
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
BANCA CARIGE SPA –
CASSA DI RISPARMIO GENOVA E IMPERIA

contro:

N° Gen. Rep. **33/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13/06/2018

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

Custode Giudiziario: Dott.ssa **Benedetta Chiappale**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti

- 1 - Porzione di Fabbricato terra/tetto – Massa (MS)**
- 2 - Appartamento piano secondo con box auto – Aulla (MS)**

Esperto alla stima: Geom. Luigi Chioni
Codice fiscale: CHNLGU74S30G628B
Studio in: Viale Giuseppe Mazzini 316
55042 Forte dei Marmi
Telefono: 0584 752173
Fax: 0584 1848326
Email: luigichioni@gmail.com
Pec: luigi.chioni@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**

Bene: Via dell'Acqua 21 - Quercioli - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 1 - Porzione di fabbricato terra/tetto – Massa (MS)

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni,

NCEU: Foglio 97, particella 375, subalterno 2, scheda catastale MS0015090 del 17/03/2005, indirizzo **Via dell'Acqua 21**, piano T-1-2, comune **Massa**, categoria A/2, classe 3, consistenza **6,5 vani**, superficie **136**, rendita € **783,53**;

NCEU: Foglio 97, particella 788, indirizzo **Via dell'Acqua**, piano T, comune **Massa**, categoria **Area urbana**, consistenza **27 mq.**

Bene: Via Lunigiana civ. 2/H - Aulla Centro - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 2 – Appartamento con box auto – Aulla (MS)

Corpo: B

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

NCEU: Foglio 22, particella 1502, subalterno 55, scheda catastale MS16564 del 24/03/2005, indirizzo **Viale Lunigiana**, piano 2, comune **Aulla**, categoria A/2, classe 2, consistenza **6 vani**, superficie totale **105mq** - tot escluse aree scoperte **100 mq**, rendita € **542.28**

Corpo: C

Categoria: Posto auto [PA]

Dati Catastali:

NCEU: Foglio 22, particella 1502, subalterno 23, scheda catastale MS16564 del 24/03/2005, indirizzo **Viale Lunigiana**, piano s1, comune **Aulla**, categoria C/6, classe 7, consistenza **14 mq**,
 superficie 17 mq, rendita € 44,83

2. **Stato di possesso**

Bene: Via dell'Acqua 21 - Quercioli - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 1 - Porzione di Fabbricato terra/tetto

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: Via Lunigiana civ. 2/H - Aulla Centro - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 2 - Appartamento Aulla con box auto e Box auto



Corpo: B e C
Possesso: Libero

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

Bene: Via dell'Acqua 21 - Quercioli - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 1 - Porzione di Fabbricato terra/tetto

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **SI**

Bene: Via Lunigiana civ. 2/H - Aulla Centro - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 2 - Appartamento Aulla con box auto

Corpo: B
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **SI**

Corpo: C
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **SI**

4. **Creditori Iscritti**

Bene: Via dell'Acqua 21 - Quercioli - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 1 - Porzione di Fabbricato terra/tetto

Corpo: A
Creditori Iscritti: Banca Carige Spa - Cassa Di Risparmio Genova E Imperia, Banca apuana credito cooperativo di Massa Carrara

Bene: Via Lunigiana civ. 2/H - Aulla Centro - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 2 - Appartamento Aulla con box auto

Corpo: B e C
Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio di Lucca Spa, Banca Carige Spa - Cassa Di Risparmio Genova E Imperia

5. **Comproprietari**

Bene: Via dell'Acqua 21 - Quercioli - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 1 - Porzione di Fabbricato terra/tetto

Corpo: A
Regime Patrimoniale: **Separazione dei beni - Comproprietari: Nessuno**

Bene: Via Lunigiana civ. 2/H - Aulla Centro - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 2 - Appartamento Aulla con box auto

Corpo: B e C
Regime Patrimoniale: **Separazione dei beni - Comproprietari: Nessuno**



6. Misure Penali**Bene:** Via dell'Acqua 21 - Quercioli - Massa (Massa Carrara) - 54100**Lotto: 1** - Porzione di Fabbricato terra/tetto**Corpo: A****Misure Penali:** NO**Bene:** Via Lunigiana civ. 2/H - Aulla Centro - Aulla (Massa Carrara) - 54011**Lotto: 2** - Appartamento Aulla con box auto**Corpo: B e C****Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via dell'Acqua 21 - Quercioli - Massa (Massa Carrara) - 54100**Lotto: 1** - Porzione di Fabbricato terra/tetto**Corpo: A****Continuità delle trascrizioni:** SI**Bene:** Via Lunigiana civ. 2/H - Aulla Centro - Aulla (Massa Carrara) - 54011**Lotto: 2** - Appartamento Aulla con box auto**Corpo: B e C****Continuità delle trascrizioni:** SI**8. Prezzo****Bene:** Via dell'Acqua 21 - Quercioli - Massa (Massa Carrara) - 54100**Lotto: 1** - Porzione di Fabbricato terra/tetto**Prezzo da libero: € 191.380,00****Bene:** Via Lunigiana civ. 2/H - Aulla Centro - Aulla (Massa Carrara) - 54011**Lotto: 2** - Appartamento piano secondo con box auto al piano seminterrato.**Prezzo da libero: € 117.542,50**

Beni in Massa (Massa Carrara)
Località/Frazione Quercioli
Via dell'Acqua 21

Lotto: 1 - Porzione di Fabbricato terra/tetto in Massa (Ms)

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

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

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Quercioli, Via dell'Acqua 21

Note: Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione tipologia Fabbricato terra-tetto libera su tre lati con annessa corte esterna comprendente di fatto anche l'area urbana censita al mappale 788.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Massa -

Stato Civile: **Coniugato** - Regime Patrimoniale: **Separazione dei beni**

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata con Sig. [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni:

- foglio 97, particella 375, subalterno 2, scheda catastale MS0015090 del 17/03/2005, indirizzo *Via dell'Acqua 21*, piano T-1-2, comune Massa, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 136, rendita € 783,53
- foglio 97, particella 788, indirizzo *Via dell'Acqua*, piano T, comune Massa, categoria Area urbana, consistenza 27

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La consistenza ed il perimetro della corte di pertinenza è differente da quanto rappresentato in planimetria.

Difformità riscontrate:

- (i) lo stradello privato di accesso lato mare (foto 7), utilizzato anche da terzi estranei alla procedura, si sviluppa su area di proprietà pignorata. Detto stradello è ben delimitato da recinzione in muratura.
Di fatto la corte in uso esclusivo, a servizio dell'abitazione pignorata, è minore di quella rappresentata nella planimetria. Si precisa comunque che per casi analoghi tale difformità è assai comune;
- (ii) l'area urbana identificata al mappale 788, di fatto rientra nella corte esclusiva ed è inglobata all'interno della recinzione del lotto di pertinenza.

A correzione di quanto rinvenuto, sarebbe necessaria la presentazione di una planimetria che, annettesse in modo esclusivo al fabbricato la corte stralciata dallo stradello, inserendo come esclusiva e parte dell'unità immobiliare anche l'area identificata al mappale 788.

Per quanto riguarda la porzione di area in cui insiste lo stradello a mare, esso andrà trattato e censito come area urbana catastalmente identificata.

Si premette che a fronte delle difformità urbanistiche presenti sul fabbricato (trattate nei capitoli



seguenti), sarà poi necessario l'aggiornamento della planimetria catastale a prosieguo delle opere di ripristino (necessarie a portare il fabbricato nella situazione di conformità urbanistica).

Regolarizzabili mediante: **Presentazione nuova planimetria catastale DOCFA**

Descrizione delle opere da sanare: **Rettifica grafica della corte**

Pratica DOCFA: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Porzione di fabbricato tipo terra/tetto in aderenza ad altra unità immobiliare.

La porzione pignorata è indipendente e libera su tre lati, sita in località Quercioli, a circa 1 km dal centro di Massa.

Zona prettamente residenziale con prevalenza di abitazioni private con giardino o piccoli complessi condominiali.

Il bene è ubicato lungo Via dell'Acqua, una diramazione a mare di Via Carducci, distante circa 450 metri dalla stazione ferroviaria di Massa Centro.

Lungo via Carducci sono presenti diverse attività commerciali che variano dalla piccola alla grande distribuzione (bar, piccole attività, rivendita auto, supermercato CONAD).

Caratteristiche zona: periferica normale

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

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

Servizi offerti dalla zona: Stazione ferroviaria di Massa centro (*distanza 450 metri*), Ufficio Postale (*distanza 150 metri*).

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Massa centro (*1 km*), Montignoso (*3,5 km*), Forte dei Marmi (*7,5 km*), Pietrasanta (*10 km*).

Attrazioni paesaggistiche: Versilia, litorale marino, alpi apuane.

Attrazioni storiche: Centro storico di Massa, P.zza Aranci, Castello Malaspina.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria Massa Centro *450 metri*, Casello Autostradale di Massa *2 km*.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'esecutata risiede nell'immobile pignorato in insieme al marito ed ai figli minori

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 ISCRIZIONI:

1

Ipoteca volontaria attiva;



A favore di **Banca Carige Spa - Cassa Di Risparmio Genova E Imperia**

contro [REDACTED]

Derivante da: **Concessione a garanzia di mutuo;**

Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00;

A rogito di Notaio De Luca Tommaso in data 30/05/2008 ai nn. 10143/5560;

Iscritto/trascritto a Massa in data 04/06/2008 ai nn. 5921/1151;

Note:

- L'ipoteca riguarda solo il fabbricato censito al fg 97 paticella 375 sub. 2.
- L'ipoteca non riguarda l'area urbana censita al fg 97 particella 788.
- Con atto di fusione del Notaio Lorenzo Anselmi del 16-11-2015, n. 61165 del repertorio notarile, n. 19688 progressivo dell'atto, la Cassa di Risparmio di Carrara Spa si è fusa mediante incorporazione nella Banca Carige Spa - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, la quale è subentrata in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi.

2

Ipoteca volontaria attiva;

A favore di **Banca anuana credito cooperativo di Massa Carrara**

contro [REDACTED] (terzo datore di ipoteca);

Derivante da: **Concessione a garanzia di apertura di credito;**

Importo ipoteca: € 440.000,00; Importo capitale: € 220.000,00;

A rogito di Notaio Consoli Lucio in data 26/11/2009 ai nn. 14879/6498;

Iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 15/04/2010 ai nn. 3476/618;

Note:

- L'ipoteca riguarda solo il fabbricato censito al fg 97 paticella 375 sub. 2.
- L'ipoteca non riguarda l'area urbana censita al fg 97 particella 788.
- Inizialmente l'ipoteca oltre che sul bene pignorato era estesa anche sulla particella confinante censita al fg 97 particella 789 (successivamente liberata con atto Notaio Cattaneo del 27/10/2010 nn 20371/9073 - Nota per restrizione di beni iscritta il 02/11/2010 reg gen n 10220, reg part n. 1497.

3

Ipoteca giudiziale attiva;

A favore di **Banca Carige Spa - Cassa Di Risparmio Genova E Imperia,**

contro [REDACTED]

Derivante da: **Decreto ingiuntivo;**

Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 142121,84;

A rogito di Tribunale di Massa in data 08/08/2012 ai nn. 799;

Iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 29/08/2012 ai nn. 7134/837;

Note:

Con atto di fusione del Notaio Lorenzo Anselmi del 16-11-2015, n. 61165 del repertorio notarile, n. 19688 progressivo dell'atto, la Cassa di Risparmio di Carrara Spa si è fusa mediante incorporazione nella Banca Carige Spa - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, la quale è subentrata in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi.

4.2.2 PIGNORAMENTI:

Pignoramento a favore di Banca Carige Spa - Cassa Di Risparmio Genova e Imperia

contro [REDACTED]

A rogito di Tribunale di Massa in data 27/02/2017 ai nn. 615

Iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 07/03/2017 ai nn. 1884/1261;

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:**

Immobile indipendente, non facente parte di condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna**Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Accessibile solo il piano terra**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Nell'atto di provenienza si dichiara l'esistenza dell'attestato di prestazione energetica redatto in data 01 aprile 2016 dal Geometra Aliboni Stefano, iscritto all'Albo dei Geometri di Massa al n. 582, ai sensi di legge depositato in data 01 aprile 2016.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. PRECEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:****Provenienza riferita al fabbricato censito al fg 97 particella 375***(nel tempo divenuta sub 1 e poi sub 2)***Proprietari ante ventennio (31/08/1994) fino al 05/11/1999****Titolare/Proprietario:**[REDACTED] *(per la quota di 1/2 in comunione legale);*
[REDACTED] *(per la quota di 1/2 in comunione legale);**In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Fornaciari Chittoni (MS), in data 31/08/1994, ai nn. 15139.*

Note: L'immobile oggetto di compravendita è identificato al foglio 97 particella 375

Proprietario dal 05/11/1999 fino al 06/03/2001**Titolare/Proprietario:**[REDACTED]
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Fornaciari Chittoni (MS), in data 05/11/1999, ai nn. 20155/7823; registrato a Massa, in data 19/11/1999, ai nn. 1521; trascritto a Massa-Carrara, in data 12/11/1999, ai nn. 10809/6830.

Note: L'immobile oggetto di compravendita è identificato al foglio 97 particella 375

Proprietario dal 06/03/2001 fino al 15/04/2016**Titolare/Proprietario:**[REDACTED]
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Fornaciari Chittoni (MS), in data 06/03/2001, ai nn. 21118/8388; registrato a Massa, in data 23/03/2001, ai nn. ; trascritto a Massa-Carrara, in data 16/03/2001, ai nn. 2222/1570.

Note: L'immobile oggetto di compravendita è identificato al foglio 97 particella 375, piani: T-1-2.

Provenienza riferita all'area urbana censita al fg 97 particella 788**Proprietario ante ventennio (10/06/1982) e (10/04/1986) fino al 26/06/2000.****Titolare/Proprietario:**[REDACTED]
*In parte in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maneschi (MS), in data 10/06/1982, ai nn. 14261; registrato a Massa, in data 29/06/1982, ai nn. 744; trascritto a Massa-Carrara, in data 03/07/1982, ai nn. 3973;**In parte in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maneschi (MS), in data 10/04/1986, ai nn. 16240; trascritto a Massa-Carrara, in data 23/04/1986, ai nn. 2105.*

Proprietari dal 26/06/2000 al 27/10/2010

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] (Usufrutto)
 [REDACTED] (Nuda proprietà per 1/2)
 [REDACTED] (Nuda proprietà per 1/2).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandra Bianchi (MS), in data 26/06/2000, ai nn. 36954/3494; registrato a Massa, in data 17/07/2000, ai nn. 998; trascritto a Massa-Carrara, in data 28/06/2000, ai nn. 6094/4089.

Note: Ventennio relativo alla particella fg 97 particella 788.

Nell'atto il signor [REDACTED] riservandosi l'usufrutto generale, vende ai signori [REDACTED] che accettano e comprano in comunione legale.

Proprietario dal 27/10/2010 fino al 15/04/2016

Titolare/Proprietario:

In forza di Atto di permuta - a rogito di Notaio Luigi Cattaneo, in data 27/10/2010, ai nn. 20372/9074; trascritto a Massa-Carrara, in data 02/11/2010, ai nn. 10186/6856.

Note: Atto di permuta col quale viene trasferita la proprietà del bene pignorato censito al fg 97 particella 788 (ente urbano)

Ultimo atto di provenienza col quale i beni pignorati Lotto 1 sono pervenuti all'esecutato:

Proprietario dal 15/04/2016 fino ad oggi

Titolare/Proprietario:

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Tommaso De Luca (MS), in data 15/04/2016, ai nn. 21447/14656; registrato a Carrara, in data 18/04/2016, ai nn. 1979/1T; trascritto a Massa-Carrara, in data 18/04/2016, ai nn. 3381/2488.

Note: L'atto di compravendita riguarda il trasferimento di tutti i beni del lotto 1, già catastalmente identificati come da atto di pignoramento ovvero: fg 97 particella 375 sub 2 per il fabbricato e fg 97 particella 788 per l'area urbana.

7. PRATICHE EDILIZIE:**1**

Numero pratica: **Concessione Edilizia in Sanatoria L 47/85 - N.89-06-141S del 30/06/1989**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia in Sanatoria L.47/85**

Per lavori: **Abusi operati su fabbricato unifamiliare ultimati ante 1967**

Presentazione in data **01/04/1986** al n. di prot. **12855-4483**

Rilascio in data **30/06/1989** al n. di prot. **89-06-141S**

NOTE:

Gli abusi oggetto di condono sono stati dichiarati compiuti su fabbricato esistente ante 1967.

In particolare tali abusi sono stati dichiarati come realizzati nell'anno 1966 e consistenti in:

- 1) Realizzazione a Piano Terra di servizio igienico in muratura portante e copertura a terrazza;
 - 2) Realizzazione, nel terreno pertinenziale, di locale uso cantina, in muratura portante e copertura;
- Il tutto come meglio riportato nella pratica di condono allegata alla presente.

2

Numero pratica: **Denuncia di Inizio Attivita' n. 50201**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Denuncia di inizio attività obbligatoria**

Per lavori: **Realizzazione recinzione a parte dei terreni annessi ai fabbricati censiti in catasto al fg 97 mappale 357-768-378**

Oggetto: **Lavori su fabbricato**

Presentazione in data **15/02/2002** al n. di prot. **7360**

L'agibilità non è mai stata rilasciata.



NOTE:

Progetto per la realizzazione del muro di recinzione che riguarda anche il lotto oggetto di pignoramento

3

Numero pratica: **Autorizzazione Edilizia rep. n. 51025**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Autorizzazione edilizia per esecuzione opere ai sensi della Legge 28.1.1997 N.10**

Per lavori: Realizzazione parte di recinzione e muro di sostegno

Oggetto: Lavori su fabbricato

Presentazione in data **16/07/2002** al n. di prot. **31649**

Rilascio in data **25/11/2002** al n. di prot. **51025**

NOTE:

Autorizzazione per la realizzazione del muro di contenimento lato Via Acquala (vedi documentazione allegata).

4

Numero pratica: **Denuncia di Inizio Attivita' (D.I.A.) n.51105**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Manutenzione straordinaria consistenti in restauro, risanamento conservativo, consolidamento statico e risanamento igienico

Presentazione in data **29/07/2002** al n. di prot. **33783**

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

5

Numero pratica: **Denuncia di Inizio Attivita' n.53281 (ultimo atto edilizio valido)**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Ristrutturazione in **variante alla D.I.A. 51105** del 29/07/2002

Oggetto: variante

Presentazione in data **15/10/2003** al n. di prot. **48304**

NOTE relative alla **D.I.A. 51105/2002** e successiva variante **D.I.A. 53281/2003**:

Esiste un certificato di collaudo, prot. n.8242 del 20/02/2004, redatto dal progettista inerente il collaudo delle opere di cui alla D.I.A. 51105 e successiva variante D.I.A. 53281/2003, nel quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 12/02/2003 e collaudati col certificato in questione.

Verificato che la variante 53281 è stata depositata in data 29/07/2003, il C.T.U. ritiene che sia stato commesso un mero errore di scrittura nel dichiarare l'anno di fine lavori, che dovrebbe essere il 2004 invece del 2003 (è evidente che la data di fine lavori non possa precedere la data di deposito della pratica).

6

Numero pratica: **Autorizzazione edilizia ARCHIVIATA e MAI RILASCIATA rep 52955**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Realizzazione e realizzazione servizi igienici, al piano primo, in ampliamento al fabbricato residenziale e realizzazione pergolato al piano terra

Oggetto: Lavori su fabbricato

Presentazione in data **26/07/2003** al n. di prot. **35117**

La pratica non è mai stata rilasciata.

7

Numero pratica: **Domanda di condono** Protocollo **P0766** Legge **269/2003** - in corso di definizione per la quale è stato avviato procedimento volto al **DINIEGO** della stessa.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Note tipo pratica: Pratica in corso di definizione (**non procedibile**)

Per lavori: Realizzazione opere edili in assenza di titolo

Presentazione in data **13/12/2004** al n. di prot. **P0766**



La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE:

A seguito della richiesta di chiarimenti sulla definizione della pratica, formulata dal C.T.U. all'ufficio condono edilizio del Comune di Massa, il dirigente del settore Arch. Ticciati, ha ritenuto la domanda improcedibile avviando il procedimento volto al diniego della stessa (risposta inviata al C.T.U. a mezzo posta elettronica certificata prot. 14633 del 08/03/2018 – allegata alla presente).

Nella risposta di riscontro, il Comune precisa che dalla documentazione agli atti, risulta che <<...l'edificio è stato oggetto di ristrutturazione, attuata per mezzo di DIA n.51105 del 29/07/2002 e variante DIA n. 53281 del 06/11/2003, poi collaudata dal tecnico redattore in data 20/02/2004 prot. 8242; l'esame delle suddette pratiche evidenzia che le opere oggetto dell'istanza di sanatoria non sono rappresentate nei grafici dello stato di fatto allegati alla DIA in variante (06/11/2003), pertanto risultano essere state realizzate successivamente al 31/03/2003, termine ultimo per l'ammissibilità a sanatoria e, ragionevolmente, dopo l'attestazione di collaudo del professionista incaricato datata 20/02/2004.

La pratica di Condonò n. P0766 intestata a [REDACTED] è da ritenersi pertanto improcedibile conseguentemente, dal punto di vista amministrativo, è stato avviato procedimento volto a diniego della stessa....>>

A titolo informativo, il C.T.U. elenca quali erano le opere inserite nella domanda di condono:

- 1) Realizzazione di portico al piano terra aderente al fabbricato principale;
- 2) Modesto ampliamento al piano primo del terrazzo lato Viareggio;
- 3) Realizzazione di servizio igienico al piano primo e adiacente piccolo portico aderente al fabbricato;
- 4) Modesto ampliamento del terrazzo al piano secondo lato Viareggio;
- 5) Modeste modifiche interne e prospettiche.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il locale cucina posto al piano terra, avente una superficie netta di mq. 7,50, è collegato direttamente al vano soggiorno. Tale collegamento consistente in un passaggio privo di infisso è comunque di ampiezza inferiore alla minima richiesta dal vigente regolamento urbanistico del Comune di Massa (che prevede un passaggio minimo di mt. 2,00). Per adeguare i locali alle norme vigenti, sarà necessario optare per una delle due soluzioni: (i) modificare (allargare) il passaggio di collegamento fino a un'apertura di mt.2,00; (ii) modificare le superfici interne esistenti, mediante lo spostamento delle pareti, creando una cucina con superficie minima di mq 10 (pari a 27 metri cubi).

Regolarizzabili mediante: opere edili eseguibili a mezzo di pratica edilizia C.I.L.A.

Descrizione delle opere da sanare: Adeguamento alla normativa urbanistica vigente dell'apertura di collegamento tra cucina e soggiorno fino ad un'apertura minima di mt.2,00, oppure ampliamento fino a mq.10,00 del locale cucina a discapito degli altri ambienti.

Elenco costi:

- Opere edili adeguamento cucina: **€ 3.000,00**
- Pratica CILA (redazione, progettazione, D.L.): **€ 1.500,00**

Totale costi:

Oneri Totali: **€ 4.500,00**

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2] – Massa Fg 97 particella 375 sub. 2**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta regionale con Del. n. 10603 del 20/10/1980



Zona omogenea:	Viabilità di progetto (vincolo decaduto)
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento urbanistico
In forza della delibera:	C.C. n. 58 del 24/07/2015
Zona omogenea:	CD 12 (Art. 27 NTA) - Zona non soggetta a vincoli
Norme tecniche di attuazione:	Art. 27 - CD12: Tessuto a media densità con complessi edifici di valore storico presenti al 1909 (nuclei di antica formazione di pianura) Secondo la tabella riportata all'Art. 27, le categorie di interventi ammessi per i fabbricati classificati in area CD12 sono i seguenti: 1.Manutenzione ordinaria (Ma.o.); 2.Manutenzione straordinaria (Ma.str.); 3.Restauro (Re.); 4.Risanamento conservativo (Co.); 5.Ristrutturazione edilizia conservativa tipo a (Rist. cons. a.); 6.Ripristino (Rip.); 7.Frazionamento; 8.Cambio Uso.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1. Difformità del pergolato insistente sul prospetto principale** (lato Viareggio – foto 3), in particolare realizzazione in modo difforme alla DIA 53281/2003. Oltre alle dimensioni difformi, il pergolato che doveva essere a cielo aperto, è stato abusivamente coperto con perlinato in legno sormontato da carta catramata. Per quanto riguarda la difformità sulle dimensioni della struttura, essa **può essere “regolarizzata”** ai sensi dell'Art. 206 LRT 65/2014 mediante il **pagamento** di una **sanzione forfettaria di Euro 1.000,00** (di cui si allega il calcolo appositamente sviluppato dal competente ufficio comunale su richiesta del CTU).

Per quanto riguarda invece la copertura, *essendo un'opera che può essere rimossa senza pregiudizio per la parte legittima*, la stessa non può essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'art. 206 LRT 65/2014 e pertanto si prevede la **demolizione**.

Regolarizzabili mediante:

- Pagamento **sanzione forfettaria a sanatoria della struttura;**
- **Rimozione della copertura;**

Descrizione delle opere da sanare:

- Rimozione del manto di copertura e della relativa lattoneria; 2.
- Dimensioni difformi della struttura della pompeiana a cielo aperto, regolarizzabile mediante pagamento sanzione ai sensi art 206 LRT 65/2014.

Elenco costi:

- Rimozione copertura: **€ 1.500,00**
- Sanzione forfettaria ai sensi art 206 LRT 65/2014 per la regolarizzazione della pompeiana a cielo aperto: **€ 1.000,00**
- Spese tecniche art 206 LRT 65/2014: **€ 3.500,00** (che comprendono anche le spese tecniche riferite agli abusi descritti ai seguenti punti 3 e 4);
- Redazione certificato di idoneità statica da parte tecnico competente (necessario per art 206 L.R.T. 65/2014): **€ 2.500,00**



Totale costi:

Spese di sanatoria presunte: € **8.500,00**

2. Servizio igienico al piano primo, realizzato in difformità all'ultimo titolo edilizio rilasciato (DIA 53281/2003), **NON SANABILE ai sensi dell'art. 206 L.R.T. 65/2014**.

Secondo il C.T.U., l'opera non rientra tra quelle sanabili ai sensi dell'art. 206 L.R.T. 65/2014, poiché dalla verifica dei titoli edilizi rilasciati e dalla fine lavori depositata, sembrerebbe che, il servizio igienico in questione sia stato realizzato successivamente alla realizzazione dei balconi del piano primo e del piano secondo e che pertanto, **la demolizione dello stesso possa avvenire senza creare pregiudizio alla opere legittime.**

Regolarizzabili mediante:

Demolizione totale dell'abuso

Descrizione delle opere da sanare:

Demolizione del servizio igienico, compreso ripristino della facciata e del balcone (*vedi computo metrico estimativo allegato*).

Elenco Costi:

- Demolizione e ripristino : € **10.600,00**
- Spese tecniche (D.L., etc): € **3.500,00**

Totale costi:

Spese di sanatoria presunte: € **14.100,00**

3. Variazione della sagoma senza aumento di valore venale, consistente nella **modifica della sagoma del solaio di copertura**;

In particolare l'attuale copertura ha una forma a padiglione mentre quella legittima era a capanna. Tale difformità **può essere "regolarizzata"** ai sensi dell'**Art. 206 della LRT 65/2014** mediante il pagamento di una sanzione forfettaria (di cui si allega il calcolo appositamente sviluppato dal competente ufficio comunale su richiesta del CTU), per la cifra di **Euro 1.000,00**

Regolarizzabili mediante: Pagamento sanzione forfettaria ai sensi art. 206 LRT 65/2014

Descrizione delle opere da sanare: Variazione della sagoma senza aumento di valore venale.

Elenco Costi:

- Sanzione forfettaria ai sensi art. 206 LRT 65/2014: € **1.000,00**
- Spese tecniche già computate nell'auso 1)

Totale costi:

Spese di sanatoria presunte: € **1.000,00**

4. Variazione spazi interni, variazione di aperture di porte e finestre;

Tali difformità **potranno essere "regolarizzate"** ai sensi dell'**Art. 206 della LRT 65/2014** mediante il pagamento di una sanzione forfettaria (di cui si allega il calcolo appositamente sviluppato dal competente ufficio comunale su richiesta del CTU), per la cifra di **Euro 1.000,00**.

L'applicazione dell'Art. 206 è ammissibile poiché non si reputa possibile la messa in pristino delle facciate in quanto trattandosi di fabbricato in muratura portante, lo spostamento, la chiusura e la riapertura di finestre e porte finestre potrebbe creare pregiudizio per la parte eseguita in conformità.

Regolarizzabili mediante: Pagamento sanzione forfettaria ai sensi art. 206 LRT 65/2014

Descrizione delle opere da sanare: Variazione spazi interni, variazione di aperture di porte e finestre.



Elenco costi:

- Sanzione forfettaria ai sensi art. 206 LRT 65/2014: € 1.000,00
- Spese tecniche già computate nell'auso 1)

Totale costi:

Spese di sanatoria presunte: € 1.000,00

5. Realizzazione di volume ad uso ripostiglio al piano terra, in aderenza al fabbricato principale, insistente sul prospetto lato Carrara (vedi foto 5).

Detto locale è stato ricavato mediante la chiusura di un'area compresa tra il muro di confine, il muro di contenimento verso la strada e la facciata del fabbricato. Per chiudere il volume è bastata la realizzazione di una parete in infisso metallico e la copertura.

Essendo opere la cui demolizione non crea pregiudizio per la parte di fabbricato eseguita in conformità, non rientrando pertanto tra quelle previste all'art. 206 LRT 65/2014, **è prevista la demolizione**.

Le opere da rimuovere consistono nella rimozione sia della copertura sia di una parete in infisso metallico, il tutto per uno sviluppo in pianta di circa mq. 9,00 (vedi grafici allegati).

Regolarizzabili mediante: Demolizione totale dell'abuso

Descrizione delle opere da sanare: Rimozione totale della copertura e dell'infisso.

Elenco costi:

- Rimozione della copertura e della relativa struttura sottostante: € 1.000,00
- Rimozione parete in infisso: € 350,00
- Ripristino della facciata etc: € 500,00

Totale costi:

Spese di sanatoria presunte: € 1.850,00

*_*_*_*

Note sull'art.206 L.R.T. 65/2014

(note valide per gli abusi sopra elencati ai punti 1, 3, 4):

In merito all'applicazione dell'art.206 è bene precisare che il pagamento della sanzione pecuniaria non determina la legittimazione dell'abuso, ma rende commerciabili le opere abusive evitandone la demolizione e la messa in pristino.

Si precisa che, sugli immobili come quello in questione, in cui viene applicato l'art. 206 (che presentano quindi difformità urbanistiche non sanabili con l'art. 209 L.R.T. 65/2014), non c'è "sanatoria", le edificazioni non diventano "legittime" sono "tollerate" e se ne consente il "mantenimento".

In caso di interventi futuri, è possibile che gli stessi possano essere limitati alla sola "manutenzione" volti pertanto a garantire l'integrità della costruzione, il suo mantenimento e la conservazione.



Si riporta di seguito il calcolo della sanzione, redatto dal Comune di Massa su richiesta del CTU, ai sensi della LRT 65/2014 art. 206 (documento allegato alla documentazione a corredo della perizia)

COMUNE DI MASSA
 SETTORE LAVORI PUBBLICI, PROTEZIONE CIVILE, VIGILANZA EDILIZIA
 SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

Da: 4/2017 22.02.2017

OGGETTO: Calcolo sanzione per immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare. Richiesta CTU.

Spett.le Geom. Luigi Chionti
 Via G. Mazzini, 316
 FORTE DEI MARMI (LI)
 Email: luigi.chionti@gmail.com

Facciamo seguito alla richiesta di calcolo sanzione presentata per immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare di cui al proc. n. 9642 del 17 febbraio 2016, in adempimento al contenuto del calcolo della sanzione pecuniaria.

Distinti saluti

Il Dirigente responsabile
 Ing. Ferruccio Della Porta

Settore Lavori Pubblici / U.O. Programmazione e Pubblica Amministrazione
 Comune di Massa - Via Dante Alighieri
 Tel. 058540105

Mod. A/R

CALCOLO SANZIONE AI SENSI ART. 65/2014 e S.M.

PRODOTTO PER IL CALCOLO DELL'INCREMENTO DI VALORE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI PREVISTE DALL'ART. 7

SEDE DEL BENEFICIARIO: **CTU ONON**

DESCRIZIONE: **CTU ONON**

TIPO DI OPERAZIONE: **ONON**

Descrizione immobile	Superficie reale	Superficie catastale m²	Superficie di costruzione	Categoria	Superficie catastale
Località abitativa n. 23				1,23	
Località n. 24 n. 25				1,36	
Località n. 26				0,27	
Località n. 27				0,23	
Località n. 28 n. 29				1,88	
Località n. 30				1,12	
Località n. 31				0,36	
Località n. 32				0,20	
Totale superficie catastale in mq. CTU					

Finalità	Superficie	Categoria	Tipologia	Valore Catastale di riferimento
abit. ed. ab.	0,00 m²	1,23	ab. ed. ab.	1,300,00 €
Totale del VALORE CATASTALE				
Superficie catastale in mq. CTU		Valore Catastale di riferimento		VALORE CATASTALE
€		€		1.300,00 €

Mod. A/R

CALCOLO SANZIONE AI SENSI ART. 65/2014 e S.M.

SEDE DEL BENEFICIARIO: **CTU ONON**

DESCRIZIONE: **CTU ONON**

Descrizione immobile	Superficie reale	Superficie catastale m²	Superficie di costruzione	Categoria	Superficie catastale
Località abitativa n. 23				1,23	
Località n. 24 n. 25				1,36	
Località n. 26				0,27	
Località n. 27				0,23	
Località n. 28 n. 29				1,88	
Località n. 30				1,12	
Località n. 31				0,36	
Località n. 32				0,20	
Totale superficie catastale in mq. CTU					

Finalità	Superficie	Categoria	Tipologia	Valore Catastale di riferimento
abit. ed. ab.	0,00 m²	1,23	ab. ed. ab.	1,300,00 €
Totale del VALORE CATASTALE				
Superficie catastale in mq. CTU		Valore Catastale di riferimento		VALORE CATASTALE
€		€		1.300,00 €

VALORE CATASTALE	VALORE CATASTALE	INCREMENTO DI VALORE	SANZIONE	SANZIONE
€	€	€	€	€
				1.000,00
Totale sanzione				1.000,00

Mod. A/R

CALCOLO SANZIONE AI SENSI ART. 65/2014 e S.M.

SEDE DEL BENEFICIARIO: **CTU ONON**

DESCRIZIONE: **CTU ONON**

Descrizione immobile	Superficie reale	Superficie catastale m²	Superficie di costruzione	Categoria	Superficie catastale
Località abitativa n. 23				1,23	
Località n. 24 n. 25				1,36	
Località n. 26				0,27	
Località n. 27				0,23	
Località n. 28 n. 29				1,88	
Località n. 30				1,12	
Località n. 31				0,36	
Località n. 32				0,20	
Totale superficie catastale in mq. CTU					

Finalità	Superficie	Categoria	Tipologia	Valore Catastale di riferimento
abit. ed. ab.	0,00 m²	1,23	ab. ed. ab.	1,300,00 €
Totale del VALORE CATASTALE				
Superficie catastale in mq. CTU		Valore Catastale di riferimento		VALORE CATASTALE
€		€		1.300,00 €

VALORE CATASTALE	VALORE CATASTALE	INCREMENTO DI VALORE	SANZIONE	SANZIONE
€	€	€	€	€
				1.000,00
Totale sanzione				1.000,00

NOTE: TOTALE SANZIONE



Si riporta la comunicazione in merito all'improcedibilità della pratica di condono emessa dal Comune di Massa su richiesta del C.T.U. (documento allegato alla documentazione a corredo della perizia):

COMUNE DI MASSA
SETTORE 5 - PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ED EDILIZIA PRIVATA

Spett.le
 Geom. Luigi Chionti
 PEC: luigi.chionti@comune.massaroma.it

OGGETTO: Pratica di condono edilizio n. P.0786/18.3074; Richiesta informazioni pag. 3074/38; Risposta in merito.

A riscontro della nota in oggetto, si esprimeva quanto segue:

In pratica di condono di che tratta si vuole essere realizzato un edificio residenziale sito in Via dell'Acqua n. 11 (identificativo catastale n. 1/11/01/001/001) con 172 vani, con il completamento del corpo di fabbrica. Tali opere sono state dichiarate edilizie con il 30/03/2015, vennero previste dalla legge per l'attuabilità delle opere autorizzate.

Dagli atti di questa Comune risulta che l'edificio è stato oggetto di autorizzazione, emessa per motivo di DIA n. 31169 del 28/07/2002 e successivamente DIA n. 31281 del 06/11/2001, con ordinanza del sindaco ratificata in data 20/02/2004 prot. 1742. l'esame delle suddette pratiche edilizie che le opere oggetto dell'istanza di condono non sono rappresentate nei grafici della nota di base allegata alla DIA in variante (06/12/2003), pertanto risultano essere state realizzate successivamente al 13/03/2001, termine ultimo per l'attuabilità a sanatoria e, ragionevolmente, dopo l'instaurazione di un piano di regolamentazione autorizzato in data 20/07/2004.

La pratica di Condono n. P.0786/18.3074 successivamente al 30/03/2015 è da ritenersi pertanto improcedibile conseguentemente dal punto di vista amministrativo, è stata esposta in un'aula pubblica e sulla pagina del sito internet del Comune di Massa.

Restano a disposizione per ulteriori chiarimenti nei giorni di apertura al pubblico martedì e giovedì mattina dalle 8.30 alle 12.00 e dal venerdì 15.30 alle 17.30.

Il Dirigente del Settore
 Dott. Andrea Vignoli Ticianni

SETTORE 5 PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ED EDILIZIA PRIVATA
 UFFICIO SERVIZIO REALTAC

C.D.U. Area Urbana – Massa Fg. 97 particella 788

COMUNE DI MASSA
 Via Porta Sabazia 1, 54104 Massa - Tel. 0432 2347 - Fax 0432 2348
 Codice Fiscale 00123700965 - Pagine Gialle 07447000965
 Sito internet: www.comune.massaroma.it

PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ED EDILIZIA PRIVATA

Rep. n° 54 / 18

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
 (Redatto ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 06/06/2001, n. 1)

Vista la domanda presentata dal Geom. CHIONTI Luigi in data 18/03/2015 - prot. 03746

• Si certifica che gli immobili oggetto di richiesta, secondo le norme del Piano Regolatore Generale approvato con delibera della Giunta Regionale Toscana n° 10603 del 20.10.1980, hanno la seguente destinazione:

Foglio	Mappale	Destinazione di zona	N.T.A.
97	788	Viabilità di Progetto	

N.B. Il vincolo con destinazione Viabilità di Progetto è da considerarsi decaduto a tutti gli effetti come da giurisprudenza consolidata (Sentenza della Corte Costituzionale n.92 del 15/01/82 e decisioni del Consiglio di Stato n.7 e 12 del 1984).

• Con delibera di Consiglio Comunale n° 88 del 24.07.2015 è stato adottato il Regolamento Urbanistico. Tale strumento esemplare le seguenti previsioni:

Foglio	Mappale	Quadro Regolamentare	N.T.A./Archivio
97	788	Cinque svincoli CD12	Art. 27

Fino all'approvazione definitiva del R.U. sono in vigore le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della L.R.G n° 49/2014.

Per la finalità degli interventi urbanistici ed edilizi previsti dal R.U. occorre far riferimento alle Norme tecniche applicative di attuazione (NTA) di cui all'elaborato h.l. del R.U. adottato.

• Sono allegati alla presente certificazione e ne fanno parte integrante, gli studi delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente. Si fa presente che le Norme Tecniche di Attuazione del R.U. adottato sono consultabili sul sito internet del Comune di Massa.

• Si fa inoltre presente che l'Amministrazione con deliberazione di Consiglio Comunale n° 64 del 09.12.2010 ha approvato il Piano Strutturale, successivamente integrato e modificato in esito alle risultanze della conferenza partecipata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 42 del 31.07.2012 "Piano Strutturale - Parte d'atto degli approfondimenti richiesti in esito alla Conferenza Partecipata Iniziativa" e n° 71 del 17.12.2013 "Piano Strutturale - Modifiche introdotte in esito alla Conferenza Partecipata - contraddistinte alle osservazioni ed approvazione definitiva".

Per quanto riguarda le classificazioni e gli elementi specifici di dettaglio di cui agli studi di pericolosità sismica, geomorfologica e storica, si domanda alla completezza degli elaborati del Piano Strutturale approvato, consultabili sul sito internet del Comune di Massa.

- Il presente certificato non esclude indicazioni circa limitazioni o condizionamenti all'attività edificatoria ed alla trasformazione dell'uso dei suoli derivanti da disposizioni regolamentari o da strumenti di settore non avvertiti mediante le cartelle informative o alla legislazione Nazionale o Regionale in materia.
- Il presente certificato ha validità limitata ad un anno dalla data del rilascio salvo che non intervengano nel frattempo modifiche agli strumenti urbanistici o alla legislazione Nazionale o Regionale in materia.
- Il titolare del presente certificato è tenuto a verificare, all'atto del ritiro, l'esattezza ed omogeneità che vi fossero contenute.
- Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Data del rilascio, 07 FEB 2015

Il Dirigente del Settore
 Dott. Arch. Vignoli Ticianni



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A
NCEU Massa Fg 97 particella 375 sub.2 e area urbana particella 788

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione e precisamente porzione lato mare tipologia terra/tetto in aderenza ad altro fabbricato e libera su tre lati con annessa corte esterna ad uso esclusivo di circa 137 mq (di cui fa parte anche l'ara urbana particella 788 di mq. 27), il tutto composto da:

Piano terra: (altezza interna mt. 2,70)

- ingresso-soggiorno (mq 18,20),
- cottura (mq 7,50),
- bagno (mq 2,70),
- ripostiglio (mq 0,60),
- locale caldaia (mq 0,70),
- porticato (mq 25, da sanare con art 206 LRT 65/214 e ripristinare a cielo aperto rimuovendo la copertura - foto 3)
- ripostiglio esterno in aderenza alla facciata lato strada (mq 9, non sanabile totalmente da demolire mediante rimozione della copertura e di una parete- foto 5)
- corte esclusiva, accessibile con automezzi direttamente dallo stradello privato (foto 7), che si dirama dalla strada pubblica di Via Acquala. L'area della corte è totalmente pavimentata con autobloccanti (vedi documentazione fotografica allegata - foto 4-6-9).

Piano primo: (altezza interna mt. 2,70)

- camera (mq. 12,40),
- disimpegno (mq 2,55),
- ripostiglio (mq 7,20)
- balcone (mq 10,90)
- servizio igienico (mq. 3,35) accessibile direttamente dalla camera da letto (vedi planimetria allegata stato di fatto). Come già precisato nei capitoli riferiti alla legittimità urbanistica, risulta **eseguito in assenza di titolo edilizio, non sanabile** e pertanto dovrà **essere demolito**. Al suo posto dovrà essere ripristinato il balcone.

Piano secondo: (altezza interna min. 2,42 mt., max 2,95mt.)

- camera (mq 13,15),
- disimpegno (mq 2,50),
- bagno (mq 7,80),
- balcone (mq 14,70).

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà** - Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: Massa - Stato Civile: Coniugata con Sig. [redacted]

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **301,60**

E' posto al piano: **T-1-2**

L'edificio è stato costruito nel: **Ante 1967**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **2003**

ha un'altezza utile interna di circa m. **270**

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

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in buone condizioni, composto da struttura in muratura portante, intonacata e tinteggiata al civile. La porzione di fabbricato oggetto di pignoramento è stata **completamente ristrutturata negli anni 2001/2003.**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

- Note: parapetto in ringhiera metallica verniciata



Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorrevole**
materiale: **ferro**
apertura: **elettrica**
condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **legno**
protezione: **persiane**
materiale protezione: **legno**
condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente**
materiale: **legno tamburato**
condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto**
condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres**
condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **parquet incollato**
condizioni: **buone**
Note: piano primo e secondo

Rivestimento ubicazione: **bagno**
materiale: **mattonelle da rivestimento in gres**
condizioni: **buone**

Scale posizione: **interna**
rivestimento: **pietra**
condizioni: **buone**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	anno 2003
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto tradizionale a caldaia e termosifoni radianti
Stato impianto	buono
Potenza nominale	24 kw metano
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO



Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:**Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).**

Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore.

La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50%. Il porticato al piano terra verrà conteggiato al 30% e la corte esclusiva all'interno della recinzione al 10%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra - abitazione	superf. esterna lorda	42,00	1,00	42,00
Piano primo - abitazione	superf. esterna lorda	39,00	1,00	39,00
Piano primo - terrazzo	superf. esterna lorda	10,90	0,50	5,45
Piano secondo - abitazione	superf. esterna lorda	33,00	1,00	33,00
Piano secondo - terrazzo	superf. esterna lorda	14,70	0,50	7,35
Corte piano terra (in uso esclusivo all'interno della recinzione compreso mapp. 788)	superf. esterna lorda	137,00	0,10	13,70
Piano terra - porticato	superf. esterna lorda	25,00	0,30	7,50
		301,60		148,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: Massa – Semicentrale/S.Carlo – Circondario del centro fino all'autostrada

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.700,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.500,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).****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 Massa ;

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

abitazioni civili da €/mq 1.700,00 a €/mq 2.500,00

abitazioni di tipo economico da €/mq 1.350,00 a €/mq 1.900,00.



8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)*

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano terra - abitazione	42,00	€ 1.800,00	€ 75.600,00
Piano primo - abitazione	39,00	€ 1.800,00	€ 70.200,00
Piano primo - terrazzo	5,45	€ 1.800,00	€ 9.810,00
Piano secondo -abitazione	33,00	€ 1.800,00	€ 59.400,00
Piano secondo - terrazzo	7,35	€ 1.800,00	€ 13.230,00
Corte piano terra (uso esclusivo all'interno della recinzione)	13,70	€ 1.800,00	€ 24.660,00
Piano terra - porticato	7,50	€ 1.800,00	€ 13.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 266.400,00
Valore corpo			€ 266.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 266.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 266.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	148,00	€ 266.400,00	€ 266.400,00

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%)	€ 39.960,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 31.550,00
Diminuzione superficie commerciale a seguito della demolizione del bagno al piano primo (mq 3,90 x €/mq. 1.800,00)	€ -7.020,00
Superficie ad uso balcone al posto del servizio igienico da demolire (mq 3,90 x €/mq. 1.800,00 x 50%)	€ 3.510,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 191.380,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 191.380,00

8.6 Regime fiscale della vendita

*Immobile di proprietà privata ad uso abitativo, esente I.V.A.
Possibilità acquisto agevolazione "prima casa".*



Beni in Aulla (Massa Carrara)
Località/Frazione Aulla Centro
Via Lunigiana civ. 2/H

Lotto: 2 - Appartamento in Aulla (MS) con box auto

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Aulla Centro, Via Lunigiana civ. 2/H

Note: Appartamento di civile abitazione sub.55 al piano secondo, con *annesso* box posto auto sub. 23 al piano interrato identificato con il **Corpo C** (facente parte dello stesso lotto di vendita).

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Massa -

Stato Civile: **Coniugato** - Regime Patrimoniale: **Separazione dei beni**

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata con Sig. [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [redacted]

Proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni, foglio 22, particella 1502, subalterno 55, scheda catastale MS16564 del 24/03/2005, indirizzo Viale Lunigiana, piano 2, comune Aulla, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie totale 105mq - tot escluse aree scoperte 100 mq, rendita € 542.28

Millesimi di proprietà di parti comuni: 15,30 generali - 9,79 scale

Confini: vano scala (sub 35), altra proprietà (sub 95), altra proprietà (sub 56) vuoto su area map-pale 1502, sopra altra proprietà (sub 61), sotto altra proprietà (sub 99).

Conformità catastale:

Lievi difformità nella rappresentazione degli spazi interni. Dette difformità riguardano l'errato posizionamento di qualche "risega" interna, senza modificare la consistenza, la distribuzione e/o il numero di vani.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Perfezionamento planimetria

Presentazione pratica Docfa: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Identificativo corpo: C.

Posto auto [PA] sito in frazione: Aulla Centro, Via Lunigiana civ. 2/H

Note: Box posto auto al piano interrato di pertinenza dell'appartamento al piano secondo identificato con il Corpo B facente parte dello stesso lotto di vendita.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà - Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: Massa - Stato Civile: Coniugata con Sig. [redacted]

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni



Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Proprietà per 1/1 in regime di *separazione di beni*, foglio 22, particella 1502, subalterno 23, scheda catastale MS16564 del 24/03/2005, indirizzo *Viale Lunigiana*, piano s1, comune **Aulla**, categoria C/6, classe 7, consistenza **14 mq**, superficie **17 mq**, rendita **€ 44,83**

Millesimi di proprietà di parti comuni: **0,41**

Confini: sotto terra, muro di contenimento, sub 22, area di manovra comune sub 36

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'altezza interna del box al piano interrato identificato al sub 23 risulta è indicata in planimetria di mt. 2,40 invece degli effettivi mt. 2,23.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Correzione altezza interna

Presentazione pratica Docfa: € 500,00

Oneri Totali: € **500,00**

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento di civile abitazione facente parte di un complesso residenziale denominato "*Residenza Margherita*", sito nel centro cittadino di Aulla.

Il condominio si sviluppa su un totale di otto piani fuori terra ed uno interrato destinato a box auto.

Il piano terra è destinato ad uso ufficio/negozio.

Il tutto per un totale di n. 38 appartamenti, 28 box auto interrati, 4 uffici, 1 negozio e 7 posti auto scoperti.

La zona in cui sorge il fabbricato è prettamente residenziale/commerciale con prevalenza di piccoli complessi condominiali, palazzine e piccoli centri commerciali.

Caratteristiche zona: centrale normale

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

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: mista-residenziale/commerciale/direzionale.

Importanti centri limitrofi: Aulla.

Attrazioni paesaggistiche: Lunigiana.

Attrazioni storiche: Borghi storici della Lunigiana-Via Francigena.

Principali collegamenti pubblici: Casello Autostradale di Aulla *1 Km*, Stazione ferroviaria di Aulla *1 Km*.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aulla (Massa Carrara), Via Lunigiana civ. 2/H

Libero

Note: L'appartamento è parzialmente arredato e non risulta occupato da persone.

Identificativo corpo: C

Posto auto [PA] sito in Aulla (Massa Carrara), Via Lunigiana civ. 2/H

Libero

Note: All'interno del garage sono depositati materiali di vario genere per l'edilizia (vedi foto).



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 ISCRIZIONI:****Ipoteca volontaria**attiva per quanto riguarda immobile **corpo B**cancellata in data 20/10/2011 per quanto riguarda immobile **corpo C***A favore di Cassa di Risparmio di Lucca Spa,* [REDACTED]*Derivante da: Mutuo fondiario;**Importo ipoteca: € 6.720.000,00; Importo capitale: € 3.360.000,00;**A rogito di Notaio Dalle Luche Dario (MS) in data 25/05/2002 ai nn. 52597;**Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 30/05/2002 ai nn. 5309/883 ;***Note:**

In data 23.05.2002, la Cassa di Risparmio di Lucca Spa ora BPM Spa, concedeva con atto Dott. Dalle Luche Dario, Notaio in Massa, mutuo fondiario alla Impresa Edile [REDACTED] con iscrizione di ipoteca 1° grado (Reg.Gen.5309, Reg.Part.883) sui terreni dove è stato successivamente edificato il complesso edilizio a cui oggi fanno parte anche i beni facente parte del lotto di vendita, poi frazionata con atto Dott. Morichelli Vertere, Notaio in Aulla rep.78428 del 28.07.2006 Reg.Gen.12153 Reg.Part. 710.

Con atto Dott. De Luca Tommaso, Notaio in Massa, stipulato il 03.08.2006 Rep.6960/2885, trascritto Reg.Gen. 10385 Reg.Part.6917, venivano compravenduti all'esecutata Sig. [REDACTED] con accollo di quota di mutuo i beni oggetto del lotto di vendita.

Con nota di restrizione di beni trascritta a Massa il 14.11.2011 Reg Gen 10602 Reg Part.1424, a seguito dell'atto stipulato in data 20.10.2011 dal Dott. Moricelli Vertere rep. 84272/20991, l'ipoteca in questione veniva ristretta col liberazione del subalterno 23 (garage piano interrato)

4.2.2 PIGNORAMENTI:**Pignoramento a favore di Banca Carige Spa - Cassa Di Risparmio Genova e Imperia**

contro [REDACTED]

*A rogito di Tribunale di Massa in data 27/02/2017 ai nn. 615**Iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 07/03/2017 ai nn. 1884/1261;***Dati precedenti relativi ai corpi: B-C**

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:**Identificativo corpo: B e C****B = Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aulla (Massa Carrara), Via Lunigiana civ. 2/H****C = Posto auto [PA] sito in Aulla (Massa Carrara), Via Lunigiana civ. 2/H****Spese di gestione condominiale:**

Entrambi i beni facenti parte del Lotto di vendita 2, identificati al corpo B e C fanno parte del condominio denominato "Residenza Margherita", gestito dallo studio [REDACTED] P.IVA [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Le informazioni relative al condominio sono state riferite al CTU direttamente dall'amministratore di condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 290,00 €**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**

- 1^ rata preventivo ordinario 2018 (questa rata ha scadenza 03.04.18): € 107,11 -
- Saldo gestione lavori straordinari ascensore (scad. 06.11.2017): 36,52 €

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: 188,84 €.

Il debito della Signora [REDACTED] per il Condominio Margherita è il seguente:

- saldo consuntivo ordinario 2017: € 45,21 (scadenza 03.04.18);
- 1^ rata preventivo ordinario 2018 (fino al 30.04.18): € 107,11 (scadenza 03.04.18);
- Saldo gestione lavori straordinari ascensore: € 36,52 (scad. 06.11.2017)

Millesimi di proprietà - Identificativo corpo: B e C

Corpo : B = Millesimi generali appartamento 15,30

Corpo : B = Millesimi scale appartamento 9,79

Corpo : C = Millesimi generali garage 0,41 -

Corpo : C = Millesimi scale garage 0,00 (zero)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Il condominio è dotato di ascensore e lo stesso è accessibile direttamente dal piano terreno. Tutti i piani sono serviti dall'ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Il posteggio posto frontalmente al condominio è privato ma di uso pubblico e quindi chiunque può parcheggiare liberamente.

Non ci sono aree assegnate in via esclusiva all'appartamento oggetto della procedura

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause condominiali in corso ma solo decreti ingiuntivi già esecutivi contro proprietari morosi.



6. PRECEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:**Dati seguenti relativi ai corpi: B e C***proprietario ante ventennio fino al 15/04/2002*

Titolare/Proprietario:

Comune di Aulla, sede Aulla, cf 81003750452.

proprietario dal 15/02/2002 fino al 03/08/2006

Titolare/Proprietario:

con sede in [redacted] civ. [redacted], cod. fisc. [redacted]

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dalle Luche Dario (MS), in data 15/02/2002, ai nn. 52105/17629;

trascritto a Massa, in data 17/04/2002, ai nn. 3706/2629.

Note: Atto di acquisto dell'area, sulla quale è stato edificato il condominio "Residenza Margherita" di cui fanno parte i beni oggetto del lotto di vendita.

proprietario dal 03/08/2006 fino ad oggi (attuale proprietario)

Titolare/Proprietario:

In forza di atto di compravendita a rogito di Tommaso De Luca (MS), in data 03/08/2006, ai nn. 6960/2885;

registrato a Massa, in data 03/08/2006, ai nn. 2156;

trascritto a Massa, in data 04/08/2006, ai nn. 10385/6917.

7. PRATICHE EDILIZIE:*Le pratiche edilizie elencate di seguito sono riferite al condominio "Residenza Margherita", pertanto si intendono vevoli per entrambi i corpi di vendita facente parte del Lotto 2 in questione.***1**Numero pratica: **Concessione Edilizia N. 17/02 del 10/05/2002**

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: **Nuova costruzione di fabbricato residenziale pluripiano, composto da n. 37 unità abitative, ad uso residenziale**

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/03/2002 al n. di prot. 4871

Rilascio in data 10/05/2002 al n. di prot. 5362

Abitabilità/agibilità in data 15/11/2005 al n. di prot. 18810

Dati precedenti relativi ai corpi: B e C**2**Numero pratica: **Concessione Edilizia in variante N. 02/04 del 27/01/2004**

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Variante in corso d'opera

Per lavori: **Variante in corso d'opera** alla concessione 17/02 del 10/05/2002 prat. 5362

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/11/2003 al n. di prot. 18325

Rilascio in data 27/01/2004 al n. di prot. 5498

Abitabilità/agibilità in data 15/11/2005 al n. di prot. 18810

NOTE: Con la variante in questione vengono apportate modifiche al piano terra oltre ad altre modifiche ai piani secondo, terzo, quarto, quinto e sesto. Il piano terra viene destinato a pilotis mentre la risultante volumetria veniva spostata ai piani superiori (nei locali sottotetto) che venivano, quindi resi abitabili.**Dati precedenti relativi ai corpi: B e C**

3

Numero pratica: **Concessione Edilizia in variante N. 19/04** del 17/03/2004 (ANNULLATA)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante in corso d'opera

Note tipo pratica: **Concessione edilizia rilasciata e successivamente annullata dal Comune di Aulla. Le opere abusivamente realizzate sono state sanate ai sensi dell'art. 138 e 139 LRT 1/2005.**

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/11/2003 al n. di prot. 18489

Rilascio in data 17/03/2004 al n. di prot. 5501

NOTE: Variante in Corso d'opera rilasciata e successivamente annullata da parte del Comune di Aulla. Le opere abusivamente eseguite in riferimento alla Concessione edilizia annullata, sono state sanate ai sensi dell'art. 138 e art. 139 della Legge Regionale 1/2005.

Le opere abusivamente eseguite valutate ai sensi dell'art. 138 sono quelle che hanno riguardato la trasformazione della superficie del piano terra da pilotis a destinazione commerciale con pagamento di sanzione pari ad Euro 409.632,00.

Le opere abusivamente eseguite valutate ai sensi dell'art. 139 hanno consistito nell'innalzamento del piano di posa fondazioni del fabbricato di 1 metro circa, rispetto alla quota del terreno di tutti i piani sovrastanti, con pagamento di sanzione pari ad Euro 23.556,00.

L'immobile "sanato", è composto da 8 piani fuori terra, compreso sottotetto ad uso abitativo, piano terreno e da un piano seminterrato ad uso servizi (garage e cantina), per un totale di 37 alloggi.

Dati precedenti relativi ai corpi: B e C

4

Numero pratica: **Concessione Edilizia** in variante N. **36/05** del 05/09/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante in corso d'opera

Per lavori: **Variante per creazione collegamento con fabbricato contermini**

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/08/2005 al n. di prot. 1339

Rilascio in data 05/09/2005 al n. di prot. 5676

Dati precedenti relativi ai corpi: B e C

5

Numero pratica: **Deposito Variante finale - Certificato di conformità - Fine lavori**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Variante Di Consistenza Finale**

Per lavori: **Costruzione di edificio plurifamiliare ad uso residenziale**

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/11/2005 al n. di prot. 18742

Abitabilità/agibilità in data 15/11/2005 al n. di prot. 18810

Dati precedenti relativi ai corpi: B e C

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **Lievi variazioni spazi interni** (vedi planimetria allegata redatta dal CTU)

Regolarizzabili mediante: **Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 209 L.R. 65/2014**

Descrizione delle opere da sanare: **Lievi variazioni spazi interni**

Sanzione art. 209 LR 65/2014: **€ 1.000,00**

Diritti di segreteria per art 209 LR 65/2014: **€ 300,00**

Spesa per onorari tecnici: **€ 1.500,00**

Oneri Totali: **€ 2.800,00**



Dati precedenti relativi ai corpi: B**Posto auto [PA]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **Altezza interna netta pari a mt 2.23 in difformità a quella autorizzata di mt. 2.40**

Regolarizzabili mediante: **Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 209 L.R. 65/2014**

Descrizione delle opere da sanare: **Differente altezza interna rispetto a quella autorizzata**

Sanzione ai sensi art 209 LR 65/2014: **€ 1.000,00**

Diritti di segreteria relativi all'art 209 LR 65/2014: **€ 300,00**

Spese per onorari tecnici: **€ 1.500,00**

Oneri Totali: **€ 2.800,00**

Dati precedenti relativi ai corpi: C**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale
In forza della delibera:	Piano strutturale Del. C.C. n. 52 del 14/12/2011
Zona omogenea:	Area di Ristrutturazione Urbanistica Attuata RU 6.2
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di approvazione finale di C.C n. 17 del 26.02.1999,
Zona omogenea:	Area di Ristrutturazione Urbanistica Attuata RU 6.2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B e C

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **B**

Porzione di fabbricato consistente in **appartamento di civile abitazione** sviluppato su un unico livello posto al **secondo piano** facente parte del complesso residenziale denominato "*Residenza Margherita*" ubicato a poche centinaia di metri dal centro di Aulla.

Il condominio si sviluppa su otto piani fuori terra ed uno interrato destinato a box auto. Il piano terra è destinato ad uso ufficio/negozio; il tutto per un totale di n. 38 appartamenti, 28 box auto interrati, 4 uffici, 1 negozio e 7 posti auto scoperti.

L'accesso al bene, posto piano secondo, avviene mediante rampa di scale condominiale e/o ascensore condominiale.

L'appartamento pignorato è composto da:

ingresso (mq. 4,40), ripostiglio (mq. 2,00), soggiorno (mq. 24,30) con angolo cottura (mq. 7,00), disimpegno (mq. 7,10), una camera singola (mq. 10,15), una camera matrimoniale (mq. 16,30), un bagno con doccia (mq. 3,90), disimpegno (mq. 1,40), ripostiglio/armadi (mq. 2,50), bagno con vasca (mq. 6,05), balcone (mq. 16,00); il tutto per una superficie netta calpestabile di circa mq. 85,10.

L'appartamento in questione è **corredato da box auto al piano seminterrato** inserito nello stesso lotto di vendita **corpo C**.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà - Cod. Fiscale [REDACTED]



Residenza: Massa - Stato Civile: Coniugata con Sig. [REDACTED]

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **116,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: **2005**

ha un'altezza utile interna di circa m. 270

L'intero fabbricato è composto da n. **9 piani complessivi**, di cui fuori terra n. **8** e di cui interrati n. **1**

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni generali.

Le parti condominiali sono ben curate e rifinite con materiali di pregio.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle da rivestimento in gres condizioni: buone

Impianti:

Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti Note: L'impianto è privo di caldaia. La caldaia NON E' PRESENTE nel vano caldaia sul balcone (vedi foto)
---------	--



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2005 (realizzazione)
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e succ.	SI
Note	Dichiarazione di conformità del 3/12/2005

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Tradizionale a termosifoni con tubazione sottotraccia
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	L'impianto è privo di caldaia in quanto al momento del sopralluogo risulta rimossa dall'alloggio
Epoca di realizzazione/adequamento	2005

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Note fornite al CTU da parte dell'amministratore di condominio:	Il CPI non è mai stato rilasciato in quanto dei lavori non erano conformi al progetto presentato al comando VVFF di Massa. E' in corso la progettazione per sopperire alle mancanze rilevate ed ottenere il CPI Esiste un impianto antincendio ed uno di rilevazione dei fumi; il primo non è funzionante mentre il secondo si. Naturalmente nella progettazione di cui sopra detto è previsto un nuovo sistema di pompe antincendio

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note fornite al CTU da parte dell'amministratore di condominio:	L'ascensore è a norma ma il condominio non ha la dichiarazione in quanto tutti i documenti presenti nello studio dell'amministratore sono stati distrutti dall'alluvione del 25/10/2011. Copia della dichiarazione di conformità è comunque presente presso la Ditta Bertazzoni ascensori che è anche la Ditta che detiene da sempre il regolare contratto di manutenzione dell'ascensore
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Note generali impianti:

Le informazioni sopracitate, relative alle dotazioni condominiali, sono state fornite al CTU dallo studio [REDACTED] amministratore condominiale, P.IVA [REDACTED] - Tel. [REDACTED] Fax [REDACTED] - Professione esercitata ai sensi della Legge 14/01/13 n 4, (G.U. 22 del 26/01/13) - Legge n°220 del 11/12/2012 - Cod. Civile, capo II del condominio negli edifici art. 1129 comma 5



Informazioni relative al calcolo della consistenza:**Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).**

Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore. La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento civ abitazione	superf. esterna lorda	100,00	1,00	100,00
Balcone	superf. esterna lorda	16,00	0,50	8,00
		116,00		108,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)Destinazione d'uso: **Residenziale**

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorioPeriodo: **2-2017**Zona: **Centrale (Aulla)**Tipo di destinazione: **Residenziale**Tipologia: **Abitazioni Civili (A/2)**Superficie di riferimento: **Lorda**Stato conservativo: **Normale**Valore di mercato min (€/mq): **970,00**Valore di mercato max (€/mq): **1.450,00**Descrizione: **Posto auto [PA] di cui al punto C**

Box auto al piano seminterrato composto da un unico vano ad uso posto auto. Il vano è accessibile direttamente dall'area di manovra condominiale mediante porta basculante non motorizzata. L'area di manovra condominiale posta al piano seminterrato è accessibile mediante rampa carrabile in cemento armato. L'altezza interna del box auto è di metri 2,23 mentre dell'area di manovra mt. 240 circa.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di [redacted] Piena proprietà – Cod. Fiscale [redacted]**

Residenza: Massa - Stato Civile: Coniugata con Sig. [redacted]

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **17,00**E' posto al piano: **Interrato**L'edificio è stato costruito nel: **2005**ha un'altezza utile interna di circa m. **223**L'intero fabbricato è composto da n. **9 piani complessivi** di cui fuori terra n. **8** e di cui interrati n. **1**Stato di manutenzione generale: **buono****Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

tipologia: **platea**materiale: **c.a.**condizioni: **buone**

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: **Centrale (Aulla)**Tipo di destinazione: **Residenziale**Tipologia: **Box**Superficie di riferimento: **Lorda**

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): **390,00**Valore di mercato max (€/mq): **500,00****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

8.2 Fonti di informazione:Catasto di **Massa Carrara**;Conservatoria dei Registri Immobiliari di **Massa Carrara**;Uffici del registro di **Aulla**;Ufficio tecnico di **Aulla**;

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

abitazioni civili €/mq **970,00/1.450,00**box €/mq **390,00/500,00**.**8.3 Valutazione corpi:****B. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento civ abitazione	100,00	€ 1.250,00	€ 125.000,00
Balcone	8,00	€ 1.250,00	€ 10.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 135.000,00
Valore corpo			€ 135.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 135.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 135.000,00

C. Posto auto [PA]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto privato	17,00	€ 650,00	€ 11.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.050,00
Valore corpo			€ 11.050,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.050,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Abitazione di tipo civile [A2]	108,00	€ 135.000,00	€ 135.000,00
C	Posto auto [PA]	17,00	€ 11.050,00	€ 11.050,00

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%)	€ 21.907,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.600,00

Giudizio di comoda divisibilità: **Il bene non è divisibile.**

Il box auto al piano seminterrato (identificato al copro "C"), deve rimanere di pertinenza dell'appartamento in quanto non ci sarebbero altri posti auto da assegnare all'abitazione in modo esclusivo.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova:	€ 117.542,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 117.542,50

8.6 Regime fiscale della vendita

*Immobile di proprietà privata ad uso abitativo, esente I.V.A.
Possibilità acquisto agevolazione "prima casa".*

Data generazione:
02-05-2018

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Chioni



Elenco degli allegati

Lotto 1

Documentazione ipocatastale

- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Visura storica mappale 375
- Planimetria catastale in atti mappale 375 sub 2
- Elaborato planimetrico in atti
- Elenco subalterni in atti
- Visure conservatoria RRII aggiornate

Documentazione art. 206 L.R.T. 65/2014

- Calcolo della sanzione ai sensi dell'art. 206
- Tav. 1 – stato di fatto
- Tav. 2 – stato legittimo
- Tav. 3 – stato sovrapposto

Documentazione urbanistica

- Denuncia di Inizio Attività **51105/2002**
- Denuncia di Inizio Attività **53281/2003**
- Autorizzazione Edilizia **52955/2003 – MAI RILASCIATA**
- Denuncia di Inizio Attività **50201/2002** (recinzione)
- Autorizzazione Edilizia **51025/2002** – (recinzione)
- Concessione Edilizia in sanatoria (condono L.47/85) n. **89-06-141S** del 30/06/1989
- **Diniego** pratica di condono edilizio **P0766 LR 53/04**
- Domanda di condono edilizio (improcedibile) **P0766 LR 53/04**

Atti di provenienza

- Compravendita a rogito di Notaio Tommaso De Luca (MS), nn. 21447/14656, del 15/04/2016
- Atto di permuta a rogito di Notaio Luigi Cattaneo, nn. 20372/9074, del 27/10/2010

Elaborati grafici/documenti redatti e/o richiesti dal C.T.U.

- Computo metrico relativo alle opere di demolizione del servizio igienico al piano primo e ripristino;
- Documentazione fotografica e relativa planimetria con punti di ripresa fotografici
- Planimetria, prospetti e sezioni dello stato di fatto
- Certificato di destinazione urbanistica n. 31/2018.

Lotto 2

Documentazione ipocatastale

- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Planimetria catastale in atti mappale 1502 sub 23
- Planimetria catastale in atti mappale 1502 sub 55
- Elaborato planimetrico in atti (anno 2008 e parziale del 2016)
- Elenco subalterni in atti (anno 2008 e parziale del 2016)
- Visure conservatoria RRII aggiornate

Documentazione urbanistica

- Concessione Edilizia n. 17/02
- Concessione Edilizia n. 02/04 in variante alla C.E. 17/02
- Permesso di Costruire n. 36/05



- Variante finale
- Fine lavori
- Certificato di conformità
- Abitabilità
- Collaudo statico

Atti di provenienza

- Compravendita a rogito di Notaio Tommaso De Luca (MS), nn. 6960/2885, del 03/08/2006

Elaborati grafici/documenti redatti e/o richiesti dal C.T.U.

– Elaborati grafici/documenti redatti e/o richiesti dal C.T.U.

- Planimetria dello stato di fatto relativa all'appartamento sub 55
- Planimetria dello stato di fatto relativa al garage sub 23

Documentazione condominiale –“Residenza Margherita”

- Resoconto dell'amministratore
- Regolamento di condominio
- Tabelle Millesimali

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Chioni

