

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **43/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Benedetta Chiappale**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti**

**001 - Subalterni 3 e 4,**  
**002 - Subalterno 5,**  
**003 - Subalterno 6,**  
**004 - Subalterno 7,**  
**005 - Subalterno 8**

Esperto alla stima: **Andrea Tassi**

Codice fiscale: TSSNDR85T19B832N

Partita IVA: 01260720451

Studio in: Via Carlo Sforza 99/A - 54038 Montignoso

Telefono: 0585489777

Fax: 1782762620

Email: geometratassi@gmail.com

Pec: andrea.tassi@geopec.it





Regolarizzabili mediante: demolizione di parte della parete divisoria di nuova costruzione.

Descrizione delle opere da sanare: E' necessario demolire la parete divisoria di recente realizzazione.

Note: Le spese inerenti la demolizione del divisorio non vengono riportate in quanto già conteggiate nella sezione "conformità edilizia".

---

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa disposizione degli spazi interni e spostamento della scala interna di collegamento tra i piani terra e primo.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di denuncia di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni

Descrizione delle opere da sanare: E' necessario demolire la parete divisoria di recente realizzazione.

Presentazione di pratica di variazione con procedura DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni. Gli importi cifrati sono da intendersi comprensivi di aliquota IVA ordinaria al 22%.: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

**Note sulla conformità catastale:** Oltre a quanto già descritto sopra si fa presente che dalla sovrapposizione grafica attuata tramite strumenti informatici tra lo stato rilevato e la planimetria catastale si nota una non perfetta coincidenza tra essi, tuttavia, considerata l'epoca di redazione delle planimetrie catastali e l'operazione di scansione delle stesse da parte dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto non ritiene rilevante detta imperfezione in quanto la non perfetta coincidenza con lo stato di fatto è dovuta ad un mero errore di graficismo, molto comune nelle planimetrie della medesima epoca di quella in questione.

Si fa presente che la ditta catastale non è allineata.

**Identificativo corpo: Garage - Subalterno 3.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Massa (Massa Carrara)  
CAP: 54100 frazione: Zecca, Via Cervolapittola n. 22**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Dati censuari:

foglio 94, particella 178, subalterno 3, indirizzo Via Cervolapittola, piano S1, comune Massa, categoria C/6, classe 6, consistenza 35 mq, superficie 41 mq, rendita € 110,26

Derivante da:

INTESTATI: Variazione del 21/12/1995 in atti dal 22/04/1996, Registrazione FRZ-FUS-AMP-VTO-COSTITUZIONE BCNC (n. 1418.1/1995)

IMMOBILE: Variazione del 11/07/2014 protocollo MS0048612 in atti dal 11/07/2014 G.A.F. codifica piano incoerente (n.14132.1/2014)

Confini: Il fabbricato confina con il subalterno 9 dello stesso mappale su tre lati e con il mappale 188 dall'altro.

**Note sulla conformità catastale:** La planimetria catastale presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio risulta conforme allo stato di fatto dell'immobile in questione. Si fa presente che dalla sovrapposizione grafica attuata tramite strumenti informatici tra lo stato rilevato e la planimetria catastale si nota una non perfetta coincidenza tra essi, tuttavia, considerata l'epoca di redazione delle planimetrie catastali e l'operazione di scansione delle stesse da parte dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto non ritiene rilevante detta imperfezione in quanto la non perfetta coincidenza con lo stato di fatto è dovuta ad un mero errore di graficismo, molto comune nelle planimetrie della medesima epoca di quella in questione. Si fa presente che la ditta catastale non è allineata.

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

Vedi giudizio di comoda divisibilità

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

L'oggetto del pignoramento consiste nei diritti della piena proprietà per 1/2 di un appartamento per abitazione di tipo popolare (denominato "Appartamento "A" negli elaborati allegati) con garage esterno (denominato "Garage" negli elaborati allegati) e corte comune ai due immobili facenti parte di un compendio immobiliare a destinazione prevalentemente residenziale sito in Massa (MS) in Via Cervolapittola n° 22 composto da 3 piani fuori terra. L'immobile si trova in zona periferica posta nelle immediate vicinanze del centro città, in zona amena ed appetibile, discretamente servita dalle infrastrutture cittadine. L'appartamento in questione si sviluppa ai piani terra e primo mentre il garage è sito a piano terra.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria  
Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessun servizio ad alta tecnologia presente in zona.

**Servizi offerti dalla zona:** Servizi offerti nella media

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Centro Città di Massa (MS)

**Attrazioni paesaggistiche:** Quelle proprie del Comune di Massa che coniuga vicinanza al mare ed alle spiagge di Marina di Massa con la vicinanza alle Alpi Apuane con il relativo



parco.

**Attrazioni storiche:** Castello Malaspina, centro storico di Massa

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata pubblico trasporto su gomme a mezzo autobus circa 600 ml

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Appartamento A - Subalterno 4**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Massa (Massa Carrara), Via Cervolapittola n. 22**

Occupato [REDACTED]

#### **Opponibilità ai terzi:**

Note: Unità parzialmente occupata a piano primo [REDACTED] come risulta dal certificato di residenza (Allegato G) e dai verbali di sopralluoghi allegati alle relazioni periodiche già depositate dal Custode Giudiziario.

Si fa presente che oggetto di pignoramento da parte del creditore precedente risulta essere la sola quota di comproprietà (pari ad 1/2) [REDACTED]

[REDACTED] risulta essere comproprietaria del mezzo rimanente.

**Identificativo corpo: Garage - Subalterno 3**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Massa (Massa Carrara), Via Cervolapittola n. 22**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

#### **Opponibilità ai terzi:**

Note: Unità parzialmente occupata a piano primo [REDACTED] come risulta dal certificato di residenza (Allegato G) e dai verbali di sopralluoghi allegati alle relazioni periodiche già depositate dal Custode Giudiziario.

Si fa presente che oggetto di pignoramento da parte del creditore precedente risulta essere la sola quota di comproprietà (pari ad 1/2) [REDACTED] mentre la [REDACTED]

[REDACTED] risulta essere comproprietaria del mezzo rimanente.

### 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:

- Esecuzione in forma specifica a favore di [REDACTED] Derivante da: 512 Domanda Giudiziale iscritto/trascritto a Massa in data 26/07/2002 ai nn. 7322/5236; Viene trascritto atto di citazione con il quale si chiede di dichiararsi [REDACTED] obbligati a vendere [REDACTED] srl l'immobile ubicato in Massa in Via Cervolapittola n. 22 distinto al NCEU al foglio 94, mappale 178, subalterni 3, 4, 5, 6, 7 e 8..

Il c.t.u. in riferimento alla trascrizione di cui sopra fa presente che il custode giudiziario nella prima relazione periodica precisava di aver verificato ed appurato che il giudizio di cui sopra è stato definito con sentenza di rigetto della domanda passata in giudicato.

-Costituzione di fondo patrimoniale - a rogito di Dott. Notaio Gio Batta Ricci, in data 12/05/1983, ai nn. 288947/18999; trascritto a Massa, in data 13/05/1983, ai nn. 3296/2794. [REDACTED]

Note: Con il presente Atto Pubblico veniva costituito fondo patrimoniale destinato a far fronte ai bisogni della famiglia sugli immobili acquistati con Atto



Dalle Luche del 24/11/1980.

A tal riguardo il c.t.u. fa presente che il custode giudiziario nella prima relazione periodica precisava in riferimento alla costituzione del fondo patrimoniale da parte [redacted] che lo stesso "oggi è cessato" stante lo scioglimento del matrimonio avvenuto in data 10/02/2004 con sentenza del Tribunale di Massa n°70/04 e l'assenza dei figli minori

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento A - Subalterno 4

- Esecuzione in forma specifica a favore di [redacted]  
[redacted] Derivante da: 512 Domanda Giudiziale iscritto/trascritto a Massa in data 26/07/2002 ai nn. 7322/5236; Viene trascritto atto di citazione con il quale si chiede di dichiararsi [redacted] obbligati a vendere alla [redacted] immobile ubicato in Massa in Via Cervolapittola n. 22 distinto al NCEU al foglio 94, mappale 178, subalterni 3, 4, 5, 6, 7 e 8..

Il c.t.u. in riferimento alla trascrizione di cui sopra fa presente che il custode giudiziario nella prima relazione periodica precisava di aver appurato che il giudizio di cui sopra è stato definito con sentenza di rigetto della domanda passata in giudicato.

-Costituzione di fondo patrimoniale - a rogito di Dott. Notaio Gio Batta Ricci, in data 12/05/1983, ai nn. 288947/18999; trascritto a Massa, in data 13/05/1983, ai nn. 3296/2794. [redacted]

Note: Con il presente Atto Pubblico veniva costituito fondo patrimoniale destinato a far fronte ai bisogni della famiglia sugli immobili acquistati con Atto Dalle Luche del 24/11/1980.

A tal riguardo il c.t.u. fa presente che il custode giudiziario nella prima relazione periodica precisava in riferimento alla costituzione del fondo patrimoniale da parte dei [redacted] che lo stesso "oggi è cessato" stante lo scioglimento del matrimonio avvenuto in data 10/02/2004 con sentenza del Tribunale di Massa n°70/04 e l'assenza dei figli minori

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage - Subalterno 3

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]  
[redacted]; Derivante da: 668 Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: L. 31000000; Importo capitale: L. 20000000 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 12/12/1997 ai nn. 10269/1326 ; Note: A favore di: [redacted] Contro:



[REDACTED]  
[REDACTED]  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento A - Subalterno 4

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED]  
Derivante da: 200 A garanzia del credito erariale di altri  
enti impositori; Importo ipoteca: € 38390.56; Importo capitale: € 14756.34 ;  
Iscritto/trascritto a Massa in data 18/11/2003 ai nn. 11786/2093

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento A - Subalterno 4

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED]  
Derivante da: 0283 Sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 150000; Importo  
capitale: € 110000 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 01/04/2015 ai nn.  
2546/308

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento A - Subalterno 4

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED]  
Derivante da: 68 Ipoteca volontaria  
per concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: L. 31000000; Importo  
capitale: L. 20000000 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 12/12/1997 ai nn.  
10269/1326 ; Note: A favore di: [REDACTED]

[REDACTED]  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage - Subalterno 3

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED]  
Derivante da: 200 A garanzia del credito erariale di altri  
enti impositori; Importo ipoteca: € 38390.56; Importo capitale: € 14756.34 ;  
Iscritto/trascritto a Massa in data 18/11/2003 ai nn. 11786/2093

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage - Subalterno 3

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED]  
Derivante da: 0283 Sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 150000; Importo  
capitale: € 110000 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 01/04/2015 ai nn.  
2546/308

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage - Subalterno 3

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED], Derivante  
da: 726 Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Massa in data  
12/04/2016 ai nn. 3201/2374;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento A - Subalterno 4

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante  
da: 726 Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Massa in data  
12/04/2016 ai nn. 3201/2374;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage - Subalterno 3

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

#### 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:** Appartamento A - Subalterno 4  
**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Massa (Massa Carrara), Via Cervolapittola n. 22**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna, immobile non facente parte di condominio costituito.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Immobile non facente parte di condominio costituito: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: 0,00 €. Nessuna in quanto immobile non facente parte di condominio costituito

**Millesimi di proprietà:** Non calcolati in quanto trattasi di immobile non facente parte di condominio costituito

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessun tipo di vincolo ne dotazioni condominiali

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di Prestazione Energetica non presente o non reperibile

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessun tipo di vincolo presente

**Avvertenze ulteriori:** Sull'immobile oggetto di pignoramento non risultano cause trascritte, ne trascrizioni pregiudizievoli al di fuori di quelle citate al punto 4

**Identificativo corpo:** Garage - Subalterno 3  
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Massa (Massa Carrara), Via Cervolapittola n. 22**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna, immobile non facente parte di condominio costituito.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Immobile non facente parte di condominio costituito: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: 0,00 €. Nessuna in quanto immobile non facente parte di condominio costituito

**Millesimi di proprietà:** Non calcolati in quanto trattasi immobile non facente parte di



condominio costituito

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessun tipo di vincolo ne dotazioni condominiali

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di Prestazione Energetica non presente o non reperibile

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessun tipo di vincolo presente

**Avvertenze ulteriori:** Sull'immobile oggetto di pignoramento non risultano cause trascritte, ne trascrizioni pregiudizievoli al di fuori di quelle citate al punto 4

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Dario Dalle Luche, in data 24/11/1980, ai nn. 20784/4691; trascritto a Massa, in data 01/12/1980, ai nn. 7883/6363.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento A - Subalterno 4

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Dario Dalle Luche, in data 24/11/1980, ai nn. 20784/4691; trascritto a Massa, in data 01/12/1980, ai nn. 7883/6363.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage - Subalterno 3

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Zecca, Via Cervolapittola n. 22**

Numero pratica: Concessione edilizia n. 297 del 05/05/1958

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Pratica irreperibile

Per lavori: Costruzione casa in località Zecca

Oggetto: nuova costruzione

**NOTE:** Pratica irreperibile. Per la verifica delle conformità edilizia ed urbanistica degli immobili si è tenuto conto dell'elaborato grafico rappresentante lo stato di fatto della



Concessione Edilizia n. 430/4 del 1961 con la quale lo stesso [REDACTED] richiedeva la costruzione di una nuova parte di fabbricato in ampliamento in aderenza a quello in oggetto.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento A - Subalterno 4

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Zecca, Via Cervolapittola n. 22**

Numero pratica: Domande di condono edilizio n. 8246 e 8937

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Note tipo pratica: Pratiche in corso di definizione

Per lavori: Sanatoria per opere eseguite di ampliamento, cambio di destinazione e frazionamento

Oggetto: Ampliamento, cambio di destinazione e frazionamento

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? NO. Importo residuo: vedi allegato "N"

**NOTE:** Sono presenti varie domande di condono basate sulla modulistica prestampata della Legge 47/85 depositate tra Ottobre 1986 e Gennaio 1987 ai protocolli generali n. 151 e 33748.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento A - Subalterno 4

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Zecca, Via Cervolapittola n. 22**

Numero pratica: Domande di condono edilizio n. 8246 e 8937

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Note tipo pratica: Pratiche in corso di definizione

Per lavori: Sanatoria per opere eseguite di ampliamento, cambio di destinazione e frazionamento

Oggetto: Ampliamento, cambio di destinazione e frazionamento

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? NO. Importo residuo: vedi allegato "N"



NOTE: Sono presenti varie domande di condono basate sulla modulistica prestampata della Legge 47/85 depositate tra Ottobre 1986 e Gennaio 1987 ai protocolli generali n. 151 e 33748.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage - Subalterno 3

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Immobile in gran parte non conforme alla Concessione Edilizia originale.

Regolarizzabili mediante: Definizione di pratiche di condono

Descrizione delle opere da sanare: Le pratiche di condono edilizio ai sensi della Legge numero 47 del 28/02/1985 presente negli archivi dell'ufficio condono edilizio del Comune di Massa registrate ai numeri d'ordine 8246 e 8933 risultano complete dal punto di vista documentale ma carenti delle ricevute di pagamento a saldo di oneri e diritti vari mai pagati dal richiedente. Al fine di legittimare l'immobile in questione è quindi necessario effettuare detti pagamenti produrre le relative ricevute all'ufficio Comunale competente che provvederà alla predisposizione ed al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria. Da significare che è previsto il rilascio di una CES unica comprendente tutti i lotti di vendita della quale potrà essere richiesto il frazionamento, l'importo delle spese gravanti su ciascuna unità immobiliare viene quantificato come descritto nella mia relazione integrativa allegata (vedasi allegato "N").

Definizione di pratica di condono. Gli importi cifrati sono da intendersi comprensivi di aliquota IVA ordinaria al 22%.: € 15.000,00

spettanza definizione domanda di condono opere esterne. Gli importi cifrati sono da intendersi comprensivi di aliquota IVA ordinaria al 22%.: € 100,00

**Oneri Totali: € 15.100,00**

Note: Si fa presente che la Concessione Edilizia originale n. 297 del 05/05/1958 la quale prevedeva la nuova costruzione del fabbricato non è reperibile negli archivi del Comune di Massa (vedasi allegato "O"). Per la verifica delle conformità edilizia ed urbanistica degli immobili si è tenuto conto dell'elaborato grafico rappresentante lo stato di fatto della Concessione Edilizia n. 430/4 del 1961 con la quale lo stesso [REDACTED] chiedeva la costruzione di una nuova parte di fabbricato in ampliamento in aderenza a quello in oggetto.

---

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto dichiarato nella domanda di condono, spostamento della scala di collegamento tra i piani terra e primo, e necessità di autorizzazione dell'intervento di realizzazione dei nuove porzioni di muratura e completamento opere.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale Toscana n. 65 del 10/11/2014 con completamento opere.

Descrizione delle opere da sanare: Sanatoria delle opere già eseguite in assenza di titolo e completamento delle opere edili come descritte nell'allegato computo metrico stimativo (vedasi allegato "P") e nell'elaborato grafico denominato "opere necessarie



alla regolarizzazione" (vedasi allegato "B", tavole 13 e 14). Per le modifiche strutturali relative al riposizionamento della scala è necessario redigere e presentare pratica strutturale presso il Genio Civile di Massa.

Oneri tecnici relativi alla autorizzazione dell'intervento, alla direzione lavori, alla progettazione degli impianti, alla chiusura dei lavori, al collaudo finale e quant'altro necessario (spese catastali escluse in quanto già trattate nella apposita sezione). Nella presente voce si intendono compresi anche gli oneri relativi alla pratica strutturale presso il Genio Civile di Massa. Si precisa che le spettanze sulle parti comuni vengono quantificate sulla base di approssimativi valori condominiali calcolati dal CTU. Gli importi cifrati sono da intendersi comprensivi di aliquota IVA ordinaria al 22%.: € 9.760,00

Oneri relativi alle opere edili da eseguirsi necessariamente al fine di ultimare i lavori, legittimare l'immobile ed ottenere i requisiti minimi di abitabilità-agibilità necessari a garantire la commerciabilità dell'immobile compresi gli oneri di competenza sulle parti comuni come da computo metrico estimativo allegato (vedasi allegato "P"). Si precisa che le spettanze sulle parti comuni vengono quantificate sulla base di approssimativi valori condominiali calcolati dal CTU. Gli importi cifrati sono da intendersi comprensivi di aliquota IVA ordinaria al 22%.: € 51.089,00

Oneri Totali: **€ 60.849,00**

Note: Lo scrivente intende precisare che alla data odierna, con gli strumenti e le tempistiche a disposizione, non è possibile riscontrare con esattezza se le opere strutturali eseguite siano o meno conformi a quanto imposto dalla normativa vigente in materia di statica degli edifici. Alla luce di ciò lo scrivente non esclude la possibilità che si debba procedere ad adeguare le strutture realizzate su disposizione del Genio Civile o del futuro tecnico strutturista.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento A - Subalterno 4

#### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Immobile edificato abusivamente

Regolarizzabili mediante: Definizione di pratiche di condono

Descrizione delle opere da sanare: Le pratiche di condono edilizio ai sensi della Legge numero 47 del 28/02/1985 presente negli archivi dell'ufficio condono edilizio del Comune di Massa registrate ai numeri d'ordine 8246 e 8933 risultano complete dal punto di vista documentale ma carenti delle ricevute di pagamento a saldo di oneri e diritti vari mai pagati dal richiedente. Al fine di legittimare l'immobile in questione è quindi necessario effettuare detti pagamenti produrre le relative ricevute all'ufficio Comunale competente che provvederà alla predisposizione ed al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria. Da significare che è previsto il rilascio di una CES unica comprendente tutti i lotti di vendita della quale potrà essere richiesto il frazionamento, l'importo delle spese gravanti su ciascuna unità immobiliare viene quantificato come descritto nella mia relazione integrativa allegata (vedasi allegato "N").

Definizione di domanda di condono. Gli importi cifrati sono da intendersi comprensivi di aliquota IVA ordinaria al 22%.: € 8.800,00

Opere edili necessarie a rendere agibili e commerciabili i locali. Si precisa che le spettanze sulle parti comuni vengono quantificate sulla base di approssimativi valori condominiali



calcolati dal CTU. Gli importi cifrati sono da intendersi comprensivi di aliquota IVA ordinaria al 22%.: € 7.100,00

Oneri Totali: € 15.900,00

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage - Subalterno 3

## 7.2 Conformità urbanistica:

**Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Zecca, Via Cervolapittola n. 22**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Regionale Toscana n°10603 del 20/10/1980
Zona omogenea:	Parte Saturazione B4 e parte Allargamento Stradale
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art.17-18 Norme tecniche di attuazione di PRG Le zone di saturazione sono a destinazione prevalentemente residenziale. Vi sono ammessi uffici pubblici e privati, botteghe ed edifici commerciali, locali di spettacolo, autorimesse e alberghi; altre attività potranno essere ammesse qualora non rechino molestia alle abitazioni circostanti. Gli impianti per la lavorazione del marmo esistenti sono tollerati, sempre che abbiano caratteristiche di tipo artigianale non moleste. Gli altri impianti a carattere industriale esistenti nelle zone residenziali di saturazione dovranno essere trasferiti entro il termine di 10 (dieci) anni nelle zone appositamente prescritte dal P.R.G. qualora ne sia riconosciuta la necessità, o comunque la incompatibilità con la residenza. In queste zone è consentita la costruzione o la demolizione per ricostruzione degli edifici compresi nei singoli lotti nei limiti degli indici di zona, sempre che tale indice sia inferiore a 3 mc/mq, nel caso invece sia superiore, valgono le prescrizioni dell'art. 3 delle presenti norme. È proibito costruire negli spazi interni degli isolati, le aree libere, convenientemente accentrate, dovranno prevedere spazi verdi collettivi per i bambini. In ogni caso dovrà essere previsto lo spazio occorrente al posteggio e alla rimessa delle autovetture, secondo le disposizioni di cui all'art. 10, lettera g. Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici che hanno una volumetria superiore a quella dell'indice ammesso per la zona, potrà essere consentito un volume pari alla media tra quello preesistente e quello risultante dall'indice di zona: tale volume in nessun modo potrà superare del 20% il volume risultante dall'applicazione dell'indice di zona, fermo restando il rispetto delle altre zone e dei regolamenti vigenti. Allo scopo di realizzare piccoli ampliamenti per risanamento igienico o funzionale degli edifici esistenti, è consentito, in deroga agli indici di zona, un aumento di volume massimo di mc 20 per i fabbricati unifamiliari, purché tali ampliamenti rispettino le distanze dai confini fissate dal Codice Civile, e i distacchi tra fabbricati di cui al D.M. 2.4.1968, n° 1444.</p> <p>ART. 45 - ZONE A VINCOLI SPECIALI Indipendentemente dalle destinazioni di zona di cui agli articoli precedenti, alcune parti del territorio comunale sono soggette alle limitazioni imposte dai seguenti</p>

Pag. 23 di 108  
Ver. 3.0



vincoli: A) Vincoli di rispetto - In queste zone è vietata qualsiasi costruzione. Esse comprendono: 1) Le zone di rispetto della rete stradale. In tali zone è vietata ogni costruzione, anche di carattere provvisorio: è consentita la demolizione dei volumi esistenti e la loro ricostruzione in un lotto contiguo, al di fuori della fascia di rispetto. Quando le fasce di rispetto siano in adiacenza ad aree agricole, ne è consentita l'utilizzazione per l'installazione di manufatti che presentino caratteristiche di precarietà, e che siano adibiti a serre per floricoltura o simili, comunque a servizio diretto dell'agricoltura. La destinazione di queste fasce rimane agricola o a verde privato quando tali aree sono di pertinenza di zone di saturazione e di espansione residenziale. La loro superficie concorre alla determinazione degli indici urbanistici, nella misura e secondo le modalità dell' art. 9 delle presenti norme. Le distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi fuori del perimetro dei centri abitati sono quelle di cui all' art. 4 del D.M. in data 1.4.1968, salvo che dal P.R.G. non sia prescritto un vincolo maggiore. È consentita, a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli, la cui ubicazione dovrà essere concordata con la Commissione Urbanistica Comunale. Esse non potranno comunque essere poste ad una distanza reciproca inferiore a m 500. L' indice di fabbricabilità massimo per tali edifici non potrà superare mc 0,01 per mq. L'altezza massima è di m 5,00. Nel caso di edifici ricadenti nelle zone di rispetto delle strade potranno essere autorizzati gli ampliamenti con le modalità di cui all' art. 19/a, purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte stradale, fatta salva comunque la competenza degli organi statali in materia di demanio statale e di sicurezza del traffico. Nelle fasce di rispetto stradale situate lungo il viale Mattei e contraddistinta da apposita simbologia (Fascia di rispetto – Ambito Ospedale Unico Apuano) non è possibile alcuna edificazione o installazione di manufatti. Per i manufatti esistenti non è possibile alcun ampliamento o potenziamento in termini volumetrici, di superficie coperta o di superficie del lotto di pertinenza. Per quanto attiene la permanenza sul territorio di edifici e/o manufatti di qualsiasi natura, essi potranno permanere nelle fasce in oggetto fino alla loro demolizione, non intendendo possibile, in nessun caso, la loro ricostruzione. Le attività in corso, per le quali è prevista la possibilità di modificazioni soggettive e/o oggettive, potranno comunque proseguire sino alla loro cessazione. Tuttavia qualsiasi nuova attività o trasformazione di attività preesistente non sarà consentita se incompatibile o di disturbo alle attività ospedaliere, in quanto fattore di incremento del traffico, sorgente di rumori, fonte di inquinamento. A tale scopo l'attività dovrà essere soggetta al parere preventivo dell'A.S.L., dell'Ufficio Traffico comunale e dell'Ufficio Difesa Ambiente comunale. 2) Le zone di rispetto dei cimiteri, per le quali, quando non sia prescritto dal P.R.G. un vincolo maggiore, valgono le leggi e i regolamenti vigenti in materia. 3) Le zone di rispetto del Monte di Pasta, della collina del Castello e intorno alle mura, nelle quali le alberature esistenti non potranno essere abbattute. 4) Le zone di rispetto sulle sponde dei fiumi profonde, di norma, ml 10, salvo diversa indicazione, le quali dovranno essere mantenute a prati ed alberature. 5) Dovrà essere verificata la compatibilità delle opere previste con quanto disposto dal D.P.R. 7.1.1956 n.164 ai fini del rispetto delle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e di altri titoli esistenti a favore dell' ENEL. B) Vincoli della Soprintendenza - In corrispondenza delle località individuate con simbolo di costruzione di interesse storico, monumentale, nonché



	<p>dall'interno di zone soggette a vincolo d' interesse paesistico, panoramico ed ambientale (leggi 1.6.1939,n. 1089 e 29.6.1939, n.1497), nessuna licenza di costruzione, ampliamento e trasformazione può essere rilasciata senza il preventivo benestare della Soprintendenza ai Monumenti. C) Vincolo idrogeologico - All'interno delle zone soggette a vincolo idrogeologico ogni Concessione per costruzione dovrà essere completata da nulla osta dell' Ispettorato Ripartimentale delle Foreste che dovrà pervenire al Comune prima della dichiarazione di inizio dei lavori, pena la nullità della Concessione stessa. D) Vincolo aeronautico - Nelle zone soggette a vincolo aeronautico valgono le limitazioni stabilite dalle leggi e norme vigenti in materia.</p>
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	n°58 del 24/07/2015
Zona omogenea:	Parte città diffusa a media e bassa densità e parte Viabilità esistente
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 30. Interventi nella città diffusa a media e bassa densità - Regime normativo di completamento urbanistico 1. La norma in oggetto riguarda i tessuti indicati nelle tavole di progetto sub "Città diffusa a media e bassa densità" (CDmbd) caratterizzati da tipologie urbanistico-edilizie di recente formazione, eterogenee, con una diffusa presenza di lotti liberi o sottoutilizzati e agricolo residuali interclusi che producono discontinuità evidenti del tessuto insediativo urbano. Il RU disciplina gli interventi singoli e diffusi sul patrimonio edilizio esistente con il regime normativo di completamento urbanistico. 2. Finalità del regime normativo di completamento urbanistico. La norma promuove interventi di risanamento, miglioramento e rinnovo del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, allargando la gamma degli interventi possibili rispetto ai precedenti regimi normativi di mantenimento e di consolidamento. 3. Categorie d'intervento ammesse su edifici ed aree esclusivamente o prevalentemente residenziali, per quanto riguarda le categorie d'intervento ammesse si rimanda al comma 3 del presente articolo. Art. 137. Fasce di rispetto stradali e ferroviarie 1. Nelle tavole progettuali dl RU sono indicati con apposito segno grafico i perimetri delle fasce di rispetto della viabilità autostradale Sestri Levante-Livorno e della linea ferroviaria Genova-Livorno in conformità alle norme del Codice della Strada e dal DPR 753 dell'11 luglio 1990 "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità nell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto". 2. Le fasce di rispetto costituiscono aree di inedificabilità, la cui superficie non può essere in nessun caso computata per fini edificatori o per il calcolo della superficie coperta edificabile a prescindere dalle rispettive destinazioni di zona in cui ricadono. 3. Le aree comprese nelle fasce di rispetto possono essere destinate a corsie di servizio, ampliamento di carreggiata, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili. 4. Nelle fasce di rispetto è vietato qualsiasi tipo di costruzione. 5. Sui fabbricati esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di Ma.o., Ma.str., Re/Co, Dem.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità ?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	7ml
Altro:	I dati di cui sopra si riferiscono alla zona di Saturazione B4 da PRG vigente Giunta Regionale Toscana n°10603 del 20/10/1980
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Essendo adottato il nuovo Regolamento Urbanistico sono attualmente in vigore le misure di salvaguardia.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** TUTTI**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage - Subalterno 3

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Appartamento A - Subalterno 4**

L'immobile oggetto del pignoramento attualmente è costituito da due appartamenti, frazionati abusivamente, uno dei quali si sviluppa a piano terra e primo mentre l'altro al solo piano primo di un modesto complesso immobiliare il cui corpo principale è stato edificato nell'anno 1960 circa in Via Cervolapittola n. 22 - 54100 Massa (MS). L'appartamento con accesso a piano terra è costituito da un vano con annesso servizio igienico a piano terra e da un ampio vano ad uso soggiorno/cucina con annesso servizio igienico a piano primo. I due livelli sono connessi internamente a mezzi di scala a rampe parallele ed entrambi si presentano in corso di ristrutturazione e quindi non abitabili. L'appartamento con accesso a piano primo invece è composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto, e due bagni oltre disimpegno e balconi ed è attualmente abitato [REDACTED]





## 1. Quota e tipologia del diritto

Il c.t.u. ha proceduto con la presente relazione di stima considerando la piena proprietà degli immobili come da titolo di provenienza a rogito di Notaio Dott. Dario Dalle Luche in data 24/11/1980, in virtù delle considerazioni in merito ai gravami (Allegato Q) nonché a quanto esposto in occasione dell'udienza del 05/07/2017 e con considerazione delle osservazioni autorizzate alla prima relazione del Custode Giudiziario depositate in data 11/07/2017 da parte dei legali del creditore procedente.

Ad ogni modo il c.t.u. ha sviluppato n°2 ipotesi:

- La prima ipotesi non detraendo il costo di affrancazione dei presunti livelli e considerando la legittimità di quanto ceduto in occasione del titolo di provenienza (piena proprietà)
- La seconda ipotesi quantificando il costo di affrancazione dei livelli e delle spese necessarie per compierla al fine di detrarlo dal valore di piena proprietà e stabilire quindi il valore del dominio utile o diritto di enfiteusi.

Nella seconda ipotesi il c.t.u. precisa che i costi di affrancazione non sono determinabili con esattezza in virtù delle considerazioni esposte nell'allegato "Q" al quale si rimanda, pertanto lo scrivente ha considerato in via prudenziale quelli stabiliti e comunicati al sottoscritto dalla Curia Vescovile di Massa esprimendo comunque forti dubbi sulla correttezza della quantificazione degli stessi e precisando che questi rappresentano la situazione peggiorativa in assoluto al fine della determinazione del costo di affrancazione dell'immobile oggetto del pignoramento.

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **603,04**

*(trattasi della sommatoria di tutte le superfici reali comprensiva di balconi, corti, etc.)*

E' posto ai piani: Terra e Primo


L'edificio è stato costruito nel: 1960 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: In parte rimasto invariato dalla data di costruzione ed in parte in corso di ristrutturazione con lavori sospesi.

ha un'altezza utile interna variabile da 2,50 a 3,20 mt circa.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: La parte attualmente abitata  si presenta internamente in discreto stato di manutenzione ad eccezione di alcuni vani inutilizzati che necessitano di un profondo intervento di pulizia e sanificazione e di un ripristino delle finiture ammalorate.

La porzione in corso di ristrutturazione necessita di essere ultimata mediante le opere descritte nel computo metrico estimativo allegato alla presente relazione di stima.

Si fa presente che in detto computo metrico estimativo vengono elencate e quantificate anche tutte le opere necessarie al ripristino della legittimità degli immobili.

Esternamente le facciate, i balconi, le gronde, la copertura, le pavimentazioni, le recinzioni e



il giardino necessitano di un importante intervento di manutenzione straordinaria.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>Presumibilmente in calcestruzzo armato con parapetti in muratura</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>presumibilmente in laterocemento</b> condizioni: <b>non accertabile</b> - Note: Durante i sopralluoghi non è stato possibile accedere alla copertura per verificarne l'integrità strutturale.
Fondazioni	tipologia: <b>Non accertabile</b> materiale: <b>Non accertabile</b> condizioni: <b>non accertabili</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>In parte in calcestruzzo armato ed in parte in muratura di laterizio</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>da ultimare</b> - Note: La scala interna di collegamento tra i piani terra e primo risulta "al grezzo" La scala esterna di accesso al piano primo appare in stato di conservazione sufficiente dal punto di vista strutturale.
Solai	tipologia: <b>presumibilmente in laterocemento</b> condizioni: <b>apparentemente sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>Apparentemente in discreto stato di conservazione</b> - Note: Le strutture portanti verticali appaiono in discreto stato di conservazione ma non è possibile determinare con esattezza lo stato di conservazione delle stesse.
Travi	materiale: <b>Presumibilmente in calcestruzzo armato</b> condizioni: <b>non accertabili</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>Misti ad ante a battente singole e doppie e scorrevoli</b> materiale: <b>parte alluminio e parte legno</b> protezione: <b>In parte dotati di persiane ed in parte nudi</b> materiale protezione: <b>In parte in legno ed in parte in alluminio</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>Legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: La porzione in corso di ristrutturazione è del tutto priva di infissi



	interni.
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>Non è stato possibile accertare</b> I condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>Muratura portante mista</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>In parte intonacate con finitura a civile ed in parte in muratura in pietrame a vista</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle in cotto</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in ceramica o gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: La porzione in corso di ristrutturazione presenta pavimentazione in parte mancate e comunque da demolire e rifare.
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>Legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> - Note: Il portone d'ingresso a piano terra, nella parte in corso di ristrutturazione, necessita di sostituzione.
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni e cucina</b> materiale: <b>Piastrelle in ceramica o gres</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: All'interno della porzione in corso di ristrutturazione le finiture sono mancanti.
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>c.a.</b> condizioni: <b>da ultimare</b> - Note: La scala interna di collegamento tra i piani terra e primo è "al grezzo".
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>certificato di conformità non reperibile</b> - Note: Nei vani in corso di ristrutturazione gli impianti devono ancora essere realizzati.
Fognatura	tipologia: <b>Non riscontrabile</b> rete di smaltimento: <b>Non riscontrabile</b> recapito: <b>non riscontrabile</b> ispezionabilità : <b>non riscontrabile</b> condizioni: <b>Impossibile da verificare</b> conformità: <b>certificato di conformità non reperibile</b>
Gas	tipologia: <b>in parte con tubazioni a vista ed in parte sottotraccia</b> alimentazione: <b>Non riscontrabile al momento</b> rete di distribuzione: <b>non accertabile</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non è stato possibile reperire il certificato di conformità</b> - Note: All'interno dei vani in corso di ristrutturazione gli impianti non risultano ancora realizzati.
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>Non riscontrabile al momento</b> rete di distribuzione: <b>non accertabile</b> condizioni: <b>Non accertabili</b> conformità: <b>non reperibile certificato di conformità</b>



- Note: Nei vani in corso di ristrutturazione gli impianti non sono ancora stati realizzati.

Termico  
 tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas** rete di distribuzione: **non accertabile** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **non accertabili** conformità: **certificato di conformità non reperibile**

- Note: All'interno dei vani in corso di ristrutturazione non è ancora presente l'impianto di riscaldamento. Al momento del sopralluogo non è stato possibile determinare la suddivisione degli impianti tra le varie unità immobiliari.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	In parte in corso di realizzazione, in parte esistente da tempo non determinabile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Immobile in parte in corso di ristrutturazione, impianti non ultimati.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Generatore di calore a gas tradizionale ed elementi radianti a parete in alluminio
Potenza nominale	presumibilmente 24Kw
Epoca di realizzazione/adequamento	dato non reperibile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Immobile in parte in corso di ristrutturazione, impianti non ultimati.

**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:**

La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile, nel rispetto del D.L. 83/2015 ed è il medesimo utilizzato nell'analisi dei termini di confronto. I vani principali ed accessori diretti sono calcolati al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) ad eccezione dei tratti confinanti con parti di uso comune o con altre unità immobiliari, nel qual caso sono considerate fino alla mezzera fino ad uno spessore massimo di cm 25. Le terrazze di pertinenza vengono computate fino al confine della proprietà nella misura del 30% fino a mq. 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente i mq. 25. La superficie scoperta ad uso esclusivo viene computata nella misura del 10% sino alla superficie dell'unità immobiliare e nella misura del 2% per le superfici eccedenti detto limite. Nel caso specifico anche se la corte in oggetto è censita in catasto come BCNC si ritiene corretto valutarla come esclusiva in quanto comune ai soli subalterni 3 e 4 facenti parte del medesimo lotto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale a Piano Terra	sup lorda di pavimento	42,84	1,00	42,84
Residenziale a Piano Primo	sup lorda di pavimento	155,04	1,00	155,04
Balcone Camera	sup lorda di pavimento	4,61	0,30	1,38
Balcone Ingresso P1	sup lorda di pavimento	9,40	0,30	2,82



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 43 / 2016

Portico a PT	sup lorda di pavimento	6,55	0,30	1,97
Corte	sup lorda di pavimento	384,6	0,10	38,46
		<b>603,04</b>		<b>242,51</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2016

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (Euro/mq): 1'500,00

Valore di mercato max (Euro/mq): 2'200,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Garage - Subalterno 3**

L'immobile oggetto del pignoramento attualmente è costituito da un fabbricato ad uso garage sito a piano terra edificato nell'anno 1981 circa in Via Cervolapittola n. 22 - 54100 Massa (MS). L'immobile è dotato di due ampi portelloni basculanti i quali consentono l'accesso con veicoli da Via G.Iacopetti oltre porta interna confinante con la corte comune ai subalterni 3 e 4.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 [REDACTED] Proprietà

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **43,44**



E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1981 come dichiarato nella domanda di condono

ha un'altezza utile interna di circa 2,40 mt non rilevabile con esattezza a causa della presenza di materiali su tutta la superficie

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: Pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si presenta in pessimo stato di conservazione e necessiterebbe di un importante intervento di manutenzione straordinaria con particolare riguardo al rifacimento del manto di copertura attualmente costituito da lastre in fibrocemento contenenti fibra di amianto. Si segnala che dette lastre giacciono in pessimo stato di conservazione e presentano diversi segni di rottura che possono costituire pericolo per la salute degli abitanti della zona.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura                    tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **apparentemente sufficienti**  
- Note: Le travi di sostegno della copertura in calcestruzzo precompresso prefabbricato appaiono in sufficiente stato di conservazione.

Fondazioni                    tipologia: **Non accertabile** materiale: **Non accertabile** condizioni: **non accertabili**

Strutture verticali            materiale: **muratura** condizioni: **Apparentemente in discreto stato di conservazione**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni                tipologia: **Singola anta basculante** materiale: **metallo** condizioni: **pessime**  
- Note: Infissi minori in metallo in pessimo stato di conservazione.

Manto di copertura            materiale: **lastre in fibrocemento contenenti fibra di amianto**  
coibentazione: **inesistente** condizioni: **pessime**  
- Note: Si segnala che le lastre di copertura giacciono in pessimo stato di conservazione e presentano diversi segni di rottura che possono costituire pericolo per la salute degli abitanti della zona.

Pareti esterne                materiale: **Presumibilmente muratura in blocchi di CLS** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco esterno con finitura a** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna                materiale: **battuto di cemento** condizioni: **scarse**



Plafoni materiale: **al rustico** condizioni: **da ristrutturare**

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **non accertabili**  
 conformità: **certificato di conformità non reperibile**

- Note: Sono presenti alcune condutture elettriche all'interno dell'immobile di qualità non riscontrabile e probabilmente non cablate.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Dato non reperibile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto non ultimato, sono presenti solamente alcune condotte elettriche probabilmente prive di cablaggi.

**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:**

La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile, nel rispetto del D.L. 83/2015 ed è il medesimo utilizzato nell'analisi dei termini di confronto. I vani principali ed accessori diretti sono calcolati al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) ad eccezione dei tratti confinanti con parti di uso comune o con altre unità immobiliari, nel qual caso sono considerate fino alla mezzera fino ad uno spessore massimo di cm 25. La corte pertinenziale, anche se BCNC, viene computata all'interno dell'unità immobiliare denominata "Appartamento A" facente parte del medesimo lotto. Gli altri beni comuni collegati all'immobile non vengono riportati tra i dati metrici di seguito citati in quanto beni comuni non esclusivi, i valori dei diritti sugli stessi vengono considerati nel valore unitario attribuito a ciascun immobile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	43,44	1,00	43,44
		<b>43,44</b>		<b>43,44</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2016

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (Euro/mq): 870,00

Valore di mercato max (Euro/mq): 1'150,00

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

Per la ricerca del più probabile valore di mercato, il CTU ha proceduto ad una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati in zone simili, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa detta stima è il valore medio a metro quadrato, adottato



principalmente per gli edifici a carattere residenziale. La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile, nel rispetto del D.L. 83/2015.

Il valore medio unitario è stato stabilito da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari, paragonate con valori riferiti da personale valutatore dell'amministrazione finanziaria, ed in ultimo con un raffronto con le tabelle OMI.

### 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 Comune di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Comune di Massa;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1'360,00 €/Mq di superficie commerciale per l'appartamento e 720,00 €/Mq di superficie commerciale per il garage.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento A - Subalterno 4. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale a Piano Terra	42,84	Euro 1.250,00	Euro 53.550,00
Residenziale a Piano Primo	155,04	Euro 1.250,00	Euro 193.800,00
Balcone Camera	1,38	Euro 1.250,00	Euro 1.725,00
Balcone Ingresso P1	2,82	Euro 1.250,00	Euro 3.525,00
Portico a PT	1,97	Euro 1.250,00	Euro 2.462,50
Corte	38,46	Euro 1.250,00	Euro 48.075,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			Euro 303.137,50
Valore Corpo			Euro 303.137,50
Valore Accessori			Euro 0,00
Valore complessivo intero			Euro 303.137,50

Pag. 36 di 108  
Ver. 3.0



Valore complessivo diritto e quota Euro 151.568,75

**Garage - Subalterno 3. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-----------------------------------	------------------------	-------------------------------

Autorimessa	43,44	Euro 720,00	Euro 31.276,80
-------------	-------	-------------	----------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo Euro 31.276,80

Valore Corpo Euro 31.276,80

Valore Accessori Euro 0,00

Valore complessivo intero Euro 31.276,80

Valore complessivo diritto e quota Euro 15.638,40

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartament o A Subalterno 4	Abitazione di tipo popolare [A4]	242,51	Euro 303.137,50	Euro 151.568,75
Garage Subalterno 3	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	43,44	Euro 31.276,80	Euro 15.638,40

**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% )

€ 25.081,07

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 92.349,00

Costi per affrancazione di livello su Garage. La presente voce tiene in considerazione i calcoli eseguiti dalla curia vescovile ed i costi relativi al Rogito Notarile per ciascun lotto. Gli importi cifrati sono da intendersi comprensivi di aliquota IVA ordinaria al 22%.

€ 5.278,55



Costi per affrancazione di livello su appartamento. La presente voce tiene in considerazione i calcoli eseguiti dalla curia vescovile ed i costi relativi al Rogito Notarile per ciascun lotto. Gli importi cifrati sono da intendersi comprensivi di aliquota IVA ordinaria al 22%.

Spese per regolarizzazioni immobile 50% spettanti a [REDACTED]	€ 15.775,00
Spese per affrancazione livelli spettanti a [REDACTED]	€ 46.174,50
	€ 10.526,78

#### Giudizio di comoda divisibilità:

Gli immobili facenti parte del presente lotto di vendita presentano una superficie utile interna maggiore di quella minima richiesta per la realizzazione di due unità immobiliari, tuttavia l'esperto precisa che la divisione in due unità immobiliari oltre a creare molte problematiche di carattere tecnico-gestionale dovute alla creazione di nuove parti comuni, nuovi impianti e nuove servitù, comprometterebbe fortemente l'appetibilità del lotto in quanto stravolgerebbe la conformazione del giardino privato (punto forte dell'apprezzamento del lotto nel libero mercato) e comporterebbe un notevole aggravio economico indispensabile alla realizzazione del frazionamento, il che renderebbe l'operazione svantaggiosa anche in termini economici..

Le considerazioni di cui sopra ed in particolar modo quelle riportate nelle note a pagina 10 ed 11 inerenti la creazione di due macrolotti portano il c.t.u. a considerare la divisione del lotto 1 sconsigliabile sotto tutti gli aspetti.

Da segnalare che il creditore procedente ha pignorato solo la quota indivisa dei beni pari ad 1/2 di proprietà indivisa del [REDACTED] invece che l'intero. **L'esperto stimatore ritiene probabile che la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che la quota pignorata dal creditore procedente venga venduta da sola sia sicuramente tale da far sì che l'eventuale vendita della quota indivisa avvenga ad un prezzo decisamente inferiore al suo valore calcolato come porzione dell'intero.** La valutazione del deprezzamento in caso di vendita di una singola quota in virtù della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise non può essere stabilito neppure in modo empirico in particolar modo per beni indivisibili.

In virtù di tale considerazioni il C.T.U. ha provveduto a sviluppare il rapporto di valutazione utilizzando il programma informatico indicato dal giudice (che calcola il valore della singola quota) ma riportando anche il valore dell'intero.

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore della quota di 1/2 di **diritto di enfiteusi** sugli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **(500/1000)** € **85.424,81**

Valore dell'esclusivo **diritto di enfiteusi** sugli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **(1000/1000)** € **170.849,61**

**Prezzo di vendita della quota di 1/2 di diritto di enfiteusi del lotto nello stato di "libero": (500/1000)** € **85.424,81**

*(non corrispondente al più probabile valore di mercato della quota indivisa in virtù della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e*



delle considerazioni di cui all'art. precedente

Valore della quota di 1/2 di **piena proprietà** sugli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **(500/1000)** **€ 95.951,58**  
*(non corrispondente al più probabile valore di mercato della quota indivisa in virtù della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e delle considerazioni di cui all'art. 8.4 pag. 48 del presente rapporto di valutazione)*

Valore dell'esclusiva **piena proprietà** sugli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **(1000/1000)** **€ 191.903,16**

**Prezzo di vendita della quota di 1/2 di piena proprietà del lotto nello stato di "libero": (500/1000)** **€ 95.951,58**  
*(non corrispondente al più probabile valore di mercato della quota indivisa in virtù della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e delle considerazioni di cui all'art. 8.4 pag. 48 del presente rapporto di valutazione)*