

# Tribunale di Massa

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **MARTE SPV Srl**

contro: XXXXXXXXXX

**N.R.G. E.I. 1/2022**

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

Custode Giudiziario: **Dr.ssa Roberta Catapiani**

<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>Lotto 001</b></p>
--

**Esperto alla stima:** Geometra Massimo Cristiano Radicchi  
**Codice fiscale:** RDCMSM71S10F023V  
**Partita IVA:** 0101999454  
**Studio in:** Viale Eugenio Chiesa 17 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585 240520  
**Fax:** 0585 245241  
**Email:** massimoradicchi@hotmail.it  
**Pec:** massimocristiano.radicchi@geopec.it

Beni in **Massa (MS)**  
Località/Frazione  
Via Sottoponte

## Sommario

1.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....	3
1.2	Beni indivisi(art. 600 c.p.c.) .....	4
2.	DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA): .....	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
6.1	Attuali proprietari .....	7
6.2	Titolo di provenienza .....	7
6.3	Provenienza ultraventennale .....	7
7.	PRATICHE EDILIZIE: .....	7
7.1	Titoli edilizi.....	7
7.2	Abusi edilizi riscontrati .....	8
7.3	Sanabilità degli abusi edilizi.....	8
7.4	Totale delle spese da sostenere per la regolarizzazione del bene .....	13
7.5	Conformità urbanistica:.....	14
8.	DESCRIZIONE DEL BENE .....	14
9.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: .....	18
9.1	Criterio di stima: .....	18
9.2	Fonti di informazione: .....	18
9.3	Valutazione corpi:.....	19
9.4	Adeguamenti e correzioni della stima: .....	19
9.5	Prezzo base d'asta del lotto:.....	19

Beni in **Massa (MS)**  
Via Sottoponte

**Lotto: 001**

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: **A.**

**Identificato al catasto Fabbricati**

**Comune di Massa** (Allegati nn. 2 e 3):

Identificativi catastali: foglio **113**, particella **110**, subalterno **3**  
Z.c. 1, categoria **A/7**, Casse 2, Consistenza 7,5 vani, +  
Rendita Catastale € 1.216,26.

Categoria: **(A/7) Abitazione in villini.**

Indirizzo: **Comune di Massa, Via Sottoponte**

Piano: **[REDACTED]**

Intestazione **[REDACTED]**

**[REDACTED]**  
Diritto di proprietà per 1/1

Scheda catastale: **Protocollo n. 000063808 del 14/07/2003 (fg 113 mapp 110 sub 3)**  
**(Allegato n. 6) – Planimetria da variare.**

Nota 1: A seguito di Denuncia di Variazione pratica n. 62031 del 08/07/2003 (AMPLIAMENTO) è stata soppressa l'unità censita al fg 113 mappale 110 subalterno n. 2. ed è stata generata l'unità fg 113 mappale 110 subalterno n. 3;  
successivamente l'unità è stata modificata con Denuncia di Variazione pratica n. 63808 del 14/07/2003 (ERRATA RAPPRESENTAZIONE).

Nota 2: L'unità censita al fg 113 mappale 110 subalterno n. 2. Proviene dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Comune di Massa** (Allegati nn. 2 e 4):

Identificativi catastali: foglio **113**, particella **110**, subalterno **4**  
 Z.c. 1, categoria A/3, Casse 1, Consistenza 3 vani,  
 Rendita Catastale € 139,44.

Categoria: (A/3) Abitazione di tipo economico

Indirizzo: Comune di Massa, Via Sottoponte n. 26B

Piano: S1

Intestazione: [REDACTED]  
 [REDACTED] Diritto di proprietà per 1/1

Scheda catastale: Protocollo n. MS0016688 del 08/05/2023 (fg 113 mapp 110 sub 4)  
 (Allegato n. 7.a) – Planimetria da variare.

Nota 1: A seguito di Denuncia di Variazione pratica n. MS0016688 del 08/05/2023 (VARIAZIONE DA GARAGE A ABITAZIONE) è stata soppressa l'unità censita al fg 113 mappale 110 subalterno n. 1. ed è stata generata l'unità fg 113 mappale 110 subalterno n. 4.

Nota 2: In precedenza l'unità censita al fg 113 mappale 110 subalterno n. 1 era identificata da planimetria catastale protocollo n. 2357 del 11/12/1963 (Allegato n. 7.b)

Nota 3: Al catasto terreni il mappale 110 del foglio 113 è censito quale ente urbano di mq 770,00

**Regolarizzazione atti catastali**

Le planimetrie catastali Protocollo n. 000063808 del 14/07/2003 (fg 113 mapp 110 sub 3) e Protocollo n. MS0016688 del 08/05/2023 (fg 113 mapp 110 sub 4), a seguito delle variazioni da eseguire per regolarizzare l'immobile (vedi capitolo 7.) e delle differenze riscontrate rispetto allo stato di fatto, dovranno essere aggiornate con nuove denunce di variazione.

La regolarizzazione degli atti catastali comporta una spesa di € 3.500,00, comprensiva di spese tecniche e diritti di segreteria da corrispondere al Catasto, somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] Quota di 1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

**1.2 Beni indivisi(art. 600 c.p.c.)**

NO

## **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile, oggetto di perizia, è situato in Comune di Massa, Via Sottoponte, in zona periferica caratterizzata da costruzioni residenziali isolate di piccola e modesta dimensione, con presenza di attività di lavorazione di prodotti lapidei ubicate l'ungo l'asta del vicino Fiume Frigido (Allegato n. 1).

Si accede alla proprietà da Viale Marina Vecchia percorrendo circa 200 mt della Via Sottoponte, una stretta strada di penetrazione.

La proprietà da periziare comprende un lotto di terreno con sovrastante fabbricato in origine monofamiliare; lo stesso nel corso degli anni ha subito trasformazioni, interne ed esterne, generando così le attuali quattro unità abitative oggetto di perizia.

Il lato nord e est del terreno è occupato dal proseguimento di Via Sottomonte strada di uso pubblico), così come indicato anche dalla linea tratteggiata riportata sulla mappa catastale (Allegato n. 2).

**Caratteristiche zona:** Periferica Poco commerciale

**Area urbanistica:** Residenziale con presenza di attività artigiane lungo il fiume Frigido; traffico limitato con parcheggi all'interno della proprietà.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Miste residenziali/commerciali/artigiane

**Importanti centri limitrofi:** Marina di Massa -Massa centro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Mare Tirreno-parco delle Apuane, cave di Massa Carrara

**Attrazioni storiche:** Città storiche della Toscana, borghi della Lunigiana.

**Principali collegamenti pubblici:** Casello autostradale di Massa posto a circa 2,2 km , Stazione di Massa Centro posta a circa 2 km , Porto di Marina di Carrara posto a circa 8 km , Aeroporto di Pisa posto a circa 44 km

## **3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da Vignali Paola, in qualità di proprietaria/Esecutata dell'immobile e dal suo nucleo familiare.

## **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 iscritta il 09/03/2012 al n. 229 di particolare, capitale € 240.000,00 ipoteca € 480.000,00 a favore di UNIPOL BANCA SPA contro [REDACTED]**

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento Immobiliare trascritto il 15/02/2022 al n. 1074 di particolare, a favore di MARTE SPV SRL contro [REDACTED]**

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

## 4.3 Misure Penali: Nessuna.

**Nota:** Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni in quanto in gran parte dipendenti dal prezzo di aggiudicazione dell'immobile in sede d'asta.

In linea generale, salvo variazioni, i costi sono quelli di seguito riportati.

**Per le iscrizioni legali e giudiziali:**

Imp. ipotecaria 0,5% (del valore Tassa ipotecaria €. 35,00 Imposta di bollo €. 59,00.

**Per le trascrizioni:** Imp. ipotecaria €. 200,00 Tassa ipotecaria €. 35,00 Imposta di bollo €. 59,00.

**Pignoramenti:** €. 294,00

**Ipoteche volontarie/Mutui:** €. 35,00.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** Nessuna

**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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**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:** Nessuna



Il tagliando C di fine lavori è stato inviato il 03/01/2006 ed i lavori sono stati dichiarati ultimati in data 26/09/2005 (Allegato n. 13.p).

## **7.2 Abusi edilizi riscontrati**

Con riferimento allegati nn. 15.a, 15.b e 15.c, che rappresentano le piante dei tre piani con evidenziato con le colorazioni ossa, gialla, azzurra e verde gli abusi edilizi che sono stati riscontrati dal CTU:

- 1- Cambio di destinazione di parte del piano terra/seminterrato da garage o vano accessorio ad uso abitativo.
- 2- Frazionamento della originaria costruzione monofamiliare in più unità immobiliari; sono stati ricavati due appartamenti al piano terra/seminterrato e altri due appartamenti al piano primo/rialzato con annessione ad uno degli appartamenti di vani nel sottotetto.
- 3- Realizzazione di vano ad uso magazzino al piano terra, compreso tra la facciata lato OVEST ed a confine con il mappale 299.
- 4- Realizzazione di porticato su due piani con scala di accesso al livello superiore, edificata nella facciata verso mare
- 5- Realizzazione di tettoia precaria a copertura dell'intera terrazza lato Carrara
- 6- Realizzazione di pensilina di copertura a sbalzo, di una larghezza superiore a ml 1,50, che si estende per tutta la facciata lato Viareggio.
- 7- Innalzamento del piano di copertura del fabbricato ad una quota più alta rispetto alla misura indicata sul titolo abilitativo; il rialzamento, ha consentito la realizzazione di nuovi vani abitabili nella parte verso mare del piano (contrassegnati con la colorazione rossa nell'allegato n. 15.c) e un più favorevole sfruttamento dei vani sottotetto situati nella parte verso monte del piano (contrassegnati con la colorazione rosa dell'allegato n. 15.c)
- 8- Modifiche interne ed esterne
- 9- Realizzazione di balcone al piano sottotetto lato Viareggio
- 10- Variazioni prospettiche

## **7.3 Sanabilità degli abusi edilizi**

### **Abusi non sanabili:**

- 1- Il cambio di destinazione degli ambienti accessori situati al piano terra o seminterrato, in parte destinati a garage ed in parte a cantina, per ricavarne vani adibiti ad uso abitativo è un abuso non sanabile, in quanto non rispettano le altezze minime richieste dalle normative igienico sanitaria, pertanto si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come nello stato legittimo: smantellare le cucine ed i servizi igienici, nonché le mobilie o modifiche che fanno presupporre un uso abitativo dei locali.



Le opere edili di ripristino comportano una spesa di € 2.000,00, somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

- 2- Frazionamento dell'unica abitazione originaria in più unità abitative; riguardo al piano terra o seminterrato la rimessa in pristino dei locali così come descritta al punto 1 presuppone l'eliminazione dei due piccoli appartamenti rilevati; riguardo invece al frazionamento del preesistente appartamento del piano primo o rialzato, non è sanabile ai sensi dell'art 209 LR 65/2014 (non sussiste il requisito della doppia conformità in quanto una delle unità ricavate è superiore a mq 55), pertanto si dovrà prevedere la rimozione delle opere che hanno determinato l'aumento delle unità immobiliari ed il ripristino della mono familiarità dell'immobile.

Le opere edili di ripristino comportano una spesa di € 2.000,00, somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

- 3- Il vano al piano terra ad uso magazzino, edificato a confine verso Carrara, è un abuso non sanabile (mancata distanza della distanza minima dai confini) pertanto si dovrà prevedere la demolizione dello stesso.

Le opere edili di demolizioni comportano una spesa di € 1.800,00, somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

- 4- Porticato su due piani con scala di accesso al livello superiore, edificata nella facciata verso mare è un abuso non sanabile (mancata distanza della distanza minima dai confini –aumento volume e superficie coperta) pertanto si dovrà prevedere la demolizione dello stesso.

Le opere edili di demolizioni comportano una spesa di € 1.300,00, somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

- 5- Realizzazione di tettoia precaria a copertura dell'intera terrazza lato Carrara è un abuso non sanabile (mancata distanza della distanza minima dai confini –aumento volume), pertanto si dovrà prevedere la demolizione dello stesso.

Le opere edili di demolizioni comportano una spesa di € 700,00, somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

- 6- Realizzazione di pensilina di copertura a sbalzo, di una larghezza superiore a ml 1,50, che si estende per tutta la facciata lato Viareggio (aumento di superficie coperta), pertanto si dovrà prevedere la demolizione della stessa

Le opere edili di demolizioni comportano una spesa di € 1.500,00, somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

7- Innalzamento del piano di copertura del fabbricato ad una quota più alta rispetto alla misura indicata sul titolo abilitativo, così come evidenziato nel grafico allegato n. 15.e e 15.f relativi rispettivamente alla sezione e prospetto della costruzione; il rialzamento ha consentito la realizzazione di nuovi vani abitabili nella parte verso mare del piano (contrassegnati con la colorazione rossa nell'allegato n. 15.c) e un più favorevole sfruttamento dei vani sottotetto situati nella parte verso monte del piano (contrassegnati con la colorazione rosa dell'allegato n. 15.c)

L'abuso non è sanabile ai sensi dell'art. 209 della LR 65/2014.

Riguardo invece all'applicazione dell'Art. 206 della LR 65/2014.

***Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire***

*Il comma 2 recita: Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00*

Considerato che:

- L'ufficio tecnico comunale potrebbe rifiutare l'applicazione dell'art. 206
- L'art. 206 sana il reato penale e non il reato amministrativo
- L'aumento di volumetria rispetto alla assentita è di circa mc 120, un volume considerevole, che comporta il pagamento di una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, con un esborso di oltre € 100.000,00.

Per quanto sopra il CTU prevede la demolizione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi come nello stato legittimo: demolizione della copertura realizzata ad una quota superiore a quella consentita dei titoli edilizi e realizzazione di nuova copertura alla quota prevista dall'ultimo titolo edilizio "Concessione edilizia n. 50636 del 30/09/2002"

La rimessa in pristino comporta la eliminazione dei vani ricavati nella porzione verso mare del sottotetto e l'abbassamento della quota dei vani posti verso monte con sfruttamento meno agevole degli stessi.

E' sottinteso che i vani posti nel vano sottotetto, dopo i lavori di ripristino, non potranno essere sfruttati ai fini abitativi; ai fini del conteggio della superficie commerciale non verrà conteggiata la porzione che risulterà al di sotto della altezza al di sotto di ml 1,50.

I costi delle opere edili necessarie al ripristino della regolarità edilizia sono elencate sotto:

n°	Descrizione	Dimensione	u.m.	Quantità	Prezzo unitario Euro	Importo totale EURO
<b>LAVORI DI DEMOLIZIONE E RIFACIMENTO DELLA COPERTURA</b>						
1	Istallazione di cantiere, fornitura della segnaletica, quadro elettrico ed altre			a corpo	x € 2.000,00	= € 2.000,00
2	Ponteggio metallico ad elementi prefabbricati, esclusa illuminazione notturna ed idonea segnaletica,		mq	260,00	x € 25,00	= € 6.500,00
3	Demolizione completa di solai in latero cemento e travi in c.a. , piani o inclinati, a qualsiasi piano, compreso la demolizione della soletta collaborante, del sottostante intonaco ed il taglio dei ferri a filo dei cordoli, compreso l'onere della discarica		mq	156,00	x € 40,00	= € 6.240,00
4	Smontaggio del manto di copertura in tegole di cotto, discesa ed accastamento in loco per il successivo rimessa in opera.		mq	156,00	x € 18,00	= € 2.808,00
5	Smontaggio di canale . scossaline pluviali, discesa ed accastamento in loco per il successivo rimessa in opera.		ml	50,00	x € 15,00	= € 750,00
6	Demolizione completa di murature ed elementi in cemento armato, compreso il taglio dei ferri, la discesa, il carico e l'onere della discarica.		mc	13,00	x € 250,00	= € 3.250,00
6	Rifacimento di solaio il laterizio armato e pignatte, compres ala realizzazione dei cordoli di coronamento e travi in c.a, compreso il puntellamento provvisorio, la ripresa delle sedi di incastro nelle murature,		mq	156,00	x € 120,00	= € 18.720,00
7	Fornitura e messa in opara di pannello isolante/imperrmebilizzante dito ISOTEC di tipo ventilato, dello spazzore di cm 6, compreso pezzi speciali e quant'altro per dare l'opera finita		mq	156,00	x € 45,00	= € 7.020,00

8	Intonaco civile per interni su soffitti eseguito a mano, formato da un primo strato di rinzaffo e da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo tra predisposte guide, compreso velo		mq	130,00	x	€ 30,00	=	€ 3.900,00
9	Ripresa verticale degli intonaci delle pareti sui due lati		ml	100,00	x	€ 10,00	=	€ 1.000,00
10	Rimontaggio del manto di copertura in tegole di cotto, compresa la fornitura di elementi spaciali		mq	156,00	x	€ 25,00	=	€ 3.900,00
11	Rimontaggio di canale, scossaline pluviali, discesa ed accastamento in loco per il successivo rimessa in opera.		ml	50,00	x	€ 30,00	=	€ 1.500,00
12	Verniciatura degli interi ambilinti interni al piano sottotetto con idropittura lavabile previa mano di fissativo, con esclusione delle aperture superiori a mq 4		mq	250,00	x	€ 10,00	=	€ 2.500,00
13	Verniciatura delle pareti esterne, limitate al livello del piano sottotetto		mq	100,00	x	€ 15,00	=	€ 1.500,00
14	Fornitura e posa in opera di linee vita sulle coperture, compreso progetto, verifica e collaudo finale con rilascio della certificazione di conformità.		a corpo		x	€ 3.000,00	=	€ 3.000,00
<b>Somma</b>								<b>€ 64.588,00</b>
15	Imprevisti ed opere minori non espressamente comprese nel preventivo, stimate nella misura del 10 % del prezzo di capitolato						=	€ 6.458,80
<b>TOTALE LAVORI DI DEMOLIZIONE E RIFACIMENTO DELLA COPERTURA</b>								<b>€ 71.046,80</b>

8- Modifiche interne ed esterne – Parzialmente sanabili ai sensi di accertamento di conformità in sanatoria a sensi dell'art. 209 LR 65/2014.

9- Realizzazione di balcone al piano sottotetto lato Viareggio - Sanabile ai sensi di accertamento di conformità in sanatoria a sensi dell'art. 209 LR 65/2014.

10-Variazioni prospettiche – Parzialmente sanabili ai sensi di accertamento di conformità in sanatoria a sensi dell'art. 209 LR 65/2014.

Ai costi della sanatoria vanno aggiunte le spese tecniche da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene comprendenti adempimenti burocratici per l'ottenimento dei titoli edilizi, adempimenti in materia di sicurezza sui cantieri, calcoli strutturali e deposito della pratica sismica, diritti di segreteria e sanzioni amministrativi da corrispondere al Comune di Massa, stimate dal CTU in € 15.000,00.

#### 7.4 Totale delle spese da sostenere per la regolarizzazione del bene

Il CTU ha provveduto alla contabilizzazione dei costi che si dovranno sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene immobile oggetto di perizia; il dettaglio dei lavori da eseguire è elencato nel computo metrico dei lavori di cui all'allegato n. 15 della relazione, comprensivo di spese tecniche e sanzioni amministrative.

Detti costi possono essere così sintetizzati:

ABUSO	DESCRIZIONE ABUSO	AZIONE	COSTO
1	Cambio di destinazione degli ambienti accessori situati al piano terra o seminterrato	Ripristino	€ 2.000,00
2	Frazionamento dell'unica abitazione originaria in più unità abitative	Ripristino	€ 2.000,00
3	Realizzazione di vano ad uso magazzino al piano terra, compreso tra la facciata lato OVEST ed a confine con il mappale 299	Demolizione	€ 1.800,00
4	Realizzazione di porticato su due piani con scala di accesso al livello superiore, edificata nella facciata verso	Demolizione	€ 1.300,00
5	Realizzazione di tettoia precaria a copertura dell'intera terrazza lato Carrara	Demolizione	€ 700,00
6	Realizzazione di pensilina di copertura a sbalzo, di una larghezza superiore a ml 1,50, che si estende per tutta la facciata lato Viareggio	Demolizione	€ 1.500,00
7	Innalzamento del piano di copertura del fabbricato ad una quota più alta rispetto alla misura indicata sul titolo abilitativo	Demolizione	€ 71.046,80
8	Spese tecniche da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene comprendenti adempimenti burocratici per l'ottenimento dei titoli edilizi, adempimenti in materia di sicurezza sui cantieri, calcoli strutturali e deposito della pratica sismica, diritti di segreteria e sanzioni amministrativi da corrispondere al Comune di Massa.		€ 15.000,00
<b>TOTALE DEI COSTI A SOSTENERE PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA DEL BENE</b>			<b>€ 95.346,80</b>

La somma di € 95.346,80 da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene sarà detratta dal valore di stima dell'immobile.

## 7.5 Conformità urbanistica:

### Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 142 del 30/7/2019
Zona omogenea:	CDmbd Sottosistema funzionale della città diffusa media e bassa densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico (Allegato n. 9.b)

## 8. DESCRIZIONE DEL BENE

### Abitazione in villini [A7] di cui al punto A

Fabbricato residenziale sviluppato al piano terra o seminterrato, primo o rialzato e piano secondo o sottotetto.

L'edificio alla data del sopralluogo è risultato formato da 4 unità abitative così sviluppate (Allegato n. 8):

- **Appartamento 1** al piano terra o seminterrato formato da zona giorno con angolo cottura, camera, bagno e disimpegno
- **Appartamento 2** al seminterrato formato da soggiorno, cucina/pranzo, camera, bagno e ripostiglio; l'appartamento è accessibile da scala esterna indipendente ad unica rampa.
- inoltre al piano terra o seminterrato, porticato, cantina con ingresso indipendente da rampa che si sviluppa lungo il confine lato ovest e vano ad uso magazzino con forno all'interno realizzato a confine ovest con il mappale 299.
- **Appartamento 3** al piano rialzato formato da zona giorno con angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno e due balconi.
- **Appartamento 4** formato da soggiorno, cucina, ripostiglio e porticato al piano primo, da sala giochi, tre camere, n. 2 bagni, ripostiglio, disimpegno, terrazza su due piani sfalsati e da balcone al piano secondo o sottotetto; il terrazzo verso ovest è coperto da tettoia.

Il fabbricato in origine e così come previsto dall'ultimo titolo abilitativo (Concessione Edilizia n. 50636 del 30/09/2002), era formato da un'unica unità abitativa; rispetto a detto titolo sono stati realizzati una serie di abusi edilizi meglio descritti nel precedente capitolo 7, in parte sanabili ed in parte non sanabili.

Si dovrà quindi procedere alla sanatoria delle opere abusive sanabili ed alla demolizione

delle difformità non sanabili tra cui, demolizione manufatto ad uso magazzino al piano terra ubicato a confine verso ovest, porticato al piano terra e primo ubicato verso mare, tettoia a copertura della terrazza lato ovest, tettoia sbalzo realizzata in alto a protezione della facciata lato est, eliminazione dei nuovi appartamenti creati e ripristino dell'unico preesistente appartamento, oltre alla demolizione della copertura realizzata ad una quota superiore rispetto all'assentito e la ricostruzione della stessa alla quota legittima.

Per quanto sopra la valutazione che segue considera le sole superfici legittime o l'uso legittimo delle stesse; nel caso delle superfici del piano interrato, trattandosi di non utilizzabili o comunque non sanabili ai fini abitativi, verranno conteggiati quali vani accessori.

Riguardo alla superficie commerciale del sottotetto, ipotizzando la demolizione della copertura ed il rifacimento della stessa alla quota legittima, si prendono in considerazione i vani che si andranno a ricavare dopo l'intervento, così come indicato sul grafico di cui all'allegato n. 8.c-Bis alla presente relazione.

L'area libera esterna pertinenziale al fabbricato è in parte adibita a parcheggio per le autovetture, pavimentata con pietra naturale, ed in parte sistemata a giardino con camminamenti.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**– Quota di 1/1 di Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: terra o seminterrato, primo o rialzato, secondo o sottotetto.

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002-2006

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile vedi pianta dei piani (Allegato n. 8)

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

#### **Caratteristiche descrittive:**

##### **Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>Travi e cordoli in cemento armato, solette in travetti prefabbricati e pignatte</b>
Solai	tipologia: <b>Solaio formato da travi in c.a., travetti prefabbricati e pignatte</b>
Strutture verticali	materiale: <b>Mista muratura e cemento armato</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>Infisso in PVC con doppio vetro</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>misto alluminio-legno</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in ceramica o gres</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>Cucina e bagno</b> materiale: <b>Piastrelle di ceramica</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>marmo</b>

**Impianti:**

Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b>
--------	--------------------------------

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2012
Note	Impianto sottotraccia: Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti alla certificazione di con-formità dell'impianto elettrico. Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di con-formità dell'impianto elettrico (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37)

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto sottotraccia a termosifoni alimentato da caldaia a gas metano
Note	Impianto sottotraccia: Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti alla certificazione di con-formità dell'impianto di riscaldamento. Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37).



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

Certificato energetico presente: NO

Classe energetica dichiarata: NON PRESENTE

**Note generali impianti:** Il fabbricato è dotato degli impianti necessari all'uso residenziale ma non sono stati testati né collaudati dallo scrivente, per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le necessarie certificazioni. 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 ogni azione e ragione, accessione, accessori, pertinenze e dipendenze, infissi ed impianti, parti comuni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato.

**Criteri di calcolo della “superficie commerciale” fissati dal CTU.**

- 1- Nella determinazione della superficie commerciali delle unità immobiliari, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- 2- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale
- 3- Coefficienti moltiplicatori per destinazione d'uso degli ambienti:
  - a- Vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegno,..) – Coefficiente 1;
  - b- Verande chiuse – Coefficiente 0.80
  - c- Vani mansardati abitabili di altezza superiore a mt 1.50 – Coefficiente 0.75
  - d- Autorimesse - Coefficiente 0.50
  - e- Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte di altezza superiore a mt 1.50, cantine e simili - Coefficiente 0.50 qualora comunicanti con i vani principali, 0.25 qualora non comunicanti;
  - f- Superficie dei balconi, terrazze, porticati e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare – Coefficiente 0.25
  - g- Locali tecnici con altezza superiore a mt 2.00 - Coefficiente 0.25
  - h- Superficie dell'area scoperta – Coefficiente 0.10 fino a mq 40, coefficiente 0.02 per l'eccedenza

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq
Vani Accessori PT Appart. 1 (val. cantina/garage)	sup lorda	56,00	0,50	28,00
Vani accessori P1S Apprt. 2 (val. cantina)	sup lorda	66,05	0,50	33,03
Cantina P1S	sup lorda	28,86	0,50	14,43
Magazzino PT In demolizione	sup lorda	18,20	escluso	escluso
Porticato PT In demolizione	sup lorda	18,40	escluso	escluso
Appartamento P1 Appart. 3	sup lorda	75,20	1,00	75,20
Appartamento P1 Appart. 4	sup lorda	57,20	1,00	57,20
Balconi P1 fino a mq 25	superficie	25,00	0,25	6,25
Balconi P1 oltre mq 25	superficie	21,00	0,10	2,10
Sottotetto P2 sopra quota mt 1,50	sup lorda	62,00	0,50	31,00
Balcone P2 oltre mq 25	superficie	31,00	0,10	3,10
Superficie sottotetto sotto quota 1,50 di h o Esclusa per effetto delle demolizioni	sup lorda	64,00	escluso	escluso
Terreno libero	superficie	450,00	1,00	450,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1 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 dai privati e da operatori del settore.

Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, tenuto conto della mancanza dei certificati di conformità degli impianti e che gli stessi non sono stati né testati né collaudati dallo scrivente, della mancanza del certificato di abitabilità, 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 dell'unità

### 9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Che operano nella zona in cui è ubicato l'immobile;;

Altre fonti di informazione: Conoscenza diretta; Borsino Immobiliare; Valori OMI dell'agenzia delle Entrate; valori desunti da stime giudiziarie di immobili comparabili al bene da stimare; Esperienza personale e confronto con diversi agenti immobiliari operanti nel Comune di Massa.

**9.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione in villini [A7]**

Destinazione	Superficie Equivalent e	Valore Unitario	Valore Complessivo
Vani Accessori PT Appart. 1 (val cant/gar)	28,00	€ 1.850,00	€ 51.800,00
Vani accessori P1S Apprt. 2 (val cantina)	33,03	€ 1.850,00	€ 61.105,50
Cantina P1S	14,43	€ 1.850,00	€ 26.695,50
Appartamento P1 Appart. 3	75,20	€ 1.850,00	€ 139.120,00
Appartamento P1 Appart. 4	57,20	€ 1.850,00	€ 105.820,00
Balconi P1 fino a mq 25	6,25	€ 1.850,00	€ 11.562,50
Balconi P1 oltre a mq 25	2,10	€ 1.850,00	€ 3.885,00
Sottotetto P2 sopra quota mt 1,50	31,00	€ 1.850,00	€ 57.350,00
Balcone P2 oltre mq 25	3,10	€ 1.850,00	€ 5.735,00
Terreno libero	450,00	€ 100,00	€ 45.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 508.073,50
Valore corpo	€ 508.073,50
Valore complessivo intero	€ 508.073,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 508.073,50

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in villini [A7]	714,96	€ 508.073,50	€ 508.073,50

**9.4 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% )	€ -76.211,03
Spese per la regolarizzazione degli atti catastali	€ -3.500,00
Spese per la regolarizzazione edilizia del bene	€ -95.346,80

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

Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

**9.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 333.015,68**

Data generazione: 14-06-2023

L'Esperto alla stima  
**Geometra Massimo Cristiano Radicchi**

