

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. **83/2020**  
data udienza: 04/05/2022

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

Custode Giudiziario: **Cathy Vigneron**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**  
**Diritto di Usufrutto su ap-**  
**partamento con garage**

**Esperto alla stima:** Marco Ceccarelli  
Via Taffaria n. 2/A 54100 Massa  
**Codice fiscale:** CCCMRC65R30F023D  
**Email:** ing.marcoceccarelli@alice.it  
**Pec:** marco.ceccarelli@ingpec.eu



Beni in Massa (MS)  
Località/Frazione Loc. Bondano - Marina di Massa  
via Bondano n. 48

**INDICE**

**Lotto: 001 - Diritto di Usufrutto Appartamento con garage**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>3</b>
Corpo: Diritto di Usufrutto Appartamento con garage .....	3
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....</b>	<b>4</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>4</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>5</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>5</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>6</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>6</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>7</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>15</b>



**Beni in Massa (MS)**  
 Località/Frazione **Loc. Bondano - Marina di Massa**  
 via Bondano n. 48

### **Lotto: 001 - Diritto di Usufrutto su appartamento con garage**

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

La certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente venti anni la trascrizione del pignoramento.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Diritto di Usufrutto su appartamento con garage.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa - loc. Bondano, via Bondano n. 48**

**Identificato al catasto Fabbricati dell'appartamento:**

**Intestazione:**

██████████ per l'intero diritto di usufrutto (1/1 in regime di separazione dei beni)  
 ██████████ nuda proprietà per 2/6  
 ██████████ nuda proprietà per 2/6  
 ██████████ nuda proprietà per 2/6

Foglio **134**, particella **549**, subalterno **21**, indirizzo via Bondano n. 48 – (MS), piano 2-3, comune Massa, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 143 mq, rendita € 568,10

**Confini:** L'appartamento identificato con il subalterno n. 21, nel lato mare si affaccia direttamente sulla corte di cui al mappale 542 (corte comue - bene comune non censibile), nel lato Carrara si affaccia direttamente sulla corte di cui al mappale 542 ( corte commune - bene comune non censibile), che a sua volta confina con la pubblica strada di via Bondano. Nel lato monti confina in parte con l'appartamento identificato con il subalterno n. 20 dello stesso foglio 134 e mappale 549 ed in parte con il vano scale condominiale identificato con il subalterno 7. Nel lato Viareggio confina con il subalterno 27 dello stesso foglio 134 e mappale 549.

**Identificato al catasto Fabbricati del garage:**

**Intestazione:**

██████████ per l'intero diritto di usufrutto (1/1 in regime di separazione dei beni)  
 ██████████ nuda proprietà per 2/6  
 ██████████ nuda proprietà per 2/6  
 ██████████ nuda proprietà per 2/6

Foglio **134**, particella **549**, subalterno **53**, indirizzo via Bondano n. 48 - Massa, piano S1, comune Massa, categoria C/6, classe 10, consistenza 32 mq, superficie 36 mq, rendita € 165,27

**Confini:** il locale garage identificato con il subalterno n. 53, nel lato mare confina direttamente con la via di corsa dell'autorimessa identificata con il subalterno 1 (bene comune non censibile, spazio di manovra interrato), nel lato Viareggio confina con il garage identificato con il subalterno n. 52, nel lato monti risulta controterra (soprastante c'è l'area condominiale bene comune non censibile mappale 542), mentre nel lato Viareggio confina con lo scivolo carrabile condominiale di accesso al piano interrato.

**Quota e tipologia del diritto**

**Diritto di Usufrutto 100/100 di** ██████████

Cod. Fiscale: ██████████ Residenza: via Bondano n. 48 - Massa



-Stato Civile: Coniugata  
 - Regime Patrimoniale: separazione dei beni  
 - Data Matrimonio: 29-08-1993

Eventuali comproprietari:

risultano nudi proprietari ciascuno per la quota di 2/6.

Conformità catastale:

Confrontando lo stato rilevato dal perito con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, si riscontrano le seguenti irregolarità:

per quanto riguarda l'appartamento (sub. 21), al piano secondo si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni, rispetto a quanto riportato nelle ultime planimetrie catastali presenti presso il catasto fabbricati della Provincia di Massa Carrara. Più precisamente la cucina risulta spostata ed il vano rappresentato come cucina nelle planimetrie catastali, risulta eliminato a favore del soggiorno. Il wc riportato nelle planimetrie catastali, risulta di fatto suddiviso in 2 wc, uno accessibile dal disimpegno ed uno ad uso esclusivo e con accesso diretto dalla camera. Il disimpegno presente nelle planimetrie catastali, risulta essere diverso nello stato attuale, dove si riscontra una nicchia per l'alloggiamento di un armadio a muro nella zona antistante l'ingresso, non riportata nelle planimetrie catastali

Al piano sottotetto nelle planimetrie catastali non si riscontra nessuna tramezzatura ed il vano sottotetto appare come un unico vano, mentre allo stato attuale il piano sottotetto risulta suddiviso da tramezzature in più stanze, di cui due utilizzate come camere da letto ed una ad uso wc. Per quanto riguarda il garage presente al piano interrato (sub. 53), non si riscontrano irregolarità tra lo stato rilevato dal perito e quanto riportato nelle planimetrie catastali.

Regolarizzabili mediante: presentazione di DOCFA per presentazione di nuova planimetria catastale e regolarizzazione della distribuzione degli spazi interni, previo smontaggio del bagno al piano sottotetto.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni in corrispondenza del piano secondo e sottotetto dell'appartamento (sub. 21)

Presentazione di DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

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

No

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile risulta situato in via Bondano n. 48 a Marina di Massa, località "Bondano" nel Comune di Massa (MS) ed è posto in linea d'aria a circa 600 m dal mare ed a circa 4,5 km dal centro della città di Massa. L'immobile oggetto della presente esecuzione, è costituito da un appartamento ad uso residenziale situato all'interno di un complesso condominiale denominato "Il Gelsomino". L'appartamento si sviluppa su due piani e più precisamente piano secondo + piano sottotetto mansardato ed è accessoriato da autorimessa al piano scantinato, anch'essa oggetto della presente procedura esecutiva. I due piani dell'appartamento (piano secondo e piano sottotetto) sono comunicanti tra loro mediante scala interna. L'appartamento è dotato di balcone ad "L" che si sviluppa lungo tutto il lato libero del piano secondo e cioè nel lato mare e lato Carrara dell'appartamento. L'accesso all'appartamento avviene dall'ingresso condominiale posto al piano terra ed il piano secondo è raggiungibile tramite vano scala condominiale chiuso, che include anche l'ascensore condominiale. L'accesso all'autorimessa al piano scantinato avviene tramite ascensore condominiale e tramite scala condominiale accessibile in prossimità dell'ingresso al condominio. L'accesso al garage avviene inoltre tramite scivolo carrabile (dotato di cancello), che collega la via



di corsa delle autorimesse all'area esterna condominiale.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale NOA (Buona, posizione a circa 300 m), Scuole elementari e medie (Buona), Farmacie (Buona), Supermercati (Buona), Stabilimenti balneari (Buona a circa 600 m dal mare)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Marina di Massa - Versilia (Forte dei Marmi) - Carrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Fascia costiera della Versilia - Cave di Marmo, Colline del Candia.

**Attrazioni storiche:** Castello Malaspina.

**Principali collegamenti pubblici:** Casello autostradale di Massa 2,0 Km, Stazione ferroviaria di Massa Centro 4,6 Km, Fermata autobus 400 m

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 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** cancellata il 23/05/2007; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo in data 15/01/1998 ai nn. 317/46

- **Ipoteca giudiziale** annotata; Derivante da:

Decreto Ingiuntivo iscritto in data 22/09/2014 ai nn. 7521/803;

Note: Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (per il diritto di usufrutto per le unità identificate catastalmente al foglio n. 134 particella 549 subalterni 21 e 53 del Comune di Massa)

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 149 del 20/02/2019 - Restrizione di beni (vedi allegato n. 19)

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo;



Importo capitale: € 91.106,11 iscritta in data 13/12/2019 ai nn. 11938/1595

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a;  
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili trascritto a in data 09/10/2020 ai nn. 7376/5680;  
derivante da verbale di pignoramento immobili (Pubblico Ufficiale Uffici Giudiziari di Massa Repertorio 1283 del 20/08/2020).

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1.050,00 euro

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 9.775,84 euro (vedi Allegato 14).

Secondo la dichiarazione dell'Amministratore di condominio risultano insoluti i seguenti importi:  
anno 2019 e 2020: euro 5.300,78

Importo per il quale il condominio aveva già intrapreso vie legali per la riscossione:  
euro 1.215,06 + 20,00 spese personali + 3.240 anticipo spese legali (vedi Allegato 14).

**Millesimi di proprietà:** 509.64/6.080,11 (vedi Allegato 14).

### Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

- Il condominio è dotato di accesso al piano terra dal quale è possibile accedere all'ascensore condominiale che serve tutti i piani, compreso il piano interrato dove sono presenti le autorimesse (N.B. non è noto se l'ascensore sia idoneo per l'accesso ai disabili). L'appartamento oggetto di pignoramento si sviluppa su due piani (piano secondo e terzo sottotetto), internamente i due piani sono collegati da una scala a rampa larga 80 cm, sprovvista di servoscala.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Secondo quanto segnalato dall'amministratore di condominio, l'univo vincolo presente riguarda l'area di parcheggio condominiale esterna, che fino alle ore 20:00 è ad uso pubblico (vedi Allegato 14).

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non noto se presente

**Indice di prestazione energetica:** Non noto se presente

**Note Indice di prestazione energetica:** Non noto se presente

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

### 5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Non risultano ulteriori oneri oltre alle spese condominiali sopra indicate nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

#### Titolare/Proprietario:



██████████: Diritto di Usufrutto per la quota di 1/1

██████████ Diritto di nuda proprietà per la quota di 2/6

██████████: Diritto di nuda proprietà per la quota di 2/6

██████████ Diritto di nuda proprietà per la quota di 2/6

dal 02/03/2007 ad oggi sono i proprietari, in forza di Donazione Accettata con atto del Notaio Bianchi Alessandra, in data 15/02/2007, ai nn. 117847/10241; trascritto a Massa, in data 02/03/2007, al Reg. Gen. n. 2559 Reg. Part. n. 1676.

Note: Atto tra vivi - Donazione accettata inerente gli immobili identificati catastalmente al foglio 134 particella 549 subalterni 21 e 53 del Comune di Massa a favore di: ██████████ (per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto), ██████████ (per la quota di 2/6 del diritto di nuda proprietà), ██████████ (per la quota di 2/6 del diritto di nuda proprietà), ██████████ (per la quota di 2/6 del diritto di nuda proprietà) contro: ██████████ (per la quota di 1/2 del diritto di proprietà) ██████████ (per la quota di 1/2 del diritto di proprietà).

## 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

**Titolare/Proprietario:** ██████████ e ██████████ dal 15/01/1998 al 02/03/2007 ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in comunione legale dei beni, in forza di Atto di compravendita a rogito di Notaio Tamburrino Raffaele, in data 09/01/1998, al n. 22684; trascritto a Massa, in data 15/01/1998, al Reg. Gen. n. 316, Reg. Part. n. 256.

Note: Atto tra vivi - COMPRAVENDITA inerente gli immobili identificati catastalmente al foglio 134 particella 549 subalterni 21 e 53 del Comune di Massa a favore di: ██████████ (per la quota di 1/2 del diritto di proprietà) ██████████ (per la quota di 1/2 del diritto di proprietà) Contro: ██████████ (per la quota di 1/2 del diritto di proprietà) e ██████████ (per la quota di 1/2 del diritto di proprietà).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 91-1-33 del 31/01/91 (vedi Allegato 8)

Successiva Variante C.E. 9108045 del 7/2/95

Successiva Variante Finale C.E. n. 943039 del 7/2/95 Prot. Generale 8202 del 28/03/94

Intestazione: ██████████ (01063660466)

Per lavori: Costruzione fabbricati per Centro di Quartiere

Fine lavori del febbraio 1995 (vedi Allegato 8)

Abitabilità/agibilità n. 11 del 24/03/1995 (vedi Allegato 11)

Numero pratica: D.I.A. n. 1310 del 2000 (vedi Allegato 9)

Intestazione: ██████████ e ██████████

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Sostituzione pavimentazione interna, modifica della distribuzione degli spazi interni, rifacimento impianti, sostituzione porte interne

Presentazione in data 19/10/2000 al n. di prot. 6336

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Confrontando lo stato rilevato dal perito al momento del sopralluogo, con i grafici allegati all'ultima pratica edilizia individuata nella DIA n. 1310 del 2000 si riscontrano le seguenti irregolarità:

- differenze dimensionali di vari vani, alcune eccedenti la tolleranza del 2%, in particolar modo in corrispondenza della cucina al piano secondo e della stanza posta nell'angolo nord-est del piano sottotetto
- presenza di alcuni finti pilastri in corrispondenza dell'ingresso allo stato attuale
- realizzazione nel sottotetto di un bagno nel lato Viareggio e presenza di due vani lato monti, adibiti a



camera da letto, non presenti nella DIA n. 1310/2000

-presenza di mazzetta muraria in corrispondenza della cucina, non riportata nei grafici della DIA

-la copertura dell'edificio posta in corrispondenza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è diversa da quella rappresentata nei grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 943039 del 7/2/95 (variante finale) ed è presente allo stato attuale un lucernario in più, rispetto ai grafici della Concessione Edilizia n. 943039 del 7/2/95. La forma della copertura rappresentata in tratteggio nella pianta sottotetto nello stato di fatto della DIA 1310 del 2000 (successiva alla C.E. 943039 del 7/2/95), invece corrisponde a quanto riscontrato sul posto dal perito. Manca quindi un passaggio urbanistico, che regolarizzi la diversa realizzazione della forma della copertura ed anche la realizzazione di un'ulteriore lucernario rispetto a quanto concesso, vista anche la presenza del vincolo paesaggistico nella zona dove risulta ubicato l'immobile.

Nella pratica sismica depositata presso il Genio Civile, pratica n. 610 del 10/06/91, Committente Soc. G.T. srl (vedi Allegato 10), dove risulta presente la Relazione di fine lavori, il certificato di collaudo relativo all'intero immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento, si riscontra che il progetto architettonico allegato alla pratica sismica n. 610 del 10/06/91, non corrisponde allo stato rilevato dal Perito durante i sopralluoghi e non corrisponde nemmeno ai grafici architettonici allegati alla CE 943039 del 7/2/95 presente presso il settore Urbanistica del Comune di Massa. Si evidenzia che i grafici architettonici facenti parte della pratica sismica n. 610 del 10/06/91, differiscono da quanto riscontrato in loco dal perito durante il sopralluogo, in quanto negli stessi risulta diverso il piano scantinato rispetto allo stato attuale, più precisamente non vengono rappresentati i locali garage presenti nel lato monti, tra i quali è presente anche il subalterno n. 53, oggetto della presente procedura. Nei grafici architettonici allegati alla pratica sismica n. 610 del 10/06/91, al piano secondo in corrispondenza dell'appartamento identificato con il sub. 21, oggetto della presente procedura, si riscontra una diversa forma della partenza della scala di collegamento tra piano secondo e sottotetto, oltre al diverso sviluppo del balcone, in quanto nei grafici architettonici allegati alla pratica sismica, si riscontra un balcone nel lato mare ed un balcone nel lato Carrara, mentre sul posto è presente un unico balcone di forma ad "L". Visionando i grafici architettonici del piano sottotetto, allegati alla pratica strutturale, si riscontra la mancanza del foro scala (probabile dimenticanza grafica) ed una diversa morfologia della copertura, meglio visibile dal confronto della tavola architettonica rappresentante la copertura del fabbricato, allegata alla pratica sismica, rispetto a quanto riscontrato in loco dal perito. Dopo quanto sopra detto, occorre inoltre segnalare, che gli elaborati strutturali presenti all'interno della pratica sismica, non corrispondono alle tavole architettoniche allegate alla stessa pratica sismica, ma bensì a quanto realizzato e riscontrato in loco dal perito, tranne che per un lucernario posto sul tetto e per la presenza di un unico balcone ad "L", non riportato al piano secondo negli elaborati strutturali.

Si evidenzia che il piano interrato allo stato attuale (zona garage dove risulta presente il sub. 53 oggetto della presente procedura), corrisponde a quanto riportato nelle tavole strutturali ed anche la forma del solaio di copertura (della porzione di immobile oggetto di pignoramento), allo stato attuale corrisponde a quanto presente negli elaborati strutturali allegati alla Pratica Sismica n. 610 del 10/06/91, dove però non risulta presente un lucernario.

In conclusione le difformità strutturali che possono essere oggetto di sanatoria, inerenti l'appartamento oggetto di pignoramento, sono quindi il differente sviluppo del balcone ed il numero e la posizione dei lucernari sul solaio di copertura.

**N.B. Si evidenzia che durante il sopralluogo del perito, è stato riscontrato visivamente che alcune difformità strutturali (ad esempio lo sviluppo di alcuni balconi al piano secondo), riguardano anche altri appartamenti non oggetto della presente esecuzione immobiliare.**

Pertanto la pratica sismica in sanatoria, in virtù di quanto sopra dovrà interessare l'intero fabbricato condominiale, previa visione completa delle irregolarità strutturali presenti nell'intero immobile.

Si ricorda che anche per la pratica di sanatoria strutturale, si deve rispettare il principio di "doppia conformità", ciò implica che il progetto in sanatoria, dovrà essere conforme sia alle norme vigenti al momento della realizzazione dell'abuso, sia alle norme in vigore al momento della presentazione della domanda (conformità alle NTC 2018).

Da quanto sopra si comprende che per poter eseguire la sanatoria strutturale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, necessiterebbe obbligatoriamente eseguire un dettagliato rilievo strutturale dell'intero fabbricato condominiale. Per eseguire quanto sopra necessita, accedere anche nelle altre





unità immobiliari non oggetto del presente pignoramento, per visionare le eventuali opere strutturali realizzate senza autorizzazione, alcune delle quali palesemente visibili anche dall'esterno (balconi al piano secondo). Si evidenzia infine che nel caso in cui le strutture del fabbricato non fossero conformi alle NTC 2018, necessiterebbe procedere all'adeguamento del fabbricato e ciò potrebbe avere costi molto alti o addirittura improcedibili economicamente.

La regolarizzazione urbanistica del fabbricato presso il Comune di Massa, potrà essere ottenuta solo dopo aver effettuato la sanatoria presso il Settore Sismico della Regione Toscana (Ex Genio Civile).

Regolarizzabili mediante:

**- Presentazione di pratica edilizia in sanatoria.**

Descrizione delle opere da sanare:

- Differenze dimensionali eccedenti la tolleranza del 2% in alcuni più vani, sia al piano secondo che nel sottotetto
- Presenza di una mazzetta muraria in corrispondenza della cucina, non riportata nei grafici di progetto allegati alla DIA
- Presenza di un bagno in corrispondenza del vano lato Viareggio del sottotetto (da smantellare poiché non sanabile)
- I due vani presenti nel lato monti del piano sottotetto, al momento del sopralluogo del perito erano adibiti a camera da letto, necessita pertanto smontare i letti e ripristinare la destinazione generica di vano sottotetto

**- Presentazione di pratica sismica in sanatoria.**

Descrizione delle opere da sanare:

Si precisa che le differenze tra quanto riscontrato durante il sopralluogo e quanto presente negli elaborati architettonici allegati alla pratica sismica, (differenze al piano interrato, la mancanza del foro scala al piano sottotetto, differenza nella forma della copertura) riguardano esclusivamente i grafici architettonici allegati alla pratica sismica, ma non gli elaborate strutturali. Per tale motivo si può considerare non conforme la pratica architettonica allegata al Progetto strutturale, in quanto non corrisponde neanche a quanto presente presso il settore Urbanistica del Comune di Massa e pertanto tale difformità può essere regolarizzata al momento della presentazione di pratica sismica in sanatoria, con le giuste tavole architettoniche. Rimangono comunque oggetto di pratica sismica in sanatoria, la diversa forma dei balconi al piano secondo ed il diverso numero e posizione dei lucernari sulla copertura.

Si segnala nuovamente che la pratica sismica in sanatoria, in virtù di quanto sopra riportato, dovrà interessare l'intero fabbricato condominiale, previa visione completa delle irregolarità strutturali presenti nell'intero immobile, con costi per la parte di fabbricato non oggetto di pignoramento, attualmente non quantificabili. Per una quantificazione di tali costi necessiterebbe poter accedere anche nelle altre unità immobiliari, non oggetto del presente pignoramento.

**Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria** (relativamente alla sola unità immobiliare oggetto di pignoramento dell'usufrutto) presso il Comune di Massa: **€ 4.500,00**

Sanzione pecuniaria presso il Comune di Massa: non quantificabile allo stato attuale, in quanto l'importo viene stabilito dall'ufficio tecnico comunale, dopo la presentazione della pratica in sanatoria.

**Spese tecniche per la pratica sismica in sanatoria** per la regolarizzazione delle difformità riscontrate nel solo appartamento oggetto della presente procedura (si segnala che comunque la pratica sismica in sanatoria, dovrà riguardare obbligatoriamente l'intero fabbricato e quindi non può essere presentata singolarmente per il solo appartamento oggetto della presente procedura):

Quotaparte relativa al solo immobile oggetto della presente procedura, stimata forfettariamente in € 5.900,00

Oneri Totali attualmente quantificabili: € 10.400,00

Note: Per il ripristino del vano nel sottotetto attualmente adibito a bagno, questo dovrà essere smantellato ed i relativi costi sono stati analizzati nel computo metrico estimativo allegato.



**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	C.C. n. 142 del 30/07/2019
Zona omogenea:	CDad Sottosistema funzionale della città diffusa ad alta densità
Norme tecniche di attuazione:	art. 29 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI. PIE (Pericolosità Idraulica elevata) Vincolo Paesaggistico Vincolo idrogeologico
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi NTA
Rapporto di copertura:	vedi NTA
Altezza massima ammessa:	vedi NTA
Volume massimo ammesso:	vedi NTA
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: vedi conformità edilizia al punto 7.1

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Diritto di Usufrutto Appartamento con garage**

L'appartamento oggetto di pignoramento è situato nell'angolo sud-ovest di un fabbricato condominiale. L'appartamento si sviluppa su 2 piani, più precisamente si accede tramite scala/ascensore condominiale all'ingresso dell'appartamento, che risulta al piano secondo del condominio e con scala interna all'appartamento è possibile accedere al piano sottotetto mansardato. L'appartamento, al piano secondo è dotato di balcone ad "L" che si sviluppa lungo il lato mare e Carrara dell'appartamento stesso. L'appartamento risulta pressoché di forma rettangolare.

L'appartamento è accessoriato da garage/autorimessa situato al piano interrato, dove sono presenti anche gli altri garage. L'accesso al piano interrato può avvenire sia tramite scala, direttamente dall'area condominiale esterna, sia tramite rampa carrabile che collega l'area condominiale esterna alla via di corsa/manovra del piano interrato. Anche il piano interrato è servito dall'ascensore condominiale.

L'appartamento risulta rifinito con materiali ordinari. L'accesso al condominio avviene tramite area esterna condominiale con accesso a sua volta direttamente da via Bondano.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**100/100** [redacted] **Diritto di Usufrutto**

Cod. Fiscale: [redacted]

- Regime

Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

[redacted] nuda proprietà per 2/6

[redacted] nuda proprietà per 2/6

[redacted] nuda proprietà per 2/6



**Nota: si sottolinea che risulta oggetto di pignoramento il solo Diritto di usufrutto di** [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **225,69**

E' posto al piano: secondo + terzo (sottotetto mansardato) + autorimessa al piano interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1995

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero 48 di via Bondano a Marina di Massa; ha un'altezza utile interna di circa cm. 270 cm per l'appartamento al piano secondo, variabile da 115 cm a 240 cm per il piano terzo (sottotetto) e di circa cm 250 per il locale garage al piano interrato.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani per l'appartamento (piano secondo + piano terzo sottotetto mansardato) + autorimessa al piano scantinato.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento risulta in buono stato di manutenzione con buone finiture interne (scala rivestita in marmo, parquet al piano secondo). Anche esternamente in corrispondenza dei balconi risulta in buono stato. Il parquet al piano secondo necessita di manutenzione.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>bausta</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Gli infissi esterni risultano in alluminio bicolore (bianchi all'interno e verdi all'esterno) con vetrocamera e sono completi da tapparelle in PVC di colore bianco.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>non nota</b>



	condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi di laterizio</b> coibentazione: <b>non noto se presente</b> rivestimento: <b>intonaco rifinito al civile</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle di gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet</b> condizioni: <b>da rilucidare e trattare</b> Note: La pavimentazione al piano secondo risulta in pasquet, ma necessita di rilucidatura in quanto al momento del sopralluogo del perito risultava opacizzata e graffiata in molti punti
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Al piano terzo (sottotetto mansardato) la pavimentazione risulta in piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro
Plafoni	materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>buone</b> Note: I plafoni risultano intonacati al civile risultano in buono stato sia al piano secondo che terzo
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>porta blindata</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa con forma ad L</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Antifurto	tipologia: <b>a radars e contatti perimetrali</b> combinatore tel.: <b>non noto se presente</b> condizioni: <b>non note</b> conformità: <b>non presente</b> Note: E' presente un sistema d'antifurto con contatti magnetici perimetrali alle aperture e sensori volumetrici a radars, ma non è noto se sia funzionante
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>non note</b> conformità: <b>non presente</b> Note: E' presente l'impianto citofonico con dispositivi solo audio sia al piano secondo che terzo dell'appartamento, ma non è noto se risulti funzionante.
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>non rilevata</b> diffusori: <b>split a parete</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non presente</b> Note: E' presente l'impianto di raffrescamento costituito



**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 83 / 2020**  
 da unità esterne e split interni in corrispondenza del soggiorno e di due locali al piano sottotetto (adibiti a camera al momento del sopralluogo)

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non presente</b>
Fognatura	tipologia: <b>non rilevabile</b> rete di smaltimento: <b>non rilevabile</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>non rilevato</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non presente</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non rilevato</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non presente</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non rilevata</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non presente</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non rilevata</b> diffusori: <b>radiatori a parete</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non presente</b> Note: E' presente l'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma e termosifoni a parete (in acciaio al piano secondo ed in alluminio al piano terzo)

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	realizzato nel 1995 e rifatto/integrato nel 2000
Impianto a norma	Non noto
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non noto
Note	Non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----



Tipologia di impianto	con caldaia autonoma e radiatori a parete
Stato impianto	buono
Potenza nominale	non nota
Epoca di realizzazione/adeguamento	realizzato nel 1995 e rifatto/integrato nel 2000
Impianto a norma	Non noto
Esiste la dichiarazione di conformità	Non noto
Note	Non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non noto
Note	Non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	E' presente esclusivamente l'ascensore condominiale

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano secondo	sup reale lorda	93,64	1,00	93,64
Piano sottotetto	sup reale lorda	61,52	0,50	30,76
Balconi (fino a 25 mq)	sup reale lorda	25,00	0,30	7,50
Balconi (oltre i 25 mq)	sup reale lorda	9,33	0,10	0,93
Autorimessa (garage)	sup reale lorda	36,20	0,25	9,05
		<b>225,69</b>		<b>141,88</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Fabbricato



**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2021

Zona: Marina di Massa (zona E2)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.600,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.350,00

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

In relazione alle caratteristiche del bene (caratteristiche costruttive e finiture del fabbricato), consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Massa Carrara, verificata la domanda immobiliare relativamente alla zona dove risulta ubicato il bene oggetto di pignoramento, il Perito ha ritenuto opportuno procedere alla stima con il metodo comparativo, sulla base delle quotazioni correnti nella zona, alla data della presente relazione, dopo aver eseguito le necessarie indagini tra operatori del settore, le comparazioni con vendite di immobili in condizioni e posizioni simili, tenendo conto del particolare stato del bene e dell'attuale crisi di mercato immobiliare.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara Territorio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara Territorio;

Uffici del registro di Massa Carrara Territorio;

Ufficio tecnico di Comune di Massa Settore Edilizia Privata - Settore Sismica della Regione Toscana ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Immobiliare e tabelle OMI (secondo semestre 2021);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Valore di mercato minimo: €/mq 1.600,00

Valore di mercato massimo: €/mq 2.350,00

Per la valutazione complessiva dell'immobile il perito ha considerato un valore medio di mercato pari a 2.100,00 €/mq, in considerazione dello stato dell'immobile

Altre fonti di informazione: Consultazione di annunci di vendite online ed immobili simili nella zona.

**8.3 Valutazione corpi:****Diritto di Usufrutto Appartamento con garage. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 297.948,00.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano secondo	93,64	€ 2.100,00	€ 196.644,00
Piano sottotetto	30,76	€ 2.100,00	€ 64.596,00
Balconi (fino a 25 mq)	7,50	€ 2.100,00	€ 15.750,00
Balconi (oltre i 25 mq)	0,93	€ 2.100,00	€ 1.953,00
Autorimessa (garage)	9,05	€ 2.100,00	€ 19.005,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 297.948,00
Valore corpo			€ 297.948,00
Valore complessivo intero			€ 297.948,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 297.948,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con garage	Abitazione di tipo civile [A2]	141,88	€ 297.948,00	€ 297.948,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 11.000,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita	€ 2.100,00
Computo per regolarizzazioni - ripristini	€ 5.558,80

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

Certificato energetico non noto se presente

Valore immobile al netto delle decurtazioni di cui sopra nello stato di fatto in cui si trova:	€ 279.289,20
Calcolo del valore del diritto di Usufrutto dell'immobile euro 279.289,20 x 0,65 = € 181.537,98	€ 181.537,98
Percentuale per il calcolo dell'usufrutto in relazione all'età (56 anni) dell'usufruttuario = 65%	
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%)	€ 27.230,70

**8.5 Prezzo base d'asta del Diritto di Usufrutto** dell'immobile, al netto della decurtazione per l'immediatezza della vendita **€ 154.307,28**

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Operazione soggetta ad imposta di registro ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla legge.

**N.B. Le spese condominiali scadute ed insolte alla data del 17/01/22 sono 9.775,84 euro (vedi Allegato 14).**

**Secondo la dichiarazione dell'Amministratore di condominio risultano insoluti i seguenti importi:**





anno 2019 e 2020: euro 5.300,78

Importo per il quale il condominio aveva già intrapreso vie legali per la riscossione:  
euro 1.215,06 + 20,00 spese personali + 3.240 anticipo spese legali (vedi Allegato 14).

Totale = 5.300,78 + 1.215,06+20,00+3.240,00 = euro 9.775,84

Allegati:

- Allegato 1: Estratto di mappa catastale
- Allegato 2: Planimetria Catastale appartamento sub. 21
- Allegato 3: Planimetria Catastale garage sub. 53
- Allegato 4: Visura catastale storica appartamento sub. 21
- Allegato 5: Visura catastale storica garage sub. 53
- Allegato 6: Elaborato planimetrico
- Allegato 7: Elenco Subalterni
- Allegato 8: Concessione Edilizia n. 943039 del 7/02/95
- Allegato 9: DIA n. 1310 del 2000
- Allegato 10: Pratica strutturale Genio Civile
- Allegato 11: Abitabilità
- Allegato 12: Tabelle OMI 2-2021
- Allegato 13: Ispezione Ipotecaria del 15-03-2022
- Allegato 14: Spese condominiali e millesimi di proprietà
- Allegato 15: Computo metrico estimativo
- Allegato 16: Documentazione fotografica
- Allegato 17: Certificato di stato civile e matrimonio
- Allegato 18: Rilievo del perito
- Allegato 19: Annotazione restrizione di beni

Data generazione:

17-03-2022

L'Esperto alla stima  
**Marco Ceccarelli**

