

## INDICE

PREMESSA .....	2
ADEMPIMENTI PRELIMINARI .....	3
DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI E.I.....	5
1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI .....	5
2) CARATTERISTICHE GENERALI DEGLI IMMOBILI .....	7
3) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA E INDICAZIONE ESISTENZA ABITABILITA'/AGIBILITA' DEI FABBRICATI .....	10
4) DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI. DESCRIZIONE DI VINCOLI DI CARATTERE URBANISTICO, ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI .....	19
5) FORMALITA', VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI .....	19
6) STIMA DEI BENI IMMOBILI.....	27
7) FORMAZIONE DEI LOTTI.....	32

## ALLEGATI

- 1) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 2) VISURE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO – UFFICIO  
PROVINCIALE DI MASSA – CATASTO DEI FABBRICATI E DEI  
TERRENI
  - a) Visure per soggetto;
  - b) Estratti di mappa;
  - c) Planimetrie catastali;
- 4) VISURE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO – SERVIZIO  
PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI MASSA - CARRARA:
  - a) Elenco sintetico delle formalità;
  - b) Note di iscrizione o trascrizione dei vari Atti (in ordine cronologico);
  - c) elenco creditori iscritti;
- 5) RICERCHE PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI MASSA:
  - a) Certificato di Destinazione Urbanistica;
  - b) Copia titoli abilitativi edilizi;
  - c) Verbali e documentazione varia.

## PREMESSA

In seguito a disposizione del Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Alba Dova, la quale disponeva una consulenza tecnica nominando C.T.U. per le Procedure Esecutive in epigrafe il sottoscritto Lino Giorgini, iscritto all'Ordine degli Architetti di Massa Carrara al n°208, in data 5/2/2010 è stato dato inizio alle operazioni peritali presso lo studio professionale dello scrivente, così come previsto all'atto del giuramento relativo all'incarico conferito, avvenuto presso il Tribunale di Massa in data 28/1/2010; successivamente sono state esperite le rituali indagini presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa per accertare l'esatta identificazione catastale dei beni oggetto della presente. Inoltre sono stati effettuati i sopralluoghi di verifica e rilievo degli immobili di cui si tratta, è stata estratta documentazione fotografica degli stessi, sono state espletate le ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Massa e le ricerche presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Massa-Carrara, per conoscere le esatte formalità a carico dell'esecutato.

## ADEMPIMENTI PRELIMINARI

Il G.E. ha conferito al sottoscritto l'espletamento dei seguenti incarichi preliminari:

- a) controllo della completezza della documentazione ipocatastale;
- b) segnalazione immediata al G.E. della documentazione mancante, ai fini dell'adozione del provvedimento previsto dall'art. 567, comma 3, C.P.C.;
- c) redazione elenco creditori sulla base della documentazione ipocatastale o della relazione notarile sostitutiva);
- d) deposito dell'elenco di cui alla lett. c) in Cancelleria delle E.I.;
- e) invito al creditore procedente a notificare l'avviso ai creditori iscritti ex art. 498, C.P.C., con l'indicazione dell'udienza di prima comparizione, fissata per il controllo dell'effettuazione di tale adempimento.

Relativamente a quanto precisato precedentemente si dichiara quanto segue:

- 1) per ciò che concerne gli adempimenti di cui alla precedente lett. a), il sottoscritto dichiara che la documentazione ipocatastale è stata integrata. In particolare, ai fini dell'adozione del provvedimento previsto dall'art. 567, comma 3, C.P.C., è stato necessario produrre visure ipotecarie e catastali, acquisite dal sottoscritto ed allegate alla presente;
- 2) il sottoscritto ha redatto l'elenco creditori (vedi lett. c) sulla scorta della documentazione fornita dagli uffici competenti; stante la complessità delle ricerche effettuate (sono state esaminate 129 formalità a "carico" dell'esecutato, ed in particolare ispezionati 38 "annotamenti" e 14 "gravami") detto elenco è stato inviato al legale del creditore procedente, ex art. 498, C.P.C., con posta elettronica certificata in data 31/3/2010 e depositato presso la Cancelleria delle E.I. in data 1/4/2010.

Di seguito, si riporta l'elenco dei creditori, sopra citato:

1) 09/02/1995, N. part. 134, n. gen. 1108: Ipoteca Volontaria a favore della Cassa Risparmio di Lucca, sede Lucca, C.F. 01460540469 (elegge domicilio presso la propria sede in Lucca, Piazza San Giusto n. 10).

A margine: Annotazione di restrizione 06/08/2009, n. part. 1333, immobile Massa, Foglio 116 mapp. 133/2;

2) 05/06/1997, n. part. 593, n. gen. 4113: Ipoteca Volontaria a garanzia di debito a favore della C. R. di Lucca, sede Lucca (elegge domicilio presso la propria sede come sopra indicato).

A margine le seguenti annotazioni di restrizione:

- 12/06/2000, n. 878, immobile Massa, fg. 116 mapp. 102;
- 27/10/2000, n. 1425, immobile Massa, fg. 116 mapp. 241/7 sub. 39 sub. 9 sub. 38 sub. 29, sub. 36 e sub. 37-1;
- 14/03/2002, n. 303, immobile Massa, fg. 116 mapp. 241/30 sub. 42, sub. 43, sub. 63 sub. 47 sub. 64 sub. 48;
- 23/11/2002, n. 1396, immobili Massa, fg. 116 mapp. 241/5, sub 51, sub. 13 sub. 57, sub. 15, sub. 58, sub. 22, sub. 23, sub. 24 sub. 27 sub. 28;

- 27/05/2003, n. 1078, immobile Massa, fg. 116 mapp. 241/6-sub. 52;
- 06/08/2009, n. 1134, immobile Massa, fg. 157 mapp. 133/2;

3) 05/06/1997, n. part. 594, n. gen. 4113, Ipoteca Volontaria a garanzia di debito a favore della Banca di Roma, sede Roma, C.F. 00644990582 (elege domicilio presso la propria sede).  
A margine le seguenti annotazioni di restrizione:

- 05/06/1997, n. part. 595, n. gen. 4113, Ipoteca Volontaria a garanzia di debito.  
Cancellata con annotazione del 17/10/2005 n. part. 2137;

4) 05/06/1997, n. 596, n. part. 4113, Ipoteca Volontaria a garanzia di debito a favore della Banca Toscana, elegge domicilio presso la propria sede;

5) 05/06/1997, n. part. 597, n. gen. 4113, Ipoteca Volontaria a garanzia di debito a favore della Banca Monte dei Paschi Di Siena, sede Siena, C.F. 00884060526 (elege domicilio presso la propria sede);

6) 14/04/2006, n. part. 906, n. gen. 5162, Ipoteca Legale a favore di Cerit S.P.A., sede Scandicci, C.F. 05141390483 (elege domicilio presso, Cerit Spa, Via Groppini, 54033 Carrara);

7) 03/06/2009, n. part. 4095 n. gen. 5773, Pignoramento Immobiliare a favore della C.R. di Lucca Pisa e Livorno S.P.A., sede Lucca, C.F. 01460540469 (elege domicilio lo Studio Legale Avv. Sergio Menchini - Studio Legale Menchini e Associati - Via Alberica, 54100 Massa).

## DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI E.I.

### 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

I beni immobili oggetto di E.I., tutti siti nel Comune di Massa, sono i seguenti:

1.1) unità immobiliare sita in Piazza IV Novembre (comunemente detta *Piazza della Stazione*), ubicata al piano primo di un fabbricato di vecchia costruzione, attualmente utilizzata come pertinenza del bar/ristorante sottostante (distinto al sub. 8 e di seguito descritto), confinante con Via G. Minuto (già Via delle Merci) e prospiciente la citata piazza, posta a fianco di altro subalterno del mapp. 75, verso monti, distinta catastalmente come segue:

Foglio	Partic.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
116	75	7	1	A/2	3	6,5 vani	€ 738,53

1.2) *porzione* di fondo ad uso commerciale, sito in Piazza IV Novembre, ubicata al piano terreno di un fabbricato di vecchia costruzione, attualmente utilizzata come bar/ristorante, confinante con Via G. Minuto e prospiciente P.zza IV Novembre, a fianco di altro subalterno del mapp. 75, verso monti, distinto catastalmente come segue:

Foglio	Partic.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
116	75	8	1	C/1	7	66 mq	€ 1.520,24

1.3) area urbana della superficie catastale di 57 mq, ubicata in Via Pietro Pellegrini, facente parte di un complesso commerciale/direzionale/residenziale, confinante altri subalterni del mapp. 274, distinta come segue:

Foglio	Partic.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
116	274	14	1	F/1		57 mq	

1.4) area urbana della superficie catastale di 11 mq, ubicata in Via Pietro Pellegrini, facente parte di un complesso commerciale/direzionale/residenziale, confinante altri subalterni del mapp. 274, distinta come segue:

Foglio	Partic.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
116	274	20	1	F/1		11 mq	

1.5) area urbana della superficie catastale di 60 mq, ubicata in Via Pietro Pellegrini, facente parte di un complesso commerciale/direzionale/residenziale, confinante altri subalterni del mapp. 274, distinta come segue:

Foglio	Partic.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
116	274	24	1	F/1		60 mq	

1.6) area urbana della superficie catastale di 2 mq, ubicata in Via Pietro Pellegrini, facente parte di un complesso commerciale/direzionale/residenziale, confinante altri subalterni

del mapp. 274, distinta come segue:

Foglio	Partic.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
116	274	29	1	F/1		2 mq	

1.7) fondo ad uso commerciale, ubicato in Via Pietro Pellegrini, facente parte di un complesso commerciale/direzionale/residenziale, confinante con altri subalterni del mapp. 274, distinta come segue:

Foglio	Partic.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
116	274	17	1	C/1	8	49 mq	€ 1.320,99

1.8) unità immobiliare in corso di costruzione, sita in Via Pietro Pellegrini, ubicata nel piano seminterrato di un complesso commerciale/direzionale/residenziale, confinante con altri subalterni del mapp. 272, distinta come segue:

Foglio	Partic.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
116	272	16		F/3			

1.9) unità immobiliare in corso di costruzione, sita in Via Pietro Pellegrini, ubicata nel piano seminterrato di un complesso commerciale/direzionale/residenziale, confinante altri subalterni del mapp. 272, distinta come segue:

Foglio	Partic.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
116	272	19		F/3			

1.10) vano ad uso *sottotetto*, ubicato in Via Livorno n. 13, distinto come segue:

Foglio	Partic.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
158	17	11	1	A/2	5	7,5 vani	€ 1.181,40

1.11) terreno ubicato in Via delle Carre, della superficie complessiva di mq. 1.950, distinto come segue:

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
95	668	Semin. Irr. Arb.	1	925 mq	€ 11,94	€ 3,82
95	669	Semin. Irr. Arb.	1	925 mq	€ 11,94	€ 3,82

1.12) terreno di forma irregolare, ubicato in Località Turano, Via San Remigio, distinto come segue:

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
100	591	Prato Arb.	3	38 mq	€ 0,09	€ 0,07

1.13) terreno di forma regolare, ubicato in Località Turano, Via delle Ferriere, distinto come segue:

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
102	370	Uliveto	3	70 mq	€ 0,14	€ 0,23

## 2) CARATTERISTICHE GENERALI DEGLI IMMOBILI

I beni immobili oggetto della presente a cui sopra si è fatto riferimento, tutti ubicati nel Comune di Massa, vengono di seguito più precisamente descritti:

2.1) bar/ristorante denominato "YGU", sito in Piazza IV Novembre (angolo Via delle Merci) - Loc. Stazione, distinto catastalmente al foglio 116, mapp. 75, sub. 7 e 8 (vedi precedenti 1.1 e 1.2 e foto n. 1).

Il fabbricato di cui si tratta è così articolato:

- **PIANO TERRA:** l'ingresso principale alla predetta attività commerciale è posizionato in un vano distinto al sub. 2<sup>1</sup> del mapp. 75, intestato alla Sig.ra [redacted] figlia dell'esecutato). Questo è fisicamente unito con il sub. 8 (oggetto della presente E.I.) e con l'ingresso comune al sub. 7 (ubicato al piano primo e oggetto della presente).

Precisamente il bar/ristorante si articola in un vano contiguo al sub. 2 e utilizzato come bar/sala pranzo, servizio igienico per il pubblico, cucina, ripostigli, disimpegni e servizi, scale che conducono al piano primo (sub. 7), come meglio rappresentato dall'elaborato grafico allegato, redatto dal sottoscritto.

Nel lato vero Versilia del fabbricato si trova una corte, utilizzata come spazio all'aperto del ristorante, con pergolato ligneo;

- **PIANO PRIMO:** a questo livello si trovano due servizi igienici, una cucina, due sale pranzo ed accessori, funzionali alla conduzione dell'attività commerciale ubicata al piano terreno (vedi foto n. 2).

In seguito ai sopralluoghi eseguiti in loco si è riscontrato che l'unità immobiliare in oggetto è in buono stato di conservazione. Per quanto riguarda le finiture si precisa che i pavimenti sono in mattonelle di graniglia, i rivestimenti dei bagni in monocottura, gli infissi sono in legno, il riscaldamento a gas con radiatori metallici al piano primo e climatizzatori (elettrici) al piano terra. La cucina del ristorante e gli accessori del bar sono nuovi e funzionanti.

Le dimensioni sono le seguenti:

- **PIANO TERRA:** sup. netta 94,16 mq, circa; altezza vani 3,25 ml; superficie corte pertinenziale 32,00 mq, circa;

- **PIANO PRIMO:** sup. netta circa 104,92 mq; altezza vani 3,00 ml.

Attualmente l'immobile in oggetto risulta occupato dai gestori del bar/ristorante in forza del contratto di affitto di azienda redatto dal Notaio Tommaso De Luca in data 5/10/2007, reg. il 16/10/2007 al n. 3824 dalla Soc. [redacted]

Si precisa che il sub. 7 è attualmente censito catastalmente come civile abitazione (A/3), anziché come bar/ristorante (C/1);

2.2) gli immobili descritti fino al punto 2.8) successivo fanno parte di un complesso a destinazione commerciale, direzionale e residenziale, composto da tre corpi di fabbrica, così articolati: il fabbricato "A", posizionato perpendicolarmente a Via Pellegrini, è ultimato da

<sup>1</sup> La foto n. 3 allegata alla presente rappresenta il sub. 2 il quale è parte integrante del bar/ristorante. Inoltre nel grafico allegato, redatto dal sottoscritto, il sub. 2 è rappresentato con un retino tratteggiato.

tempo; il fabbricato "B" (in cui si trovano parte delle unità immobiliari oggetto della presente E.I.) è posizionato parallelamente alla anzidetta strada ed è stato completato parzialmente; l'ultimo manufatto, posizionato nel lato del lotto verso Carrara, è ultimato e utilizzato come supermercato "Penny Market".

Ciò premesso, passiamo a descrivere le unità immobiliari che interessano la presente, facenti parte del predetto complesso.

Fondo ad uso commerciale, ubicato in Via Pietro Pellegrini, distinto al **foglio 116, mapp. 274, sub. 17** (vedi precedente 1.7), confinante con altri subalterni del mapp. 274, precisamente con area urbana distinta al sub 11 (nel lato verso monti), con area urbana di cui al sub 22 (lato mare), con fondo per negozio, distinto al sub 16 (lato verso Carrara) e con altro fondo per negozio di cui al sub 18 (lato verso Viareggio).

Questo fondo è ubicato al piano terreno ed è utilizzato come negozio per vendita macchine ed attrezzature per l'agricoltura (vedi foto nn. 4 e 5). E' composto da un grande vano con servizio igienico (antibagno e bagno); è dotato di due "affacci" che prospettano verso la piazza antistante il supermercato "Penny Market" (lato monti), e l'altro verso mare, sul lato opposto del fabbricato.

Di fronte ai due ingressi posti in corrispondenza delle "vetrine", si trovano due piccole corti pertinenziali, graffate al medesimo subalterno.

In seguito ai sopralluoghi eseguiti in loco si è riscontrato che l'unità immobiliare in oggetto è in buono stato di conservazione, mentre l'intero fabbricato non è ancora stato completato perché i lavori sono stati sospesi da tempo. Per quanto riguarda le finiture si precisa che i pavimenti sono in mattonelle di cotto, i rivestimenti del bagno in monocottura, gli infissi in alluminio, il riscaldamento/refrigerazione avviene tramite climatizzatori (elettrici).

Le dimensioni sono le seguenti: sup. netta circa 51,00 mq; sup. lorda circa 55,00 mq; altezza vani 3,00 ml.

L'immobile in oggetto risulta occupato dal 2005 dall'attività "*Commercio al minuto, articoli tecnici, macchine ed attrezzature per l'agricoltura, artigianato e commercio alimenti per animali, concimi, piante, fiori e semi, articoli per allevamento animali*" di [REDACTED], conseguentemente ai contratti preliminari di compravendita del 25/11/2002 e 12/2/2004 con i quali il Sig. [REDACTED] promise di vendere alla Sig.ra [REDACTED] il fondo di cui si tratta;

2.3) al piano terreno del complesso immobiliare descritto precedentemente al punto 2.2), sito in Via Pellegrini, si trovano varie "corti", costituite da zone prospicienti alle attività commerciali in corso di realizzazione. Praticamente queste sono aree lastricate e/o pavimentate, e non recintate e si trovano in stato d'incuria perché, come detto, i lavori di costruzione del complesso sono stati sospesi da tempo.

Più precisamente la presente corte, distinta al **sub. 14 del mapp. 274, foglio 116**, (vedi precedente 1.3 e foto n. 6) occupa un'area di circa 57,00 mq ed è ubicata a confine con il centro commerciale "Penny Market" nel lato verso Carrara.

Nei seguenti punti 2.4), 2.5) e 2.6) vengono descritte altre tre corti, simili alla presente;

2.4) corte, distinta al **sub. 20 del mapp. 274, foglio 116**, (vedi precedente 1.4 e foto n. 7) occupa un'area di circa 11,00 mq ed è ubicata nella parte del mapp. 274 posta verso Versilia;

2.5) corte, distinta al **sub. 24 del mapp. 274, foglio 116**, (vedi precedente 1.5 e foto n. 7) occupa un'area di circa 60,00 mq ed è ubicata nella parte del mapp. 274 posta verso Versilia;

2.6) corte, distinta al sub. 29 del mapp. 274, foglio 116, (vedi precedente 1.6 e foto n. 8) occupa un'area di circa 2,00 mq ed è ubicata tra i sub. 28 e 30, lato verso la ferrovia;

2.7) nel piano interrato sottostante al complesso immobiliare distinto al mapp. 274 descritto precedentemente, si trovano varie unità immobiliari destinate a box auto, vani tecnici, pertinenze, ecc.

La presente si riferisce in particolare al sub. 16 del mapp. 272 del foglio 116 (vedi precedente 1.8 e foto n. 9) e riguarda un vano sottoscala destinato a cantina di complessivi mq 8,10 (circa) per una altezza (media) pari a 2,50 ml.

Anche il piano interrato non è stato ultimato e la cantina si presenta "al rustico", in quanto mancante di tutte le finiture (come si evince dalla documentazione fotografica – Foto nn. 9-10);

2.8) Nell'interrato anzidetto si trova un posto auto "scoperto", distinto al sub. 19 del mapp. 272 del foglio 116 (vedi precedente 1.9 e foto n. 10), non ultimato;

2.9) vano ad uso *sottotetto*, ubicato all'ultimo piano di un fabbricato composto da più unità adibite a civile abitazione, sito in Via Livorno n. 13, Loc. Ronchi, è distinto catastalmente al foglio 158, mapp. 17, sub. 11.

Come si evince dalla visura catastale allegata alla presente, la soffitta di cui si tratta è unita al sub. 10, con unica rendita catastale e con le seguenti caratteristiche:

Foglio	Partic.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Intestati	Rendita
158	17	10	1	A/2	5	7,5 vani	[REDACTED] (1/1)	€ 1.181,40
158	17	11			.	*	[REDACTED] (1/1)	

Il Sig. [REDACTED] ha acquistato il sottotetto citato con contratto redatto dal Notaio D. Dalle Luche in data 16/10/1986, reg. il 21/10/1986 al n. 7108; allegata a quest'atto si trova la planimetria catastale nella quale è precisato che la U.I. è accessibile dall'immobile sottostante tramite scala retrattile.

Per quanto riguarda il sub. 10 si dichiara quanto segue.

In data 16/19/1986, con atto del Notaio D. Dalle Luche, rep. 30569, il Sig. [REDACTED] ha acquistato l'unità immobiliare distinta al mapp. 17, sub. 10. Per questa ragione la Società Gestione Crediti BP S.P.A. (creditrice procedente) tramite il proprio legale, Avv. Sergio Menchini, ha presentato in data 30/3/2010 presso la Cancelleria delle E.I. del Tribunale di Massa istanza di rettifica dell'atto di pignoramento (allegato alla presente) affinché – nell'ambito della presente procedura – venga liberata dal vincolo e autorizzata la cancellazione relativamente al sub. 10 di cui sopra, estendendo il pignoramento sulla quota di proprietà del Sig. [REDACTED] quota di 1/1) sul mapp. 11 citato.

Conseguentemente il bene oggetto della presente è relativo soltanto al sottotetto di cui al sub.11.

Si segnala che dovranno essere regolarizzati gli atti catastali mediante presentazione di idonea istanza, conseguentemente a quanto sopra descritto.

Passando a descrivere la soffitta predetta, si dichiara quanto segue. Come precisato, questa è ubicata all'ultimo piano di un fabbricato residenziale, composto da più unità abitative. Nella relativa planimetria catastale, che si allega alla presente, compare la seguente precisazione: "Accesso mediante scala retrattile dall'immobile sottostante".

Il sottoscritto, a seguito del sopralluogo effettuato in data 23/4/2010 all'interno dell'appartamento ubicato sotto la soffitta (sub. 8), ha riscontrato che quest'ultima (sub. 11) è praticamente inaccessibile, in quanto la citata "scala retrattile" non è mai stata installata e non è mai stato realizzato il foro sul solaio per ospitarla.

L'appartamento distinto al sub. 8 è di proprietà della Sig.ra [REDACTED] che lo ha acquistato in data 28/5/1987, rep. 13992/5128.

L'unità immobiliare oggetto della presente E.I. è quindi un sottotetto inaccessibile, che copre una superficie di circa 50,00 mq, con una altezza interna media pari a circa 0,62 ml (calcolata presuntivamente secondo la pendenza della copertura e come è evidenziato nel grafico allegato);

2.10) terreno sito in Via delle Carre, della superficie complessiva di mq. 1.950, distinto al Catasto Terreni al foglio 95, mapp. 668 di mq 925,00 (semin. irr. arbor., cl. 1, RD 11,94, RA 3,82), mapp. 669 di mq 925,00 (semin. irr. arbor., cl. 1, RD 11,94, RA 3,82).

Si precisa che pure essendo diviso in due mappali, di fatto questo immobile è un unico terreno confinante nel lato verso Carrara con Via delle Carre, con il mapp. 552 nel lato verso Versilia e con il mapp. 332 verso monti.

Questo terreno è incolto e in stato di abbandono ed è utilizzato parzialmente come deposito di materiali edili (vedi foto n. 11).

Dal punto di vista urbanistico ricade in parte *Verde pubblico* (parco) e in parte *Viabilità di progetto* (soggetto a P.P.E.)<sup>2</sup>;

2.11) terreno di forma irregolare, ubicato in Località Turano, distinto al Catasto Terreni al foglio 100, mapp. 591 di mq 38,00 (prato arb., cl. 3, RD 0,09, RA 0,07),

Confina con il mapp. 614 e con il citato corso d'acqua (attualmente tombato).

Come si evince dalla foto n. 12, questo terreno è utilizzato come sede stradale. Dal punto di vista urbanistico ricade in *Zona di saturazione B3*<sup>3</sup>;

2.12) terreno di forma irregolare, ubicato in Località Turano, Via delle Ferriere, distinto al Catasto Terreni al foglio 102, mapp. 370 di mq 70,00 (uliveto, cl. 3, RD 0,14, RA 0,23),

Confina con il mapp. 500, con la strada comunale, e con il mapp. 183 (vedi foto n. 13).

Questo terreno è incolto; dal punto di vista urbanistico ricade in *Zona agricola*<sup>4</sup>.

### 3) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA E INDICAZIONE ESISTENZA ABITABILITA'/AGIBILITA' DEI FABBRICATI

#### 3.1) Titoli abilitativi edilizi con cui sono stati realizzati i fabbricati

<sup>2</sup> Vedi successivo par. 4.a) *Destinazione urbanistica dei terreni di proprietà del Sig.* [REDACTED]

<sup>3</sup> Vedi nota 2.

<sup>4</sup> Vedi nota 2.

A seguito dei sopralluoghi effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Massa e presso gli immobili di cui in perizia, si è riscontrato quanto segue:

3.1.a) bar/ristorante denominato "YGU", sito in Piazza IV Novembre (angolo Via delle Merci) - Loc. Stazione, distinto catastalmente al foglio 116, mapp. 75, sub. 7 e 8 (vedi precedenti 1.1 e 1.2):

in data 11/2/2004 è stata presentata una D.I.A. n. 53824 con la quale sono state eseguite opere inerenti la "Ristrutturazione di unità commerciale al P.T. e unità abitativa al P.P."

Rispetto al citato titolo abilitativo edilizio sono state riscontrate alcune, modeste, opere realizzate in difformità. In particolare queste sono: al piano terreno, dietro il vano scala in comune ai due subalterni, non è stata realizzata una parete; al piano primo è stato realizzato un rispostiglio nell'ultimo vano, lato Versilia.

Queste opere sono rappresentate in rosso negli elaborati grafici allegati redatti dal sottoscritto, alla presente;

3.1.b) per il complesso edilizio in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente E.I. (vedi precedenti 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9) sono state riscontrate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Massa, le seguenti pratiche e i relativi titoli abilitativi edilizi:

- **Concessione Edilizia n. 90-01-18 del 09/03/1990** – *Costruzione di fabbricato residenziale, direzionale e commerciale;*
- Variante, **Concessione edilizia n. 9212070 del 01/06/1994** - Rispetto alla precedente C.E. era previsto aumento della superficie disponibile e variazioni planivolumetriche;
- Variante, **Concessione edilizia n. 9511038 del 31/08/1996** - Variante in corso d'opera – aumento di volume e aumento del numero degli alloggi;
- Variante, **Concessione edilizia n. 99090553 del 20/01/2000** – Variante in corso d'opera;
- **D.I.A. n. 1999390 del 27/5/1999** per modifiche interne;
- **D.I.A. n. 2000034 del 21/01/2000** per modifiche interne;
- **D.I.A. n. 1272 del 11/10/2000** per modifiche interne;
- **D.I.A. n. 981 del 4/07/2001** per modifiche interne;
- Richiesta proroga del termine di fine lavori del 19/09/2002 per la Concessione Edilizia n. 99090553 del 20/01/2000. A tale proposito il Comune di Massa con lettera prot. n. 40806/6898 comunica che non concede detta proroga ed invita la proprietà a richiedere una nuova Concessione Edilizia per decadenza dei termini;
- Lettera della proprietà del 28/07/2004 – Oggetto: Relazione tecnica per Variante Finale, allegata al tagliando C di fine lavori. In questa la proprietà comunica: ... "con la presente si dichiarano terminati il terzo dei tre fabbricati fuori terra concessionari in data 20/01/2000 n. 99090553 e il piano interrato" (si riferisce alla ultimazione lavori del fabbricato A, non oggetto della presente E.I.). "Nell'esecuzione degli stessi sono state apportate modifiche ...come indicate negli elaborati grafici allegati alla presente: tav 1 e 2" (riferita alla variante finale di cui sotto, che è stata dichiarata inefficace dal Comune di Massa) ..... "si specifica che i lavori eseguiti entro i termini della concessione sopracitata e terminati il 13/10/2003, sono stati eseguiti come varianti in corso d'opera come indicato all'interno della pratica SUAP protocollo n. 39242 del 22/08/23003";
- Variante Finale, prot. 35695 del 28/07/2004, con la quale il Sig. [redacted] comunicava l'avvenuta esecuzione delle modifiche di cui sopra, ivi compresa la chiusura della zona di autorimessa del piano seminterrato (il Comune di Massa, con lettera prot. 717 del 05/01/2006, dichiara inefficace detta variante finale presentata dalla proprietà);

- Denuncia di inizio attività n. 54458, prot. 35669, del 28/07/2004, riguardante il cambio di destinazione d'uso del seminterrato (da autorimessa ad unità commerciale/palestra);
- Provvedimento del Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Massa (prot. 38540 del 17/08/2004) in riferimento alla DIA prot. 35669/2004, con il quale si rigetta il citato titolo abilitativo edilizio in quanto ...*"non risulta formalmente rispondente al dettato della legge..... si ordina pertanto di non attuare gli interventi previsti dalla presente DIA"*;
- Ricorso al TAR del 15/11/2004 con il quale, in estrema sintesi, il Sig. ██████████ chiede l'annullamento dell'ordinanza sindacale 38540 del 17/08/2004 con la quale in Comune di Massa ha rigettato la DIA, prot. 35669 del 28/07/2004;
- Verbale di accertamento dei Vigili Urbani n. 83 del 20/10/2005 (vedi allegati) con il quale si rileva il *"tamponamento dell'unico accesso carrabile al parcheggio sotterraneo posto sul lato mare dell'edificio"* in difformità dalla Concessione edilizia n. 99090553 del 20/01/2000;
- Determinazione del Dirigente Pianificazione territoriale, Settore Urbanistica del Comune di Massa n. 126 del 16/01/2006 (vedi allegati) con la quale si ordina il *"ripristino dello stato dei luoghi"* in ordine agli abusi rilevati dai VV.UU. con verbale 83/2005 di cui sopra, aggiungendo nella descrizione delle opere abusivamente realizzate che *"il tamponamento dell'unico accesso carrabile al parcheggio sotterraneo posto sul lato mare dell'edificio, che di fatto ha comportato un cambio di destinazione del locale"*;
- Atto dell'Ufficio Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Massa, prot. 717 del 05/01/2006 (vedi allegati), con il quale, in riferimento alla variante finale presentata in data 28/07/2004, si comunica che *"stante la sopravvenuta scadenza dell'ulteriore termine perentorio di gg. 15 come riferito con nota n. 57019 del 06/12/2005 per la produzione dei pareri USL-Gonip e VV.F. relativamente all'ultima soluzione progettuale, la pratica in oggetto è stata archiviata e, conseguentemente, la variante finale presentata in data 28/07/2004 prot. n. 35695 viene, col presente atto, dichiarata inefficace"*;
- Verbale di accertamento dei Vigili Urbani n. 26 del 01/03/2006 (vedi allegati) con il quale si rileva:
  - 1) *"al piano seminterrato: diversa distribuzione interna"*;
  - 2) *"al piano terra: frazionamento delle unità immobiliari ad uso commerciale, è stata frazionata la unità immobiliare sul lato Viareggio<sup>5</sup>, il numero complessivo è così di n. 3 in luogo alle due concessionate"*;
  - 3) *"al piano primo: frazionamento delle unità immobiliari ad uso uffici, il numero complessivo è così di n. 6 unità in luogo alle quattro concesse"*.
 Tali opere sono state realizzate ... *"in difformità totale dalla Concessione edilizia n. 99090553 del 20/01/2000"*.
- Determinazioni del Dirigente Pianificazione territoriale, Settore Urbanistica nn. 1554 e 1555 del 26/04/2006 (vedi allegati). In riferimento al Verbale dei VV.UU. 26/06 di cui sopra, con la presente è stato ordinato la demolizione delle opere di cui sotto e il ripristino dello stato dei luoghi, in ordine ai seguenti abusi edilizi:
  - 1) realizzazione di opere interne che hanno comportato al piano terreno un incremento del numero delle unità immobiliari ad uso commerciale<sup>6</sup>: l'unità immobiliare lato Viareggio è stata frazionata in due passando così da un totale concessionato di 3 u.i. a 4 u.i;
  - 2) realizzazione di opere interne che hanno comportato al piano primo un incremento delle unità immobiliari a destinazione direzionale: si è passati da n. 4 u.i. concessionate a n. 6 u.i;
  - 3) realizzazione di opere interne che hanno comportato una diversa distribuzione al piano seminterrato e cambio d'uso già oggetto del verbale n. 83/05 del 20/10/2005;
- Ricorso al TAR del 06/03/2006 con il quale, in estrema sintesi, il Sig. ██████████ chiede l'annullamento dell'atto 717 del 05/01/2006 con la quale in Comune di Massa ha

<sup>5</sup> Il frazionamento del piano terreno ha determinato la creazione del sub. 17, mapp. 274, di cui al precedente punto 2.2), oggetto della presente E.I.

<sup>6</sup> Vedi nota 5.

dichiarato inefficace la variante finale protocollo 35695 del 28/07/2004 e della Determinazione del Dirigente n. 126 del 16/01/2006 con la quale si ordina il "ripristino dello stato dei luoghi" in ordine agli abusi rilevati avvenuta a seguito del Verbale di accertamento dei Vigili Urbani n. 83 del 20/10/2005;

- Il T.A.R. Toscana, Sez. III, 12/6/2008, 21/2009 (pubblicata il 20/1/2009), ha riunito i due ricorsi presentati dal Sig. [REDACTED] sopra citati, stante gli evidenti profili di connessione esistenti fra gli stessi e li ha rigettati con unica sentenza.

**In conclusione, stante quanto sopra evidenziato, il titolo abilitativo edilizio da prendere in considerazione per verificare la conformità urbanistica delle opere realizzate, è la Variante in corso d'opera di cui alla Concessione Edilizia n. 99090553 del 20/01/2000;**

**3.1.c) sottotetto** sito in Via Livorno n°13, distinto al foglio 158, mapp. 17, sub. 11.

Il fabbricato in cui si trova il sottotetto è stato costruito prima del 1/9/1967. Successivamente è stato ristrutturato conformemente alla Concessione Edilizia n. 79.4.10 del 27/4/1979 e successiva variante n. 82.6.23 del 3/7/1982. In data 9/8/1982 fu rilasciata l'abitabilità con autorizzazione n. 69.

In seguito il Sig. [REDACTED] ha presentato, per il sottotetto, istanza di Condono Edilizio (ex lege 47/1985), prot. 8118 del 13/10/1986, per una Superficie non Residenziale pari a 51,00 mq.

Detta istanza non è stata perfezionata con il rilascio del relativo titolo abilitativo in sanatoria perché la pratica è "incompleta", in quanto carente di tutta la documentazione necessaria (accatastamento, elaborati grafici, ecc.).

### **3.2) Conformità delle opere realizzate rispetto ai titoli abilitativi edilizi**

Come precedentemente precisato sugli immobili oggetto della presente E.I. sono state riscontrate alcune opere "abusive" in quanto realizzate in assenza/difformità dai titoli abilitativi edilizi sopra richiamati; per questa ragione, di seguito si riportano le disposizioni normative che regolano le procedure di "sanatoria edilizia":

a) l'ultimo comma dell'art. 40 della L. 47/1985 prevede che ... *"nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al Capo quarto della presente legge, e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purchè le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano dotate di data anteriore all'entrata in vigore alla presente legge"*.

A tale fine appare opportuno precisare che sono sanabili ex lege 47/1985 le opere ultimate entro il 1/10/1983 e nell'osservanza degli artt. 31, 32, 33 e segg.; ai sensi della L. 724/1994 le opere ultimate entro il 31/12/1993 nell'osservanza dell'art. 39, comma 1; ai sensi della L.R. 53/2004 le opere ultimate entro il 31/3/2003 nell'osservanza dell'art. 2 e segg.;

b) l'art. 140 della L.R. 3/1/2005, n. 1 dispone, invece, che le opere eseguite in assenza di titolo abilitativo edilizio o in totale difformità o con variazioni essenziali possono essere "sante" quando gli interventi realizzati sono conformi agli strumenti della pianificazione territoriale (leggi Piano Strutturale), agli atti di governo del territorio (Regolamento Urbanistico e P.A.), nonché al Regolamento edilizio vigenti (R.E.), sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

Nel caso specifico si precisa che il Comune di Massa è sprovvisto di Regolamento Urbanistico<sup>7</sup> ed il Piano Strutturale è stato soltanto adottato: quindi si deve fare riferimento al P.R.G. vigente e agli ulteriori atti, al R.E. e alle misure di salvaguardia del P.S. di cui all'art. 150 della *Disciplina di Piano*, come descritto nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

La domanda di attestazione di conformità in sanatoria, ai sensi del comma 5 del citato art. 140, deve essere corredata, inoltre, dalla documentazione prevista dall'art. 84 della L.R. 1/2005 (elaborati grafici, relazione tecnica asseverata, pareri degli enti competenti, fotografie, ecc.).

Alla luce delle considerazioni di cui sopra e visto che sono state riscontrate opere eseguite abusivamente, è necessario verificare:

- se si tratta di un abusi sanabili;
- se gli stessi siano stati realizzati nei termini di sanabilità o se gli stessi rientrano nella fattispecie contemplata dall'art. 140 della L.R. 1/2005.

Ciò premesso, il sottoscritto dichiara quanto segue:

3.2.a) bar/ristorante denominato "YGU", sito in Piazza IV Novembre (angolo Via delle Merci) - Loc. Stazione, distinto catastalmente al foglio 116, mapp. 75, sub. 7 e 8 (vedi precedenti 1.1 e 1.2):

come precisato precedentemente, rispetto alla D.I.A. n. 53824 dell'11/2/2004 sono state eseguite alcune opere in difformità (una parete al piano terra ed un ripostiglio al piano primo).

Stante la modestia degli interventi "abusivi" e la loro natura, si dichiara che possono essere sanati ex art. 140, L.R. 1/2005;

3.2.b) complesso edilizio in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente E.I. (vedi precedenti 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9):

Come affermato precedentemente, avendo il TAR<sup>8</sup> rigettato i ricorsi presentati dalla proprietà avverso ai provvedimenti dirigenziali che, in buona sostanza, annullavano le richieste presentate dal Sig. [REDACTED] dopo il rilascio della C.E. n. 99090553 del 20/01/2000 (variante in corso d'opera), per poter stabilire se e quali opere edilizie sono state realizzate abusivamente è necessario prendere in considerazione quest'ultimo titolo abilitativo edilizio e confrontarlo con lo stato attuale dei luoghi. Appare però preliminarmente importante precisare quanto segue.

Il complesso edilizio ricade in un ambito distinto come *Centro direzionale e allargamento stradale* ai sensi del vigente P.R.G.; l'art. 27, comma 3 delle N.T.A. dello strumento urbanistico generale, per queste zone, prescrive, quanto segue:

*"Nella zona direzionale ai lati del piazzale della Stazione sono ammessi edifici destinati ad uffici, sedi di agenzia, albergo diurno, sedi commerciali, negozi e banche, ecc. secondo le indicazioni dell'apposito P.P.E."*

L'ultimo comma del citato art. 27 prescrive che ... *"Tutte le zone saranno regolate da apposito piano particolareggiato, in assenza del quale non potranno essere rilasciate concessioni edilizie per nuovi edifici, o per trasformazione degli edifici esistenti"*.

Questa disciplina è di mera salvaguardia e quindi, per sua natura, transitoria, eccezionale e transeunte, in quanto destinata ad operare in attesa di una futura pianificazione.

Conseguentemente per poter procedere all'attuazione delle previsioni di P.R.G., sopra richiamate, sarebbe stato necessario predisporre un *Piano Particolareggiato* che non è, invece, mai stato redatto. Conseguentemente l'area è sprovvista di strumento urbanistico

<sup>7</sup> Alla data odierna è in corso l'iter formativo del Piano Strutturale in quanto quest'ultimo è stato adottato con D.C.C. n. 32 del 7/4/2009.

<sup>8</sup> Vedi precedente 3.1.b).

attuativo, previsto dallo strumento urbanistico generale come presupposto per l'edificazione.

L'art. 9 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. edilizia), a tale proposito, stabilisce quanto segue:

*1. Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici sono consentiti:*

- a) gli interventi previsti dalle lettere a), b), e c) del primo comma dell'articolo 3 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;*
- b) fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà.*

*2. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo 3 del presente testo unico che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla sezione II del capo II del presente titolo.*

Relativamente alle disposizioni di cui sopra il Consiglio di Stato<sup>9</sup> ha dichiarato legittimo il diniego di rilascio di un permesso di costruire motivato con riferimento alla necessaria e preventiva approvazione di un piano particolareggiato nell'area interessata dall'intervento edilizio, espressamente prevista dal PRG, anche nel caso in cui sia decorso un lungo lasso di tempo dall'approvazione di quest'ultimo, esaminando il ricorso riguardante il diniego del rilascio di permesso a costruire subordinato, secondo il PRG, ad un piano particolareggiato.

I giudici hanno dunque richiamato l'art. 9, comma 2, del DPR n. 380/2001, secondo cui *"nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto dell'edificazione"* sono tassativamente ammessi alcuni lavori edilizi, tra cui **non rientra la realizzazione di nuovi edifici, consentita solo quando sia approvato lo strumento attuativo.**

La Corte ha infine precisato che in sede amministrativa o in quella giurisdizionale non possono essere effettuate indagini volte a verificare se sia tecnicamente possibile realizzare costruzioni, che ad avviso del legislatore incidono negativamente sul razionale assetto del territorio, eccezion fatta per il cd lotto intercluso presente in un contesto già integralmente urbanizzato.

Per quanto riguarda specificamente gli immobili di cui si tratta, all'interno delle pratiche edilizie giacenti presso il *"Servizio Edilizia Privata"* del Comune di Massa si trova un parere dell'allora Dirigente del Settore Urbanistica, Arch. Piero Raffanelli (vedi allegati) che ripercorre la genesi dell'istruttoria che portò al rilascio della prima C.E. 90.1.18 del 9/3/1990 sollevando alcuni dubbi circa la corretta interpretazione del dettato di cui al citato art. 27 delle N.T.A. del P.R.G.

Il problema è stato affrontato anche dal Geom. P.G. Matelli, Dirigente del Servizio Edilizia

<sup>9</sup> Cons. St., Sez. IV, 19/2/2008, n. 531, in BLT, 2008, 4, 383.

Privata, che – in data 25/10/1995, prot. 2246/304 (vedi allegati) – precisava quanto segue:  
...”3) in data 10/11/1989, registrata all'archivio comunale al n. 31682, venne presentata domanda di concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato ad uso direzionale e residenziale avente una superficie coperta di mq 1.538 ed un volume di mc. 12.610 con una volumetria residenziale pari al 60% dell'intero;

4) in data 15/12/1989, la Commissione Comunale Edilizia, nell'esaminare il progetto di cui sopra espresse il seguente parere: “Preso atto del progetto planivolumetrico<sup>10</sup> che interessa l'intera area, viste le indicazioni e prescrizioni dell'art. 27 delle norme tecniche d'attuazione, si esprime parere favorevole richiedendo l'estensione dell'area a parcheggio interrato allo spazio sottostante il cortile progettato fra gli edifici lato ferrovia. La commissione raccomanda l'uso di materiali locali nei paramenti esterni degli edifici e negli arredi esterni fissi”.

5) in riferimento alle “indicazioni e prescrizioni dell'art. 27 fatto dalla Commissione Edilizia deriva dalla lettura del punto 3.d del predetto art. 27. Là dove prevede “dotazione di parcheggi annessi alle residenze” è stato inteso come affermativo della possibilità di inserire residenze nei fabbricati previsti per detta zona;

omissis ... 9) alla data odierna non sono sopravvenuti fatti tali da modificare l'atteggiamento della Commissione Edilizia e dell'Amministrazione Comunale sulla interpretazione data al dettato dell'art. 27 delle norme d'attuazione del vigente P.R.G.”.

Ciò premesso, nonostante le disposizioni di PRG più volte richiamate, vista l'interpretazione fornita dai soggetti sopra richiamati relativa alle prescrizioni dell'art. 27 delle NTA del PRG sono stati rilasciati alla proprietà vari titoli abilitativi edilizi da parte del Comune di Massa (C.E. n. 90-01-18 del 09/03/1990; C.E. n. 9212070 del 01/06/1994; C.E. n. 9511038 del 31/08/1996; C.E. n. 99090553 del 20/01/2000).

Riguardo invece alla possibilità di sanare gli abusi facendo ricorso al condono edilizio ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i., visto il periodo nel quale sono stati completati i lavori ed il termine ultimo entro i quali i medesimi dovevano essere completati, ovvero il 31/03/2003, ex L.R. 20/10/2004 n. 53, sembra venire meno tale possibilità; difatti in data 28/07/2004 vengono presentate dalla proprietà contestualmente la variante finale e la DIA, unitamente al tagliando C di fine lavori nel quale si dichiarano ultimati i lavori entro il 13/10/2003, data posteriore al 31/03/2003 prescritta per poter presentare istanza di sanatoria.

Concretamente le opere realizzate in difformità dai predetti titoli abilitativi edilizi che interessano le U.I. oggetto della presente, sono le seguenti:

- **Fabbricato “B”, mappale 274 - Opere realizzate a piano terra:** frazionamento dei due negozi previsti dalla Variante in corso d'opera n. 99090553 del 20/01/2000 in tre unità immobiliari, sempre ad uso negozio, di cui ai subalterni 16, 17<sup>11</sup> e 18, oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni (gli spazi destinati a servizio igienico sono stati realizzati in maniera differente rispetto a quanto previsto dalla succitata Variante in corso d'opera) così come rilavato dal Verbale di accertamento dei Vigili Urbani n. 26 del 01/03/2006;

- **Difformità fabbricato piano interrato – mappali 241 e 272:**  
nella Variante in corso d'opera n. 99090553 del 20/01/2000 il piano interrato comprende un vasto spazio interamente destinato a parcheggio, accessibile verso mare tramite rampa carrabile a due corsie; in particolare era prevista la realizzazione di n. 83 posti auto (aperti), n. 4 ascensori

<sup>10</sup> Progetto presentato in data 12/12/1987, prot. 33495.

<sup>11</sup> Il sub. 17 è oggetto della presente E.I. (vedi precedente 2.3).

con relativi vani tecnici, n. 2 corpi di servizi igienici, n. 3 scale di collegamento con l'esterno con relativi spazi di disimpegno.

Rispetto a quanto autorizzato sono state eseguite difformità rilevate anche dai Vigili Urbani (verbali di accertamento n. 83 del 20/10/2005 e n. 26 del 01/03/2006) a cui sono seguite le Determinazioni del Dirigente n. 126 del 16/01/2006 e n. 1555 del 26/04/2006 con le quali, come abbiamo in precedenza già evidenziato, si ordina il "ripristino dello stato dei luoghi" in ordine agli abusi rilevati, mentre per ciò che concerne il piano seminterrato, si sottolinea che sono state ulteriormente eseguite opere abusive .... "che hanno comportato una diversa distribuzione interna e cambio d'uso già oggetto del verbale n. 83/05 del 20/10/2005".

Considerato quanto sopra, per rendere più comprensibili i fatti trattati, unitamente alla presente, si allegano i grafici eseguiti previo rilievo dello stato di fatto, dai quali si evince ciò che era stato originariamente "autorizzato"<sup>12</sup> e quanto effettivamente realizzato (le opere costruite abusivamente sono colorate in rosso);

**3.2.c) sottotetto** inaccessibile, ubicato in Via Livorno n°13, distinto al foglio 158, mapp. 17, sub. 11.

Il fabbricato in cui si trova il sottotetto è stato costruito prima del 1/9/1967. Successivamente è stato ristrutturato conformemente alla Concessione Edilizia n. 79.4.10 del 27/4/1979 e successiva variante n. 82.6.23 del 3/7/1982. In data 9/8/1982 fu rilasciata l'abitabilità con autorizzazione n. 69.

Nonostante che il fabbricato sia stato realizzato conformemente ai titoli abilitativi edilizi sopra richiamati, il Sig. [REDACTED] ha presentato, per il sottotetto, istanza di Condono Edilizio (ex lege 47/1985), prot. 8118 del 13/10/1986, per una Superficie non Residenziale pari a 51,00 mq.

Detta istanza non è stata perfezionata con il rilascio del relativo titolo abilitativo in sanatoria perché la pratica è "incompleta", come precisato sopra.

### 3.3) Abitabilità/Agibilità

Per quanto riguarda l'abitabilità/agibilità, ex art. 86, L.R. 1/2005, si dichiara quanto segue:

**3.3.a) Bar/ristorante** denominato "YGU", sito in Piazza IV Novembre (angolo Via delle Merci) - Loc. Stazione, distinto catastalmente al foglio 116, mapp. 75, sub. 7 e 8 (vedi precedenti 1.1 e 1.2):

al precedente punto 3.2.a) è stato precisato che è necessario presentare Attestazione di conformità in sanatoria (ex art. 140, L.R. 1/2005) per sanare le opere realizzate abusivamente. Ciò premesso, prima di poter certificare l'abitabilità/agibilità, ex art. 86, L.R. 1/2005, è necessario "regolarizzare amministrativamente" detti abusi;

**3.3.b) complesso edilizio** in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente E.I. (vedi precedenti 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9):

al precedente punto 3.2.b) sono state descritte le opere realizzate abusivamente e le problematiche conseguenti che gravano sul fabbricato. Ciò ricordato, prima di poter certificare l'abitabilità/agibilità, ex art. 86, L.R. 1/2005, è necessario sanare detti abusi;

**3.3.c) sottotetto** inaccessibile, ubicato in Via Livorno n°13, distinto al foglio 158, mapp. 17, sub. 11:

<sup>12</sup> Opere previste dalla C.E. 99090553 del 20/01/2000.

stante le sue caratteristiche non ha i requisiti per poter essere abitabile (inaccessibile e alto mediamente circa sessanta centimetri).

### 3.4) Conclusioni

Alla luce di tutto ciò il sottoscritto dichiara che per regolarizzare le opere realizzate abusivamente dai proprietari e sopra descritte, occorre procedere nel modo seguente:

3.4.a) bar/ristorante denominato "YGU", sito in Piazza IV Novembre (angolo Via delle Merci) - Loc. Stazione, distinto catastalmente al foglio 116, mapp. 75, sub. 7 e 8 (vedi precedenti 1.1 e 1.2):

- presentare istanza di sanatoria ex art. 140, L.R. 1/2005 al Comune di Massa;
- presentare nuovo "accatastamento" per il sub. 7 (piano terra) perché attualmente è censito catastalmente come civile abitazione (A/3), anziché come bar/ristorante (C/1);
- presentare certificato di abitabilità/agibilità, ex art. 86, L.R. 1/2005;

3.4.b) complesso edilizio in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente E.I. (vedi precedenti 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9):

l'intero complesso è stato realizzato con un unico titolo abilitativo edilizio. Quindi per sanare le opere realizzate abusivamente, anche attraverso una preliminare demolizione totale e/o parziale delle difformità, è in primo luogo necessario che tutti i proprietari delle unità presenti intervengano congiuntamente condividendo le istanze che devono essere presentate al Comune di Massa.

In merito alle possibili opzioni per regolarizzare lo stato di illegittimità edilizia, si prospettano le seguenti soluzioni:

- *ripristino dello stato dei luoghi*, come disposto dalle determinazioni del Dirigente del Settore Urbanistica di cui sopra, consistenti nella demolizione delle opere realizzate abusivamente e la realizzazione di quelle mancanti, previste dalla più recente C.E. 99090553 del 20/1/2000, con attuazione di tutti gli adempimenti atti ad ottenere il rilascio di nulla-osta o atti di assenso (comunque denominati) prescritti<sup>13</sup>;

- *demolizione parziale delle pareti realizzate abusivamente*, conservando le opere che sono conformi alle vigenti disposizioni di cui al P.R.G. e al Regolamento Edilizio vigenti;

- *presentazione di istanza ex art. 140, L.R. 1/2005 per le opere "conformi"*, così come realizzate, corredata della documentazione prevista dall'art. 84 del citato disposto normativo regionale.

Si precisa che gli interventi eseguiti sul negozio distinto al sub. 17, mapp. 274, foglio 116 (di cui al precedente 2.2), e le opere realizzate al piano seminterrato sul sub. 16, mapp. 272 del foglio 116 (di cui al precedente 2.7), oggetto della presente, sono sanabili ex art. 140, L.R. 1/2005;

3.4.c) *sottotetto* inaccessibile, ubicato in Via Livorno n°13, distinto al foglio 158, mapp. 17, sub. 11.

Prescindendo dalla richiesta di Condono Edilizio ex lege 47/1985 presentata dal Sig. Tonini nel 1986, la quale appare superflua stante le dimensioni (altezza di circa 60 cm) e le caratteristiche del sottotetto (inaccessibile), questa unità immobiliare può essere considerata conforme alle Concessione Edilizia n. 79.4.10 del 27/4/1979 e successiva variante n. 82.6.23 del 3/7/1982. In data 9/8/1982, infine, fu rilasciata l'abitabilità con autorizzazione n. 69 per l'intero edificio.

<sup>13</sup> Per esempio, ottemperare alle indicazioni di cui al nullaosta dei Vigili del Fuoco, prot. 9157/10752 del 02/10/1999.

#### 4) DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI. DESCRIZIONE DI VINCOLI DI CARATTERE URBANISTICO, ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

A seguito dei sopralluoghi e delle indagini effettuati presso gli uffici competenti, si riscontra quanto segue:

##### 4.a) Destinazione urbanistica dei terreni di proprietà del Sig. [REDACTED]

Per quanto riguarda i terreni di seguito elencati il vigente P.R.G. del Comune di Massa, approvato con D.G.R.T. n. 10603 del 20/10/1980 dispone quanto segue (vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente):

4.a.1) terreno ubicato in Via delle Carre, della superficie complessiva di mq. 1.950, distinto al foglio 95, mapp. 668 e 669: in parte *Verde pubblico* (parco) e in parte *Viabilità di progetto* (soggetto a P.P.E.). Ai sensi dell'art. 34 delle NTA del PRG su quest'area è possibile realizzare attrezzature da gioco per bambini, nonché chioschi e padiglioni, con indice massimo di fabbricabilità di 0,005 mc/mq e di altezza massima di 3,00 ml.

Appare opportuno sottolineare che i vincoli a Verde pubblico e Viabilità di P.R.G. sono da considerarsi decaduti<sup>14</sup>;

4.a.2) terreno ubicato in Località Turano, Via San Remigio, della superficie di 38 mq, distinto al foglio 100, mapp. 591: *Zona di saturazione B3*. Ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PRG su quest'area è possibile realizzare edifici destinati a civile abitazione, uffici pubblici e privati, edifici commerciali, locali di spettacolo, autorimesse e alberghi.

Per quanto riguarda l'indice di fabbricabilità fondiario, per la Zona B3 (art. 18 delle NTA) è pari a 1,00 mc/mq.

Nonostante le predette "destinazioni di zona" che permettono di considerare il mapp. 591 come edificabile, di fatto lo stesso – stante le sue ridotte dimensioni (38,00 mq), le distanze da mantenere dai confini – non può essere utilizzato per scopi edificatori;

4.a.3) terreno ubicato in Località Turano, Via delle Ferriere, della superficie di 70 mq, distinto al foglio 102, mapp. 370: *Zona agricola*. Ai sensi degli artt. 38, 39 e 40 delle NTA del PRG su quest'area è possibile esercitare l'attività agricola e le funzioni ad essa connesse, così come disposto dall'art. 44 della L.R. 1/2005 e dalla D.G.R.T. n. 777 del 5/11/2007.

Si ribadisce (vedi nota 5 precedente) che, con D.C.C. n. 32 del 7/4/2009, l'A.C. di Massa ha adottato il Piano Strutturale; conseguentemente valgono le misure di salvaguardia di cui all'art. 150 della Disciplina di Piano, il cui testo integrale è riportato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica, a cui si rimanda.

#### 5) FORMALITA', VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Dalle ricerche, sopralluoghi e verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara risulta quanto segue, distinguendo tra i vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente e tra quelli che saranno cancellati o regolarizzati a spese della procedura:

##### 5.1) FORMALITA' E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO

<sup>14</sup> Vedi sentenze Corte Costituzionale n. 92 del 15/5/1982 e Consiglio di Stato n. 7 e 12 del 1984.

**DELL'ACQUIRENTE:**

**5.1.a) Domande giudiziali e trascrizioni:**

- ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – SENTENZA DI REGOLAMENTO CONFINI - Pubblico Ufficiale, Corte di Appello di Genova del 20/11/2007, n. repertorio 2343/2007, iscritto all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara in data 2/9/2008 (Reg. particolare n. 8980 – Reg. generale n. 13164):

Unità negoziale n. 1 (immobili siti nel Comune di Massa):

Foglio	Particella	
102	1835	Contro [REDACTED] /1
102	373	
102	372	
102	370	

A favore [REDACTED] e [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1;

**5.1.b) Pesì o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni, servitù, uso, abitazione, ecc.):**

5.1.b.1) bar/ristorante denominato "YGU", sito in Piazza IV Novembre (angolo Via delle Merci) - Loc. Stazione, distinto catastalmente al foglio 116, mapp. 75, sub. 7 e 8 (vedi precedenti 1.1 e 1.2).

Come precisato precedentemente l'immobile in oggetto risulta occupato dai gestori del bar/ristorante in forza del contratto di affitto di azienda redatto dal Notaio Tommaso De Luca in data 5/10/2007, reg. il 16/10/2007 al n. 3824 dalla Soc. [REDACTED], con la Soc. [REDACTED]

5.1.b.2) fondo ad uso commerciale, ubicato in Via Pietro Pellegrini, distinto al foglio 116, mapp. 274, sub. 17 (vedi precedente 1.7).

Il negozio risulta occupato dal 2005 dall' "Agraria Rebecchi", in forza dei contratti preliminari di compravendita del 25/11/2002 e 12/2/2004 con i quali il Sig. [REDACTED] promise di vendere alla Sig.ra [REDACTED] il fondo di cui si tratta;

**5.2) FORMALITA' E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI A SPESE DELLA PROCEDURA:**

**4.2.a) Iscrizioni:**

- **IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** -  
 Pubblico Ufficiale, Notaio Raffaele Tamburrino del 1/2/1995, n. repertorio 12843, iscritto  
 all’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara in data 9/2/1995  
 (Reg. particolare n. 134 – Reg. generale n. 1108):

Somma garantita:	Capitale	495.000.000 £
	Tasso interesse annuo	10,50 %
	<b>Totale</b>	<b>1.485.000.000 £</b>
	Durata	10 anni

Unità negoziale n. 1 (immobili siti nel Comune di Massa):

Foglio	Particella	Contro [redacted] 1/1
157	175	
103	9907 sub. 1	
103	9907 sub. 2	
103	9907 sub. 3	

À favore **Cassa di Risparmio di Lucca S.P.A.** per la quota:  
 1/1 relativamente all’unità negoziale n. 1.

Nota – documento successivo correlato:

**Annotazione n. 1133 del 6/8/2009 – RESTRIZIONE DI BENI;**

- **IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO** -  
 Pubblico Ufficiale, Notaio Raffaele Tamburrino del 29/05/1997, n. repertorio 21193, iscritto  
 all’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara in data  
 05/06/1997 (Reg. particolare n. 593 – Reg. generale n. 4113):

Somma garantita:	<b>Totale</b>	<b>5.668.000.000 £</b>
------------------	---------------	------------------------

Unità negoziale n. 1 (immobili siti nei Comune di Massa e di Carrara):

Comune	Foglio	Particella	Contro [redacted] 1/1
Massa	102	372 sub. 1	
Massa	102	372 sub. 2	
Massa	79	314 sub. 27	
Massa	79	314 sub. 24	

Massa	116	241
Massa	116	240
Massa	116	102
Massa	116	115 sub. 1
Massa	116	115 sub. 2
Massa	157	133 sub. 1
Massa	157	133 sub. 2
Massa	157	133 sub. 3
Massa	157	175
Massa	71	402
Carrara	86	42
Carrara	86	43
Carrara	86	45
Carrara	86	54
Carrara	86	57
Carrara	86	58
Carrara	86	59
Carrara	86	329
Carrara	86	330
Carrara	86	352
Carrara	86	428
Carrara	86	431
Carrara	86	438

A favore Cassa di Risparmio di Lucca S.P.A. per la quota:  
1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1.

Nota – documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 878 del 12/06/2000 – RESTRIZIONE DI BENI, riguardante fabbricati siti nel Comune di Massa, Via Simon Musico, distinti al foglio 116, mapp. 102, a favore della C.R. Lucca S.P.A. e contro [REDACTED]
- Annotazione n. 1425 del 27/10/2000 – RESTRIZIONE DI BENI, riguardante fabbricati siti nel Comune di Massa, Via Pellegrini, distinti al

- foglio 116, mapp. 241 sub. 7, 9, 29, 36, 37, 38, 39, a favore della C.R. Lucca S.P.A. e contro [REDACTED] valore dei beni liberati € 414.101,00;
- Annotazione n. 303 del 14/03/2002 – RESTRIZIONE DI BENI, riguardante fabbricati siti nel Comune di Massa, Via Pellegrini, distinti al foglio 116, mapp. 241 sub. 30, 42, 43, 47, 48, 63, 64, a favore della C.R. Lucca S.P.A. e contro [REDACTED]
  - Annotazione n. 1396 del 23/11/2002 – RESTRIZIONE DI BENI, riguardante fabbricati siti nel Comune di Massa, Via Pellegrini, distinti al foglio 116, mapp. 241 sub. 5, 13, 15, 22, 23, 24, 27, 28, 51, 57, 58, a favore della C.R. Lucca S.P.A. e contro [REDACTED], valore dei beni liberati € 189.711,15;
  - Annotazione n. 1078 del 25/07/2003 – RESTRIZIONE DI BENI, riguardante fabbricati siti nel Comune di Massa, Via Pellegrini, distinti al foglio 116, mapp. 241 sub. 6, 52, a favore della C.R. Lucca S.P.A. e contro [REDACTED], valore dei beni liberati € 89.085,64;
  - Annotazione n. 1134 del 06/08/2009 – RESTRIZIONE DI BENI, riguardante fabbricati siti nel Comune di Massa, Via Pietri, distinti al foglio 157, mapp. 133 sub. 2, a favore della C.R. Lucca S.P.A. e contro [REDACTED]

- **IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO** Pubblico Ufficiale, Notaio Raffaele Tamburrino del 29/05/1997, n. repertorio 21193, iscritto all’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara in data 05/06/1997 (Reg. particolare n. 596 – Reg. generale n. 4113):

Somma garantita:                      **Totale**    **532.000.000 €**

Unità negoziale n. 1 (immobili siti nei Comune di Massa e di Carrara):

Comune	Foglio	Particella	Contro
Massa	102	372 sub. 1	[REDACTED] per 1/1
Massa	102	372 sub. 2	
Massa	79	314 sub. 27	
Massa	79	314 sub. 24	
Massa	116	241	
Massa	116	240	
Massa	116	102	
Massa	116	115 sub. 1	
Massa	116	115 sub. 2	
Massa	157	133 sub. 1	

Massa	157	133 sub. 2
Massa	157	133 sub. 3
Massa	157	175
Massa	71	402
Carrara	86	42
Carrara	86	43
Carrara	86	45
Carrara	86	54
Carrara	86	57
Carrara	86	58
Carrara	86	59
Carrara	86	329
Carrara	86	330
Carrara	86	352
Carrara	86	428
Carrara	86	431
Carrara	86	438

A favore Banca Toscana S.P.A. per la quota:

1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1.

Nota – I documenti successivi correlati non interessano i beni oggetto della presente E.I.;

**- IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO -**

Pubblico Ufficiale, Notaio Raffaele Tamburrino del 29/05/1997, n. repertorio 21193, iscritto all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara in data 05/06/1997 (Reg. particolare n. 597 – Reg. generale n. 4113):

Somma garantita:            Totale                            663.000.000 £

Unità negoziale n. 1 (immobili siti nei Comune di Massa e di Carrara):

Comune	Foglio	Particella	Contro
Massa	102	372 sub. 1	[REDACTED] per 1/1
Massa	102	372 sub. 2	
Massa	79	314 sub. 27	

Massa	79	314 sub. 24
Massa	116	241
Massa	116	240
Massa	116	102
Massa	116	115 sub. 1
Massa	116	115 sub. 2
Massa	157	133 sub. 1
Massa	157	133 sub. 2
Massa	157	133 sub. 3
Massa	157	175
Massa	71	402
Carrara	86	42
Carrara	86	43
Carrara	86	45
Carrara	86	54
Carrara	86	57
Carrara	86	58
Carrara	86	59
Carrara	86	329
Carrara	86	330
Carrara	86	352
Carrara	86	428
Carrara	86	431
Carrara	86	438

A favore **Monte dei Paschi di Siena S.P.A.** per la quota:

1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1.

**Nota – I documenti successivi correlati non interessano i beni oggetto della presente E.I.;**

**- IPOTECA LEGALE – ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO -** Pubblico Ufficiale, CERIT S.P.A. del 23/03/2006, n. repertorio 14463/66, iscritto all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara in data 14/04/2006 (Reg.

particolare n. 906 – Reg. generale n. 5162):

Somma garantita: **Totale** **956.463,00 €**

Unità negoziale n. 1 (immobili siti nei Comune di Massa e di Carrara):

Comune	Foglio	Particella	
Massa	102	372 sub. 1	Contro [redacted] 1/1
Massa	102	372 sub. 2	
Massa	158	17 sub. 10	
Massa	116	241 sub. 35	
Massa	116	37	
Massa	79	314 sub. 24	
Massa	116	241 sub. 34	
Massa	116	100	

A favore Cerit S.P.A. per la quota:

1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1.

**Nota – I documenti successivi correlati non interessano i beni oggetto della presente E.I.;**

5.2.b) Pignoramenti:

**- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Pubblico Ufficiale, Tribunale di Massa del 22/5/2009, n. repertorio 709, iscritto all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara in data 3/6/2009 (Reg. particolare n. 4095 – Reg. generale n. 5773):

Somma garantita: **Capitale** **€ 4.772.007,375.**

Unità negoziale n. 1 (immobili siti nel Comune di Massa):

Foglio	Particella	
116	75 sub. 7	Contro [redacted] 1/1
116	75 sub. 8	
116	274 sub. 14	
116	274 sub. 20	
116	274 sub. 24	
116	274 sub. 29	

116	274 sub. 17
116	272 sub. 16
116	272 sub. 19
95	668
95	669
100	591
102	370
158	17 sub. 10 e 11

A favore C.R. di Lucca Pisa e Livorno S.P.A per la quota:  
1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1.

Nota:

- Istanza di rettifica dell'atto di pignoramento: presentata presso la Cancelleria delle E.I. il 30/3/2010, riguardante appartamento sito nel Comune di Massa, Via Livorno, distinto al foglio 158, mapp. 17, sub. 10 il quale deve essere liberato dal vincolo in quanto non di proprietà dell'esecutato [REDACTED].

## 6) STIMA DEI BENI IMMOBILI

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, considerato lo stato di conservazione, le caratteristiche generali ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che il sottoscritto considera attendibili ed eque. In particolare si precisa che si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq).

Nel dettaglio si veda quanto segue:

6.1) bar/ristorante denominato "YGU", sito in Piazza IV Novembre (angolo Via delle Merci) - Loc. Stazione, distinto catastalmente al foglio 116, mapp. 75, sub. 7 e 8 (vedi precedenti 1.1 e 1.2):

Superficie netta piano terra (sub. 7)	94,16 mq
Superficie netta piano primo (sub. 8)	104,92 mq
<b>Totale superficie bar/ristorante</b>	<b>199,08 mq</b>
Superficie corte pertinenziale	32,00 mq
<b>VALORE FABBRICATO (199,08 mq x 2.300,00 €/mq)</b>	<b>457.884,00 €</b>
<b>VALORE CORTE PERTINENZIALE (32,00 mq x 600,00 €/mq)</b>	<b>19.200,00 €</b>
<b>VALORE TOTALE STIMATO (v. fabb. + v. corte)</b>	<b>477.084,00 €</b>

<b>Stima in relazione al titolo di proprietà (1/1)</b>	<b>477.084,00 €</b>
--	---------------------

6.2) fondo ad uso commerciale, ubicato in Via Pietro Pellegrini, facente parte di un complesso commerciale/direzionale/residenziale, distinto al foglio 116, mapp. 274, sub. 17 (vedi precedente 1.7):

Superficie netta piano terra	51,00 mq
Superficie corti pertinenziali	45,00 mq
<b>VALORE NEGOZIO (51,00 mq x 3.000,00 €/mq)</b>	<b>153.000,00 €</b>
<b>VALORE CORTE PERTINENZIALE (45,00 mq x 1.200,00 €/mq)</b>	<b>54.000,00 €</b>
<b>VALORE TOTALE STIMATO (negozio + corte)</b>	<b>207.000,00 €</b>
<b>Stima in relazione al titolo di proprietà (1/1)</b>	<b>207.000,00 €</b>

6.3) corte, distinta al sub. 14 del mapp. 274, foglio 116, (vedi precedente 1.3) ubicata al piano terreno del centro commerciale/direzionale sito in Via Pellegrini:

Superficie corte	57,00 mq
<b>VALORE CORTE (51,00 mq x 600,00 €/mq)</b>	<b>30.600,00 €</b>
<b>VALORE STIMATO</b>	<b>30.600,00 €</b>
<b>Stima in relazione al titolo di proprietà (1/1)</b>	<b>30.600,00 €</b>

6.4) corte, distinta al sub. 20 del mapp. 274, foglio 116, (vedi precedente 1.4) ubicata al piano terreno del centro commerciale/direzionale sito in Via Pellegrini:

Superficie corte	11,00 mq
<b>VALORE CORTE (11,00 mq x 600,00 €/mq)</b>	<b>6.600,00 €</b>
<b>VALORE STIMATO</b>	<b>6.600,00 €</b>
<b>Stima in relazione al titolo di proprietà (1/1)</b>	<b>6.600,00 €</b>

6.5) corte, distinta al sub. 24 del mapp. 274, foglio 116, (vedi precedente 1.5) ubicata al piano terreno del centro commerciale/direzionale sito in Via Pellegrini:

Superficie corte	60,00 mq
<b>VALORE CORTE (60,00 mq x 600,00 €/mq)</b>	<b>36.000,00 €</b>
<b>VALORE STIMATO</b>	<b>36.000,00 €</b>
<b>Stima in relazione al titolo di proprietà (1/1)</b>	<b>36.000,00 €</b>

6.6) corte, distinta al sub. 29 del mapp. 274, foglio 116, (vedi precedente 1.6) ubicata al piano terreno del centro commerciale/direzionale sito in Via Pellegrini:

Superficie corte	2,00 mq
VALORE CORTE (2,00 mq x 600,00 €/mq)	1.200,00 €
VALORE STIMATO	1.200,00 €
Stima in relazione al titolo di proprietà (1/1)	1.200,00 €

6.7) cantina, distinta al sub. 16 del mapp. 272, foglio 116, (vedi precedente 1.8) ubicata al piano seminterrato del centro commerciale/direzionale sito in Via Pellegrini:

Superficie cantina	8,10 mq
VALORE CANTINA (8,10 mq x 1.000,00 €/mq)	8.100,00 €
VALORE STIMATO	8.100,00 €
Stima in relazione al titolo di proprietà (1/1)	8.100,00 €

6.8) posto auto scoperto, distinto al sub. 19 del mapp. 272, foglio 116, (vedi precedente 1.9) ubicato al piano seminterrato del centro commerciale/direzionale sito in Via Pellegrini:

Superficie posto auto	12,00 mq
VALORE CANTINA (12,00 mq x 600,00 €/mq)	7.200,00 €
VALORE STIMATO	7.200,00 €
Stima in relazione al titolo di proprietà (1/1)	7.200,00 €

6.9) sottotetto non accessibile, ubicato in Via Livorno n. 13, distinta sub. 11 del mapp. 17, foglio 158, (vedi precedente 2.9):

Superficie sottotetto	50,00 mq
VALORE SOTTOTETTO (50,00 mq x 400,00 €/mq)	20.000,00 €
VALORE STIMATO	20.000,00 €
Stima in relazione al titolo di proprietà (1/1)	20.000,00 €

6.10) terreno ubicato in Via delle Carre, della superficie complessiva di mq. 1.950, distinto al foglio 95, mapp. 668 e 669: in parte *Verde pubblico* (parco) e in parte *Viabilità di progetto* (soggetto a P.P.E.), come meglio specificato al par. 4.a.1) a cui si rimanda. Per queste ragioni si stima nel modo seguente:

Foglio	Partic.	Qualità	Sup. mq	€/mq	Valore totale	Titolo proprietà	Stima in relazione al
--------	---------	---------	---------	------	---------------	------------------	-----------------------

					immobile	Tonini Domenico	titolo di proprietà
95	668 669	Sem. irr. arbor.	1.950,00	120,00	€ 234.000,00	1/1	€ 234.000,00

6.11) terreno ubicato in Località Turano, Via San Remigio, della superficie di 38 mq, distinto al foglio 100, mapp. 591: *Zona di saturazione B3*, come meglio specificato al par. 4.a.2) a cui si rimanda. Per queste ragioni si stima nel modo seguente:

Foglio	Partic.	Qualità	Sup. mq	€/mq	Valore totale immobile	Titolo proprietà Tonini Domenico	Stima in relazione al titolo di proprietà
100	591	Prato arbor.	38	80,00	€ 3.040,00	1/1	€ 3.040,00

6.12) terreno ubicato in Località Turano, Via delle Ferriere, della superficie di 70 mq, distinto al foglio 102, mapp. 370: *Zona agricola*, come meglio specificato al par. 4.a.3) a cui si rimanda. Per queste ragioni si stima nel modo seguente:

Foglio	Partic.	Qualità	Sup. mq	€/mq	Valore totale immobile	Titolo proprietà Tonini Domenico	Stima in relazione al titolo di proprietà
102	370	Uliveto	70	80,00	€ 5.600,00	1/1	€ 5.600,00

<b>VALORE TOTALE COMPLESSIVO STIMATO</b>	<b>1.036.424,00 €</b>
<b>VALORE TOTALE COMPLESSIVO STIMATO BENI DI PROPRIETA' DEL SIG. TONINI DOMENICO</b>	<b>1.036.424,00 €</b>

Come sostenuto precedentemente al par. 3) sono state realizzate alcune opere abusive che devono essere "sanate" affinché gli immobili possano venire alienati secondo le procedure di cui alla presente procedura di E.I.

Per questa ragione il sottoscritto ribadisce gli adempimenti necessari a tale proposito e precisa le spese conseguenti, come di seguito rappresentato:

a) bar/ristorante denominato "YGU", sito in Piazza IV Novembre (angolo Via delle Merci) - Loc. Stazione, distinto catastalmente al foglio 116, mapp. 75, sub. 7 e 8 (vedi precedenti 1.1 e 1.2):

- presentazione istanza di sanatoria ex art. 140, L.R. 1/2005 presso le autorità competenti. Per queste opere si stima una spesa (onorario del tecnico, oneri di urbanizzazione, ecc) di circa € 3.000,00;

- dopo il rilascio della attestazione di conformità in sanatoria da parte del

Comune di Massa si devono "accatastare" i manufatti presso l'Agenzia del Territorio di Massa (si precisa che il sub. 7 è attualmente censito catastalmente come civile abitazione A/3, anziché come bar/ristorante C/1). Il costo di questa pratica si aggira attorno ai € 700,00;

- infine l'onorario per il certificato di abitabilità/agibilità, redatto ai sensi dell'art. 86, L.R. 1/2005, ammonta a circa € 1.000,00;

b) fondo ad uso commerciale, ubicato in Via Pietro Pellegrini, facente parte di un complesso commerciale/direzionale/residenziale, distinto al foglio 116, mapp. 274, sub. 17 (vedi precedente 1.7):

l'intero complesso è stato realizzato con un unico titolo abilitativo edilizio. Quindi, per poter sanare le opere realizzate abusivamente, è in primo luogo necessario che tutti i proprietari delle unità presenti intervengano congiuntamente condividendo le istanze che devono essere presentate al Comune di Massa.

Comunque, il costo strettamente inerente la presentazione dell'istanza di sanatoria ex art. 140, L.R. 1/2005 presso le autorità competenti (onorario del tecnico, oneri di urbanizzazione, ecc), relativamente alle opere abusive che hanno comportato la formazione del negozio di cui si tratta, ammonta a circa € 7.000,00.

Infine l'onorario per il certificato di abitabilità/agibilità, redatto ai sensi dell'art. 86, L.R. 1/2005, ammonta a circa € 800,00;

c) cantina, distinta al sub. 16 del mapp. 272, foglio 116, (vedi precedente 1.8) ubicata al piano seminterrato del centro commerciale/direzionale sito in Via Pellegrini:

per quanto riguarda la cantina valgono le considerazioni generali circa il negozio di cui alla lett.

b) precedente. Il costo per la presentazione dell'istanza di sanatoria ex art. 140, L.R. 1/2005 (onorario del tecnico, oneri di urbanizzazione, ecc), relativamente alle opere abusive che hanno comportato la formazione della cantina di cui si tratta, ammonta a circa € 3.000,00.

Infine, è necessario altresì regolarizzare catastalmente anche il sottotetto di cui al foglio 158, mapp. 17, sub. 11 come descritto al punto 2.9) precedente, scorporando l'abitazione di proprietà del Sig. [REDACTED] (di cui al sub. 10) da quella oggetto della presente E.I. mediante idonea istanza di rettifica presso l'Agenzia del Territorio di Massa.

Tutto ciò premesso, dettratti i costi e gli oneri appena descritti dal valore degli immobili come sopra stimati, si ottiene:

STIMA BENI DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 6.1 – Bar/ristorante	477.084,00 €
AMMONTARE DELLE SPESE PER REGOLARIZZARE IL BENE 6.1 (costi opere edili, onorari, oneri di urbanizzazione, ecc.)	4.700,00 €
<b>VALORE NETTO (valore stimato – “costi” sanatoria) BENI DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 6.1</b>	<b>472.384,00 €</b>
STIMA BENI DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 6.2 - Negozio	207.000,00 €
AMMONTARE DELLE SPESE PER REGOLARIZZARE IL BENE 6.2 (costi opere edili, onorari, oneri di urbanizzazione, ecc.)	7.800,00 €
<b>VALORE NETTO (valore stimato – “costi” sanatoria) BENI DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 6.2</b>	<b>199.200,00 €</b>
STIMA BENI DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 6.7 - Cantina	8.100,00 €

AMMONTARE DELLE SPESE PER REGOLARIZZARE IL BENE 6.7 (costi opere edili, onorari, oneri di urbanizzazione, ecc.)	3.000,00 €
VALORE NETTO (valore stimato – “costi” sanatoria) BENI DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 6.7	5.100,00 €
STIMA NETTA DEI BENI DI CUI AI PRECEDENTI PUNTI 6.1, 6.2, 6.7	676.684,00 €
VALORE NETTO COMPLESSIVO DI TUTTI I BENI STIMATI DI CUI AI PRECEDENTI PUNTI 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 6.10, 6.11, 6.12	1.020.924,00 €

## 7) FORMAZIONE DEI LOTTI

Viste le caratteristiche, l'ubicazione, la morfologia degli immobili sopra citati il sottoscritto ritiene funzionale agli scopi della presente la formazione dei seguenti lotti:

**LOTTO 1:** il presente lotto è composto dalle seguenti U.I. site nel Comune di Massa:

unità immobiliare sita in Piazza IV Novembre, distinta al Catasto dei Fabbricati al foglio 116, mapp. 75, sub. 7 e 8, per la quota pari 1/1 di proprietà dell'esecutato, per un valore stimato di € 472.384,00;

**VALORE LOTTO 1: € 472.384,00;**

**LOTTO 2:** il presente lotto è composto dalle seguenti U.I. site nel Comune di Massa:

area urbana sita Via Pietro Pellegrini, facente parte di un complesso commerciale/direzionale/residenziale, confinante altri subalterni del mapp. 274, distinta al Catasto dei Fabbricati al foglio 116, mapp. 274, sub. 14, per la quota pari 1/1 di proprietà dell'esecutato, per un valore stimato di € 207.000,00;

**VALORE LOTTO 2: € 199.200,00;**

**LOTTO 3:** il presente lotto è composto dalle seguenti U.I. site nel Comune di Massa:

fondo commerciale sito in Via Pietro Pellegrini, facente parte di un complesso commerciale/direzionale/residenziale, confinante altri subalterni del mapp. 274, distinto al Catasto dei Fabbricati al foglio 116, mapp. 274, sub. 17, per la quota pari 1/1 di proprietà dell'esecutato, per un valore stimato di € 30.600,00;

**VALORE LOTTO 3: € 30.600,00;**

**LOTTO 4:** il presente lotto è composto dalle seguenti U.I. site nel Comune di Massa:

area urbana sita Via Pietro Pellegrini, facente parte di un complesso commerciale/direzionale/residenziale, confinante altri subalterni del mapp. 274, distinta al Catasto dei Fabbricati al foglio 116, mapp. 274, sub. 20, per la quota pari 1/1 di proprietà dell'esecutato, per un valore stimato di € 6.600,00;

**VALORE LOTTO 4: € 6.600,00;**

**LOTTO 5:** il presente lotto è composto dalle seguenti U.I. site nel Comune di Massa:

area urbana sita Via Pietro Pellegrini, facente parte di un complesso commerciale/direzionale/residenziale, confinante altri subalterni del mapp. 274, distinta al

Catasto dei Fabbricati al foglio 116, mapp. 274, sub. 24, per la quota pari 1/1 di proprietà dell'esecutato, per un valore stimato di € 36.000,00;

**VALORE LOTTO 4: € 36.000,00;**

**LOTTO 6:** il presente lotto è composto dalle seguenti U.I. site nel Comune di Massa:

area urbana sita Via Pietro Pellegrini, facente parte di un complesso commerciale/direzionale/residenziale, confinante altri subalterni del mapp. 274, distinta al Catasto dei Fabbricati al foglio 116, mapp. 274, sub. 29, per la quota pari 1/1 di proprietà dell'esecutato, per un valore stimato di € 1.200,00;

**VALORE LOTTO 5: € 1.200,00;**

**LOTTO 7:** il presente lotto è composto dalle seguenti U.I. site nel Comune di Massa:

cantina in corso di costruzione, sita in Via Pietro Pellegrini, ubicata nel seminterrato del complesso commerciale/direzionale/residenziale di cui ai precedenti lotti 2, 3, 4 e 5, distinto al Catasto dei Fabbricati al foglio 116, mapp. 272, sub. 16, per la quota pari 1/1 di proprietà dell'esecutato, per un valore stimato di € 5.100,00;

**VALORE LOTTO 6: € 5.100,00;**

**LOTTO 8:** il presente lotto è composto dalle seguenti U.I. site nel Comune di Massa:

posto auto in corso di costruzione, sito in Via Pietro Pellegrini, ubicato nel seminterrato del complesso commerciale/direzionale/residenziale di cui ai precedenti lotti 2, 3, 4 e 5, distinto al Catasto dei Fabbricati al foglio 116, mapp. 272, sub. 19, per la quota pari 1/1 di proprietà dell'esecutato, per un valore stimato di € 7.200,00;

**VALORE LOTTO 7: € 7.200,00;**

**LOTTO 9:** il presente lotto è composto dalle seguenti U.I. site nel Comune di Massa:

sottotetto, ubicato in Via Livorno n. 13, distinta al Catasto dei Fabbricati al foglio 158, mapp. 17, sub. 11, per la quota pari 1/1 di proprietà dell'esecutato, per un valore stimato di € 20.000,00;

**VALORE LOTTO 9: € 20.000,00;**

**LOTTO 10:** il presente lotto è composto dalle seguenti U.I. site nel Comune di Massa:

terreno ubicato in Via delle Carre, della superficie complessiva di mq. 1.950, distinto al Catasto Terreni al foglio 95, mapp. 668 e 669, per la quota pari 1/1 di proprietà dell'esecutato, per un valore stimato di € 234.000,00;

**VALORE LOTTO 10: € 234.000,00;**

**LOTTO 11:** il presente lotto è composto dalle seguenti U.I. site nel Comune di Massa:

terreno ubicato in Via San Remigio, Loc. Turano, della superficie di mq 38,00 distinto al Catasto Terreni al foglio 100, mapp. 591, per la quota pari 1/1 di proprietà dell'esecutato, per un valore stimato di € 3.040,00;

**VALORE LOTTO 11: € 3.040,00;**

**LOTTO 12:** il presente lotto è composto dalle seguenti U.I. site nel Comune di Massa:  
terreno ubicato in Via delle Ferriere, Loc. Turano, della superficie di mq 70,00 distinto  
al Catasto Terreni al foglio 102, mapp. 370, per la quota pari 1/1 di proprietà dell'esecutato, per  
un valore stimato di € 5.600,00;

**VALORE LOTTO 12: € 5.600,00;**

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene espletato l'incarico affidatogli, rimanendo a  
disposizione del Sig. Giudice Istruttore per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Massa, 27/4/2010.

*EURO 1312*

Ho presentato relazione e altro dopo l'ora  
nello competenza del Tribunale Civile  
Piazza di Massa di fronte al  
GIORGINI LINO  
alle ore 11,30 del 28-4-2010  
L.G.S.

di fronte

in

*LG*

*[Signature]*

Il C.T.U.

Arch. Lino Giorgini



Architetto  
**GIORGINI**  
Lino Giuseppe



**TRIBUNALE DI MASSA**  
***SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI***

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 89/09**

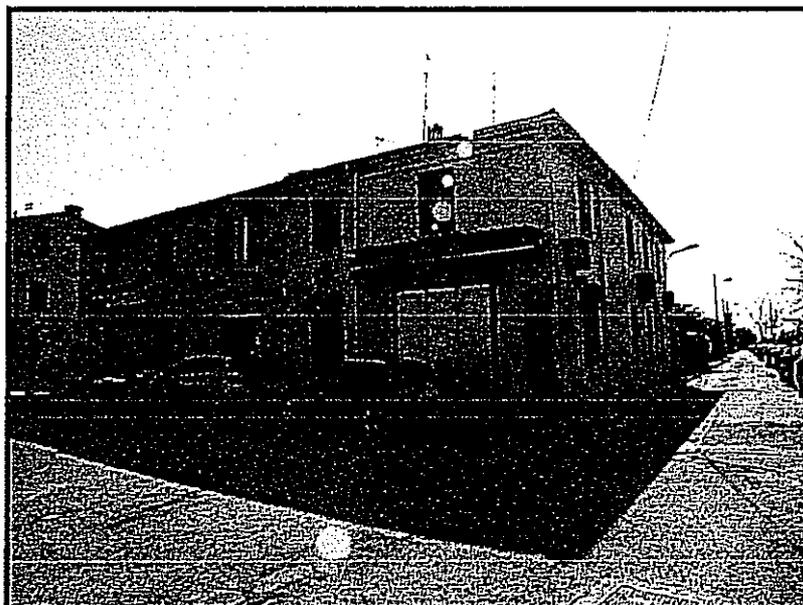
***Società Gestione Crediti B.P. S.P.A.***  
***contro***

**[REDACTED]**

**G.E. Dott.ssa ALBA DOVA**

**Documentazione fotografica**

**C.T.U. Arch. LINO GIORGINI**



Vista piano primo  
(foglio 116, mapp. 75, sub. 7)



Vista piano terra<sup>1</sup>  
(foglio 116, mapp. 75, sub. 8 -  
scorcio)

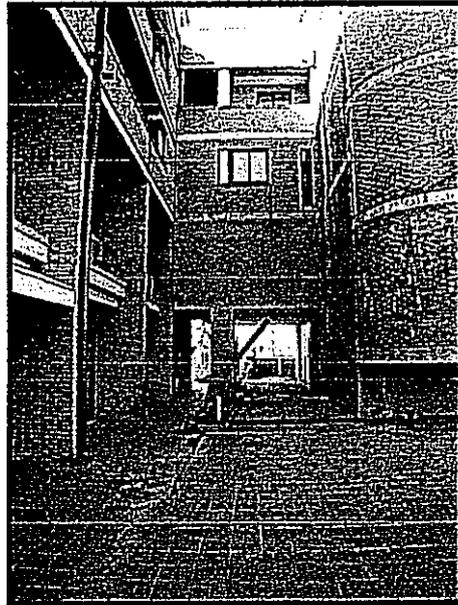
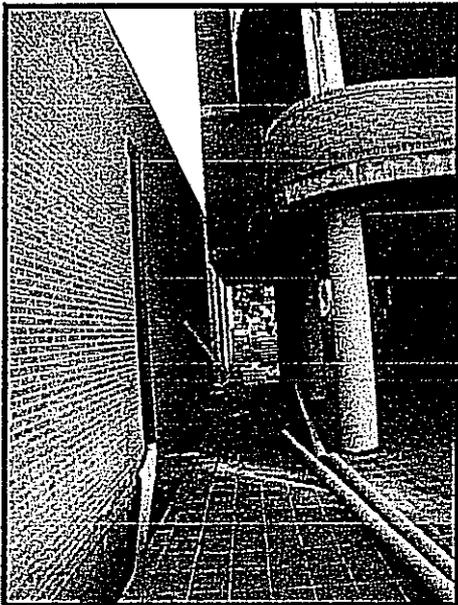
<sup>1</sup> Come precisato nella relazione di CTU (vedi nota 1) la presente fotografia è stata scattata all' "interno" del sub. 2, non oggetto della presente E.L., da cui si intravede nello sfondo la parte del bar/ristorante di cui al sub. 8.



Foto nn. 1 - 2 - 3: Bar/ristorante "Ygu", Piazza IV Novembre, Massa



Foto nn. 4 – 5: Agraria Rebecchi, foglio 116, mapp. 274, sub. 17



---

Foto n. 6: area urbana, foglio 116, mapp. 274, sub. 14

---

---

Foto n. 7: area urbana, foglio 116, mapp. 274, sub. 20 e 24

---



---

Foto n. 8: area urbana, foglio 116, mapp. 274, sub. 29

---



Foto nn. 9 - 10: cantina e posto auto, foglio 116, mapp. 272, sub. 16 e 19



Foto n. 11: terreno in Via delle Carre, foglio 95, mapp. 668 e 669



Foto n. 12: terreno in Via San Remigio, foglio 100, mapp. 591



Foto n. 13: terreno in Via delle Ferriere, foglio 102, mapp. 370

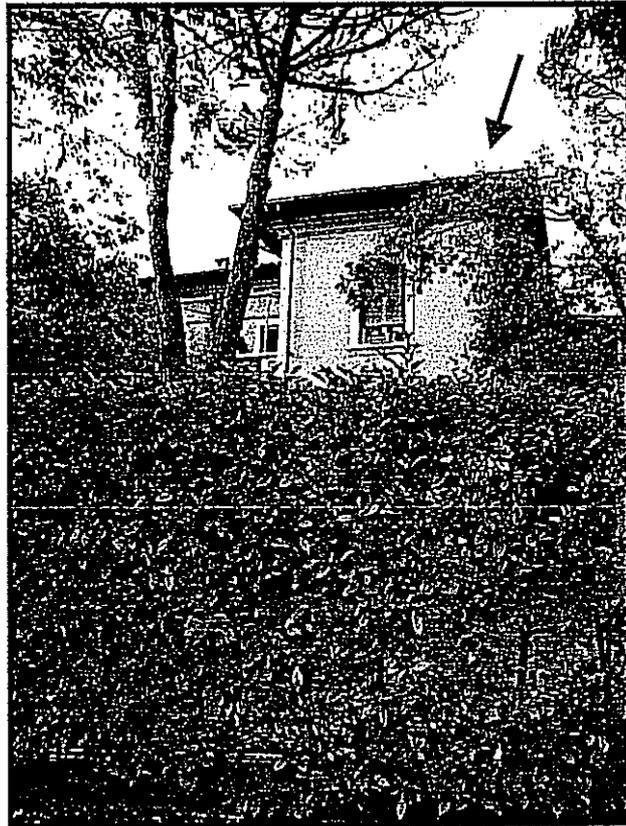


Foto nu. 14 e 15: sottotetto in Via Livorno, foglio 158, mapp. 17, sub. 1