

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. 45/2023

data udienza:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ALESSANDRO PELLEGRINI**

Custode Giudiziario: **Emiliano Abi Hayla Dominici**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fog: 124 Mapp:
420 Sub.:10 graff. Fog 124
mapp.519 sub 3

Esperto alla stima: Federico Costucci
Codice fiscale: CSTFRC75R11F023U
Studio in: Via G. Mazzini 14 - 55045 Pietrasanta
Telefono: 0584790856
Email: info@federicocostucci.it
Pec: federico.costucci@pec.it

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Massa centro**
Via Madonna del GOLFO 1

INDICE

Lotto: 001 - Fog: 124 Mapp: 420 Sub.:10 graff. Fog 124 mapp.519 sub 3

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

Beni in Massa (MS)
Località/Frazione **Massa centro**
Via Madonna del GOLFO 1

Lotto: 001 - Fog: 124 Mapp: 420 Sub.:10 graff. Fog 124 mapp.519 sub 3

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: Fog: 124 Mapp: 420 Sub.:10 graff. Fog 124 mapp.519 sub 3.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Villette, Via Madonna del Golfo n°1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] C.F.:

[REDACTED] (1) Proprietà per 1/1, foglio **124**, particella **420**, subalterno **10**, indirizzo via madonna del Golfo n°1, piano T-1, comune MASSA, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5, superficie Totale: 111 m² Totale: escluse aree scoperte*: 93 m², rendita € 604,25

Derivante da: Atto del 18/11/1983 Pubblico ufficiale MANESCHI Sede MASSA (MS) Repertorio n. 14932 - UR Sede MASSA (MS) Registrazione n. 1824 registrato in data 07/12/1983 - DONAZIONE Voltura n. 81.1/1984 - Pratica n. 83031 in atti dal 24/08/2001

Confini: confine nord: Fog 124 map 103 e altri sub del Fog 124 mapp 420 confine sud: Fog 124 mapp 673 e 137 confine est: Fog 124 mapp 518 confine ovest: via Madonna del Golfo

Note sulla conformità catastale: **il fabbricato è graffato al Fog. 124 mapp. 519 sub 3**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/1, foglio **124**, particella **519**, subalterno **4**, indirizzo VIA MADONNA DEL GOLFO n. 1 Piano, piano S1, comune MASSA, categoria C/2, classe 7, consistenza 38, superficie 52, rendita € 107.94

Derivante da: Atto del 08/07/2013 Pubblico ufficiale CA [REDACTED] Sede MONTIGNOSO (MS) Repertorio n. 23672 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 4966.1/2013 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 29/07/2013

Confini: confine nord: Fog 124 map 103 e altri sub del Fog 124 mapp 420 confine sud: Fog 124 mapp 673 e 137 confine est: Fog 124 mapp 518 confine ovest: via Madonna del Golfo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: IL Foglio: 124 Particella: 420 Sub.: 10 E GRAFFATO AL Foglio: 124 Particella: 519 Sub.: 3

IL Foglio: 124 Particella: 519 Sub.: 4 E' CANTINA DI PROPRIETA' DI [REDACTED]

FATTO PERTINENZA DELL'APPARTAMENTO INDIVIDUATO DAI MAPPALI INDICATI IN PRECEDENZA

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si sono rilevate discordanze sulla planimetria catastale del Fog 124 mapp 519 sub 4 pertinenza dell'abitazione principale consistenti in

una diversa disposizione delle partizioni interne. Non si sono rilevate discordanze sul fabbricato principale di abitazione individuato al fog 124 mapp 519 sub3 graffato al fog 124 mapp 420 sub 10. Per quanto riguarda la planimetria il rilievo ha evidenziato leggeri fuori squadra che modificano le misure in pianta, anche del progetto architettonico. Tali variazioni sono di lieve entità e comunque rientranti nella tolleranza del 2%.

Regolarizzabili mediante: Nuova planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Le variazioni riscontrate possono essere riassunte nei seguenti punti: Le opere da sanare catastalmente legate alla pertinenza del fabbricato individuata al Fog. 124 mapp 519 sub 4. (Diversa disposizione delle tramezzature interne)

Parcella professionale nuova pratica DOCFA: € 500,00

Oneri pratica DOCFA: € 50,00

Oneri Totali: € 550,00

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere in cui si trova l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è stato realizzato in più riprese e attorno agli anni 80 è stato praticamente saturato data anche la destinazione di piano relativa. La zona individuata come località Villette dista circa 1 Km dal centro storico di Massa e circa 4 Km dal lungo mare e dalle spiagge della riviera di Marina di Massa. Il quartiere quindi si presenta in una buona posizione rispetto ai servizi presenti nel comprensorio di Massa ed è ben collegato con la viabilità in quanto vicino alla stazione Ferroviaria di Massa Centro e all'autostrada A12. Caratteristiche di localizzazione: Distanza dal centro: L'immobile si trova a circa un 2 Km dal centro di Massa e a circa di 2 Km dal Litorale. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti: fermate autobus entro i 1000m e vicinanza alla stazione Ferroviaria di Massa Centro e all'ingresso autostradale A12 Presenza di attrezzature collettive: asili per la prima infanzia, Scuole primarie e Scuole secondarie, uffici postali nel raggio di 1 km, Strutture sanitarie (NOA) , Luoghi di culto, supermercati e grandi magazzini, centri commerciali, linee autobus, distributori di benzina, ristoranti e bar, parcheggi pubblici. Qualità dell'ambiente esterno: Buono in quanto si trova in pozione defilata rispetto al traffico principale di viale Roma, l'edilizia del circostante quartiere si presenta in buone condizioni. Previsioni di peggioramento ambientale: Scarso, in quanto il quartiere è ormai saturo e non sono previsti al momento, anche a livello comunale, nuovi interventi nella zona Livello di inquinamento ambientale: medio, in quanto trovandosi in zona defilata rispetto alla viabilità principale l'inquinamento ambientale in genere è ridotto. Presenza di verde pubblico o privato: Scarso in quanto l'immobile è circondato da aree verdi private consistenti in siepi e alcuni alberi tipo pini. L'immobile fa parte di una palazzina quadrifamiliare, ampliata nel 1988 a seguito di concessione edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 13 L 47/85, confinante con via Madonna del Golfo ed è dotato di parcheggi privati interni sull'area di pertinenza. Nelle vicinanze non vi è disponibilità di parcheggi pubblici.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: scuole primarie (ottima), scuole secondarie (Buona), Chiese (ottima), Farmacie (ottima), poste (buona), stazioni di servizio (buona), supermercati (buona), negozi e centri commerciali (sufficiente), abbigliamento (sufficiente), ospedali e servizi sanitari (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Forte dei Marmi.

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Centro storico di Massa.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 1km, Stazione ferroviaria 700 metri, Autostrada 2 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

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** cancellata il 24/02/2017 a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 175.000,00 ; A rogito di Notaio LUIGI CATTANEO in data 17/04/2012 ai nn. 22428/10426 in data 19/04/2012 ai nn. 343 ; Note: La presente ipoteca volontaria n.343 del 19/04/2012 ha i seguenti soggetti: 1) Favore: [REDACTED] (domicilio ipotecario presso la propria sede in Via Eugenio Chiesa n. 4) 2) [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

- **A favore della massa dei creditori** contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 28/03/2023 ai nn. 680 iscritto/trascritto a Massa in data 01/06/2023 ai nn. /4273;

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non è presente condominio

Millesimi di proprietà: non è presente condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'accessibilità all'appartamento può essere ottenuta posizionando un montascale sulla scala esterna di accesso

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non è presente condominio

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 specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/08/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di variazione catastale .

Note: VARIAZIONE del 01/08/1988 Pratica n. 27968 in atti dal 05/04/2002 AMPLIAMENTO (n. 1774.1/1988) La variazione catastale indica l'accatastamento dell'ampliamento del fabbricato realizzato a seguito delle concessioni edilizie degli anni 1984 - 1985 Tale variazione ha di fatto graffiato il fog 124 mapp 420 sub 7 al fog. 124 mapp 519 sub 1 con variazione del del 25/02/2011 Pratica n. MS0027976 in atti dal 25/02/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 12897.1/2011) ha di fatto creato i nuovi subalterni e in particolare il fog 124 mapp 420 sub 10 graffiato al fog. 124 mapp 519 sub 3

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ACCETTAZIONE DELLA DONAZIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto del 08/07/2013 Pubblico ufficiale CATTANEO LUIGI Sede MONTIGNOSO (MS) Repertorio n. 23672 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 4966.1/2013 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 29/07/2013 CON TALE ATTO VIENE ACCETTATA FORMALMENTE LA DONAZIONE FATTA DA [REDACTED]

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 16/11/1983 . In forza di Da im-pinato meccanografico.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/11/1983 al 18/11/1983 . In forza di Frazionamento.

Note: FRAZIONAMENTO del 16/11/1983 in atti dal 09/11/1998 SCARICA ANCHE I PROT.2814 E 2815/83 (n. 2813.1/1983) il frazionamento si riferisce alla porzione di fabbricato attualmente individuato al fog 124 mapp 420 sub 10 e al momento del frazionamento individuato come fog. 124 mapp 420 sub 4

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/11/1983 al 01/08/1988 . In forza di DONAZIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto del 18/11/1983 Pubblico ufficiale MANESCHI Sede MASSA (MS) Repertorio n. 14932 - UR Sede MASSA (MS) Registrazione n. 1824 registrato in data 07/12/1983 - DONAZIONE Voltura n. 81.1/1984 - Pratica n. 83031 in atti dal 24/08/2001 Con tale atto [REDACTED] dosi l'usufrutto dona ai figli [REDACTED] I fabbricato individuato al fog 124 mapp 420 e i terreni all'adiacente fog 124 mapp 519. In particolare viene donato alla [REDACTED] "la porzione di fabbricato senza riscaldamento e senza servizi con terreno adiacente e precisamente la parte verso levante e mare - la porzione di fabbricato comprende un vano a piano terra e una vano al primo piano -denunciata variazione al NCEU con scheda di variazione n.2816 del 16/11/1983; insiste sulla particella foglio 124 n 420(gia 420/a) - il terreno adiacente e distinto al foglio 124 mappale 519 (già 420/d) di mq 340 a confine :residuo da due lati, [REDACTED] a levante e mare, via comunale a mare - come da tipo di frazionamento n. 777/1983 approvato dall'UTE di Massa il 11/10/1983, che"

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 85-3-06 Febbraio 1984

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento di Fabbricato di civile abitazione

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO

Rilascio in data 29/11/1985 al n. di prot. 30800/7828

NOTE: Le opere realizzate dalla suddetta pratica edilizia riguardano: Ampliamento di Fabbricato sito in Massa, Via Madonna del Golfo di proprietà di: [REDACTED]

[REDACTED] Con l'ampliamento sul mappale 519 del precedente immobile censito al mappale 420 si ottengo dopo frazionamento quattro unità immobiliari ad accesso indipendente ciascuna si superficie superiore ai 55 mq richiesti dal piano regolatore vigente all'epoca della concessione. Si riporta per esemplificazione l'excurus della concessione fino all'annullamento della stessa e alla richiesta di demolizione delle opere realizzate. 1) E' stata presentata domanda di concessione edilizia in data 14/02/1984 con numero di protocollo 4531 2) In data 30/07/1984 la commissione edilizia esprimeva parere favorevole dal punto di vista urbanistico / edilizio ponendo come condizione la cessione di porzione terreno di circa 22 mq da parte dei fratelli [REDACTED] per l'allargamento stradale. 3) La concessione 85-3-06 veniva sospesa dal Sindaco per mancata cessione dell'area di proprietà [REDACTED] per allargamento della sede stradale condizione richiesta per la firma della concessione stessa 4) In data 15/10/1984 veniva esperito sopralluogo del tecnico comunale per la determinazione dei punti fissi per l'ampliamento come da comunicazione inviata il 19-09-1984. Durante il sopralluogo viene riscontrato l'inizio dei lavori del progettato ampliamento senza il ritiro della concessione edilizia 85-3-06 in maniera difforme da quanto richiesto. Viene contestata essenzialmente la distanza insufficiente dalle costruzioni esistenti sul lato sud-est (9.30 anziché 10.00 m) 5) In conseguenza del sopralluogo del 15/10/1984 e del relativo verbale la concessione edilizia viene archiviata 6) In data 02/03/1985 viene firmato l'impegno di cessione di area per allargamento stradale presso il Comune di Massa dalla [REDACTED] [REDACTED] In data 30/05/1985 prot. 13447/3709 viene fatta richiesta per rilascio di concessione edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 13 L 47/85 8) In data 02-07-1985 con prot. 16301/4355 è stata notificata l'ingiunzione a demolire l'ampliamento abusivo

Numero pratica: 85-11-02 del 29/11/1985

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Lavori in difformità alla concessione edilizia 88.3.06 del febbraio 1984

Oggetto: Sanatoria opere abusive

Presentazione in data 25/09/1985 al n. di prot.

Rilascio in data 29/11/1985 al n. di prot. 23807/6263

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: In data 25-09-1985 prot.23807/6263 è

al fine di regolarizzare l'abuso

In data 29-11-1985 viene rilasciata la concessione edilizia in sanatoria 85-11-02 sulla base di quanto già verificato nella precedente commissione edilizia del 30/07/1984 poiché come riportato sulla cartellina del progetto risulta applicabile l'art. 13 L. 47/85 (in quanto opere conformi sia al NAT che al PRG vigente) Per le opere sopra descritte è prevista la consegna dei progetti strutturali al Genio Civile e il pagamento degli oneri concessori A seguito del rilascio della concessione viene fatta richiesta di rateizzo degli oneri e pagata la prima rata degli oneri stessi come risulta da documentazione allegata Per quanto si riferisce alla pratica strutturale è stato fatto il deposito al Genio Civile in data 18/06/1984 (pratica sismica 1645 del 18/06/1984 e pratica C.A. n°1074 del 18/06/1984) ed è stata notificata al Comune di Massa in data 24/10/1984 ed in data 31/03/1989 è stato depositato il collaudo da parte dell'Ing

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo di verifica assieme al custode il giorno 11-03-2024 si è fatto un rilievo dello stato dei luoghi e dopo restituzione grafica il confronto con gli elaborati progettuali della Sanatoria 85-11-02 ha evidenziato delle differenze, al fine di fugare ogni dubbio sul rilievo è stata fatta nuova misurazione con laser scanner a nuvola di punti. La restituzione del rilievo con la nuvola di punti ha rilevato dei fuori squadra che sia nelle pratiche catastali che nelle pratiche comunali non sono contemplati. Le variazioni sulle misure totali sono comunque dell'ordine del 2% e quindi nei limiti delle tolleranze costruttive ammesse dal Testo Unico dell'edilizia (DPR 380/2001). Si sono però evidenziate disposizione interne al fabbricato abitativo (fog 124 mapp 240 sub 10 graffato al fog 124 mapp 259 sub 3) e alla cantina di pertinenza (fog 124 mapp 259 sub 4) totalmente differenti a quanto previsto nella concessione edilizia in sanatoria n. 85-11-02, si è evidenziato inoltre delle differenze prospettiche per quanto si riferisce alle aperture e alle dimensioni delle terrazze. In riferimento agli elaborati progettuali della Sanatoria 85-11-02 lo stato di fatto ha rilevato durante il primo sopralluogo e nel successivo rilievo con laser scanner le difformità riscontrate: 1) Nella pertinenza al piano seminterrato le tramezzature interne sono totalmente diverse da quanto depositato 2) Nella abitazione al piano primo la distribuzione interna è differente da quanto concesso, le altezze interne (2.85) sono differenti a quanto indicato nel titolo edilizio (2.70) ; sul prospetto mare la porta finestra sul balcone è stata realizzata come finestra e il balcone è più corto. 3) rispetto al progetto unitario si evidenzia che gli ampliamenti lato monte e lato ponente (non oggetto di esecuzione) non sono stati realizzati. Le difformità rilevate ai punti 1,2,3 possono essere sanate attraverso un permesso a costruire in sanatoria in quanto conformi alle norme urbanistico - edilizie.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria ART 209 LRT 65/2014

Descrizione delle opere da sanare: 1) Maggiore altezza piano primo 2) tramezze piano primo e interrato differenti 3) differenti prospetti rispetto al concesso

Sanzione pecuniaria+ bolli e spese di cancelleria: € 1.000,00

presentazione pratica edilizia : € 8.000,00

Oneri Totali: **€ 9.000,00**

Note sulla conformità edilizia: Durante il sopralluogo di verifica assieme al custode il giorno 11-03-2024 si è fatto un rilievo dello stato dei luoghi e dopo restituzione grafica il confronto con gli elaborati progettuali della Sanatoria 85-11-02 ha dato esito negativo e al fine di fugare ogni dubbio sul rilievo è stata fatta nuova misurazione con laser scanner a nuvola di punti.

La restituzione del rilievo con la nuvola di punti ha rilevato dei fuori squadra che sia nelle pratiche catastali che nelle pratiche comunali non sono contemplati.

Le variazioni sulle misure totali sono comunque dell'ordine del 2% e quindi nei limiti delle tolleranze

costruttive ammesse dal Testo Unico dell'edilizia (DPR 380/2001).

Si sono però evidenziate disposizione interne al fabbricato abitativo (fog 124 mapp 240 sub 10 graffato al fog 124 mapp 259 sub 3) e alla cantina di pertinenza (fog 124 mapp 259 sub 4) totalmente differenti a quanto previsto nella concessione edilizia in sanatoria n. 85-11-02 e variazioni prospettiche (una porta finestra è diventata una finestra , il balcone lato mare è leggermente più corto rispetto a quanto concesso).

Si confermano le dimensioni totali esterne della porzione di [REDACTED] e la distanza di 9.30 dal fabbricato antistate lato sud-est rilevate dal tecnico comunale al momento del sopralluogo di verifica dei punti fissi.

Da quanto riassunto nei punti precedente si dichiara che il fabbricato è difforme al titolo edilizio rilasciato ma se ne può chiedere la regolarizzazione sia urbanistica che edilizia operando un ulteriore procedimento di Attestazione di conformità in sanatoria come prevista dall'art. 209 della L.R.T. 65/2014

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	RU è stato definitivamente approvato con deliberazione n. 142 del 30/7/2019.
Zona omogenea:	CD_MBD Sottosistema funzionale della città diffusa Media e Bassa Densità (art. 30) - Leggi NTA
Norme tecniche di attuazione:	Art. 30 N.T.A.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	impegno alla cessione di area per allargamento stradale
Estremi delle convenzioni:	Impegno firmato il 02-03-1985 presso il comune di Massa
Obblighi derivanti:	impegno alla cessione di area di mq 22 per allargamento stradale, frazionamento per stralcio di area.
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:	Non si riscontrano irregolarità dal punto di vista urbanistico. La minor distanza dal fabbricato frontista, rilevata in sede di apposizione dei punti fissi da tecnico del Comune di Massa il 15-10-1984, è stata sanata mediante il rilascio della concessione edilizia in sanatoria n° 85-11-02 ai sensi dell'art 13 L47/85 del 29/11/1985

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si riscontrano irregolarità dal punto di vista urbanistico. La minor distanza dal fabbricato frontista, rilevata in sede di apposizione dei punti fissi da tecnico del Comune di Massa il 15-10-1984, è stata sanata mediante il rilascio della concessione edilizia in sanatoria n° 85-11-02 ai sensi dell'art 13 L47/85 del 29/11/1985

Regolarizzabili mediante:

Note generali sulla conformità: Per l'immobile oggetto della presente procedura è stato richiesto il rilascio di concessione edilizia per ampliamento di edificio esistente al fog 124 mapp 420 al fine di ottenere quattro unità immobiliari. La richiesta è stata fatta dai fratelli ██████████

██████████ si riporta di seguito l'iter procedurale delle diverse concessioni rilasciate .

- 1) E' stata presentata domanda di concessione edilizia in data 14/02/1984 con numero di protocollo 4531
- 2) In data 30/07/1984 la commissione edilizia esprimeva parere favorevole dal punto di vista urbanistico / edilizio ponendo come condizione per il rilascio della concessione la cessione di porzione terreno di circa 22 mq da parte dei fratelli ██████████ per l'allargamento stradale.
- 3) La concessione con numero 85-3-06 veniva sospesa dal Sindaco per mancata firma della cessione dell'area di proprietà ██████████ per allargamento della sede stradale condizione richiesta per il rilascio della concessione stessa
- 4) In data 15/10/1984 veniva esperito sopralluogo del tecnico comunale per la determinazione dei punti fissi per l'ampliamento come da comunicazione inviata il 19-09-1984. Durante il sopralluogo viene riscontrato l'inizio dei lavori del progettato ampliamento senza il ritiro della concessione edilizia 85-3-06 e in maniera difforme da quanto richiesto nella concessione. Viene contestata essenzialmente la distanza insufficiente dalle costruzioni esistenti sul lato sud-est (9.30 anziché 10.00 m)
- 5) In conseguenza del sopralluogo del 15/10/1984 e del relativo verbale la concessione edilizia viene archiviata
- 6) In data 02/03/1985 viene firmato l'impegno di cessione di area per allargamento stradale presso il Comune di Massa ██████████
- 7) In data 30/05/1985 prot. 13447/3709 viene fatta richiesta per rilascio di concessione edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 13 L 47/85
- 8) In data 02-07-1985 con prot. 16301/4355 è stata notificata l'ingiunzione a demolire l'ampliamento abusivo
- 9) Successivamente in data 25-09-1985 prot.23807/6263 è stata fatta nuovamente richiesta di concessione edilizia in sanatoria secondo l'art. 13 legge 47/85 dalla ██████████ al fine di regolarizzare l'abuso
- 10) In data 29-11-1985 viene rilasciata la concessione edilizia in sanatoria 85-11-02 sulla base di quanto già verificato nella precedente commissione edilizia del 30/07/1984 poiché come riportato sulla cartellina del progetto risulta applicabile l'art. 13 L. 47/85 (in quanto opere conformi sia al NAT che al PRG vigente)
- 11) Per le opere sopra descritte è prevista la consegna dei progetti strutturali al Genio Civile e il pagamento degli oneri concessori
- 12) A seguito del rilascio della concessione viene fatta richiesta di rateizzo degli oneri e pagata la prima rata degli oneri stessi come risulta da documentazione allegata
- 13) Per quanto si riferisce alla pratica strutturale è stato fatto il deposito al Genio Civile in data 18/06/1984 (pratica sismica 1645 del 18/06/1984 e pratica C.A. n°1074 del 18/06/1984) ed è stata notificata al Comune di Massa in data 24/10/1984 ed in data 31/03/1989 è stato depositato il collaudo da parte dell'Ing Pallatoooni Giancarlo (n°245 Ord. Ing. MS)
- 14) Per quanto si riferisce ai successivi pagamenti degli oneri di concessione oltre la prima rata non si rinvenuto nessuna quietanza in merito, ma essendo presente la domanda di rateizzo firmata in data 20/12/1986 con relativa polizza fideiussoria n.550.899 del 11/12/1986 con la compagnia assicuratrice S.I.D.A. assicurazioni si ritiene che tale rate siano state rimosse dal Comune di Massa in caso di ritardato o omesso pagamento come indicato nella richiesta stessa.

15) Si rileva inoltre che durante il sopralluogo di verifica assieme al custode il giorno 11-03-2024 si è fatto un rilievo dello stato dei luoghi e dopo restituzione grafica il confronto con gli elaborati progettuali della Sanatoria 85-11-02 ha evidenziato alcune differenze e al fine di fugare ogni dubbio sul rilievo è stata fatta nuova misurazione con laser scanner a nuvola di punti.

16) La restituzione del rilievo con la nuvola di punti ha rilevato dei fuori squadra che sia nelle pratiche catastali che nelle pratiche comunali non sono contemplati. Le variazioni rilevate sulle misure totali sono comunque dell'ordine del 2% e quindi nei limiti delle tolleranze costruttive ammesse dal Testo Unico dell'edilizia (DPR 380/2001).

Si sono però evidenziate disposizioni interne al fabbricato abitativo (fog 124 mapp 240 sub 10 grafato al fog 124 mapp 259 sub 3) e alla cantina di pertinenza (fog 124 mapp 259 sub 4) totalmente differenti a quanto previsto nella concessione edilizia in sanatoria n. 85-11-02 e variazioni prospettiche (una porta finestra è diventata una finestra, il balcone lato mare è leggermente più corto rispetto a quanto concesso).

Si confermano le dimensioni totali esterne della porzione di [REDACTED] e la distanza di 9.30 dal fabbricato antistate lato sud-est rilevate dal tecnico comunale al momento del sopralluogo di verifica dei punti fissi.

Da quanto riassunto nei punti precedenti si dichiara che il fabbricato è difforme al titolo edilizio rilasciato ma se ne può chiedere la regolarizzazione sia urbanistica che edilizia operando un ulteriore procedimento di Attestazione di conformità in sanatoria come prevista dall'art. 209 della L.R.T. 65/2014

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Fog: 124 Mapp: 420 Sub.:10 graff. Fog 124 mapp.519 sub 3**

L'immobile oggetto di perizia fa parte di un edificio plurifamiliare disposto su due piani fuori terra e un piano seminterrato.

L'appartamento ha destinazione d'uso di civile abitazione è individuato catastalmente al fog 124 mapp 420 sub10 unità di fatto al fog 124 mapp 519 sub 3 ed è composto da:

1) abitazione al piano primo con ingresso e soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio, lavanderia, due camere e due terrazze;

2) al piano seminterrato a destinazione magazzino.

3) al piano terreno è prete la corte comune che da accesso al piano primo e al piano seminterrato individuata al fog 124 mapp 519 sub 5 e una corte esclusiva individuata al fog 124 mapp 519 sub 3

Il fabbricato, costruito negli anni ottanta, presenta una struttura portante costituita da fondazioni, travi in calcestruzzo armato; solai orizzontali e inclinati in laterizio armato, murature portanti in mattoni di laterizio tipo poroton e tramezze interne in forati.

Il tetto per la porzione ampliata e oggetto di esecuzione ha un tetto piano rifinito con guaina bituminosa. Gli intonaci sulle superfici murarie esterne sono con stabilitura finale al civile, mentre le pareti interne e i soffitti sono in forati con finitura tradizionale al civile e in parte con rasature a stucco.

I Serramenti esterni sono costituiti da finestre in legno a vetro semplice con protezioni tipo a tapparella.

Le Gronde, i balconi e i parapetti sono in calcestruzzo faccia a vista.

Le finiture interne sono costituite da porte in legno; portoncino d'ingresso antisfondamento; pavimenti in mattonelle di gres porcellanato colore chiaro e zoccolino battiscopa in legno al piano primo; rivestimenti a parete della cucina e dei bagni in gres porcellanato colore chiaro; accessori sanitari del bagno di tipo standard in porcellana.

Gli impianti elettrico e idraulico sono di tipo tradizionale con sistema distributivo delle tubazioni sottotraccia; elementi radianti in alluminio e caldaia termica autonoma a gas metano collocata su muro esterno.

L'accesso all'unità immobiliare e al piano interrato avviene con passaggio pedonale e carrabile direttamente da via Madonna del Golfo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **266,38**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1988 e successive varianti e sanatorie

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.7

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato, costruito negli anni ottanta, presenta una struttura portante costituita da fondazioni, travi in calcestruzzo armato e murature portanti tipo poroton; solai orizzontali e inclinati in laterizio armato.

Rispetto a quanto indicato nella documentazione comunale sono presenti delle lievi varianti sia interne che di prospetto comunque sanabili.

Per quanto concerne il livello generale di conservazione dell'immobile sia esternamente che internamente si può affermare che risulta in uno stato di conservazione sufficiente, occorre sicuramente verificare lo stato di impermeabilizzazione della copertura e trattare sia i cementi a faccia a vista che la tinteggiatura della facciata.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1988
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a metano
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	24 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	1988
Impianto a norma	SI
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:

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Per il calcolo della consistenza immobiliare del bene, si fa riferimento a quanto previsto dal Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso resi-denziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"): •100% superfici calpestabili •100% superfici pareti divisorie interne (non portanti) 050% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari , locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione) per un massimo del 10 % della Superficie reale netta abitabile •locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate .elementi di collegamento verticali vengono computati i una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini (comunemente chiamate "superfici scoperte"): •25% balconi e terrazze scoperte •35% balconi e terrazze coperte •35% patii e porticati •60% verande •15% giardini di appartamento •10% ville e giardini Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione. Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.

3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti Le pertinenze si calcolano con valori molto diversi, a seconda della loro qualità, dimensione e soprattutto ubicazione dell'immobile. In linea di massima: .cantina 25% .box 40-80% .posto auto coperto/scoperto 25-50% •mansarde rifinite 80% .locali interrati abitabili 60%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
INGRESSO - CUCINA	sup reale netta	20,40	1,00	20,40
SOGGIORNO	sup reale netta	16,67	1,00	16,67
BAGNO	sup reale netta	6,01	1,00	6,01
SERVIZIO	sup reale netta	3,15	1,00	3,15
CAMERA 1	sup reale netta	14,56	1,00	14,56
CAMERA 2	sup reale netta	14,80	1,00	14,80
RIPOSTIGLI	sup reale netta	2,44	1,00	2,44
SUPERFICI PARETI	sup reale netta	8,60	1,00	8,60
TERRAZZI	sup reale netta	24,41	0,25	6,10
CANTINA	sup reale netta	35,94	0,25	8,99
GIARDINO DI APPARTAMENTO	sup reale netta	119,40	0,15	17,91
		266,38		119,63

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 2

Zona: MASSA SEMICENTRALE- CIRCONDARIO DEL CENTRO FINO A

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max (€/mq): 2050

Accessori

Fog: 124 Mapp: 420 Sub.:10 graff.

Fog 124 mapp.519 sub 3 Identificato al n. Fog 124 mapp 519 sub 4

1. Cantina

Posto al piano S1

Composto da cantina composta da tre ambienti con accesso da piazzale comune da scale esterne

Sviluppa una superficie complessiva di 52 mq

Destinazione urbanistica: cantina

Valore a corpo: €

il valore è calcolato assieme all'unità abitativa principale

Note: Dai rilievi effettuati in loco la disposizione delle partizioni interne è totalmente differente a quanto riportato sulla planimetria catastale e sulla pratica edilizia e anche le altezze misurate sono 2.35 m invece che 2.40 m come riportato sulle schede catastali. Per tali motivi è necessario aggiornare la planimetria catastale dell'unità immobiliare come indicato nelle note del fabbricato principale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sistema più consono e attendibile al fine di stimare l'effettivo valore di mercato dell'immobile in questione è quello "comparativo".

Il metodo di stima per comparazione diretta, consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

Tale confronto, porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui intorno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare, richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato, non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere, infatti, all'interno di uno stesso mercato omogeneo è possibile individuare delle aree (omogenee) nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore, risultano più significative di altre.

I parametri di confronto utilizzati sono raggruppati all'interno di diverse categorie quali:

- Caratteristiche di collocazione (ubicazione rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive come scuole, mercati, uffici pubblici facilmente raggiungibili, ecc. ecc.)
- Caratteristiche di posizione (esposizione dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale, ecc. Ecc.)
- Caratteristiche tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche ed eventuali pregi nonché la tipologia, condizioni statiche della struttura, le rifiniture ecc. Ecc.)
- Caratteristiche produttive (situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura, presenza di mutui bancari, ecc.)

Dalla ricerca di mercato effettuata sulla base di compravendite recenti, in considerazione delle offerte di vendita proposte dagli specialisti operanti nel settore immobiliare (vedi agenzie immobiliari) e grazie ai valori o.m.i. (osservatorio mercato immobiliare) si valuta che i prezzi di mercato della zona in cui risulta ubicato l'immobile da stimare variano da un minimo di € 1400/mq. Ad un massimo di € 2050/mq.

La variazione del prezzo al metro quadrato dipende da alcuni fattori come dallo stato di manutenzione del fabbricato, dalle opere di ristrutturazione che devono essere eseguite (vedi la messa a norma degli impianti in genere, nel rispetto delle normative vigenti), dalla distanza dal mare, dalla presenza di spazi verdi o parchi nelle immediate vicinanze e infine, ma non per questioni di importanza dalla presenza di servizi per il cittadino.

Per il calcolo della consistenza immobiliare del bene, si fa riferimento a quanto previsto dal Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005.

Oltre al metodo comparativo di stima mono parametrico diretto si è proceduto a valutare gli immobili mediante il metodo della capitalizzazione del reddito netto (Stima per comparazione indiretta) ottenibile attraverso l'affitto dell'immobile.

Il tasso di capitalizzazione è stato calcolato tenendo a riferimento alle caratteristiche demografiche e urbane del centro e in particolare in funzioni delle dimensioni del centro abitato. Stabilito il tasso medio si fanno delle aggiunte e detrazioni in funzione delle caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa-Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa-Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari on-line: immobiliare.it

casa.it

trovacasa.net

Agenzia delle Entrate: Osservatorio Mercato Immobiliare anno 2023 primo semestre;

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

Comune: MASSA

Fascia/zona: Semicentrale/S. CARLO - CIRCONDARIO DEL CENTRO FINO ALL'AUTOSTRADA

Codice zona: C1Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili stato conservativo normale : da 1400 a 2050 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:**Fog: 124 Mapp: 420 Sub.:10 graff. Fog 124 mapp.519 sub 3.****Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 207.540,96, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
INGRESSO - CUCINA	20,40	€ 1.725,00	€ 35.190,00
SOGGIORNO	16,67	€ 1.725,00	€ 28.755,75
BAGNO	6,01	€ 1.725,00	€ 10.367,25
SERVIZIO	3,15	€ 1.725,00	€ 5.433,75
CAMERA 1	14,56	€ 1.725,00	€ 25.116,00
CAMERA 2	14,80	€ 1.725,00	€ 25.530,00
RIPOSTIGLI	2,44	€ 1.725,00	€ 4.209,00
SUPERFICI PARETI	8,60	€ 1.725,00	€ 14.835,00
TERRAZZI	6,10	€ 1.725,00	€ 10.522,50
CANTINA	8,99	€ 1.725,00	€ 15.507,75
GIARDINO DI APPAR-TAMENTO	17,91	€ 1.725,00	€ 30.894,75

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 206.361,75

COEFFICIENTE GLOBALE DI DIFFERENZIAZIONE STIMA SINTETICA aumento di € 1.179,21

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo € 159.920,11

Valore corpo € 183.730,57

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 183.730,57

Valore complessivo diritto e quota € 183.730,57

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fog: 124 Mapp: 420 Sub.:10 graff. Fog 124 mapp.519 sub 3	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	119,63	€ 183.730,57	€ 183.730,57

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%)	€ 27.559,59
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.550,00

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

- Fog: 124 Mapp: 420 Sub.:10 graff. Fog 124 mapp.519 sub 3
 Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- Fog: 124 Mapp: 420 Sub.:10 graff. Fog 124 mapp.519 sub 3
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.
 non è presente condominio

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 146.620,98
--	---------------------

Data generazione:
 07-07-2024

L'Esperto alla stima
Federico Costucci