
TRIBUNALE DI MASSA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA: Unicredit S.p.a.

CONTRO 

N GEN. REP. **66/2016**
DATA UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.:

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa ELISA PINNA

CUSTODE GIUDIZIARIO: Massimo Pinza

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTI
001 - APPARTAMENTO-LOCALITA' BONDANO
002 - GARAGE/CANTINA-LOCALITA' BONDANO

ESPERTO ALLA STIMA: Sara Mannini

CODICE FISCALE: MNNSRA73P56F023F

STUDIO IN: Via Dei Cedri 15 - 54100 Massa

TELEFONO: 0585 8323063

EMAIL: fra.sara-ms@libero.it

PEC: sara.mannini@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Bondano - Bondano - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Località Bondano

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- foglio 122,
- particella 108,
- subalterno 8,
- indirizzo Via Bondano,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Terra,
- comune Massa,
- categoria A/2,
- classe 2,
- consistenza 4 vani,
- superficie 70 mq,
- rendita € 382,18

Lotto: 002 - Località Bondano

Corpo: Garage/cantina

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- foglio 122,



- particella 108,
- subalterno 10,
- indirizzo Via Bondano,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Terra,
- comune Massa,
- categoria C/6,
- classe 4,
- consistenza 66 mq,
- superficie 78 mq,
- rendita € 163,61

2. Stato di possesso

Bene: Via Bondano - Bondano - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Località Bondano

Corpo: Appartamento

Possesso: Libero

Lotto: 002 - Località Bondano

Corpo: Garage/cantina

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Bondano - Bondano - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Località Bondano

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Località Bondano

Corpo: Garage/cantina



Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Bondano - Bondano - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Località Bondano

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: [REDACTED] Bipielle Riscossioni S.P.A. divisione SRT Lucca, Equitalia S.R.T. S.P.A., Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana Cred.Coop.Soc.Coop., Unicredit S.p.a.

Lotto: 002 - Località Bondano

Corpo: Garage/cantina

Creditori Iscritti: Equitalia S.R.T. S.P.A., Unicredit S.p.a. [REDACTED] Bipielle Riscossioni S.P.A. divisione SRT Lucca, Equitalia S.R.T. S.P.A., Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana Cred.Coop.Soc.Coop., Unicredit S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: Via Bondano - Bondano - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Località Bondano

Corpo: Appartamento

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Località Bondano

Corpo: Garage/cantina

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Bondano - Bondano - Massa (Massa Carrara) - 54100



Lotto: 001 - Località Bondano

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Località Bondano

Corpo: Garage/cantina

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Bondano - Bondano - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Località Bondano

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Località Bondano

Corpo: Garage/cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Bondano - Bondano - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Località Bondano

Prezzo da libero: € 76.175,679

Prezzo da occupato: € 76.175,679

Lotto: 002 - Località Bondano

Prezzo da libero: € 51.929,66

Prezzo da occupato: € 51.929,66

Beni in **Massa (Massa Carrara)**



Località/Frazione **Bondano**

Via Bondano

Lotto: 001 - Località Bondano

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: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100

frazione: Bondano, Via Bondano

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

- Cod. Fiscale: [REDACTED]
- Stato Civile: Coniugato
- Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
- Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

- [REDACTED]
- foglio 122,
- particella 108,
- subalterno 8,
- indirizzo Via Bondano,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Terra,
- comune Massa,
- categoria A/2,



- classe 2,
- consistenza 4 vani,
- superficie 70 mq,
- rendita € 382,18

Derivante da: Atto Pubblico del 05.11.2014 nota presentata con mod. unico in atti dal 06.11.2014 Rep. n°16525 Rogante Di Fazio Arnaldo (Divisione n°6905.2/2014)

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il bene in oggetto confina a sud-est con stesso mappale sub.10, a sud-ovest con stesso mappale sub.11, a nord-ovest è aderente a altra proprietà individuata al Fg.122 mapp.107 a nord-est con una piccola porzione del sub.9. L'appartamento è distribuito al piano inferiore dell'appartamento appartenente allo stesso mappale ma sub.9.

Note sulla conformità catastale: Non sono state riscontrate irregolarità catastali.

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

Il bene appartiene interamente al Sig. XXXXXXXXXX

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene esecutato è ubicato in località Bondano nel Comune di Massa, una zona periferica della città di Massa (MS) posta a circa 4 Km dal centro. Il contesto che circonda il fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato, appartiene alla fascia retrocostiera posta nelle immediate vicinanze dell'autostrada A12. L'edificio è prospiciente via Bondano, una viabilità secondaria sulla quale si affacciano fabbricati a destinazione residenziale di massimo due piani fuori terra. La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria. Gli spazi di parcheggio sono quasi inesistenti, la maggior parte degli immobili è dotata di spazi di parcheggio privato. A meno di un Kilometro di distanza si trova il centro commerciale Mare Monti con numerose attività commerciali e di ristorazione oltre una farmacia comunale. A circa 1,5 km è possibile raggiungere il lungomare, con tutte le attività e i locali di ristorazione legati al centro turistico di Marina e della vicina Versilia, raggiungibile in pochi minuti di macchina. Nelle immediate vicinanze del fabbricato è stato recentemente realizzato il Nuovo Ospedale Apuano (NOA). La zona dove si trova il fabbricato non ospita molte opere di urbanizzazione secondaria, queste sono dislocate nell'area di Marina di Massa e nella prima periferia della città di Massa dove si possono trovare: chiese, scuole per l'infanzia, pubbliche e private, scuole primarie, scuole secondarie di primo e secondo grado. A circa 1,5 km di distanza si trova il centro



sportivo dello Stadio Comunale degli Oliveti composto da un campo scuola, alcuni campi da tennis e il campo da calcio.

Caratteristiche zona: periferica campagna

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedale NOA di Massa Carrara, Scuole primarie, Centro commerciale Mare Monti, Scuola di secondo grado Alberghiero, Scuola infanzia , Tutte queste strutture sono distribuite all'interno di un raggio di massimo 1,5 km.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Marina di Massa, Marina di Carrara e Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Il litorale apuano con le sue attività commerciali e turistiche. In pochi minuti di macchina è possibile arrivare alla vicina città di Carrara, famosa per le sue cave di marmo. Inoltre la vicinanza dell'ingresso autostradale consente di raggiungere la località di Sarzana in Liguria e la Versilia. In pochi minuti di macchina è possibile arrivare anche a molti dei luoghi da cui partono i sentieri che consentono di visitare le Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Massa offre la possibilità di visitare il Castello Malaspina e il Palazzo Ducale, entrambi ubicati nella zona centrale della città.

Principali collegamenti pubblici: Il servizio di autobus locale circa 700 mt in prossimità dell'Ospedale NOA

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: Il bene è attualmente occupato, in parte, da mobilia depositata dal proprietario dell'appartamento posto al piano primo (Fg.122 mapp.108 sub.9) che sta eseguendo dei lavori di manutenzione al proprio appartamento.

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 annotata;** A favore di , Sezione autonoma di Credito Fondiario della Banca Nazionale del Lavoro, [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo capitale: € 600000000 ; A rogito di Notaio Antonio Paolacci in data 18/09/1990 ai nn. 3530/203; Iscritto/trascritto a Viareggio in data 20/09/1990 ai nn. 6705/927

- **ipoteca giudiziale attiva;** A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: L. 101289000; Importo capitale: L. 58350000 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 27/01/1995 ai nn. 71/95; Iscritto/trascritto a Massa in data 13/02/1997 ai nn. 992/150

- **ipoteca legale attiva;** A favore di , Bipielle Riscossioni S.p.a. divisione S.r.l. Lucca; Importo ipoteca: € 257879,64; Importo capitale: € 128939,82 ; A rogito di Tribunale di Lucca in data 03/10/2003 ai nn. 8531; Iscritto/trascritto a Lucca in data 08/10/2003 ai nn. 10131/1813

- **ipoteca legale attiva;** A favore di Equitalia S.R.T. S.P.A.; Derivante da: Ipoteca legale; Importo ipoteca: € 13249,68; Importo capitale: € 26499,36 ; A rogito di Equitalia S.R.T. S.P.A. in data 10/10/2007 ai nn. 100503/62; Iscritto/trascritto a Capannori in data 30/10/2007 ai nn. 13011/3049

- **ipoteca giudiziale attiva;** A favore di Unicredit S.p.a.; Derivante da: Decreto



ingiuntivo; Importo ipoteca: € 10000; Importo capitale: € 15286,87 ; A rogito di Tribunale di Lucca in data 27/01/2015 ai nn. 135/2015; Iscritto/trascritto a Lucca in data 03/07/2015 ai nn. 5345/743

- **Ipoteca giudiziale attiva**; A favore di , Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana Credito Cooperativo Società Cooperativa; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 104000 ; A rogito di Tribunale di Lucca in data 28/10/2014 ai nn. 2193; Iscritto/trascritto a Lucca in data 13/01/2015 ai nn. 181/12

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Unicredit S.p.a. contro [REDACTED]; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 18/05/2016 ai nn. 2396/2016 iscritto/trascritto a Lucca in data 24/06/2016 ai nn. 5631/4090;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

- Descrizione onere: Domanda di annotazione; A rogito di Notaio Antonio Paolacci in data 25/10/1990 ai nn. 3634/230; Iscritto/trascritto a Viareggio in data 11/12/1990 ai nn. 8899/978;

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento è posto tutto su un piano a circa +20 cm rispetto al piano di campagna esterno del fabbricato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---



Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---

Avvertenze ulteriori: ---

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio. In forza di atto di compravendita dalla data del 01/10/1958; trascritto a Massa Carrara, in data 02/10/1958, al n. 2756.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] (nuda proprietà) e Sig.ra [REDACTED] (usufrutto) proprietari ante ventennio al 05/03/1981. In forza di denuncia di successione; trascritto a Massa, in data 28/09/1981, al n. 5624.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED], dal 05/03/1981 al 28/10/2007. In forza di denuncia di successione; trascritto a Massa, in data 30/10/2012, al n. 6642.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

(dal 06.07.2012 la Sig.ra [REDACTED] ha ceduto la sua quota di proprietà alla figlia [REDACTED] mantenendo per se l'usufrutto dei 2/12) dal 28/10/2007 al 05/11/2014. In forza di denuncia di successione; trascritto a Massa Carrara Vol.9990 n° 838.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di divisione; trascritto a Massa Carrara, in data 06/11/2014, ai nn. 8861/6905.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: n°97/32
- Intestazione: [REDACTED]
- Tipo pratica: Ampliamento e sopraelevazione



- Note tipo pratica: Il Libro delle Licenze Edilizie dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa riporta la dicitura " [REDACTED] Ampliamento e sopraelevazione di fabbricato in località Bondano 27.05.1959. Parere favorevole"
- Per lavori: Ampliamento e sopraelevazione di fabbricato esistente.
- Presentazione in data 27/05/1959
- Rilascio in data 23/06/1959
- Abitabilità/agibilità in data 06/05/1960 al n. di prot. 383

- ◆ Numero pratica: n°9656
- ◆ Intestazione: Originaria intestazione alla Sig.ra [REDACTED] rilasciata alla [REDACTED]

- ◆ Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
- ◆ Per lavori: ampliamento fabbricato esistente
- ◆ Presentazione in data 29/07/1987 al n. di prot. 9656
- ◆ Rilascio in data 19/01/2012 al n. di prot. 2012-01-05/S

- Numero pratica: n°69285
- Intestazione: [REDACTED]
- Tipo pratica: Comunicazione di inizio lavori
- Per lavori: Manutenzione straordinaria, mediante demolizione di alcune murature interne e perimetrali
- Presentazione in data 31/07/2014 al n. di prot. 35794

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'ultima pratica edilizia rilasciata dal Comune di Massa è la Concessione edilizia in Sanatoria n°2012-01-05/S a nome di [REDACTED]. I grafici approvati in tale pratica sono le planimetrie catastali in scala 1:200 nelle quali non sono riportate misure. Allegate alla pratica sono però presenti delle tavole esplicative del calcolo eseguito per stabilire gli oneri dovuti, che sono dettagliati anche di misure. Queste tavole non possono essere considerate riferimento poichè i disegni concessionati e timbrati dal Comune di Massa sono solo le planimetrie catastali sopra indicate. Secondo il rilievo effettuato dalla sottoscritta, e confermato anche dai grafici allegati alla pratica di Comunicazione di Inizio Lavori del 2014, il fabbricato, nel suo complesso, e l'appartamento in particolare, risultano



avere dimensioni leggermente più piccole rispetto a quelle indicate nelle tavole allegare al condono edilizio. Le differenze rilevate sono relative alle misure globali dell'edificio, ma anche alle dimensioni dei locali interni e di alcune murature. La pratica di condono riporta anche una diversa attribuzione di alcuni locali. Infatti il piccolo manufatto posto sul fronte lato monti del fabbricato, a cui si può accedere solo esternamente, era, ed urbanisticamente è ancora così, di pertinenza dell'appartamento in oggetto (sub.8), in realtà l'attuale accatastamento, e lo stato di fatto dei luoghi, lo attribuiscono al sub.9 (appartamento a piano primo) che è stato venduto dal Sig. Lorenzini nel 2015.

Regolarizzabili mediante:

- A. Rettifica delle misure dei grafici di condono.
- B. Pratica per lavori di manutenzione straordinaria al fine di regolarizzare l'attribuzione delle pertinenze (frazionamento e accorpamento).

Descrizione delle opere da sanare:

- A. Rettifica e variazione delle misure planimetriche dei grafici presentati in fase di condono edilizio.
- B. Attribuzione del vano tecnico posto lato monti del fabbricato al sub.9, come è già riportato nei grafici catastali.

A. Pratica di rettifica grafici condono (non onerosa poichè le nuove misure sono in difetto rispetto a quelle dichiarate): € 800,00

B. Presentazione di pratica CILA al fine di attribuire il vano tecnico posto lato monti del fabbricato al sub.9 (appartamento piano primo): € 1.865,00

Oneri Totali: € 2665,00

Note:

A. La pratica relativa alla rettifica delle misure riportate nei grafici di condono non comporta il pagamento di nessun onere presso il Comune di Massa, l'importo riportato è relativo all'onorario di un tecnico abilitato.

B. La regolarizzazione dell'attribuzione della pertinenza posta lato monti del fabbricato potrà essere eseguita tramite presentazione di pratica CILA l'importo indicato prevede il pagamento di una sanzione di € 1000,00 per comunicazione tardiva dell'inizio dei lavori, dei diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Massa di € 65,00 e dell'onorario di un tecnico abilitato ci circa € 800,00.



Note sulla conformità edilizia:

Sono state riscontrate irregolarità rispetto sia alla pratica depositata presso l'Ufficio Condono del Comune di Massa (Concessione Edilizia in Sanatoria n°2012.01.05/S) relativamente alle misure indicate nelle tavole esplicative del calcolo degli oneri dovuti. Il fabbricato e in particolare l'appartamento sono leggermente più piccoli rispetto a quanto dichiarato, dovrà essere presentata pratica di rettifica delle misure riportate nei disegni di condono (circa € 800,00 per onorario tecnico abilitato). I grafici concessionati hanno fatto riscontrare un'ulteriore irregolarità relativamente all'attribuzione di alcune superfici diversamente da come attualmente sono identificate di fatto e catastalmente. Infatti il vano tecnico posto lato monti del fabbricato, a cui si può accedere solo esternamente, è urbanisticamente di pertinenza dell'appartamento in oggetto, ma catastalmente appartiene all'appartamento a piano primo (sub.9) venduto dal Sig. [REDACTED] nel 2015 al Sig. [REDACTED]. Dovrà essere presentata pratica CILA (firmata anche dal Sig. [REDACTED]) per frazionamento e accorpamento che imporrà il pagamento di una sanzione di € 1000 più spese per diritti di segreteria e onorario di un tecnico abilitato.

All'interno della pratica di condono è presente la lettera inviata da SALT (Società Autostrada Ligure Toscana) nella quale si fa presente che l'ultimazione del fabbricato è avvenuta in periodo antecedente alla realizzazione dell'autostrada nel 1958 quando ancora non era in vigore il vincolo di "non aedificandi". Sebbene sia indicato l'anno 1958 e la pratica di riferimento per la sopraelevazione e l'ampliamento del fabbricato sia del 1959, il nulla osta può considerarsi valido in quanto il vincolo "non aedificandi" è entrato in vigore dopo il 1960.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Bondano, Via Bondano

Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Il Comune di Massa, con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 24/7/2015, ha adottato il Regolamento urbanistico, comprensivo del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica previsti dalla L.R. 10 del 12/02/2010 ai fini della valutazione

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023FPag. **14 di 45**

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



	ambientale strategica nonch% della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della LR n. 65 del 10/11/2014.
Zona omogenea:	Secondo il nuovo regolamento edilizio adottato con Delibera di Consiglio Comunale n°58 del 24.07.2015 il fabbricato risulta parte in Aree di frangia urbana, parte in viabilità esistente e parte in verde di rispetto stradale e ferroviario. In base al vecchio PRG il fabbricato ricade in zona di Rispetto stradale.
Norme tecniche di attuazione:	---
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	---
Altro:	---

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'ultima pratica edilizia rilasciata dal Comune di Massa è la Concessione edilizia in Sanatoria n°2012-01-05/S a nome di [REDACTED] grafici approvati in tale pratica sono le planimetrie catastali in scala 1:200 nelle quali non sono riportate misure. Allegate alla pratica sono però presenti delle tavole esplicative del calcolo eseguito per stabilire gli oneri dovuti, che sono dettagliati anche di misure. Queste tavole non possono essere considerate riferimento poichè i disegni concessionati e timbrati dal Comune di Massa sono solo le planimetrie catastali sopra indicate. Secondo il rilievo effettuato dalla



sottoscritta, e confermato anche dai grafici allegati alla pratica di Comunicazione di inizio Lavori del 2014, il fabbricato, nel suo complesso, e l'appartamento in particolare, risultano avere dimensioni leggermente più piccole rispetto a quelle indicate nelle tavole allegate al condono edilizio. Le differenze rilevate sono relative alle misure globali dell'edificio, ma anche alle dimensioni dei locali interni e di alcune murature. La pratica di condono riporta anche una diversa attribuzione di alcuni locali. Infatti il piccolo manufatto posto sul fronte lato monti del fabbricato, a cui si può accedere solo esternamente, era, ed urbanisticamente è ancora così, di pertinenza dell'appartamento in oggetto (sub.8), in realtà l'attuale accatastamento, e lo stato di fatto dei luoghi, lo attribuiscono al sub.9 (appartamento a piano primo) che è stato venduto dal Sig. Lorenzini nel 2015.

Regolarizzabili mediante:

- A. Rettifica delle misure dei grafici di condono.
- B. Pratica per lavori di manutenzione straordinaria al fine di regolarizzare l'attribuzione delle pertinenze (frazionamento e accorpamento).

Descrizione delle opere da sanare:

- A. Rettifica e variazione delle misure planimetriche dei grafici presentati in fase di condono edilizio.
- B. Attribuzione del vano tecnico posto lato monti del fabbricato al sub.9, come è già riportato nei grafici catastali.

- A. Pratica di rettifica grafici condono (non onerosa poichè le nuove misure sono in difetto rispetto a quelle dichiarate): € 800,00
- B. Presentazione di pratica CILA al fine di attribuire il vano tecnico posto lato monti del fabbricato al sub.9 (appartamento piano primo): € 1.865,00

Spese di sanatoria presunte: € 2665,00

Note:

- A. La pratica relativa alla rettifica delle misure riportate nei grafici di condono non comporta il pagamento di nessun onere presso il Comune di Massa, l'importo riportato è relativo all'onorario di un tecnico abilitato.
- B. La regolarizzazione dell'attribuzione della pertinenza posta lato monti del fabbricato potrà essere eseguita tramite presentazione di pratica CILA l'importo indicato prevede il pagamento di una sanzione di € 1000,00 per comunicazione tardiva dell'inizio dei lavori, dei diritti di



segreteria da corrispondere al Comune di Massa di € 65,00 e dell'onorario di un tecnico abilitato di circa € 800,00.

Note generali sulla conformità:

Sono state riscontrate irregolarità rispetto sia alla pratica depositata presso l'Ufficio Condono del Comune di Massa (Concessione Edilizia in Sanatoria n°201201.05/S) relativamente alle misure indicate nelle tavole esplicative del calcolo degli oneri dovuti. Il fabbricato e in particolare l'appartamento sono leggermente più piccoli rispetto a quanto dichiarato, dovrà essere presentata pratica di rettifica delle misure riportate nei disegni di condono (circa € 800,00 per onorario tecnico abilitato). I grafici concessionari hanno fatto riscontrare un'ulteriore irregolarità relativamente all'attribuzione di alcune superfici diversamente da come attualmente sono identificate di fatto e catastalmente. Infatti il vano tecnico posto lato monti del fabbricato, a cui si può accedere solo esternamente, è urbanisticamente di pertinenza dell'appartamento in oggetto, ma catastalmente appartiene all'appartamento a piano primo (sub.9) venduto dal Sig. [REDACTED] nel 2015 al Sig. [REDACTED]. Dovrà essere presentata pratica CILA (firmata anche dal Sig. [REDACTED] per frazionamento e accorpamento che imporrà il pagamento di una sanzione di € 1000 più spese per diritti di segreteria e onorario di un tecnico abilitato.

All'interno della pratica di condono è presente la lettera inviata da SALT (Società Autostrada Ligure Toscana) nella quale si fa presente che l'ultimazione del fabbricato è avvenuta in periodo antecedente alla realizzazione dell'autostrada nel 1958 quando ancora non era in vigore il vincolo di "non aedificandi". Sebbene sia indicato l'anno 1958 e la pratica di riferimento per la sopraelevazione e l'ampliamento del fabbricato sia del 1959, il nulla osta può considerarsi valido in quanto il vincolo "non aedificandi" è entrato in vigore dopo il 1960.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento**

Il fabbricato a cui appartiene il bene eseguito è suddiviso in tre differenti subalterni:

sub.8 a destinazione residenziale (piano terra)

sub.10 classificato come cantina/garage (piano terra)

sub.9 residenziale e ubicato a piano primo.

Il primo impianto risale agli anni '20-'30, secondo quanto riportato nella pratica di condono,

DOT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023FPag. **17 di 45**

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



l'ampliamento del fabbricato è stato eseguito a seguito della presentazione di una Licenza Edilizia intestata al Sig. ██████████ datata 1956, e riportata nei registri delle Licenze dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa in questo modo: "approvato ampliamento di casa da F.P.R. del 06.12.1956 in località Bozzone". Questa pratica non è stata trovata nell'archivio del Comune di Massa e quindi la sottoscritta non ha potuto visionarla, ma è stato recuperato il Certificato di abitabilità relativo a questa Licenza Edilizia che riporta una configurazione dell'edificio completamente differente rispetto a quella che viene data come esistente prima della presentazione del condono nel 1987. Inoltre sono state recuperate e visionate altre pratiche edilizie a nome del Sig. ██████████ (che non risulta essere mai stato tra i proprietari del fabbricato) sempre in via del Bozzone o in località Bozzone, e sono tutte riferite a luoghi differenti da quello dove si trova il fabbricato pignorato. Sono state eseguite ulteriori verifiche in Catasto e i mappali coinvolti negli anni '50 non sono quelli su cui è stato realizzato il fabbricato in oggetto. Tenuto conto di quanto sopra e del fatto che ancora oggi è esistente la località il Bozzone e via del Bozzone, e non corrisponde a via Bondano, la sottoscritta ha forti dubbi sulla corretta attribuzione di tale pratica all'edificio in esame. Sono state quindi eseguite altre ricerche all'interno dei registri delle Licenze Edilizie del Comune di Massa ed è stata trovata l'annotazione di una Licenza Edilizia rilasciata con parere favorevole a nome di ██████████ per "ampliamento e sopraelevazione di fabbricato in località Bondano" alla data del 27.05.1959. E' stato anche trovato il Certificato di abitabilità che, con molta probabilità, è relativo a questa Licenza. In esso si riconosce una configurazione del fabbricato vicina a quella rappresentata nella pratica di Condono del 1987. La sottoscritta non ha potuto visionare tale pratica perchè non trovata nell'archivio comunale. L'ultimo atto rilasciato dal Comune di Massa è la Concessione in Sanatoria n°2012-01-05/S (condono del 1987) a nome di ██████████ sorella dell'esecutato. La casa reale è un po' più piccola di quella dichiarata nei grafici di condono. Le misure rilevate dalla CTU trovano conferma nei grafici depositati all'interno di una pratica di Comunicazione di Inizio Lavori per manutenzione straordinaria (edilizia libera) presentata nel 2014 a nome dell'allora ancora proprietaria ██████████. Questa pratica edilizia però non può essere considerata un titolo edilizio rilasciato dal Comune di Massa essendo una semplice Comunicazione di Inizio Lavori. Sono state visionate le aerofoto relative ai voli eseguiti nel 1937 ed è stata individuata la prima porzione di fabbricato. E' evidente che l'allora configurazione non rispecchia l'attuale sagoma del fabbricato, essendo molto più piccola e a pianta rettangolare allungata. L'ampliamento avvenuto a seguito della presentazione della Licenza Edilizia del 1959 ha probabilmente trasformato l'impianto originario portandolo allo stato dichiarato prima del



Condominio Edilizio del 1987. La CTU ha infatti visionato anche le aerofoto del 1964 dove è possibile vedere un fabbricato ampliato e rialzato probabilmente proprio a seguito di questo intervento. Confrontando le attuali aerofoto e quella del 1964 l'edificio sembra avere la stessa dimensione. Il fabbricato ha una forma pressochè regolare con la parete nord-est in aderenza ad altra proprietà. L'edificio è strutturalmente formato da sistema portante in laterizio, con solaio interpiano in latero cemento. Le murature esterne sono in laterizio con finitura ad intonaco civile. Attualmente l'appartamento risulta non abitato da diverso tempo e si trova quindi in uno stato di abbandono. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e in uno stato di manutenzione pessimo. Nella camera da letto manca l'anta di una finestra. Gli elementi posti esternamente a loro protezione sono anch'essi in legno, con livello di manutenzione non buono. Relativamente all'impianto termico sono presenti elementi radianti sebbene l'impianto attualmente non sia funzionante e necessita una completa revisione. Analogamente anche l'impianto elettrico dovrà essere messo a norma, attualmente l'impianto non è funzionante. La pavimentazione è prevalentemente in mattonelle di graniglia, mentre nel bagno e nel ripostiglio sono state posate piastrelle in gres. Le soglie delle finestre sono in marmo bianco (sp.2 cm). All'appartamento si accede dall'area pertinenziale esterna (sub.11) ed individuata catastalmente come bene comune non censibile comune ai sub. 8 e 10. Il bene è suddiviso in:

1. cucina/pranzo di netti circa 14,73 mq
2. soggiorno di netti circa 12,09 mq
3. disimpegno di netti circa 8,36 mq
4. ripostiglio di netti circa 1,86 mq
5. camera di netti circa 12,48 mq
6. bagno di netti circa 6,15 mq

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Plena proprietà

- Cod. Fiscale: [REDACTED]
- Stato Civile: Coniugato
- Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
- Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno



- Superficie complessiva di circa mq **69,51**
- E' posto al piano: Terra
- L'edificio è stato costruito nel: Il primo impianto risale agli anni '20-'30, nel 1959 venne presentata pratica di ampliamento e sopraelevazione. E' stata presentata una pratica di condono nel 1987 e rilasciato nel 2012.
- L'edificio è stato ristrutturato nel: Sono stati realizzati piccoli lavori interni con pratica di Comunicazione di Inizio Lavori (art. 80 comma 2 L.R.T.1/2005) a nome di [REDACTED]
- L'unità immobiliare è identificata con il numero: 176; ha un'altezza utile interna di circa m. 305 cm
- L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati nessuno

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'area esterna di pertinenza ha una superficie di 196,52 mq ed è comune anche al sub.10. Attualmente è utilizzata come accesso carrabile alla proprietà e area di parcheggio.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: pessime - Note: Sia gli infissi esterni che le loro protezioni sono da sostituire.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alcune di queste sono in legno tamburato con pannellatura in vetro condizioni: pessime
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle in gres condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: mattonelle in gres condizioni: scarse



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Durante il rilievo, eseguito in occasione del sopralluogo, sono state prese le misure nette dei locali e quelle esterne a piano terra del fabbricato. Queste sono differenti, per difetto, dalle misure riportate nei grafici allegati al Condono presentato nel 1987, mentre corrispondono a quelle indicate nella pratica di Comunicazione di inizio lavori presentata nel 2014.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno	sup lorda di pavimento	15,70	1,00	15,7
Cucina/Pranzo	sup lorda di pavimento	18,22	1,00	18,22
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	2,85	1,00	2,85
Camera	sup lorda di pavimento	15,20	1,00	15,20
Bagno	sup lorda di pavimento	7,38	1,00	7,38
Disimpegno	sup lorda di pavimento	10,16	1,00	10,16
		69,51		69,51

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: 1-2016

Zona: Suburbana/Partaccia-Bondano-Ricortola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda



Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 1350

Valore di mercato max (€/mq): 2000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Ufficio tecnico di Comune di Massa;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Il valore di mercato per abitazioni di tipo economico in uno stato conservativo normale va da un minimo di € 1350 ad un massimo di € 2000.



8.3 Valutazione corpi:

Appartamento.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo (€/mq1200) € 83.412,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Soggiorno	15,70	€ 1.350,00	€ 21.195,00
Cucina/Pranzo	18,22	€ 1.350,00	€ 24.597,00
Ripostiglio	2,85	€ 1.350,00	€ 3.847,50
Camera	15,20	€ 1.350,00	€ 20.520,00
Bagno	7,38	€ 1.350,00	€ 9.963,00
Disimpegno	10,16	€ 1.350,00	€ 13.716,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 93.838,50

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo € 67.111,02

Valore Corpo € 81.453,84

Valore Accessori (il calcolo del valore dell'area esterna di € 11.299,90 pertinenza è stata valutata attribuendo metà della superficie totale, essendo bene comune ai due subalterni, e attribuendo un valore medio tra il valore unitario attribuito a mq al sub.8 e quello relativo al sub.10 pari a € 1150. In quanto area di pertinenza è stata considerata un'incidenza pari al 10%)

Valore complessivo intero € 92753,74

Valore complessivo diritto e quota € 92753,74

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	
	Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	69,51+area di pertinenza esterna	€ 92753,74	€ 92753,74



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%) € 13.913,06

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.665,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in € **76.175,679**

cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **76.175,679**

Lotto: 002 - Località Bondano

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: Garage/cantina.

Garage o autorimessa [G] sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Bondano, Via Bondano

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

- Cod. Fiscale: [REDACTED]
- Stato Civile: Coniugato
- Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
- Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED]
- foglio 122,
- particella 108,
- subalterno 10,
- indirizzo Via Bondano,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Terra,
- comune Massa,
- categoria C/6,
- classe 4,
- consistenza 66 mq,
- superficie 78 mq,
- rendita € 163,61

Derivante da: Atto Pubblico del 05.11.2014 nota presentata con mod. unico in atti dal 06.11.2014 Rep. n°16525 Rogante Di Fazio Arnaldo (Divisione n°6905.2/2014)

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il bene in oggetto confina a nord-ovest con stesso mappale sub.8, a sud-ovest con stesso mappale sub.11, a nord-est e sud-est con terreno identificato al sub.9. Il garage e i vari locali cantina sono distribuiti al piano inferiore dell'appartamento appartenente allo stesso mappale sub.9.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Catastalmente il lotto è suddiviso in tre locali due con destinazione d'uso garage e uno cantina. In realtà il secondo, e più piccolo, locale garage è suddiviso in due parti. Tale parete divisoria non compare nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Deposito nuova planimetria catastale per inserimento parete divisoria tra garage 2 e 3.



Deposito nuova planimetria catastale Le spese relative alla presentazione di nuova planimetria catastale: € 498,35

Oneri Totali: € 498,35

Note: Il calcolo degli oneri necessari alla regolarizzazione della situazione catastale derivano da: deposito nuova planimetria catastale € 350,00 circa (onorario professionista abilitato) + € 17,50 (5% cassa previdenziale) + € 80,85 (22% IVA) + € 50,00 (spese catastali) = € 498,35

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

Il bene appartiene interamente al Sig. XXXXXXXXXX

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene esecutato è ubicato in località Bondano nel Comune di Massa, una zona periferica della città di Massa (MS) posta a circa 4 Km dal centro. Il contesto che circonda il fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato, appartiene alla fascia retrocostiera posta nelle immediate vicinanze dell'autostrada A12. L'edificio è prospiciente via Bondano, una viabilità secondaria sulla quale si affacciano fabbricati a destinazione residenziale di massimo due piani fuori terra. La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria. Gli spazi di parcheggio sono quasi inesistenti, la maggior parte degli immobili è dotata di spazi di parcheggio privato. A meno di un Kilometro di distanza si trova il centro commerciale Mare Monti con numerose attività commerciali e di ristorazione oltre una farmacia comunale. A circa 1,5 km è possibile raggiungere il lungomare, con tutte le attività e i locali di ristorazione legati al centro turistico di Marina e della vicina Versilia, raggiungibile in pochi minuti di macchina. Nelle immediate vicinanze del fabbricato è stato recentemente realizzato il Nuovo Ospedale Apuano (NOA). La zona dove si trova il fabbricato non ospita molte opere di urbanizzazione secondaria, queste sono dislocate nell'area di Marina di Massa e nella prima periferia della città di Massa dove si possono trovare: chiese, scuole per l'infanzia, pubbliche e private, scuole primarie, scuole secondarie di primo e secondo grado. A circa 1,5 km di distanza si trova il centro sportivo dello Stadio Comunale degli Oliveti composto da un campo scuola, alcuni campi da tennis e il campo di calcio.

Caratteristiche zona: periferica campagna

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.



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

Servizi offerti dalla zona: Ospedale NOA di Massa Carrara, Scuole primarie, Centro commerciale Mare Monti, Scuola di secondo grado Alberghiero, Scuola infanzia , Tutte queste strutture sono distribuite all'interno di un raggio di massimo 1,5 km

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Marina di Massa, Marina di Carrara e Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Il litorale apuano con le sue attività commerciali e turistiche. In pochi minuti di macchina è possibile arrivare alla vicina città di Carrara, famosa per le sue cave di marmo. Inoltre la vicinanza dell'ingresso autostradale consente di raggiungere la località di Sarzana in Liguria e la Versilia. In pochi minuti di macchina è possibile arrivare anche a molti dei luoghi da cui partono i sentieri che consentono di visitare le Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Massa offre la possibilità di visitare il Castello Malaspina e il Palazzo Ducale, entrambi ubicati nella zona centrale della città.

Principali collegamenti pubblici: Il servizio di autobus locale circa 700 mt in prossimità dell'Ospedale NOA

3. STATO DI POSSESSO:

Altro comodato d'uso stipulato in data 01/02/2015

Registrato a Agenzia delle Entrate di Viareggio sede di Pietrasanta il 10/02/2015 ai nn.360 serie 3.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Opponibilità ai terzi:

Note: Attualmente il bene è in parte occupato da veicoli, attrezzature e materiali edili depositati dal proprietario dell'appartamento posto al piano di sopra (Fg.122 mapp.108 sub.9) che sta eseguendo dei lavori di manutenzione al proprio appartamento e che è il comodatario del contratto sopra riportato.

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 annotata;** A favore di , Sezione autonoma di Credito Fondiario della Banca Nazionale del Lavoro contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo capitale: L. 600000000 ; A rogito di Notaio Antonio Paolacci in data 18/09/1990 ai nn. 3530/203; Iscritto/trascritto a Viareggio in data 20/09/1990 ai nn. 6705/927

- **ipoteca giudiziale attiva;** A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: L. 101289000; Importo capitale: L. 58350000 ; A rogito di Tribunale di Lucca in data 27/01/1995 ai nn. 71/95; Iscritto/trascritto a Massa in data 13/02/1997 ai nn. 992/150

- **ipoteca legale attiva;** A favore di , Bipielle Riscossioni S.p.a. divisione S.r.l. Lucca contro [REDACTED] Derivante da: art. 77 DPR 602/73 sostituito da art.16

DLgs 46/99; Importo ipoteca: € 257879,64; Importo capitale: € 128939,82 ; A rogito di Tribunale di Lucca in data 03/10/2003 ai nn. 8531; Iscritto/trascritto a Lucca in data 08/10/2003 ai nn. 10131/1813

- **ipoteca legale attiva;** A favore di Equitalia S.R.T. S.P.A. contro [REDACTED]

Derivante da: Ipoteca legale; Importo ipoteca: € 26499,36; Importo capitale: € 13249,68 ; A rogito di Equitalia S.R.T. S.P.A. in data 10/10/2007 ai nn. 100503/62; Iscritto/trascritto a Capannori in data 30/10/2007 ai nn.



13011/3049

- **Ipoteca giudiziale attiva**; A favore di Unicredit S.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 10000; Importo capitale: € 15286,87 ; A rogito di Tribunale di Lucca in data 27/01/2015 ai nn. 135/2015; Iscritto/trascritto a Lucca in data 03/07/2015 ai nn. 5345/743

- **Ipoteca giudiziale attiva**; A favore di , Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana Credito Cooperativo Società Cooperativa contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 104000 ; A rogito di Tribunale di Lucca in data 28/10/2014 ai nn. 2193; Iscritto/trascritto a Lucca in data 13/01/2015 ai nn. 181/12

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Unicredit S.p.a. contro [REDACTED]; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 18/05/2016 ai nn. 2396/2016 iscritto/trascritto a Lucca in data 24/06/2016 ai nn. 5631/4090;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

- Descrizione onere: Domanda di annotazione; A rogito di Notaio Antonio Paolacci in data 25/10/1990 ai nn. 3634/230; Iscritto/trascritto a Viareggio in data 11/12/1990 ai nn. 8899/978;

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Questa porzione di fabbricato è posta sullo stesso piano della corte esterna di pertinenza. Solo il locale garage 2 è rialzato di circa 25 cm rispetto al vano garage. La cantina e il garage 3 sono attualmente accessibili solo esternamente dal giardino di pertinenza al subalterno 9.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---

Avvertenze ulteriori: ---

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] **proprietari ante ventennio**. In forza di atto di compravendita in data 01/10/1958, ai nn. ; trascritto a Massa Carrara, in data 02/10/1958, al n. 2756.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] (nuda proprietà) e [REDACTED] (usufrutto) **proprietari ante ventennio** al **05/03/1981**. In forza di denuncia di successione; trascritto a , in data 28/09/1981, ai nn. /5624.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] al **28/10/2007**. In forza di denuncia di successione; trascritto a Massa, in data 30/10/2012, al n. 6642.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

(dal 06.07.2012 la Sig.ra [REDACTED] ha ceduto la sua quota di proprietà alla figlia [REDACTED] mantenendo per se l'usufrutto dei 2/12) dal **28/10/2007** al **05/11/2014**. In forza di denuncia di successione; trascritto a Massa Carrara Vol.9990 n° 838.



Titolare/Proprietario: Sig. [REDACTED] dal 05/11/2014 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di divisione; trascritto a Massa Carrara, in data 06/11/2014, al n. 8861/6905.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: n°97/32
- Intestazione: [REDACTED]
- Tipo pratica: Ampliamento e sopraelevazione
- Note tipo pratica: Il Libro delle Licenze Edilizie dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa riporta al n°348 dell'anno 1959: "Ampliamento e sopraelevazione di fabbricato in località Bondano. Parere favorevole" (27.05.59)
- Per lavori: Ampliamento e sopraelevazione di fabbricato esistente.
- Presentazione in data 27/05/1959
- Rilascio in data 26/06/1959
- Abitabilità/agibilità in data 05/06/1960 al n. di prot. 383

- ◆ Numero pratica: n°9656
- ◆ Intestazione: Originaria intestazione alla [REDACTED] rilasciata alla [REDACTED]
- ◆ Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
- ◆ Per lavori: ampliamento fabbricato esistente
- ◆ Oggetto: Fabbricato esistente
- ◆ Presentazione in data 29/07/1987 al n. di prot. 9656
- ◆ Rilascio in data 19/01/2012 al n. di prot. 2012-01-05/S

- Numero pratica: n°69285
- Intestazione: [REDACTED]
- Tipo pratica: Comunicazione di inizio lavori
- Per lavori: Manutenzione straordinaria, mediante demolizione di alcune murature interne e perimetrali
- Presentazione in data 31/07/2014 al n. di prot. 35794

7.1 Conformità edilizia:

Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'ultima pratica edilizia rilasciata dal Comune di



Massa è la Concessione edilizia in Sanatoria n°2012-01-05/S a nome di [REDACTED] grafici approvati in tale pratica sono le planimetrie catastali in scala 1:200 nelle quali non sono riportate misure. Allegate alla pratica sono però presenti delle tavole esplicative del calcolo eseguito per stabilire gli oneri dovuti che sono dettagliate anche di misure. Queste tavole non possono essere prese a riferimento perchè i disegni concessionati e timbrati dal Comune sono solo le planimetrie catastali sopra indicate. Secondo il rilievo eseguito dalla sottoscritta, e confermato anche dai grafici allegati alla pratica di Comunicazione di inizio lavori del 2014, il fabbricato, nel suo complesso, e l'appartamento in particolare, risultano avere dimensioni leggermente più piccole rispetto a quelle indicate nelle tavole allegate al condono. Le differenze rilevate sono relative alle misure globali dell'edificio, ma anche alle dimensioni dei locali interni e di alcune murature. (A) Sarà necessario procedere alla presentazione di una pratica per rettifica delle misure dei grafici di condono. La pratica di condono riporta anche una diversa attribuzione di alcuni locali. Infatti parte della cantina è attribuita come pertinenza all'appartamento posto a piano primo e venduto al Sig. [REDACTED] nel 2015 (sub.9). In realtà l'attuale accatastamento, e lo stato di fatto dei luoghi, lo attribuiscono al sub.10. Dovrà quindi essere presentata (B) una pratica di frazionamento e accorpamento (CILA) firmata anche dal proprietario del piano primo che consentirà di regolarizzare l'attuale stato dei luoghi. I grafici concessionati non riportano la parete di separazione tra il garage 2 e il garage 3; con la presentazione della pratica CILA, presentata per frazionamento e accorpamento, sarà possibile regolarizzare anche la presenza della tramezzatura.

Regolarizzabili mediante:

- A. Rettifica delle misure dei grafici di condono.
- B. Pratica per lavori di manutenzione straordinaria al fine di regolarizzare l'attribuzione delle pertinenze (frazionamento e accorpamento) e con esse anche modifiche interne legate alla presenza della tramezzatura tra garage 2 e garage 3.

Descrizione delle opere da sanare:

- A. Rettifica e variazione delle misure planimetriche dei grafici presentati in fase di condono edilizio.
 - B. Presentazione pratica CILA per definizione di frazionamento e accorpamento di parte della cantina al sub.10. Inserimento della tramezzatura non riportata nei grafici concessionati.
- A. Pratica di rettifica grafici condono (non onerosa poichè le nuove misure sono in difetto rispetto a quelle dichiarate): € 800,00



B. Presentazione di pratica CILA al fine di attribuire parte della cantina al sub.10 ed inserire la realizzazione della tramezzatura tra garage 2 e 3. : € 1.865,00

Oneri Totali: € 2665,00

Note:

A. La pratica relativa alla rettifica delle misure riportate nei grafici di condono non comporta il pagamento di nessun onere presso il Comune di Massa, l'importo riportato è relativo all'onorario di un tecnico abilitato.

B. La regolarizzazione dell'attribuzione della pertinenza di parte della cantina potrà essere eseguita tramite presentazione di pratica CILA. L'importo indicato prevede il pagamento di una sanzione di € 1000,00 per comunicazione tardiva dell'inizio dei lavori, dei diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Massa di € 65,00 e dell'onorario di un tecnico abilitato di circa € 800,00.

Note sulla conformità edilizia:

Sono state riscontrate irregolarità rispetto sia alla pratica depositata presso l'Ufficio Condono del Comune di Massa (Concessione Edilizia in Sanatoria n°2012.01.05/S) relativamente alle misure indicate nelle tavole esplicative del calcolo degli oneri dovuti. Il fabbricato e in particolare l'appartamento sono leggermente più piccoli rispetto a quanto dichiarato, dovrà essere presentata pratica di rettifica delle misure riportate nei disegni di condono (circa € 800,00 per onorario tecnico abilitato). I grafici concessionati hanno fatto riscontrare un'ulteriore irregolarità relativamente all'attribuzione di alcune superfici diversamente da come attualmente sono identificate di fatto e catastalmente. Infatti parte della cantina è urbanisticamente di pertinenza dell'appartamento posto a piano primo e venduto nel 2015 al Sig. [REDACTED] sia di fatto che catastalmente questo locale è utilizzato come pertinenza del sub.10. Dovrà essere presentata pratica CILA (firmata anche dal Sig. [REDACTED] per frazionamento e accorpamento che imporrà il pagamento di una sanzione di € 1000 più spese per diritti di segreteria e onorario tecnico abilitato. La presentazione di questa pratica consentirà anche di regolarizzare la presenza della tramezzatura che separa garage 2 e 3.

All'interno della pratica di condono è presente la lettera inviata da SALT (Società Autostrada Ligure Toscana) nella quale si fa presente che l'ultimazione del fabbricato è avvenuta in periodo antecedente alla realizzazione dell'autostrada nel 1958 quando ancora non era in



vigore il vincolo di "non aedificandi". Sebbene sia indicato l'anno 1958 e la pratica di riferimento per la sopraelevazione e l'ampliamento del fabbricato sia del 1959, il nulla osta può considerarsi valido in quanto il vincolo "non aedificandi" è entrato in vigore dopo il 1960.

7.2 Conformità urbanistica:

Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Bondano, Via Bondano

Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Il Comune di Massa, con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 24/7/2015, ha adottato il Regolamento urbanistico, comprensivo del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica previsti dalla L.R. 10 del 12/02/2010 ai fini della valutazione ambientale strategica nonché della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della LR n. 65 del 10/11/2014.
Zona omogenea:	Secondo il nuovo regolamento edilizio adottato con Delibera di Consiglio Comunale n°58 del 24.07.2015 il fabbricato risulta parte in Aree di frangia urbana, parte in viabilità esistente e parte in verde di rispetto stradale e ferroviario. In base al vecchio PRG il fabbricato ricade in zona di Rispetto stradale.
Norme tecniche di attuazione:	---
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---



Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	---
Altro:	---

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'ultima pratica edilizia rilasciata dal Comune di Massa è la Concessione edilizia in Sanatoria n°2012-01-05/S a nome di [REDACTED]. I grafici approvati in tale pratica sono le planimetrie catastali in scala 1:200 nelle quali non sono riportate misure. Allegate alla pratica sono però presenti delle tavole esplicative del calcolo eseguito per stabilire gli oneri dovuti che sono dettagliate anche nelle misure. Queste tavole non possono però essere considerate riferimento perchè i disegni concessionati e timbrati dal Comune sono le planimetrie catastali sopra indicate. Secondo le misure rilevate dalla sottoscritta, e confermate anche nei grafici allegati alla pratica di Comunicazione di inizio lavori del 2014, il fabbricato, nel suo complesso, e questo lotto in particolare, risultano avere dimensioni leggermente più piccole rispetto a quelle indicate nelle tavole allegate al condono. Le differenze rilevate sono relative alle misure globali dell'edificio, ma anche alle dimensioni dei locali interni e di alcune murature. (A) Sarà necessario procedere alla presentazione di una pratica per rettifica delle misure dei grafici di condono. La pratica di condono riporta anche una diversa attribuzione di alcuni locali. Infatti parte della cantina è attribuita come pertinenza all'appartamento posto a piano primo e venduto al Sig. [REDACTED] nel 2015 (sub.9). In realtà l'attuale accatastamento, e lo stato di fatto dei luoghi, lo attribuiscono al sub.10. (B) Dovrà quindi essere presentata una pratica di frazionamento e accorpamento (CILA), firmata anche dal proprietario del piano primo, che consentirà di regolarizzare l'attuale stato dei luoghi. I grafici concessionati non riportano la parete di separazione tra il garage 2 e 3. Con la presentazione della pratica CILA, per frazionamento e accorpamento, sarà possibile regolarizzare anche la presenza della tramezzatura.

Regolarizzabili mediante:

- A. Rettifica delle misure dei grafici di condono.
- B. Pratica per lavori di manutenzione straordinaria al fine di regolarizzare l'attribuzione delle pertinenze (frazionamento e accorpamento) e modifiche interne.

Descrizione delle opere da sanare:

A. Rettifica e variazione delle misure planimetriche dei grafici presentati in fase di condono edilizio.

B. Presentazione pratica CILA per definizione di frazionamento e accorpamento di parte della cantina al sub.10. Inserimento di tramezzatura non riportata nei grafici concessionati.

Pratica di rettifica grafici condono (non onerosa poichè le nuove misure sono in difetto rispetto a quelle dichiarate): € 800,00

Presentazione di pratica CILA al fine di attribuire parte della cantina al sub.10 ed eventualmente inserire la realizzazione della tramezzatura tra garage 1 e 2 : € 1.865,00

Spese di sanatoria presunte: € 2665,00

Note:

A. La pratica relativa alla rettifica delle misure riportate nei grafici di condono non comporta il pagamento di nessun onere presso il Comune di Massa, l'importo riportato è relativo all'onorario di un tecnico abilitato.

B. La regolarizzazione dell'attribuzione della pertinenza di parte della cantina potrà essere eseguita tramite presentazione di pratica CILA. L'importo indicato prevede il pagamento di una sanzione di € 1000,00 per comunicazione tardiva dell'inizio dei lavori, dei diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Massa di € 65,00 e dell'onorario di un tecnico abilitato di circa € 800,00.

Note generali sulla conformità:

Sono state riscontrate irregolarità rispetto sia alla pratica depositata presso l'Ufficio Condono del Comune di Massa (Concessione Edilizia in Sanatoria n°2012.01.05/S) relativamente alle misure indicate nelle tavole esplicative del calcolo degli oneri dovuti. Il fabbricato e in particolare l'appartamento sono leggermente più piccoli rispetto a quanto dichiarato, dovrà essere presentata pratica di rettifica delle misure riportate nei disegni di condono (circa € 800,00 per onorario tecnico abilitato). I grafici concessionati hanno fatto riscontrare un'ulteriore irregolarità relativamente all'attribuzione di alcune superfici diversamente da come attualmente sono identificate di fatto e catastalmente. Infatti parte della cantina è urbanisticamente di pertinenza dell'appartamento posto a piano primo e venduto nel 2015 al Sig. [REDACTED] Sia di fatto che catastalmente questo locale è utilizzato come pertinenza del sub.10. Dovrà essere presentata pratica CILA (firmata anche dal Sig. [REDACTED] per



frazionamento e accorpamento che imporrà il pagamento di una sanzione di € 1000 più spese per diritti di segreteria e onorario tecnico abilitato. La presentazione di questa pratica, consentirà anche di regolarizzare la presenza della tramezzatura che separa garage 2 e 3.

All'interno della pratica di condono è presente la lettera inviata da SALT (Società Autostrada Ligure Toscana) nella quale si fa presente che l'ultimazione del fabbricato è avvenuta in periodo antecedente alla realizzazione dell'autostrada nel 1958 quando ancora non era in vigore il vincolo di "non aedificandi". Sebbene sia indicato l'anno 1958 e la pratica di riferimento per la sopraelevazione e l'ampliamento del fabbricato sia del 1959, il nulla osta può considerarsi valido in quanto il vincolo "non aedificandi" è entrato in vigore dopo il 1960.

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **Garage/cantina**

Il fabbricato a cui appartiene il bene eseguito è suddiviso in tre differenti subalterni:

sub.8 a destinazione residenziale (piano terra)

sub.10 classificato come cantina/garage (piano terra)

sub.9 residenziale e ubicato a piano primo.

Il primo impianto risale agli anni '20-'30, secondo quanto riportato nella pratica di condono, l'ampliamento del fabbricato è stato eseguito a seguito della presentazione di una Licenza Edilizia intestata al Sig. ██████████ datata 1956, e riportata nei registri delle Licenze dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa in questo modo: "approvato ampliamento di casa da F.P.R. del 06.12.1956 in località Bozzone". Questa pratica non è stata trovata nell'archivio del Comune di Massa e quindi la sottoscritta non ha potuto visionarla, ma è stato recuperato il Certificato di abitabilità relativo a questa Licenza Edilizia che riporta una configurazione dell'edificio completamente differente rispetto a quella che viene data come esistente prima della presentazione del condono nel 1987. Inoltre sono state recuperate e visionate altre pratiche edilizie a nome del Sig. ██████████ (che non risulta essere mai stato tra i proprietari del fabbricato) sempre in via del Bozzone o in località Bozzone, e sono tutte riferite a luoghi differenti da quello dove si trova il fabbricato pignorato. Sono state eseguite ulteriori verifiche in Catasto e i mappali coinvolti negli anni '50 non sono quelli su cui è stato realizzato il fabbricato in oggetto. Tenuto conto di quanto sopra e del fatto che ancora oggi è esistente la località il Bozzone e via del Bozzone, e non corrisponde a via Bondano, la sottoscritta ha forti dubbi sulla corretta attribuzione di tale pratica all'edificio in esame. Sono state quindi eseguite altre ricerche all'interno dei registri delle Licenze Edilizie del Comune di Massa ed è stata trovata l'annotazione di una



Licenza Edilizia rilasciata con parere favorevole a nome di [REDACTED] per "ampliamento e sopraelevazione di fabbricato in località Bondano" alla data del 27.05.1959. E' stato anche trovato il Certificato di abitabilità che, con molta probabilità, è relativo a questa Licenza. In esso si riconosce una configurazione del fabbricato vicina a quella rappresentata nella pratica di Condono del 1987. La sottoscritta non ha potuto prendere visione di questa pratica perchè non è stata trovata nell'archivio comunale. L'ultimo atto rilasciato dal Comune di Massa è la Concessione in Sanatoria n°2012-01-05/S (Condono del 1987) a nome di [REDACTED] sorella dell'esecutato. La casa reale è un po' più piccola ma, ai fini urbanistici, è diversa da quella dichiarata nel condono. Le misure rilevate dalla CTU trovano conferma nei grafici depositati all'interno di una pratica di Comunicazione di inizio lavori per manutenzione straordinaria (edilizia libera) presentata nel 2014 a nome dell'allora ancora proprietaria [REDACTED]. Questa pratica edilizia però non può essere considerata un titolo edilizio rilasciato dal Comune di Massa essendo una semplice Comunicazione di Inizio Lavori. Sono state visionate le aerofoto relative ai voli eseguiti nel 1937 ed è stata individuata la prima porzione di fabbricato. E' evidente che l'allora configurazione non rispecchia l'attuale sagoma del fabbricato, essendo molto più piccola e a pianta rettangolare allungata. L'ampliamento avvenuto a seguito della presentazione della Licenza Edilizia del 1959 ha probabilmente trasformato l'impianto originario portandolo allo stato dichiarato prima del Condono Edilizio del 1987. La CTU ha infatti visionato anche le aerofoto del 1964 dove è possibile vedere un fabbricato ampliato e rialzato probabilmente proprio a seguito di questo intervento. Confrontando le attuali aerofoto e quella del 1964 l'edificio sembra avere la stessa dimensione. Il fabbricato ha una forma pressochè regolare con la parete nord-est in aderenza ad altra proprietà. L'edificio è strutturalmente formato da sistema portante in laterizio, con solai interpiano in latero cemento. Le murature esterne sono in laterizio con finitura ad intonaco civile. Attualmente i locali del garage/cantina sono utilizzati come deposito materiali e accolgono veicoli che appartengono al proprietario dell'appartamento posto a piano primo del fabbricato che risulta comodatario di regolare contratto di comodato d'uso stipulato antecedentemente all'atto di pignoramento. Lo stato dei locali è di quasi abbandono, gli infissi esterni sono in gran parte inesistenti, è presente solo una vecchia chiusura in ferro relativa all'apertura principale del garage e un solo infisso protetto da persiana in legno ma in pessime condizioni. L'impianto termico è inesistente così come quello elettrico. La pavimentazione è in cemento, in alcuni casi anche non completata. Il vano principale, un garage, di questa porzione di fabbricato ha l'ingresso prospiciente l'area pertinenziale (sub.11) e classificata catastalmente come bene comune non censibile comune ai sub. 8 e 10, mentre il garage 3 e la cantina attualmente non sono comunicanti



con gli altri due locali del subalterno, ma sono accessibili solo dal giardino di pertinenza al subalterno 9. Il bene è suddiviso in:

1. garage di circa 33,53 mq netti
2. garage 2 di circa 10,48 mq netti
3. cantina di circa 16,03 mq netti
4. garage 3 di circa 5,33 mq netti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

- Cod. Fiscale: [REDACTED]
- Stato Civile: Coniugato
- Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
- Data Matrimonio: 26-10-2003

Eventuali comproprietari:

Nessuno

- Superficie complessiva di circa mq **78,98**
- E' posto al piano: Terra
- L'edificio è stato costruito nel: Il primo impianto risale agli anni '20-'30, nel 1959 venne presentata pratica di ampliamento e sopraelevazione. E' stata presentata una pratica di condono nel 1987 e rilasciata nel 2012.
- L'edificio è stato ristrutturato: Sono stati realizzati piccoli lavori interni con pratica di Comunicazione di Inizio Lavori (art. 80 comma 2 L.R.T.1/2005) a nome di [REDACTED]
- L'unità immobiliare è identificata con il numero: 176, ha un'altezza utile interna media di circa 323 cm
- L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'area esterna di pertinenza ha una superficie di 196,52 mq ed è comune anche al sub.8. Attualmente è utilizzata come accesso carrabile alla proprietà e area di parcheggio.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:



Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Durante il rilievo eseguito in occasione del sopralluogo sono state prese le misure nette dei locali e quelle esterne a piano terra del fabbricato. Queste sono differenti, per difetto, dalle misure riportate nei grafici allegati al Condono presentato nel 1987, mentre corrispondono a quelle indicate nella pratica di Comunicazione di Inizio Lavori presentata nel 2014.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup lorda di pavimento	39,99	1,00	39,99
Garage 2	sup lorda di pavimento	12,10	1,00	12,10
Cantina	sup lorda di pavimento	20,18	1,00	20,18
Garage 3	sup lorda di pavimento	6,71	1,00	6,71
		78,98		78,98

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2016

Zona: Suburbana/Partaccia-Bondano-Ricortola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023FPag. **40 di 45**

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1350

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Ufficio tecnico di Comune di Massa;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Il valore di mercato per box in uno stato conservativo normale va da un minimo di € 950 ad un massimo di € 1350.



8.3 Valutazione corpi:

Garage/cantina. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo (€/mq 600) € 47.388,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	39,99	€ 950,00	€ 37.990,50
Garage 2	12,10	€ 950,00	€ 11.495,00
Cantina	20,18	€ 950,00	€ 19.171,00
Garage 3	6,71	€ 950,00	€ 6.374,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 75.031,00

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo € 38.127,23

Valore Corpo € 53.515,41

Valore Accessori (il calcolo del valore dell'area esterna di pertinenza è stata valutata attribuendo metà della superficie totale, essendo bene comune ai due subalterni, e attribuendo un valore medio tra il valore unitario attribuito a mq al sub.8 e quello relativo al sub.10 pari a € 1150. In quanto area di pertinenza è stata considerata un'incidenza pari al 10%)

Valore complessivo intero € 64815,31

Valore complessivo diritto e quota € 64815,31

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Garage o autorimessa [G]	78,98 + area di pertinenza esterna	€ 64815,31	€ 64815,31



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%)

€ 9.722,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.163,35

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto **€ 51.929,66**

in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 51.929,66**

9	RIEPILOGO COMPLESSIVO					
	Stima al netto delle decurtazioni	Stima lotto libero	Decurtazione 15% come da decreto G.E.	Spese catastali	Spese urbanistiche	Prezzo base asta
Lotto 001- Appartamento Fg. 122, Part. 108, sub.8	€ 92753,74	€ 92753,74	€ 13.913,06	--	€ 2665,35	€ 76.175,679
Lotto 002- Garage Fg. 122, Part. 108 sub.10	€ 64815,31	€ 64815,31	€ 9722,30	€ 498,35	€ 2665,35	€ 51.929,66

A conclusione dell'incarico, ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, consta di 43 pagine e 14 allegati (159 pagine), restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Data generazione:

06-02-2017

L'Esperto alla stima
Sara Mannini



ALLEGATI

ALLEGATO 1. Verbale sopralluogo del 21.11.2016

ALLEGATO 2. Verbale sopralluogo del 29.11.2016 **ALLEGATO 3.** Rilievo fotografico

ALLEGATO 4. Documenti catasto

- Mappa catastale
- Elaborato planimetrico
- Planimetria catastale sub.8
- Planimetria catastale sub.10
- Visura storica Fg.122 Mapp.108 sub.1
- Visura storica Fg.122 Mapp.108 sub.2
- Visura storica Fg.122 Mapp.108 sub.3
- Visura storica Fg.122 Mapp.108 sub.4
- Visura storica Fg.122 Mapp.108 sub.5
- Visura storica Fg.122 Mapp.108 sub.6
- Visura storica Fg.122 Mapp.108 sub.7
- Visura storica Fg.122 Mapp.108 sub.8
- Visura storica Fg.122 Mapp.108 sub.10
- Elenco subalterni
- Visura catastale ante 1970

ALLEGATO 5. Documenti Agenzia delle Entrate

- Contratto di comodato d'uso relativo a sub.10

ALLEGATO 6. Pratica di condono edilizio n° 2012-01-05/S

- Concessione edilizia
- Scheda ecografica
- Grafici Catastali
- Grafici di progetto
- Foto
- Lettera SALT
- Lettera di esproprio
- Relazione Tecnico incaricato

ALLEGATO 7. Abitabilità¹

- n°122 del 09.10.1958
- n°383 del 06.05.1960

ALLEGATO 8. Pratica edilizia ex Art.80 L1/2005 a nome di [REDACTED] n°69285

- Relazione tecnica asseverata
- Comunicazione di Inizio Lavori

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023FPag. **44 di 45**

Ver. 3.0
Edicom Finance srl



- Comunicazione di fine lavori
- Grafici presentati

ALLEGATO 9. Certificato di Destinazione Urbanistica

ALLEGATO 10. Documenti Conservatoria

- Ispezione Fg.122 Part.108 sub.1
- Ispezione Fg.122 Part.108 sub.2
- Ispezione Fg.122 Part.108 sub.4
- Ispezione Fg.122 Part.108 sub.5
- Ispezione Fg.122 Part.108 sub.6
- Ispezione Fg.122 Part.108 sub.7
- Ispezione Fg.122 Part.108 sub.8
- Ispezione Fg.122 Part.108 sub.10
- Nota di Iscrizione RG. 6705 RP. 927
- Annotazione RG. 8899 RP. 978
- Nota di Iscrizione RG. 992 RP. 150
- Nota di Iscrizione RG. 10131 RP. 1813
- Nota di Iscrizione RG. 13011 RP. 3049
- Nota di Iscrizione RG. 5345 RP. 743
- Nota di Iscrizione RG. 181 RP. 12
- Nota di Trascrizione RG. 5631 RP. 4090
- Ispezione a nome [REDACTED]

ALLEGATO 11. Documenti aerofotogrammetrici

- Volo del 1937
- Volo del 1964
- Sovrapposizione volo 1964 e stato attuale

ALLEGATO 12. Restituzione grafica delle misurazioni eseguite durante il sopralluogo

- Sub.8-Appartamento
- Sub.10-Garage/Cantina
- Sub.8, 10 e 11

ALLEGATO 13. Estratto riassunto atto di matrimonio

- Comune di Massa
- Comune di Pietrasanta

ALLEGATO 14. Lettera Comune di Massa. Irreperibilità pratica edilizia.

