietanza n° _____ del _____;

Rateizzata in tre rate, di cui la prima di € 12.204,26, risulta versata con quietanza n° 368-372 del 02-03-2004;
la rimanente somma risulta garantita da polizza fideiussoria n° [redacted] del 07-01-04;

CONTRIBUTO UNA TANTUM DELIBERA DI G.M. 40/2003 E MONETIZZAZIONE PARCHEGGI DELIBERA 72/2002:

1) Il contributo da corrispondere relativo all'Una Tantum Delibera di G.M. 40/2003 è pari ad **€ 330.397,60** (*euro trecentotrentamilatrecentonovantasette/60*);
2) Il contributo da corrispondere relativo alla monetizzazione dei parcheggi Delibera di G.M. 72/2002 è pari ad **€ 2.850,00** (*euro duemilaottocentocinquanta/00*);

Tale somma risulta rateizzata in due rate, di cui la prima di € 166.623,80, risulta versata con quietanza n° 369 del 02-03-2004;
la rimanente somma risulta garantita da polizza fideiussoria n° [redacted] del 07-01-04;

- Visto il titolo di disponibilità dell'immobile rappresentato dall'Atto Vendita Notaio Antonio Polacci rep. 14561 racc. 3331 del 04/06/2002, reg. Pietrasanta il 12/06/2002 al n° 532 e trascr. Massa il 12/06/2002 al n° 4147;
- Visto il progetto dei lavori allegato alla domanda stessa;
- Visto il parere *favorevole* della Commissione Comunale Edilizia Integrata espresso in data 06 agosto 2003 verbale n° 68/5;
- Vista l'Autorizzazione n° 382 del 21 agosto 2003 ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 490/99;
- Vista la nota della Soprintendenza di Pisa del 30 settembre 2003 prot. 4810/BN;
- Vista la ricev. n° 367 del 02/03/04 di **euro 500,00** (Diritti di Segreteria);
- Visti gli strumenti urbanistici, i reg. comunali di Edilizia, igiene e Polizia Urbana vigenti;
- Vista la Circolare Esplicativa della Giunta Regionale della Toscana Delib. 679 del 07/07/2003;
- Vista la richiesta fatta ai sensi dell'art. 44 LRT n° 43 del 05/08/2003;

SI CONCEDE

alla Ditta sopraindicata di eseguire i lavori in oggetto, secondo il progetto, che si allega quale parte integrante del presente atto.

(A TERGO: OBBLIGHI E RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO)