
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. 76/2021
data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Dott. MARIO TOLAINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico - Appartamento
adibito a civile abitazione

Esperto alla stima: Arch. LIVIA MASCAGNI
Codice fiscale: MSCLVI64P66F952T
Partita IVA: 01033520451
Studio in: Via Roma 78 - 54038 Montignoso
Email: livia.mascagni@gmail.com
Pec: livia.mascagni@archiworldpec.it



Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione
Via Lodolina n. 5 A

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento adibito a civile abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: A - Appartamento ad uso residenziale	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	Errore. Il segnalibro non è definito.
2. DESCRIZIONE	6
3. STATO DI POSSESSO.....	6
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	6
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	9
7. PRATICHE EDILIZIE.....	10
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	14



Beni in Massa (MS)

Via Lodolina n. 5 A

Lotto Unico - Appartamento adibito a civile abitazione**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?**

Il creditore che richiede la vendita ha depositato: visura storica catastale dell'immobile in oggetto, estratto di mappa, nonché certificato ipotecario riportante le note di iscrizione/trascrizione.

La sottoscritta ha provveduto a procurare la planimetria catastale e ad effettuare visure in aggiornamento di verifica presso l'Ufficio del Territorio di Massa, comprensive dell'elenco sintetico delle formalità esistenti sull'immobile alla data della stesura della presente.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A - Appartamento ad uso residenziale.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Lodolina n. 5 A****Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

[REDACTED]

foglio **136**, particella **10**, subalterno **2**, indirizzo Via Lodolina n. 5A, piano 1, comune MASSA (MS), categoria **A/3**, classe **4**, consistenza 6 vani, superficie Totale: **127 mq.**, Totale escluse aree scoperte: **118 mq.**, rendita **€ 464,81**.

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- COSTITUZIONE del 02/01/1984 in atti dal 18/01/1992 (n. 6..1/1984).

Confini: A nord-ovest, sud-ovest e a sud-est con aria su terreno alla particella n. 331; a nord-est con aria su terreno alla particella n.331 e con stradello alla particella n. 820.

Quota e tipologia del diritto**1/1 [REDACTED] - Piena proprietà**

[REDACTED] - Stato Civile: CONIUGATQ con [REDACTED] - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Ulteriori informazioni sul debitore: Per maggiori informazioni si veda in allegato il Certificato cumulativo di nascita e matrimonio.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

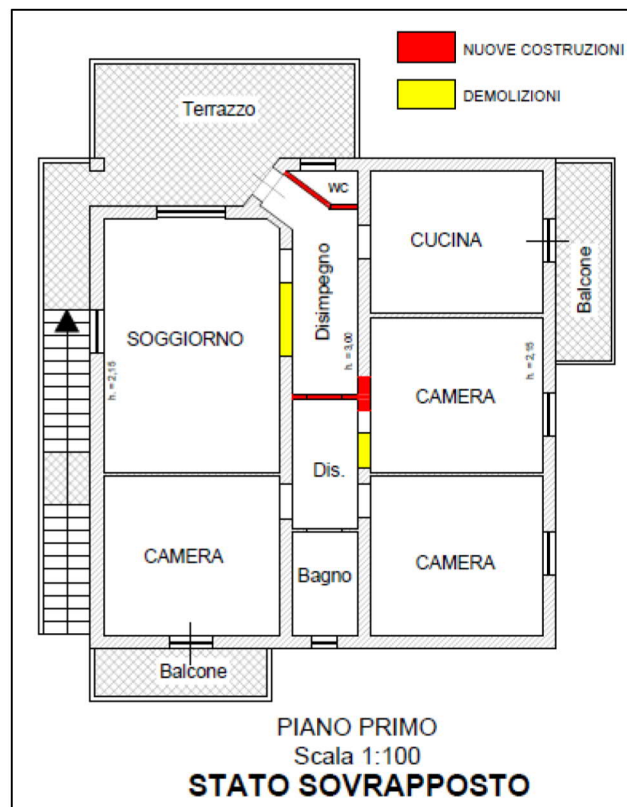


Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni.
Regolarizzabili mediante: Presentazione Denuncia di nuova Variazione Catastale (DOCFA)
Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di piccolo WC, paretina divisoria nel disimpegno tra zona giorno e zona notte, spostamento della porta di accesso di una delle camere da letto e ampliamento dell'apertura tra disimpegno e soggiorno.
Pratica DOCFA (Denuncia Nuova Variazione Catastale): € 600,00
Tributi Catastali per DOCFA: € 50,00
Oneri Totali: € 650,00

Note sulla conformità catastale:

Da un confronto dello stato dei luoghi rilevato durante i sopralluoghi effettuati presso l'immobile oggetto della procedura in epigrafe, riportati nelle planimetrie all'allegato n. 2, con i grafici dei titoli abilitativi reperiti presso il Comune di Massa, si è potuto constatare che sussistono alcune variazioni nella realizzazione del fabbricato, consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni: all'ingresso è stato realizzato un piccolo WC e nel disimpegno una paretina divisoria tra zona giorno e zona notte; è stata ampliata l'apertura tra disimpegno e soggiorno e la porta di accesso alla camera in adiacenza alla cucina è stata spostata di posizione. Per una migliore comprensione si veda la planimetria dello stato sovrapposto riprodotta qui di seguito ed in allegato al numero 2.



Planimetria Stato Sovrapposto (non in scala)

Tali difformità risultano sanabili tramite la presentazione presso il Comune di Massa di pratica **C.I.L.A. Tardiva in Sanatoria per lavori già eseguiti**, ex Art. 136, comma 6, L.R.T. 65/2014, alla quale dovrà fare seguito la presentazione presso il Catasto di Massa di pratica **D.O.C.F.A.** (Denuncia di Nuova Variazione Catastale).

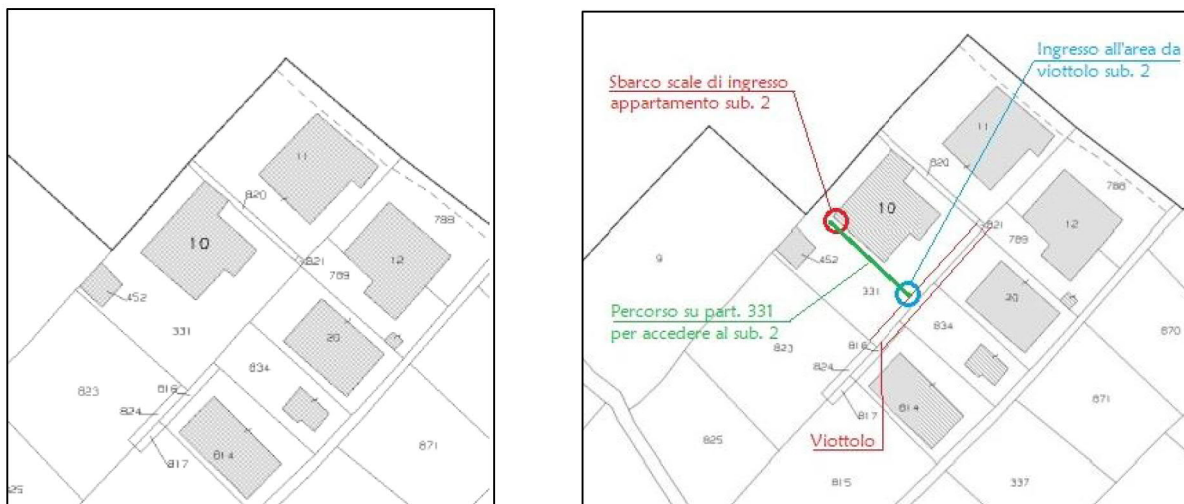


Note generali:

Si precisa inoltre quanto segue.

A seguito delle ispezioni effettuate presso il Catasto e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa, e soprattutto da una profonda analisi di tutto il materiale reperito si è potuto riscontrare che il Sig. ██████████ è proprietario, oltre che dell'appartamento pignorato identificato al Fg. 136, part. 10, sub. 2, anche degli altri immobili in sua adiacenza, e cioè:

- come si può meglio comprendere dall'estratto di mappa riportato qui di seguito



l'appartamento fa parte di un fabbricato edificato su 2 piani fuori terra (part. 10), costituito da 2 unità immobiliari distinte, al primo piano quella oggetto della presente procedura e al piano terra da altro appartamento identificato alla medesima particella 10, sub. 1. L'intero fabbricato è ubicato all'interno di un terreno alla particella 331, che lo circonda e sul quale è ubicato anche un altro piccolo manufatto identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Massa alla particella 452.

Dalle visure effettuate il Sig. ██████████ risulta proprietario di tutti gli immobili sopra menzionati: l'appartamento al piano primo al sub. 2 è occupato dal ██████████ con la moglie, l'appartamento al piano terra al sub. 1 è ad utilizzo del figlio e il terreno compreso il manufatto vengono utilizzati dalla famiglia come pertinenze.

All'intera area si accede tramite uno stradello che porta alla viabilità pubblica (Via Lodolina) ricavato in parte anche lungo il lato sud-est del terreno alla particella 331 (di proprietà ██████████) sul quale è gravante diritto di passo sia pedonale che carrabile a favore dei fabbricati confinanti, come si evince dagli Atti di Donazione ai quali si rimanda nell'apposito paragrafo. Tenendo poi conto dell'ubicazione, lungo il lato nord-ovest del fabbricato, delle scale esterne di accesso all'appartamento in esecuzione, indicata in rosso nell'estratto di mappa qui sopra raffigurato, da sempre il ██████████ e i suoi familiari attraversano il terreno alla particella 331, senza necessità di ottenere diritto di passo sul medesimo, essendo di sua proprietà.

Resta chiaro ed evidente dunque che in caso di vendita del solo appartamento al piano primo ad altra proprietà, che comporterebbe la richiesta di un diritto di passo, tutto quanto sopra esposto sia da tenere in considerazione per una corretta e più precisa valutazione della più idonea modalità di procedere con il presente pignoramento.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene immobile oggetto della presente, Appartamento ad uso Civile Abitazione, è ubicato in Via Lodolina n. 5A, piano primo, nel Comune di Massa (MS), nella zona periferica in prossimità dell'autostrada A12 Genova-Livorno, la quale, correndo parallelamente al litorale, separa il territorio in due zone con caratteristiche urbanistiche differenti.

La zona verso mare compresa fra la viabilità autostradale e il litorale tirrenico, nella quale è ubicato l'immobile in esecuzione, è costituita per lo più da fabbricati residenziali mono e bifamiliari edificati su uno o due piani fuori terra con area pertinenziale, mentre la zona verso monti rispetto all'autostrada è caratterizzata da fabbricati ad uso commerciale e direzionale e, verso Carrara sono presenti capannoni industriali.

Considerata l'ubicazione, nelle strette vicinanze sono presenti numerosi servizi, compreso il Centro Commerciale Mare Monti, nonché il N.O.A. (Nuovo Ospedale Apuano), a servizio dell'intera provincia. L'appartamento in oggetto fa parte di un fabbricato edificato su due piani fuori terra, costituito da due appartamenti, uno per piano.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenziale/ commerciale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali

Importanti centri limitrofi: CENTRO DI MASSA, CARRARA, LA SPEZIA.

Attrazioni paesaggistiche: ALPI APUANE, CAVE DI MARMO DI CARRARA.

Attrazioni storiche: DUOMO DI MASSA, CASTELLO MALASPINA.

Principali collegamenti pubblici:

STAZIONE FERROVIARIA DI MASSA distanza 4,40 km.,

CASELLO AUTOSTRADALE DI MASSA distanza 1,60 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig. [REDACTED] con la sua famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

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:

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del fondo identificato al foglio 136 mappale 10 subb. 1 e 2.**

A rogito del Notaio ANNA MARIA CAROZZI in data **19/05/2009** al Rep. n. **40949/13860** trascritto a MASSA CARRARA in data **01/06/2009** ai Reg. Gen. n. **5718/Reg. Part. n.**



4053.

Nota: Con il presente ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato dal Comune di Massa (MS) contro il [REDACTED] come riportato nella Sezione D - Ulteriori informazioni della nota di trascrizione, si stabilisce quanto segue:

"IL SOGGETTO CONTRO 1 E': [REDACTED]

CON IL TRASCRIVENDO ATTO SI E' PREMESSO:

- CHE LA SIGNORA [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO E [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2 DI NUDA PROPRIETA' E PER LA QUOTA DI 1/2 DI PIENA PROPRIETA', SONO PROPRIETARI DI UN FABBRICATO PER ABITAZIONE DI CUI AL QUADRO B DEL TRASCRIVENDO ATTO SITO IN MASSA VIA ACQUARELLA N.34, COMPOSTO DA DUE UNITA' IMMOBILIARI DISTINTE ALL'UFFICIO DEL TERRITORIO DI MASSA CARRARA NEL COMUNE CENSUARIO DI MASSA AL FOGLIO 136 MAPPALI: - N.10 SUB 1, VIA LODOLINA N.5/A, PIANO T, ZONA CENSUARIA 1, CATEGORIA A/3, CLASSE 4, VANI 7, RENDITA EURO 542,28; - N.10 SUB 2, VIA LODOLINA N.5/A, PIANO 1, ZONA CENSUARIA 1, CATEGORIA A/3, CLASSE 4, VANI 6, RENDITA EURO 464,81.

- CHE [REDACTED] HA PRESENTATO IN DATA 31 MARZO 1987 CON PROTOCOLLO N.9274 AL SINDACO DEL COMUNE DI MASSA DOMANDA PER OTTENERE CONCESSIONE IN SANATORIA, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLE NORME DI CUI ALLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N.47 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI, PER OPERE ABUSIVE DI EDILIZIA ABITATIVA ED E' STATA RILASCIATA **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.06-01/S DEL 10 GIUGNO 2008;**

- CHE LA RIDUZIONE NELLA MISURA DEL 50% AI TERMINI DEL QUARTO COMMA DELL'ART.34 DELLA LEGGE N.47/85 DELL'OBBLAZIONE DOVUTA PER DETTA OPERA ABUSIVA OPERATA CON L'ANZIDETTA DOMANDA, HA COSTITUITO IMPLICITA MANIFESTAZIONE DI VOLONTA' DI STIPULARE CON IL COMUNE LA CONVENZIONE O DI SOTTOSCRIVERE L'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO DI CUI AGLI ARTICOLI 7 E 8 DELLA LEGGE 28.01.1977 N.10 CIOE' DI VOLERSI IMPEGNARE AD APPLICARE PREZZI DI VENDITA E CANONI DI LOCAZIONE DETERMINATI AI SENSI DELLA CONVENZIONE APPROVATA DALLA REGIONE A MENTE DELL'ART. 8 DELLA LEGGE N.10 DEL 28 GENNAIO 1977. RILEVATO CHE RICORRONO LE CONDIZIONI E NON SUSSISTONO LE ESCLUSIONI DI CUI AL TERZO COMMA DELL'ART.34 DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N.47 CIOE' CHE LE OPERE ABUSIVE DI CHE TRATTASI SONO STATE ESEGUITE AL SOLO SCOPO DI ESSERE DESTINATE A PRIMA ABITAZIONE DEL RICHIEDENTE LA SANATORIA E DI SUOI PARENTI DI PRIMO GRADO E QUESTI VI RISIEDONO E NON TRATTASI DI ABITAZIONE QUALIFICATA DI LUSO AI SENSI DEL D.M. 02/08/1969, PUBBLICATO DALLA G.U. N.218 DEL 27.08.1969, NE' DI ABITAZIONI CLASSIFICATE CATASTALMENTE NELLA CATEGORIA A/1; VISTO IL PREDISPOSTO ATTO DI CONCESSIONE EDILIZIA DA RILASCIARSI IN SANATORIA DAL SINDACO DEL COMUNE DI MASSA AI SIGNORI [REDACTED] [REDACTED] PER FABBRICATO PER ABITAZIONE SITO IN MASSA, COMPOSTO DA DUE UNITA' IMMOBILIARI , ED IL RELATIVO GRAFICO ILLUSTRATIVO, NEL QUALE TRA L'ALTRO:

- E' STATA DETERMINATA LA QUOTA DI CONTRIBUTO COMMISURATA AL COSTO DI COSTRUZIONE IN EURO 427,00

- E' STATA DETERMINATA LA QUOTA DI CONTRIBUTO COMMISURATA ALL'INCIDENZA DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE IN EURO 7.563,00.

VISTA LA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO COMPRENDETE:

1) DELIBERA N.744 DEL 23.12.1982 DEL CONSIGLIO COMUNALE, CHE E' ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "A";

2) PLANIMETRIE CATASTALI, CHE SONO ALLEGATE AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LE LETTERE "B" E "C";

3) RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA REDATTA DAL GEOMETRA ENRICO BALDUCCI



CONTENENTE ANCHE CAPITOLATO RELATIVO ALLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA, CHE E' ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "D". TUTTO CIO' PREMESSO, CONSIDERATO E DESCRITTO E DA VALERE COME PARTE INTEGRANTE DEL TRASCRIVENDO ATTO, [REDACTED]

[REDACTED] SI SONO IMPEGNATI NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI MASSA AD ASSUMERE LE SEGUENTI CLAUSOLE TUTTE DESUNTE DALLA CONVENZIONE TIPO DELLA REGIONE TOSCANA DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE N.260 DEL 23.05.1978 INTEGRATA CON LA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.744 DEL 23 DICEMBRE 1982

I CONCESSIONARI SI SONO IMPEGNATI, PER LA DURATA DI ANNI 20, AD APPLICARE PREZZI DI VENDITA E CANONI DI LOCAZIONE NELLA MISURA DETERMINATA AI SENSI DELLA CONVENZIONE TIPO DELLA REGIONE TOSCANA, DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE N.260 DEL 23.05.1978 INTEGRATA CON LA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.744 DEL 23.12.1982, ED A MANTENERE LE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEGLI ALLOGGI STESSI.

CON L'OSSERVAZIONE DELLE CONDIZIONI, MODALITA' E TERMINI DI CUI AL SUCCESSIVO ARTICOLO, IL COMUNE DI MASSA, A FRONTE DEGLI ONERI ASSUNTI DAI CONCESSIONARI CON IL TRASCRIVENDO ATTO, LI HA AMMESSI ALLA CORRESPONSIONE DELL'OBLAZIONE NELLA MISURA DEL 50% DI QUELLA DETERMINATA AI SENSI DEL TERZO COMMA DELL'ART.34 DELLA LEGGE 29.02.1985 N. 47."

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** a favore di BANCA APUANA CREDITO COOPERATIVO DI MASSA CARRARA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 180.000,00. A rogito del Notaio TOMMASO DE LUCA in data **30/07/2008** al Rep. n. **10408/5787**; Iscritta a MASSA CARRARA in data **01/08/2008** ai Reg. Gen. n. **8438/Reg. Part. n. 1711**.

Note: Si precisa che la presente Ipoteca Volontaria, è stata stipulata, oltre che contro il Sig. [REDACTED] in qualità di "debitore ipotecario" per la quota di 1/1 per il diritto Nuda proprietà, anche contro i Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] entrambi in qualità di "Terzi Datori di Ipoteca" per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 ciascuno. Questi ultimi sono ormai deceduti.

- **IPOTECA LEGALE** a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973). Importo ipoteca: € 265.859,60; Importo capitale: € 132.929,80. A rogito di EQUITALIA CENTRO S.P.A. in data **06/11/2013** al Rep. n. **117/6613**; Iscritta a MASSA CARRARA in data **12/11/2013** ai Reg. Gen. n. **9348/Reg. Part. n. 1065**.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore della BANCA VERSILIA LUNUGIANA E GARFAGNANA - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO.



Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 17.675,21.

A rogito del TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data **23/03/2021** al Rep. n. **333**; Iscritta a MASSA CARRARA in data **23/04/2021** ai Reg. Gen. n. **3907**/Reg. Part. n. **419**.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore della BANCA VERSILIA LUNUGIANA E GARFAGNANA - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A rogito degli UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data **29/06/2021** al Rep. n. **1210** trascritto a MASSA CARRARA in data **20/07/2021** ai Reg. Gen. n. **7224**/Reg. Part. n. **5690**.

Nota: IL PIGNORAMENTO E' STATO ESEGUITO PER UN CREDITO A PRECETTO PARI AD EURO 66.888,25 OLTRE AGLI INTERESSI DAL 7-11-2020 COME PER CONTRATTO E COMUNQUE ENTRO I LIMITI DI CUI ALLA LEGGE 108/96 (TASSO ANNUO ATTUALE 1,50%) FINO ALL'EFFETTIVO PAGAMENTO SULLA SOMMA DI EURO 66.88 8,39 OLTRE SPESE DI NOTIFICA DELL'ATTO DI PRECETTO E SUCCESSIVE OCCORRENDE.

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: Non sussiste condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

Sig. [REDACTED]

dal **27/05/1977** ad oggi (attuale proprietario).

In forza di **ATTO DI DONAZIONE** - a rogito del Notaio GIO BATTÀ RICCI, in data **27/05/1977**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **16/06/1977**, al Reg. Part. n. **2995**.

Note: Con il presente Atto di Donazione il Sig. [REDACTED] come sopra generalizzato, riceve in donazione la nuda proprietà di porzione di terreno sul quale in seguito verrà edificato il fabbricato in oggetto, dai genitori [REDACTED]

[REDACTED] i quali si riservano il diritto di usufrutto sull'immobile per la quota di 1/2 ciascuno.



Si precisa che la porzione di terreno viene donata con il diritto e servitù di passo a piedi, veicoli ed autoveicoli come da Atto di Donazione del 12/07/1976 a rogito del Notaio Gio Batta Ricci, registrato il 19/07/1976 al n. 736 e trascritto al Reg. Part. N. 3740, per l'accesso alla strada pubblica.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario:

Sig. [REDACTED] per la quota di 1/2;

Sig.ra [REDACTED]

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio GIO BATTA RICCI, in data **19/02/1956**; trascritto a MASSA CARRARA, in data 13/03/1956, ai nn. Reg. Gen. n. **923**/Reg. Part. n. **843**.

Note: Con il presente Atto di Compravendita i Sigg. [REDACTED] come sopra generalizzati, acquistano per la quota di 1/2 ciascuno terreno rozzivo, non irriguo, su parte del quale, donata successivamente al figlio Sig. [REDACTED] con Atto di Donazione del 27/05/1977 a rogito del Notaio Gio Batta Ricci, trascritto a Massa-Carrara il 16/06/1977 al Reg. Part. n. 2995, veniva edificato il fabbricato in oggetto. Si precisa che il terreno oggetto del presente atto è gravato di servitù di passo a piedi e con veicoli per il raggiungimento della strada pubblica a favore del terreno confinante, allora di proprietà dei Sigg. [REDACTED]. Tale servitù di passo viene poi ridefinita nei confini (larghezza e lunghezza dello stradello) nel successivo **Atto di Donazione** del **12/07/1976** a rogito del Notaio Gio Batta Ricci, registrato il **19/07/1976** al n. 736 e trascritto a Massa-Carrara il **04/08/1976** al Reg. Part. n. **3740**.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 2008-06-01/S**

Intestazione: Sig. [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L. 28/2/85 n° 47)**

Per lavori: Ristrutturazione di edificio esistente con ampliamento e sopraelevazione ad ottenere n. 2 unità immobiliari

Oggetto: **AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE**

Presentazione in data **31/03/1987** al n. di prot. 9914

Rilascio in data **10/06/2008**

NOTE: Con il presente titolo abilitativo e successive integrazioni il Sig. [REDACTED] in qualità di proprietario, chiede il condono per abuso consistente nell'aver effettuato la ristrutturazione di un edificio esistente con ampliamento e sopraelevazione tanto da ottenere n. 2 unità immobiliari destinate a "Prima Abitazione" del richiedente e del proprio figlio, una al piano terra (Fg. 136 part. 10 sub. 1) e la seconda al piano primo (Fg. 136 part. 10 sub. 2). Nella domanda di Condono Edilizio viene ricompreso anche un piccolo manufatto (Fg. 136 part. 452) insistente su terreno alla part. 331 destinato a garage, unità immobiliari sempre di proprietà del Sig. [REDACTED]

Ai fini del rilascio della presente Concessione Edilizia in Sanatoria, la riduzione nella misura del 50 % ai termini del quarto comma dell'art. 34 della Legge n. 47/85 dell'oblazione dovuta per detta opera abusiva operata con l'anzidetta domanda, ha costituito implicita manifestazione di volontà di stipulare con il Comune di Massa la Convenzione o di sottoscrivere Atto Unilaterale d'Obbligo di cui agli art. 7 e 8 della Legge 10 del 28/01/1977, cioè di volersi impegnare ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della Convenzione approvata dalla Regione a mente dell'art. 8 della Legge n. 10 del 28/01/1977. Per maggiori specifiche sulle condizioni stabilite per l'immobile oggetto di rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, si rimanda al paragrafo 4 per la consultazione della nota all'Atto Unilaterale D'obbligo Edilizio del 19/05/2009 a rogito del Notaio Anna Maria Carozzi Rep. 40949/13860 trascritto a Massa Carrara il 01/06/2009 ai Reg. Gen. 5718 Reg. Part. 4053.



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni
 Regularizzabili mediante: Presentazione di Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera (C.I.L.A. Tardiva) con Sanzione per lavori già eseguiti, ai sensi dell'art. 136 comma 6, L.R. 65/2014
 Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di piccolo WC, paretina divisoria nel disimpegno tra zona giorno e zona notte, spostamento della porta di accesso di una delle camere da letto e ampliamento dell'apertura tra disimpegno e soggiorno.
 Pratica C.I.L.A. Tardiva in Sanatoria - Spese Tecnico e Diritti di Segreteria: € 1.000,00
 Sanzione: € 1.000,00
 Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Note sulla conformità edilizia:

Come già specificato, da un confronto dello stato dei luoghi rilevato durante i sopralluoghi effettuati presso l'immobile oggetto della procedura in epigrafe, riportati nelle planimetrie all'allegato n. 2, con i grafici dei titoli abilitativi reperiti presso il Comune di Massa si è potuto constatare che sussistono alcune variazioni nella realizzazione del fabbricato, consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni: all'ingresso è stato realizzato un piccolo WC e nel disimpegno una paretina divisoria tra zona giorno e zona notte; è stata ampliata l'apertura tra disimpegno e soggiorno e la porta di accesso alla camera in adiacenza alla cucina è stata spostata di posizione. Per una migliore comprensione si veda la planimetria dello stato sovrapposto in allegato al numero 2.

Tali difformità risultano sanabili tramite la presentazione presso il Comune di Massa di pratica **C.I.L.A. Tardiva in Sanatoria per lavori già eseguiti**, ex Art. 136, comma 6, L.R.T. 65/2014, alla quale dovrà fare seguito la presentazione presso il Catasto di Massa di pratica **D.O.C.F.A.** (Denuncia di Nuova Variazione Catastale).

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]****Note sulla conformità:**

Non sono state rilevate difformità urbanistiche.

Note generali sulla conformità:

Secondo il **RU (Regolamento Urbanistico)** del Comune di Massa, definitivamente approvato con deliberazione n. 142 del 30/7/2019, l'immobile ricade in:

- **Tessuti AFU Aree di Frangia Urbana** (art. 31 NTA).

"1. La norma in oggetto riguarda i tessuti indicati sulle tavole di progetto sub "Aree di frangia urbana" (AFU) e "Aree di frangia urbana intercluse" (AFUi), di recente realizzazione in aree agricole periurbane, caratterizzati da diffusa eterogeneità tipologico/insediativa, da assenza dei servizi essenziali, da frequenti episodi di incompiutezza e degrado con particolare riferimento alla insufficienza della rete di urbanizzazione primaria. Le AFUi si differenziano dalle AFU in quanto intercluse nel territorio non urbanizzato. Il RU disciplina gli interventi singoli e diffusi sul patrimonio edilizio esistente con il regime normativo di riqualificazione urbanistica.

2. Finalità del regime normativo di riqualificazione urbanistica. Attraverso il regime normativo della riqualificazione urbanistica il RU intende promuovere interventi di riqualificazione insediativa capaci di produrre significative ricadute di interesse pubblico in termini di qualità funzionale ed ambientale del tessuto insediato nonché l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente a standard più adeguati di



qualità.”

Per maggiori specifiche si veda in allegato l'articolo 31 succitato delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione).

Per ciò che concerne i Vincoli urbanistici e/o ambientali, si fa presente che sull'immobile grava il **vincolo PIE - Pericolosità idraulica elevata**, ex art. 146 NTA del Regolamento Urbanistico.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Appartamento ad uso residenziale**

Il bene immobile oggetto della presente, sito nel Comune di Massa (MS), viene di seguito più precisamente descritto:

- unità immobiliare costituita da **Appartamento ad uso civile abitazione**, al Catasto Fabbricati del Comune di Massa (MS) al **Fg. 136, part. 10, sub. 2** – Piano 1, categoria **A/3**, classe 4, Sup. Catastale Totale 127 mq. Totale escluse aree scoperte 118 mq., sito in Massa (MS) - Via Lodolina n. 5A - Comune di Massa (MS).

L'immobile fa parte di un fabbricato ad uso residenziale edificato su due piani (piano terra e piano primo) e costituito da due appartamenti, uno ad ogni piano: al piano terra l'appartamento identificato alla part. 10 sub. 1, mentre l'appartamento in oggetto si trova al piano primo.

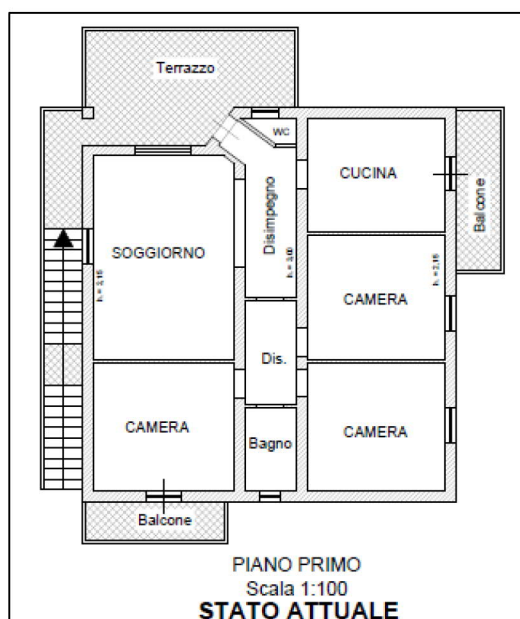
Il fabbricato è stato edificato su di un terreno di circa 340 mq. che lo circonda, identificato al Catasto dei Terreni al Fg. 136 part. 331, e sul quale, oltre al fabbricato abitativo, sorge anche un piccolo manufatto (categ. C/6) di circa 18 mq. di superficie.

Si precisa che tutti gli immobili sopra citati sono di proprietà del Sig. [REDACTED] (il terreno e il manufatto catastalmente risultano avere ancora come intestatari in qualità di usufruttuari i Sigg. [REDACTED] genitori del [REDACTED] ormai deceduti); si rimanda in tale proposito al precedente paragrafo 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA, per migliori precisazioni.

All'appartamento in esecuzione si accede attraverso una scala esterna ubicata lungo il lato nord-ovest del fabbricato, dopo aver attraversato il terreno alla particella 331; allo sbarco della scala si trova un'ampia terrazza, in parte porticata, dalla quale si raggiunge l'ingresso dell'appartamento, costituito da soggiorno, cucina, disimpegno zona giorno con piccolo wc di servizio, disimpegno zona notte, tre camere, un bagno e due balconi, uno raggiungibile dalla cucina e l'altro dalla camera ubicata ad ovest.

Per meglio comprendere la distribuzione interna degli immobili in esecuzione si vedano qui di seguito e in allegato al n. 2 le planimetrie redatte dalla sottoscritta in seguito ai rilievi effettuati durante i sopralluoghi.

Planimetria Stato Attuale
(non in scala)



1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: CONIUGATQ con [REDACTED] - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Per maggiori informazioni si veda in allegato il Certificato cumulativo di nascita e matrimonio.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **163,00****Condizioni generali dell'immobile:**

L'immobile, al momento dei sopralluoghi, è risultato in buono stato di conservazione, fatta eccezione per alcune superfetazioni presenti nella parete esterna del bagno al di sopra della finestra e del rivestimento.

Le scale esterne e la terrazza all'ingresso sono pavimentate in materiale lapideo di colore scuro; l'intero appartamento, compresa la cucina e ad eccezione del bagno, è interamente pavimentato con piastrelle in gres porcellanato di colore beige di grande pezzatura; la cucina è rivestita con piastrelle in materiale ceramico di colore bianco. Il bagno, dotato di lavabo, water, bidet e vasca da bagno, è rivestito in ceramica di colore bianco; del medesimo materiale anche il rivestimento del wc, dotato di lavabo e water.

I balconi presentano un parapetto costituito da una parte in muratura (circa 30 cm. di altezza), sovrastata da ringhiera in ferro verniciata di grigio.

Gli infissi interni sono in legno; gli infissi esterni sono anch'essi in legno e sono protetti da persiane del medesimo materiale.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a gas con caldaia ubicata nel wc. In cucina è inoltre presente un ampio camino.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. ABITABILE APPARTAMENTO	superf. esterna lorda	120,00	1,00	120,00
SUP. BALCONI	superf. esterna lorda	16,00	0,25	4,00
SUP. TERRAZZA	superf. esterna lorda	18,00	0,35	6,30
SUP. SCALA ESTERNA	superf. esterna lorda	9,00	0,15	1,35
		163,00		131,65



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque.

In particolare per il fabbricato si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq). (Si veda in proposito la Tabella Valori OMI - Agenzia delle Entrate in allegato).

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: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

8.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento ad uso residenziale. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 144.815,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUP. ABITABILE APPARTAMENTO	120,00	€ 1.100,00	€ 132.000,00
SUP. BALCONI	4,00	€ 1.100,00	€ 4.400,00
SUP. TERRAZZA	6,30	€ 1.100,00	€ 6.930,00
SUP. SCALA ESTERNA	1,35	€ 1.100,00	€ 1.485,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 144.815,00
Valore corpo			€ 144.815,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 144.815,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 144.815,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento ad uso residenziale	Abitazione di tipo economico [A3]	131,65	€ 144.815,00	€ 144.815,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%)	€ 21.722,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.650,00

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

- A - Appartamento ad uso residenziale

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- A - Appartamento ad uso residenziale

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non sussiste condominio.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 120.442,75
--	---------------------

Montignoso, 11/04/2022

L'Esperto alla stima
Arch. Livia Mascagni

