

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. 35/2024

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Stefano Di Nubila**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 003, 002, 001

Esperto alla stima: Roberto Carra
Codice fiscale: CRRRRT59C02F023R
Studio in: Viale stazione 3 - 54100 Massa
Telefono: 0585 41077
Fax: 0585 41077
Email: ro.carra@archiworld.it
Pec: ro.carra@pec.it

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Ronchi**
Via Bellini n.23

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 4

 Corpo: A 4

 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) 4

2. DESCRIZIONE 5

3. STATO DI POSSESSO 5

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 5

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 6

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 7

7. PRATICHE EDILIZIE 7

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 12

Lotto: 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 14

 Corpo: B 14

 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) 15

2. DESCRIZIONE 15

3. STATO DI POSSESSO 15

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 15

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 16

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 17

7. PRATICHE EDILIZIE 17

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 22

Lotto: 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 24

Corpo: C	24
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	24
2. DESCRIZIONE	24
3. STATO DI POSSESSO	25
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	25
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	26
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	26
7. PRATICHE EDILIZIE	26
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	31

Beni in Massa (MS)
Località/Frazione **Ronchi**
Via Bellini n.23

Lotto: 001

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; il pignoramento per cui si interviene è del 04/03/2024, le certificazioni prodotte prendono in esame il periodo dal 04/03/2004 al 24/04/2024 sia per le trascrizioni che per le iscrizioni. La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati è stata iniziata dallo stesso esecutato nel 1969.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - Atto di acquisto del terreno Trascritto a Massa il 10/04/1967 al n.1422 di repertorio. La costruzione del fabbricato è stata iniziata dallo stesso esecutato nel 1969

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Ronchi, Via Bellini n.23

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED],
quota di 1/1 di piena proprietà, foglio **157**, particella **138**, subalterno **24**, indirizzo Via Vincenzo Bellini 23, piano S1, comune Massa, categoria C/2, classe 9, consistenza mq.20, superficie Totale mq.24, rendita € 75,40

Derivante da: Fabbricato costruito dall'esecutato su terreno di sua proprietà nel 1969

Confini: Terrapieno lato Mare e lato Via Ronchi; corridoio condominiale lato Via Bellini; altra unità di proprietà di terzi lato monti, sotto il suolo sopra il fabbricato.

Note sulla conformità catastale: **Trattasi di locale al piano interrato del condomino ad uso residenziale con accesso da via Bellini tramite la rampa posta lato monti del fabbricato condominiale La planimetria catastale per quanto rilevabile e tenendo conto della scala di rappresentazione risulta conforme allo stato di fatto.**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Deceduto - Ulteriori informazioni sul debitore:
L'esecutato è deceduto a [REDACTED] in data [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Sono stati sottoposti a pignoramento i beni immobili di piena proprietà per l'intero del debitore [REDACTED], nato a [REDACTED] e deceduto in data [REDACTED] in [REDACTED], e nello specifico, della sua Eredità Giacente rappresentata dal Curatore Dott. [REDACTED] con studio professionale a Massa [REDACTED]

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale per quanto rilevabile e tenendo conto della scala di rappresentazione risulta conforme allo stato di fatto.

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

Unico proprietario

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Frazione dei Ronchi zona turistica e residenziale, il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto del presente lavoro dista circa m.200 dal mare. Il fabbricato sorge in posizione defilata rispetto al traffico principale di collegamento tra i vari centri del litorale che vanno da Viareggio a Bocca di Magra e dal traffico mare monti, il primo si svolge principalmente sui due viali a mare: Lungo Mare di Levante e Via Doninzetti, il secondo si sviluppa sui due assi principali via Ronchi e Viale della Repubblica. La zona è tranquilla e ben servita, risulta più caotica nel periodo estivo trattandosi di un centro turistico. La zona è caratterizzata principalmente dalla presenza di seconde case per le vacanze estive, il tessuto edilizio è caratterizzato da palazzi di quattro o cinque piani principalmente nel centro lungo via Ronchi e nelle traverse di quest'ultima mentre allontanandosi da via Ronchi si passa dai piccoli condomini di due o tre piani fuori terra a case singole o bifamiliari con giardini e a ville con giardini e pinete. Come già detto il centro è ben servito e tranquillo, vi sono negozi di ogni genere, bar, ristoranti, alberghi e i servizi base: poste, farmacia, parchi pubblici. Il litorale è attrezzato, e raggiungibile a piedi. Se si escludono i mesi estivi il parcheggio in zona è sempre agevole, in estate visto il notevole aumento di residenti parcheggiare diviene più difficoltoso.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: Turistica - residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NO.

Servizi offerti dalla zona: Scuole, uffici pubblici, negozi e supermercati (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Marina di Massa, Massa, Forte dei Marmi.

Attrazioni paesaggistiche: Spiagge, pinete, montagne.

Attrazioni storiche: Centro storico di Massa, Castelli.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea per il centro di Massa e per i ce m.250 circa

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Al momento del sopralluogo il locale era libero e aperto.

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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Atto Giudiziario ; A rogito di Tribunale di Massa in data 16/05/2008 ai nn. 847 iscritto/trascritto a MASSA in data 19/05/2008 ai nn. 5218/3412; La formalità colpisce altri beni oltre a quelli oggetto della presente esecuzione.

- **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Atto Giudiziario ; A rogito di Tribunale di Massa in data 04/03/2024 ai nn. 403/2024 iscritto/trascritto a MASSA in data 22/03/2024 ai nn. 2610/2168;

4.2.3 Altre trascrizioni:

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

SI: in allegato aggiornamento della documentazione ipocatastale

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Dati forniti complessivi per I tre lotti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 214,19.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: lavori di manutenzione straordinaria edificio: € 2.014,44

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 5.632,49. Come da assemblea del 14.12.2024

Millesimi di proprietà: generale: 8,78 (I millesimi sono stati forniti unici per le tre unità)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Trattasi di deposito-magazzino

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: No

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Si i dati sopra riportati sono relativi all'assemblea del 14.12.24 e del 22.02.25.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] Piena proprietà dal 14/03/1967 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . Il fabbricato è stato costruito dall'esecutato.

Note: L'intero fabbricato è stato costruito dall'esecutato sul terreno a lui pervenuto con atto di compravendita - a rogito di Notaio Gio Batta Ricci , in data 14/03/1968, repertorio n. 9.950, registrato a Massa in data 24/03/1968, ai nn. 483.

Trascritto presso la Conservatoria di Massa rep. n. [REDACTED] del .

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Nessuno

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 137 del 1967 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione nuovi fabbricati a civile abitazione e negozi in località Ronchi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/12/1967 al n. di prot. 79/69

NOTE: La L.E. era relativa alla costruzione dei fabbricati A e B, gli immobili pignorati fanno parte del fabbricato A.. Alla L.E. di cui sopra hanno fatto seguito alcune varianti.

Numero pratica: 353/68

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Variante alla L.E. 79/69 del 06.12.67 per il fabbricato A variante per diversa distribuzione interna diversa soluzione architettonica

Oggetto: variante

Rilasciata in data 12/04/1968 al n.30/84

Numero pratica: 381/71

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Variante alla L.E. 30/84 del 12/04/1968 per il fabbricato A

Oggetto: variante

Rilascio in data 23/09/1971 al n. di prot. 22/98

Numero pratica: 700/76

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alla L.E. 22/98 del 23/09/1971

Oggetto: Seconda variante copertura fabbricato

Presentazione in data 22/10/0076 al n. di prot. 33237

Rilascio in data 09/08/1977 al n. di prot. 77.8.03

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Note sulla conformità edilizia: La storia edilizia del fabbricato è particolarmente caotica, in quel periodo l'esecutato costruiva almeno quattro fabbricati nella stessa zona e le pratiche venivano portate avanti contestualmente e, almeno inizialmente, le pratiche riguardavano più edifici distinti da lettere dell'alfabeto mentre come indirizzo veniva sempre riportato Via Ronchi in quanto in quegli anni le strade di penetrazione ora presenti non esistevano. Le pratiche si presentano molto arruffate con alcuni documenti che risultano fuori posto. Anche per quanto riguarda l'abitabilità permane la stessa situazione caotica e in molti atti relativi a compravendite di unità immobiliari facenti parte del fabbricato viene riportata l'abitabilità n13/72 del 06/03/72, successivamente a tale data sono state presentate le pratiche edilizie relative alla copertura del fabbricato fino al 09.08.77. Sempre per quanto riguarda l'abitabilità si fa notare che questa riporta anche il piano interrato con 16 locali vari, piano presente nella L.E. 30/84 del 12.4.69 ma poi eliminato nelle varianti successive. L'amministratore del condominio ha dichiarato che il condominio stava, al momento dell'incontro, verificando la possibilità di sanare il piano interrato e negli ultimi contatti avrebbe affermato che la pratica dovrebbe essere in fase di ultimazione ma si riservava di fornire l'eventuale documentazione. Ad oggi non è stato ancora fornito quanto sopra, mi riservo quindi di integrare eventualmente la presente pratica una volta verificata la documentazione. Presso il Comune di Massa al momento della ricerca non era emerso nulla ma questo potrebbe dipendere da un diverso nominativo con cui la pratica è stata presentata. Per quanto riguarda il piano interrato l'Ufficio Tecnico del Comune di Massa si è riservato di rispondere sulla ammissibilità di una eventuale procedura volta a sanare l'abuso soltanto sulla base della presentazione di una pratica edilizia completa e dettagliata e non si è espresso in merito. Non rientrando nell'incarico dello scrivente la predisposizione di detta pratica e dei necessari elaborati ecc. e non avendo potuto visionare il N.O. della Prefettura per le opere in cemento armato del 15.2.1972 prog.6885/4[^], lo scrivente non può valutare la possibilità di ricorrere al momento né all'art. 36 del DPR 380/2001, (art.209 L.R. 65/14 "Accertamento di conformità") né al più permissivo art.36/bis - "Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità" in particolare il comma1 prescrive "..... possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione." Mentre il comma 2 stabilisce che può essere ".... In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo." le suddette procedure non possono prescindere dalla verifica del progetto strutturale a suo tempo depositata che deve prevedere il piano interrato altrimenti è impossibile, stante le nuove norme antisismiche, riuscire a verificare l'intervento.

In base alla normativa vigente e agli elementi fin qui emersi, e facendo riferimento anche a quanto precisato sulle verifiche possibili di cui al capitolo relativo alla descrizione delle opere e fatta salva una eventuale modifica del quadro normativo di riferimento al momento in cui verrà presentata la domanda, l'unica strada che appare percorribile è quella di ricorrere alle previsioni della L.R.65/14 art. 206 bis "Sanzioni per opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo anteriori al 17 marzo 1985" che recita " 1. Per le opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale, eseguiti ed ultimati in data anteriore al 17 marzo 1985, data di entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive), in parziale difformità dal titolo abilitativo, qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al triplo del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo.

2. L'avvenuta ultimazione degli interventi entro il termine temporale specificato al comma 1 è comprovata dal proprietario o altro soggetto avente titolo.”

Si precisa che qualsiasi procedura volta a legittimare il piano interrato interessa l'intero fabbricato e pertanto è di competenza del Condominio.

Di quanto sopra si è tenuto conto in sede di valutazione degli immobili pignorati riducendone il valore.

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Regolamento urbanistico approvato con delibera C.C. n.142 del 30.07.2019 e n.117 del 20.07.2021, Si evidenzia che l'8.11.2024 è intervenuto il termine quinquennale di vigenza del RU, pertanto, da quella data e fino all'adozione del nuovo piano strutturale, vigono le disposizioni di cui all'art. 230, commi 2 e 3, della LRT n° 65/2014.
Zona omogenea:	Sistema territoriale di costa- O.T.O.E. n.6 - Ronchi Poveromo- Tessuto -Sottosistema della città compatta
Norme tecniche di attuazione:	P.S.: Art. nn. 127, 20, 19 della Disciplina di Piano; R.U.: Art. nn.28, 146 dlle N.T.;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	- Vincolo idrogeologico.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	Lotto saturo
Altro:	Trattasi fabbricato esistente realizzato prima dell'approvazione del presente Regolamento Urbanistico in base al P.R.G. previgente.

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: Il fabbricato è stato realizzato fine anni 60 primi anni 70 ed è stato realizzato prima dell'approvazione del presente Regolamento Urbanistico in base al P.R.G. previgente. L'attuale destinazione residenziale è conforme alle previsioni di zona della strumentazione urbanistica vigente.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto A

Locale al piano interrato di fabbricato condominiale di cinque piani fuori terra ed uno interrato in Via Bellini n.23 nella frazione dei Ronchi. Al piano interrato in cui è collocata il bene pignorato si accede da via Bellini tramite una rampa a cielo aperto pedonale e carraia che si sviluppa lato monti del fabbricato e immette nel corridoio carrabile e pedonale posto longitudinalmente e centralmente al piano interrato. Sui due lati del corridoio si aprono gli accessi ai vari ambienti del piano. Il locale in oggetto (sub.24) è l'ultimo a sinistra in fondo al corridoio arrivando dalla rampa. Il locale se bene accatastato come C/2, magazzino locale di deposito, ha la caratteristica porta basculante a tutta apertura tipica dei garage così come quasi tutti i locali presenti al piano. L'unità immobiliare è un unico ambiente a pianta rettangolare con altezza utile interna che va da m.3,00 a m.2,80 nella parte terminale a causa di un elemento ribassato nel soffitto. L'ambiente è areato da una stretta feritoia orizzontale posta quasi a contatto con il solaio di copertura. La porta basculante presente ha un'altezza ridotta rispetto al vano con un sopraluce aperto sul corridoio. Non sono presenti impianti e le condizioni di manutenzione sono mediocri, il pavimento sia del locale in oggetto ma anche dell'intero piano risulta ricoperto da un sottile strato di fango come se in tempi recenti fosse stato invaso dall'acqua. Le pareti presentano tracce di umidità ascendente e discendente con alcune porzioni di intonaco ammalorato. Le condizioni di manutenzione di tutto il piano sono mediocri ancor più critiche sono le condizioni della porta basculante di accesso al locale.

Non sono state rinvenute autorizzazioni dei Vigili del Fuoco all'uso del piano interrato come garage tra i documenti presenti nelle pratiche edilizie depositate in Comune. Per la regolarità urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare in oggetto e degli altri beni pignorati si rinvia al capitolo specifico.

NOTA: Si precisare che, in relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti posti, ad oggi il C.T.U. non è in grado di stabilire se le opere siano state realizzate a perfetta regola d'arte e secondo le normative vigenti; in relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, nello svolgimento delle operazioni estimative sono state necessariamente operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati

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

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Deceduto - Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutato e deceduto a [REDACTED] in data [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **22,00**

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato nel suo complesso necessita di lavori di manutenzione, l'amministratore del condominio ha dichiarato che è stato predisposto un capitolato dei lavori di manutenzione. Lo scrivente ha richiesto chiarimenti e aggiornamenti in merito all'amministratore, questo ha fornito allo scrivente un "prospetto rate per lavori di "Manutenzione straordinaria edificio" che si allega in copia. Lo scrivente ha richiesto all'Amministratore se vi fossero ulteriori aggiornamenti in merito a quanto sopra, al momento della stesura della relazione non sono pervenuti nuovi aggiornamenti.

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

Esiste impianto elettrico	NO
Note	l'unità immobiliare da un esame a vista è priva di impianto elettrico

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	Trattasi di locale ad uso magazzino-deposito privo di riscaldamento

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Il palazzo è dotato di ascensore, a servizio delle unità residenziali, non è stata fornita la documentazione relativa, l'immobile al piano interrato è accessibile da rampa esterna.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	Al momento del sopralluogo non si sono riscontrati impianti

Note generali impianti: Note generali impianti: Al momento del sopralluogo per quanto visibile a vista l'unità è priva di impianti, ne sono state rintracciate o fornite le certificazioni relative ad eventuali impianti ne della singola unità ne condominiali, pertanto lo scrivente non può esprimersi in merito alla regolarità dell'impianti eventualmente esistenti. Ai fini del presente lavoro e della vendita del bene in oggetto, eventuali impianti esistenti sono da ritenersi privi delle certificazioni richieste. Per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli eventuali impianti da tecnici abilitati, dovrà provvedere agli eventuali adeguamenti, integrazioni, rifacimenti parziali o integrali, alla loro eventuale realizzazione e/o quant'altro si rendesse necessario per rendere gli impianti a norma e per poter ottenere le necessarie certificazioni prima di qualsiasi utilizzo. Non è stato fornito ne rintracciato il certificato di prevenzione incendi. Non sono stati forniti o rivenuti dati e/o documentazione relativa agli allacci alle utenze. L'acquirente dovrà provvedere a richiedere gli allacci alle utenze eventualmente mancanti o sospese. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino- deposito in fabbricato residenziale	sup lorda di pavimento	22,00	1,00	22,00
		22,00		22,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati da privati e di operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale delle unità.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
Uffici del registro di Massa Carrara;
Ufficio tecnico di Comune di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono stati presi in esame valori tratti da: OMI per il Comune di Massa, zona suburbana/Ronchi-Poveromo, codice di zona E4; microzona catastale n.10; tipologia prevalente: ville e villini; destinazione residenziale; valori riportati anno 2024 - semestre 1; agenzie immobiliari portali "Casa.it"; "Immobiliare.it"; "Subito.it"; "Trovacasa.net" ecc.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il prezzo medio per magazzini e depositi varia da € 800 a € 1400 al mq. in linea con quanto riportato anche nella banca dati dell'OMI per la zona in esame, per l'OMI i prezzi medi per un appartamento variano da €2.500,00 a €3.500,00 di conseguenza una locale di deposito o magazzino a servizio di una residenza oscilla dal 50% al 30% quindi da €1.500,00 a €900,00, i valori si riferiscono a immobili in normali condizioni di manutenzione. Tenuto conto dei valori medi di zona e del Il valore medio tra le due rilevazioni arrotondato si ha un valore di €1.150,00 al mq.di superficie lorda.

8.3 Valutazione corpi:

A. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.903,00.
Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati di privati e di operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale delle unità.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino- deposito in fabbricato residenziale	22,00	€ 1.150,00	€ 25.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.300,00
Stato di conservazione mediocre detrazione del 15.00%			€ -3.795,00
irregolarità riscontrate detrazione del 40.00%			€ -8.602,00
Valore corpo			€ 12.903,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.903,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.903,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	22,00	€ 12.903,00	€ 12.903,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 1.935,45
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	Voce 8.3 riduzioni

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

Certificato energetico presente: NO
 Indice di prestazione energetica: Trattasi di deposito-magazzino

Pendenze condominiali:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
 Fornite complessive per I tre lotti si veda capitolo specifico (5)

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 10.967,55
---	-------------

Valore immobile di seguito arrotondato a:..... € 11.000,00

Lotto: 002**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; il pignoramento per cui si interviene è del 04/03/2024, le certificazioni prodotte prendono in esame il periodo dal 04/03/2004 al 24/04/2024 sia per le trascrizioni che per le iscrizioni. La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati è stata iniziata dallo stesso esecutato nel 1969

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - Atto di acquisto del terreno Trascritto a Massa il 10/04/1967 al n.1422 di repertorio. La costruzione del fabbricato è stata iniziata dallo stesso esecutato nel 1969

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Ronchi, Via Bellini n.23

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____,

Quota di 1/1 di piena proprietà, foglio **157**, particella **138**, subalterno **25**, indirizzo Via Bellini 23, piano S1, comune Massa, categoria C/2, classe 9, consistenza mq.19, superficie Totale mq.23, rendita € 71,63

Derivante da: Fabbricato costruito dall'esecutato su terreno di sua proprietà

Confini: terrapieno lato mare e Via Bellini; altra unità di proprietà di terzi lato monti; corridoio condominiale lato Via Ronchi; sotto il suolo sopra il fabbricato

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

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Sono stati sottoposti a pignoramento i beni immobili di piena proprietà per l'intero del debitore [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto in data [REDACTED] in [REDACTED], e nello specifico, della sua Eredità Giacente rappresentata dal Curatore Dott. [REDACTED] con studio professionale a [REDACTED].

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale per quanto rilevabile e tenendo conto della scala di rappresentazione risulta conforme allo stato di fatto.

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

Unico proprietario

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Frazione dei Ronchi zona turistica e residenziale, il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto del presente lavoro dista circa m.200 dal mare. Il fabbricato sorge in posizione defilata rispetto al traffico principale di collegamento tra i vari centri del litorale che vanno da Viareggio a Bocca di Magra e dal traffico mare monti, il primo si svolge principalmente sui due viali a mare: Lungo Mare di Levante e Via Doninzetti, il secondo si sviluppa sui due assi principali via Ronchi e Viale della Repubblica. La zona è tranquilla e ben servita, risulta più caotica nel periodo estivo trattandosi di un centro turistico. La zona è caratterizzata principalmente dalla presenza di seconde case per le vacanze estive, il tessuto edilizio è caratterizzato da palazzi di quattro o cinque piani principalmente nel centro lungo via Ronchi e nelle traverse di quest'ultima mentre allontanandosi da via Ronchi si passa dai piccoli condomini di due o tre piani fuori terra a case singole o bifamiliari con giardini e a ville con giardini e pinete. Come già detto il centro è ben servito e tranquillo, vi sono negozi di ogni genere, bar, ristoranti, alberghi e i servizi base: poste, farmacia, parchi pubblici. Il litorale è attrezzato, e raggiungibile a piedi. Se si escludono i mesi estivi il parcheggio in zona è sempre agevole, in estate visto il notevole aumento di residenti parcheggiare diviene più difficoltoso.

Caratteristiche zona: centrale di pregio**Area urbanistica:** Turistica - residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NO.**Servizi offerti dalla zona:** Scuole, uffici pubblici, negozi e supermercati (Buona)**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Marina di Massa, Massa, Forte dei Marmi.**Attrazioni paesaggistiche:** Spiagge, pinete, montagne.**Attrazioni storiche:** Centro storico di Massa, Castelli.**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea per il centro di Massa e per i ce m.250 circa**3. STATO DI POSSESSO:****Libero**

Note: Al momento del sopralluogo il locale era libero e aperto

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:**

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Atto Giudiziario ; A rogito di Tribunale di Massa in data 16/05/2008 ai nn. 847 iscritto/trascritto a MASSA in data 19/05/2008 ai nn. 5218/3412; La formalità colpisce altri beni oltre a quelli oggetto della presente esecuzione.

- **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Atto Giudiziario ; A rogito di Tribunale di Massa in data 04/03/2024 ai nn. 403/2024 iscritto/trascritto a MASSA in data 22/03/2024 ai nn. 2610/2168;

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: Dati forniti complessivi per I tre lotti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 214,19.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: lavori di manutenzione straordinaria edificio: € 2.014,44

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 5.632,49. Come da assemblea del 14.12.2024

Millesimi di proprietà: generale: 8,78 (I millesimi sono stati forniti unici per le tre unità)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Trattasi di deposito-magazzino

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: No

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Sì, i dati sopra riportati sono relativi all'assemblea del 14.12.24 e del 22.02.25.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED], C.F.: [REDACTED] Piena proprietà dal 14/03/1967 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . Il fabbricato è stato costruito dall'esecutato.

Note: L'intero fabbricato è stato costruito dall'esecutato sul terreno a lui pervenuto con atto di compravendita - a rogito di Notaio Gio Batta Ricci , in data 14/03/1968, repertorio n. 9.950, registrato a Massa in data 24/03/1968, ai nn. 483.

Trascritto presso la Conservatoria di Massa rep. n. [REDACTED] del [REDACTED].

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI: No

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 137 del 1967 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione nuovi fabbricati a civile abitazione e negozi in località Ronchi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/12/1967 al n. di prot. 79/69

NOTE: La L.E. era relativa alla costruzione dei fabbricati A e B, gli immobili pignorati fanno parte del fabbricato A.. Alla L.E. di cui sopra hanno fatto seguito alcune varianti.

Numero pratica: 353/68

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Variante alla L.E. 79/69 del 06.12.67 per il fabbricato A variante per diversa distribuzione interna diversa soluzione architettonica

Oggetto: variante

Rilasciata in data 12/04/1968 al n.30/84

Numero pratica: 381/71

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Variante alla L.E. 30/84 del 12/04/1968 per il fabbricato A

Oggetto: variante

Rilascio in data 23/09/1971 al n. di prot. 22/98

Numero pratica: 700/76

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alla L.E. 22/98 del 23/09/1971

Oggetto: Seconda variante copertura fabbricato

Presentazione in data 22/10/0076 al n. di prot. 33237

Rilascio in data 09/08/1977 al n. di prot. 77.8.03

7.1 Conformità edilizia:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Note sulla conformità edilizia: La storia edilizia del fabbricato è particolarmente caotica, in quel periodo l'esecutato costruiva almeno quattro fabbricati nella stessa zona e le pratiche venivano portate avanti contestualmente e, almeno inizialmente, le pratiche riguardavano più edifici distinti da lettere

dell'alfabeto mentre come indirizzo veniva sempre riportato Via Ronchi in quanto in quegli anni le strade di penetrazione ora presenti non esistevano. Le pratiche si presentano molto arruffate con alcuni documenti che risultano fuori posto. Anche per quanto riguarda l'abitabilità permane la stessa situazione caotica e in molti atti relativi a compravendite di unità immobiliari facenti parte del fabbricato viene riportata l'abitabilità n.13/72 del 06/03/72, successivamente a tale data sono state presentate le pratiche edilizie relative alla copertura del fabbricato fino al 09.08.77. Sempre per quanto riguarda l'abitabilità si fa notare che questa riporta anche il piano interrato con 16 locali vari, piano presente nella L.E. 30/84 del 12.4.69 ma poi eliminato nelle varianti successive. L'amministratore del condominio ha dichiarato che il condominio stava, al momento dell'incontro, verificando la possibilità di sanare il piano interrato e negli ultimi contatti avrebbe affermato che la pratica dovrebbe essere in fase di ultimazione ma si riservava di fornire l'eventuale documentazione. Ad oggi non è stato ancora fornito quanto sopra, mi riservo quindi di integrare eventualmente la presente pratica una volta verificata la documentazione. Presso il Comune di Massa al momento della ricerca non era emerso nulla ma questo potrebbe dipendere da un diverso nominativo con cui la pratica è stata presentata. Per quanto riguarda il piano interrato l'Ufficio Tecnico del Comune di Massa si è riservato di rispondere sulla ammissibilità di una eventuale procedura volta a sanare l'abuso soltanto sulla base della presentazione di una pratica edilizia completa e dettagliata e non si è espresso in merito. Non rientrando nell'incarico dello scrivente la predisposizione di detta pratica e dei necessari elaborati ecc. e non avendo potuto visionare il N.O. della Prefettura per le opere in cemento armato del 15.2.1972 prog.6885/4[^], lo scrivente non può valutare la possibilità di ricorrere al momento ne all'art. 36 del DPR 380/2001, (art.209 L.R. 65/14 "Accertamento di conformità") né al più permissivo art.36/bis - "Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità" in particolare il comma1 prescrive "..... possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione." Mentre il comma 2 stabilisce che può essere ".... In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo." le suddette procedure non possono prescindere dalla verifica del progetto strutturale a suo tempo depositata che deve prevedere il piano interrato altrimenti è impossibile, stante le nuove norme antisismiche, riuscire a verificare l'intervento.

In base alla normativa vigente e agli elementi fin qui emersi, e facendo riferimento anche a quanto precisato sulle verifiche possibili di cui al capitolo relativo alla descrizione delle opere e fatta salva una eventuale modifica del quadro normativo di riferimento al momento in cui verrà presentata la domanda, l'unica strada che appare percorribile è quella di ricorrere alle previsioni della L.R.65/14 art. 206 bis "Sanzioni per opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo anteriori al 17 marzo 1985" che recita " 1. Per le opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale, eseguiti ed ultimati in data anteriore al 17 marzo 1985, data di entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive), in parziale difformità dal titolo abilitativo, qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al triplo del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo.

2. L'avvenuta ultimazione degli interventi entro il termine temporale specificato al comma 1 è comprovata dal proprietario o altro soggetto avente titolo."

Di quanto sopra si è tenuto conto in sede di valutazione degli immobili pignorati riducendone il valore.

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Regolamento urbanistico approvato con delibera C.C. n.142 del 30.07.2019 e n.117 del 20.07.2021. Si evidenzia che l'8.11.2024 è intervenuto il termine quinquennale di vigenza del RU, pertanto, da quella data e fino all'adozione del nuovo piano strutturale, vigono le disposizioni di cui all'art. 230, commi 2 e 3, della LRT n° 65/2014
Zona omogenea:	Sistema territoriale di costa- O.T.O.E. n.6 - Ronchi Poveromo- Tessuto -Sottosistema della città compatta
Norme tecniche di attuazione:	P.S.: Art. nn. 127, 20, 19 della Disciplina di Piano; R.U.: Art. nn.28, 146 dlla N.T.; - Vincolo idrogeologico.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Lotto saturo

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: Il fabbricato è stato realizzato fine anni 60 inizio anni 70 vigente ed è stato realizzato prima dell'approvazione del presente Regolamento Urbanistico in base al P.R.G. vigente. L'attuale destinazione residenziale è conforme alle previsioni di zona della strumentazione urbanistica vigente.

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2]

Locale al piano interrato di fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra oltre a un piano attico ed uno interrato in Via Bellini n.23 nella frazione dei Ronchi. Al piano interrato in cui è collocata il bene pignorato si accede da via Bellini tramite una rampa a cielo aperto pedonale e carraia che si sviluppa lato monti del fabbricato e immette nel corridoio carrabile e pedonale posto longitudinalmente e centralmente al piano interrato. Sui due lati del corridoio si aprono gli accessi ai vari ambienti del piano. Il locale in oggetto (sub.25) è l'ultimo a destra in fondo al corridoio arrivando dalla rampa. Il locale se bene accatastato come C/2, magazzino locale di deposito, ha la caratteristica porta basculante a tutta apertura tipica dei garage così come quasi tutti i locali presenti al piano. L'unità immobiliare è un unico ambiente a pianta rettangolare con altezza utile interna che va da m.3,00 a un minmo m.2,54 nella parte lato sinistro entrando nel locale a causa di un elemento ribassato nel soffitto. L'ambiente è areato da una stretta feritoia orizzontale posta quasi a contatto con il solaio di copertura. La porta basculante presente ha un'altezza ridotta rispetto al vano con un sopraluce aperto sul corridoio. Non sono presenti impianti le condizioni di manutenzione sono mediocri, il pavimento del locale in oggetto risulta ma anche dell'intero piano risulta ricoperto da un sottile strato di fango come se in tempi recenti fosse stato invaso dall'acqua. Le pareti presentano tracce di

umidità ascendente e discendente con alcune porzioni di intonaco ammalorato. Le condizioni di manutenzione di tutto il piano sono mediocri ancor più critiche sono le condizioni della porta basculante di accesso al locale.

Non sono state rinvenute autorizzazioni dei Vigili del Fuoco all'uso del piano interrato come garage tra i documenti presenti nelle pratiche edilizie depositate in Comune. Per la regolarità urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare in oggetto e degli altri beni pignorati si rinvia al capitolo specifico.

NOTA: Si precisa che, in relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti posti, ad oggi il C.T.U. non è in grado di stabilire se le opere siano state realizzate a perfetta regola d'arte e secondo le normative vigenti; in relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, nello svolgimento delle operazioni estimative sono state necessariamente operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 92/2005 D.Lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **21,00**

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato nel suo complesso necessita di lavori di manutenzione, l'amministratore del condominio ha dichiarato che è stato predisposto un capitolato dei lavori di manutenzione. Lo scrivente ha richiesto chiarimenti e aggiornamenti in merito all'amministratore, questo ha fornito allo scrivente un "prospetto rate per lavori di "Manutenzione straordinaria edificio" che si allega in copia. Lo scrivente ha richiesto all'Amministratore se vi fossero ulteriori aggiornamenti in merito a quanto sopra, al momento della stesura della relazione non sono pervenuti nuovi aggiornamenti.

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

Esiste impianto elettrico	NO
Note	l'unità immobiliare da un esame a vista è priva di impianto elettrico

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	Trattasi di locale ad uso magazzino-deposito privo di riscaldamento

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Il palazzo è dotato di ascensore, a servizio delle unità residenziali, non è stata fornita la documentazione relativa, l'immobile al piano interrato è accessibile da rampa esterna.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	Al momento del sopralluogo non si sono riscontrati impianti

Note generali impianti: Note generali impianti: Al momento del sopralluogo per quanto visibile a vista l'unità è priva di impianti, ne sono state rintracciate o fornite le certificazioni relative ad eventuali impianti ne della singola unità ne condominiali, pertanto lo scrivente non può esprimersi in merito alla regolarità dell'impianti eventualmente esistenti. Ai fini del presente lavoro e della vendita del bene in oggetto, eventuali impianti esistenti sono da ritenersi privi delle certificazioni richieste. Per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli eventuali impianti da tecnici abilitati, dovrà provvedere agli eventuali adeguamenti, integrazioni, rifacimenti parziali o integrali, alla loro eventuale realizzazione e/o quant'altro si rendesse necessario per rendere gli impianti a norma e per poter ottenere le necessarie certificazioni prima di qualsiasi utilizzo. Non è stato fornito ne rintracciato il certificato di prevenzione incendi. Non sono stati forniti o rivenuti dati e/o documentazione relativa agli allacci alle utenze. L'acquirente dovrà provvedere a richiedere gli allacci alle utenze eventualmente mancanti o sospese. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni,

servitù attive e passive, nulla escluso o riservato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Loacle di deposito-magazzino	sup reale lorda	21,00	1,00	21,00
		21,00		21,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati di privati e di operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale delle unità.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono stati presi in esame valori tratti da: OMI per il Comune di Massa, zona suburbana/Ronchi-Poveromo, codice di zona E4; microzona catastale n.10; tipologia prevalente: ville e villini; destinazione residenziale; valori riportati anno 2023 - semestre 1; agenzie immobiliari portali "Casa.it"; "Immobiliare.it"; "Subito.it"; "Trovacasa.net" ecc.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il prezzo medio per magazzini e depositi varia da € 800 a € 1400 al mq. in linea con quanto riportato anche nella banca dati dell'OMI per la zona in esame, per l'OMI i prezzi medi per un appartamento variano da €2.500,00 a €3.500,00 di conseguenza una locale di deposito o magazzino a servizio di una residenza oscilla dal 50% al 30% quindi da €1.500,00 a €900,00, i valori si riferiscono a immobili in normali condizioni di manutenzione. Tenuto conto dei valori medi di zona e del Il valore medio tra le due rilevazioni arrotondato si ha un valore di €1.150,00 al mq.di superficie lorda..

8.3 Valutazione corpi:**B. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.316,50.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati di privati e di operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale delle unità.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Loacle di deposito-magazzino	21,00	€ 1.150,00	€ 24.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 24.150,00
condizioni mediocri detrazione del 15.00%			€ -3.622,50
irregolarità riscontrate detrazione del 40.00%			€ -8.211,00
Valore corpo			€ 12.316,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.316,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	21,00	€ 12.316,50	€ 12.316,50

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%) € 1.847,48

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Voce 8.3 riduzioni

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

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: Trattasi di deposito-magazzino

Pendenze condominiali:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
fornite complessive per I tre lotti si veda capitolo specific (5)

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 10.469,03

Valore immobile di seguito arrotondato a: € 10.500,00

Lotto: 003**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; il pignoramento per cui si interviene è del 04/03/2024, le certificazioni prodotte prendono in esame il periodo dal 04/03/2004 al 24/04/2024 sia per le trascrizioni che per le iscrizioni. La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati è stata iniziata dallo stesso esecutato nel 1969.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - Atto di acquisto del terreno Trascritto a Massa il 10/04/1967 al n.1422 di repertorio. La costruzione del fabbricato è stata iniziata dallo stesso esecutato nel 1969

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Ronchi, Via Bellini n.23****Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED],
Quota di 1/1 di piena proprietà, foglio **157**, particella **138**, subalterno **28**, indirizzo Via Bellini 23,
piano S1, comune Massa, categoria C/2, classe 9, consistenza mq.5, superficie Totale mq.7,
rendita € €18,85

Derivante da: Fabbricato costruito dall'esecutato su terreno di sua proprietà

Confini: lato mare e via Bellini con terrapieno; lato monti con altra unità di proprietà di terzi;
lato via Ronchi con corridoio condominiale; sotto il suolo, sopra il fabbricato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Sono stati sottoposti a pignoramento i beni immobili di piena proprietà per l'intero del debitore [REDACTED], nato a [REDACTED] e deceduto in data [REDACTED] in [REDACTED] e nello specifico, della sua Eredità Giacente rappresentata dal Curatore Dott. [REDACTED] con studio professionale a [REDACTED].

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale per quanto rilevabile e tenendo conto della scala di rappresentazione risulta conforme allo stato di fatto.

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

Unico proprietario

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Frazione dei Ronchi zona turistica e residenziale, il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto del presente lavoro dista circa m.200 dal mare. Il fabbricato sorge in posizione defilata rispetto al traffico principale di collegamento tra i vari centri del litorale che vanno da Viareggio a Bocca di Magra e dal traffico mare monti, il primo si svolge principalmente sui due viali a mare: Lungo Mare di Levante e Via Doninzetti, il secondo si sviluppa sui due assi principali via Ronchi e Viale della Repubblica. La zona è tranquilla e ben servita, risulta più caotica nel periodo estivo trattandosi di un centro turistico. La zona è caratterizzata principalmente dalla presenza di seconde case per le

vacanze estive, il tessuto edilizio è caratterizzato da palazzi di quattro o cinque piani principalmente nel centro lungo via Ronchi e nelle traverse di quest'ultima mentre allontanandosi da via Ronchi si passa dai piccoli condomini di due o tre piani fuori terra a case singole o bifamiliari con giardini e a ville con giardini e pinete. Come già detto il centro è ben servito e tranquillo, vi sono negozi di ogni genere, bar, ristoranti, alberghi e i servizi base: poste, farmacia, parchi pubblici. Il litorale è attrezzato, e raggiungibile a piedi. Se si escludono i mesi estivi il parcheggio in zona è sempre agevole, in estate visto il notevole aumento di residenti parcheggiare diviene più difficoltoso.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: Turistica - residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NO.

Servizi offerti dalla zona: Scuole, uffici pubblici, negozi e supermercati, (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Marina di Massa, Massa, Forte dei Marmi.

Attrazioni paesaggistiche: Spiagge, pinete, montagne.

Attrazioni storiche: Centro storico di Massa, Castelli.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea per il centro di Massa e per i ce m.250 circa

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Al momento del sopralluogo il locale era libero e aperto

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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Atto Giudiziario ; A rogito di Tribunale di Massa in data 16/05/2008 ai nn. 847 iscritto/trascritto a MASSA in data 19/05/2008 ai nn. 5218/3412; La formalità colpisce altri beni oltre a quelli oggetto della presente esecuzione.

- **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: Atto Giudiziario ; A rogito di Tribunale di Massa in data
04/03/2024 ai nn. 403/2024 iscritto/trascritto a MASSA in data 22/03/2024 ai nn.
2610/2168;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

SI: in allegato aggiornamento della documentazione ipocatastale

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: Dati forniti complessivi per I tre lotti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 214,19.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: lavori di manutenzione straordinaria edificio € 2.014,44

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 5.632,49. (Come da assemblea del 14.12.2024)

Millesimi di proprietà: generale: 8,78 (I millesimi sono stati forniti unici per le tre unità)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Trattasi di deposito-magazzino

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: No

5.1 **Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:** SI

I dati sopra riportati sono relativi all'assemblea del 14.12.24 e del 22.02.25.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED], C.F.: [REDACTED] Piena proprietà dal 14/03/1967 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . Il fabbricato è stato costruito dall'esecutato.

Note: L'intero fabbricato è stato costruito dall'esecutato sul terreno a lui pervenuto con atto di compravendita - a rogito di Notaio Gio Batta Ricci , in data 14/03/1968, repertorio n. 9.950, registrato a Massa in data 24/03/1968, ai nn. 483.

Trascritto presso la Conservatoria di Massa rep. n. [REDACTED] del [REDACTED].

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 137 del 1967 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione nuovi fabbricati a civile abitazione e negozi in località Ronchi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/12/1967 al n. di prot. 79/69

NOTE: La L.E. era relativa alla costruzione dei fabbricati A e B, gli immobili pignorati fanno parte del fabbricato A.. Alla L.E. di cui sopra hanno fatto seguito alcune varianti.

Numero pratica: 353/68

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Variante alla L.E. 79/69 del 06.12.67 per il fabbricato A variante per diversa distribuzione interna diversa soluzione architettonica

Oggetto: variante

Rilasciata in data 12/04/1968 al n.30/84

Numero pratica: 381/71

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Variante alla L.E. 30/84 del 12/04/1968 per il fabbricato A

Oggetto: variante

Rilascio in data 23/09/1971 al n. di prot. 22/98

Numero pratica: 700/76

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alla L.E. 22/98 del 23/09/1971

Oggetto: Seconda variante copertura fabbricato

Presentazione in data 22/10/0076 al n. di prot. 33237

Rilascio in data 09/08/1977 al n. di prot. 77.8.03

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Note sulla conformità edilizia: La storia edilizia del fabbricato è particolarmente caotica, in quel periodo l'esecutato costruiva almeno quattro fabbricati nella stessa zona e le pratiche venivano portate avanti contestualmente e, almeno inizialmente, le pratiche riguardavano più edifici distinti da lettere dell'alfabeto mentre come indirizzo veniva sempre riportato Via Ronchi in quanto in quegli anni le strade di penetrazione ora presenti non esistevano. Le pratiche si presentano molto arruffate con alcuni documenti che risultano fuori posto. Anche per quanto riguarda l'abitabilità permane la stessa situazione caotica e in molti atti relativi a compravendite di unità immobiliari facenti parte del fabbricato viene riportata l'abitabilità n13/72 del 06/03/72, successivamente a tale data sono state presentate le pratiche edilizie relative alla copertura del fabbricato fino al 09.08.77. Sempre per quanto riguarda l'abitabilità si fa notare che questa riporta anche il piano interrato con 16 locali vari, piano presente nella L.E. 30/84 del 12.4.69 ma poi eliminato nelle varianti successive. L'amministratore del condominio ha dichiarato che il condominio stava, al momento dell'incontro, verificando la possibilità di sanare il piano interrato e negli ultimi contatti avrebbe affermato che la pratica dovrebbe essere in fase di ultimazione ma si riservava di fornire l'eventuale documentazione. Ad oggi non mi è stato ancora fornito quanto sopra, mi riservo quindi di integrare eventualmente la presente pratica una volta verificata la documentazione. Presso il Comune di Massa al momento della ricerca non era emerso nulla ma questo potrebbe dipendere da un diverso nominativo con cui la pratica è stata presentata. Per quanto riguarda il piano interrato l'Ufficio Tecnico del Comune di Massa si è riservato di rispondere sulla ammissibilità di una eventuale procedura volta a sanare l'abuso soltanto sulla base della presentazione di una pratica edilizia completa e dettagliata e non si è espresso in merito. Non rientrando nell'incarico dello scrivente la predisposizione di detta pratica e dei necessari elaborati ecc. e non avendo potuto visionare il N.O. della

Prefettura per le opere in cemento armato del 15.2.1972 prog.6885/4^, lo scrivente non può valutare la possibilità di ricorrere al momento né all'art. 36 del DPR 380/2001, (art.209 L.R. 65/14 " Accertamento di conformità") né al più permissivo art.36/bis - "Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità" in particolare il comma1 prescrive " possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione." Mentre il comma 2 stabilisce che può essere ".... In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo." le suddette procedure non possono prescindere dalla verifica del progetto strutturale a suo tempo depositata che deve prevedere il piano interrato altrimenti è impossibile, stante le nuove norme antisismiche, riuscire a verificare l'intervento.

In base alla normativa vigente e agli elementi fin qui emersi, e facendo riferimento anche a quanto precisato sulle verifiche possibili di cui al capitolo relativo alla descrizione delle opere e fatta salva una eventuale modifica del quadro normativo di riferimento al momento in cui verrà presentata la domanda, l'unica strada che appare percorribile è quella di ricorrere alle previsioni della L.R.65/14 art. 206 bis "Sanzioni per opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo anteriori al 17 marzo 1985" che recita " 1. Per le opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale, eseguiti ed ultimati in data anteriore al 17 marzo 1985, data di entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive), in parziale difformità dal titolo abilitativo, qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al triplo del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo.

2. L'avvenuta ultimazione degli interventi entro il termine temporale specificato al comma 1 è comprovata dal proprietario o altro soggetto avente titolo."

Di quanto sopra si è tenuto conto in sede di valutazione degli immobili pignorati riducendone il valore.

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Regolamento urbanistico approvato con delibera C.C. n.142 del 30.07.2019 e n.117 del 20.07.2021. Si evidenzia che l'8.11.2024 è intervenuto il termine quinquennale di vigenza del RU, pertanto, da quella data e fino all'adozione del nuovo piano strutturale, vigono le disposizioni di cui all'art. 230, commi 2 e 3, della LRT n° 65/2014
Zona omogenea:	Sistema territoriale di costa- O.T.O.E. n.6 - Ronchi Poveromo- Tessuto -Sottosistema della città compatta
Norme tecniche di attuazione:	P.S.: Art. nn. 127, 20, 19 della Disciplina di Piano; R.U.: Art. nn.28, 146 dlla N.T.;

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	- Vincolo idrogeologico.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Lotto saturo

Note generali sulla conformità: Il fabbricato è stato realizzato fine anni 60 primo anni 70 ed è stato realizzato prima dell'approvazione del presente Regolamento Urbanistico in base al P.R.G. previgente. L'attuale destinazione residenziale è conforme alle previsioni di zona della strumentazione urbanistica vigente.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Locale al piano interrato di fabbricato condominiale di cinque piani fuori terra ed uno interrato in Via Bellini n.23 nella frazione dei Ronchi. Al piano interrato in cui è collocata il bene pignorato si accede da via Bellini tramite una rampa a cielo aperto pedonale e carraia che si sviluppa lato monti del fabbricato e immette nel corridoio carrabile e pedonale posto longitudinalmente e centralmente al piano interrato. Sui due lati del corridoio si aprono gli accessi ai vari ambienti del piano. Il locale in oggetto (sub.28) è a metà del corridoio a destra entrando ed raggiungibile tramite un breve corridoio pedonale conduce ad un locale tecnico condominiale e, infondo, al locale di deposito in oggetto. Il locale a differenza degli altri due è accessibile tramite una porta di dimensioni ridotte circa cm.60. L'unità immobiliare è un unico piccolo ambiente a pianta pressoché rettangolare con altezza utile interna di circa m.3,00. L'ambiente è areato da una stretta feritoia orizzontale posta quasi a contatto con il solaio di copertura. Non sono presenti impianti le condizioni di manutenzione sono mediocri, il pavimento sia del locale in oggetto ma anche dell'intero piano risulta ricoperto da un sottile strato di fango come se in tempi recenti fosse stato invaso dall'acqua. Le pareti presentano tracce di umidità ascendente e discendente con alcune porzioni di intonaco ammalorato. Le condizioni di manutenzione di tutto il piano sono mediocri.

Non sono state rinvenute autorizzazioni dei Vigili del Fuoco all'uso del piano interrato come garage tra i documenti presenti nelle pratiche edilizie depositate in Comune. Per la regolarità urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare in oggetto e degli altri beni pignorati si rinvia al capitolo specifico.

NOTA: Si precisa che, in relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti posti, ad oggi il C.T.U. non è in grado di stabilire se le opere siano state realizzate a perfetta regola d'arte e secondo le normative vigenti; in relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, nello svolgimento delle operazioni estimative sono state necessariamente operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro

conformità o meno alle normative vigenti in materia.

- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 92/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **7,00**

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato nel suo complesso necessita di lavori di manutenzione, l'amministratore del condominio ha dichiarato che è stato predisposto un capitolato dei lavori di manutenzione. Lo scrivente ha richiesto chiarimenti e aggiornamenti in merito all'amministratore, questo ha fornito allo scrivente un "prospetto rate per lavori di "Manutenzione straordinaria edificio" che si allega in copia. Lo scrivente ha richiesto all'Amministratore se vi fossero ulteriori aggiornamenti in merito a quanto sopra, al momento della stesura della relazione non sono pervenuti nuovi aggiornamenti.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Note	L'unità immobiliare da un esame a vista è priva di impianto elettrico

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	Trattasi di locale ad uso magazzino-deposito privo di riscaldamento

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
--	----

Note ascensori montacarichi	Il palazzo è dotato di ascensore, a servizio delle unità residenziali, non è stata fornita la documentazione relativa, l'immobile al piano interrato è accessibile da rampa esterna.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	Al momento del sopralluogo non si sono riscontrati impianti

Note generali impianti: Note generali impianti: Al momento del sopralluogo per quanto visibile a vista l'unità è priva di impianti, ne sono state rintracciate o fornite le certificazioni relative ad eventuali impianti né della singola unità né condominiali, pertanto lo scrivente non può esprimersi in merito alla regolarità

dell'impianti eventualmente esistenti. Ai fini del presente lavoro e della vendita del bene in oggetto, eventuali impianti esistenti sono da ritenersi privi delle certificazioni richieste. Per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli eventuali impianti da tecnici abilitati, dovrà provvedere agli eventuali adeguamenti, integrazioni, rifacimenti parziali o integrali, alla loro eventuale realizzazione e/o quant'altro si rendesse necessario per rendere gli impianti a norma e per poter ottenere le necessarie certificazioni prima di qualsiasi utilizzo. Non è stato fornito né rintracciato il certificato di prevenzione incendi. Non sono stati forniti o rivenuti dati e/o documentazione relativa agli allacci alle utenze. L'acquirente dovrà provvedere a richiedere gli allacci alle utenze eventualmente mancanti o sospese. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale di deposito-magazzino	sup reale lorda	7,00	1,00	7,00
		7,00		7,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto

sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati di privati e di operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale delle unità.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono stati presi in esame valori tratti da: OMI per il Comune di Massa, zona suburbana/Ronchi-Poveromo, codice di zona E4; microzona catastale n.10; tipologia prevalente: ville e villini; destinazione residenziale; valori riportati anno 2023 - semestre 1; agenzie immobiliari portali "Casa.it"; "Immobiliare.it"; "Subito.it"; "Trovacasa.net" ecc.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il prezzo medio per magazzini e depositi varia da € 800 a € 1400 al mq. in linea con quanto riportato anche nella banca dati dell'OMI per la zona in esame, per l'OMI i prezzi medi per un appartamento variano da €2.500,00 a €3.500,00 di conseguenza una locale di deposito o magazzino a servizio di una residenza oscilla dal 50% al 30% quindi da €1.500,00 a €900,00, i valori si riferiscono a immobili in normali condizioni di manutenzione. Tenuto conto dei valori medi di zona e del Il valore medio tra le due rilevazioni arrotondato si ha un valore di €1.150,00 al mq.di superficie lorda..

8.3 Valutazione corpi:

A. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.105,50.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati di privati e di operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale delle unità.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale di deposito-magazzino	7,00	€ 1.150,00	€ 8.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.050,00
Condizioni mediocri detrazione del 15.00%			€ -1.207,50
Irregolarità riscontrate detrazione del 40.00%			€ -2.737,00
Valore corpo			€ 4.105,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.105,50

Valore complessivo diritto e quota

€ 4.105,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	7,00	€ 4.105,50	€ 4.105,50

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%) € 615,83

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Voce 8.3 riduzioni

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

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: Trattasi di deposito-magazzino

Pendenze condominiali:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
fornite complessive per I tre lotti si veda capitolo specific (5)

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 3.489,68

Valore immobile di seguito arrotondato a:..... € 3.500,00

Data generazione:

02-03-2025

L'Esperto alla stima
Roberto Carra

Allegati:

- 1) Documentazione catastale Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3;
- 2) Documentazione Edilizia;
- 3) Documentazione Urbanistica
- 4) Rilievo stato di fatto Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3
- 4) Titoli di provenienza Lotto 1, Lotto 2 Lotto 3;
- 5) Aggiornamento formalità Lotti: Elenco sintetico delle formalità per immobili, note;
- 6) Certificato di morte;
- 7) Valori OMI
- 8) Documenti Condominio
- 10) Foto beni pignorati (file zip allegato)