

## TRIBUNALE DI MASSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE -

R.G.E. 157/2013

Promossa da: ( ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ )

Contro: \_\_\_\_\_

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giampaolo FABBRIZZI

### RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Geom. Fabio Poletti, con studio professionale in Massa, Via Provinciale Carrara – Avenza n° 10D, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° 942, in seguito all'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza sopra richiamata, conferitogli dal G.E. Dott. Giampaolo Fabbrizzi, del Tribunale di Massa, in data 09 aprile 2014, prestava giuramento di rito e accoglieva i quesiti formulati dal G.E. di seguito riportati all'inizio di ogni argomento.

#### **ADEMPIMENTI PRELIMINARI**

*“Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inadeguati, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene al debitore”*

La documentazione di cui all'ex art. 567 c.p.c. risulta completa dei seguenti documenti:

- ✓ Certificazione notarile
- Nota di deposito della certificazione notarile.

Il bene risulta pervenuto alla parte eseguita a seguito di stipula Atto di Compravendita redatto a Carrara dal Dott. Not. \_\_\_\_\_ data 19 marzo 2007, Repertorio n. 7986, Raccolta n. 3725, Registrato a Massa il 23 marzo 2007 al n. 647 Serie 1T, Trascritto a Massa il 24 marzo 2007 con n° Reg. Particolare 2407, che si allega in copia sotto il nome di ALLEGATO 1.

- 1 - *"Provveda ad avvertire il giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno"*

In data 14 luglio 2014, è stata inviata raccomandata 1 alla [redacted] con comunicazione della data del sopralluogo.

Il sopralluogo all'unità immobiliare è avvenuto in data 28 luglio 2013 senza nessun impedimento ed in presenza dell'esecutata.

## QUESITI

- 2 - *"Provveda ad identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; segnali inoltre eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni dei passaggi di proprietà del bene nell'arco del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento"*

L'immobile oggetto di pignoramento risulta censito nel Comune di Carrara al Foglio 44, Mappale 552 Subalterno 7 (ALLEGATO 2), confinante a nord con il mappale 553, a sud con Via Donatello, a est con il mappale 554 ed a ovest con il mappale 1045 e vicolo via dei Romani, salvo se altri.

L'atto di Pignoramento Immobile è del 10/07/2013, redatto dal Tribunale di Massa, Repertorio 983/2013, trascritto in data 07/08/2013, Registro Particolare 5273 e Registro Generale 6856, relativo all'intera proprietà del bene pervenuto alla [redacted] in regime di separazione dei beni, con Atto di Compravendita redatto a Carrara dal Dott. Not. [redacted]

[redacted] n data 19 marzo 2007, Repertorio n. 7986, Raccolta n. 3725, Registrato a Massa il 23 marzo 2007 al n. 647 Serie 1T, Trascritto a Massa il 24 marzo 2007 con n° Reg. Particolare 2407.

Non si segnala nessuna carenza nella continuità delle trascrizioni dei passaggi di proprietà del bene nell'arco del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

- 3 - *"Provveda a fornire sommaria descrizione del/i bene/i"*

Trattasi della piena proprietà di porzione di fabbricato contiguo a tre piani fuori terra, adibito a civile abitazione, ubicato nel Comune di Carrara, frazione di Codena in via Donatello n° 9.

L'edificio, risalente agli anni 40, è ubicato all'interno della zona pedonale della parte storica della frazione di Codena, a pochi metri dalla piazza centrale e a pochi chilometri di distanza dal centro di Carrara.

L'abitazione, con accesso principale indipendente da via Donatello e con possibilità di accesso anche dal vicolo di Via dei Romani, è composta, al Piano Seminterrato, da un soggiorno con angolo cottura ed un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala e al Piano Primo, da due camere da letto, un ampio disimpegno, un bagno con annesso piccolo ripostiglio ricavato al di sotto di un vano scale di altra proprietà ed un ripostiglio. I piani sono collegati tra loro internamente da scala in muratura rivestita in marmo. (ALLEGATO 4 – Planimetria stato attuale). L'altezza interna dei locali risulta pari a ml. 2.55 il piano seminterrato ed il bagno e, ml. 2.50 le camere ed il ripostiglio più grande.

Da un rilievo di massima dell'unità immobiliare, risulta una superficie utile lorda pari a circa 98 mq e le seguenti superfici utili:

P1S	Sogg. Ang. Cottura	mq. 18.40
	Ripostiglio	mq. 1.15
P1	Camera	mq. 15.60
	Cameretta	mq. 13.50
	Disimpegno	mq. 6.20
	Bagno	mq. 6.20
	Ripostiglio	mq. 1.00
	Ripostiglio	mq. 3.80

Strutturalmente l'intero fabbricato risulta definito da setti murari portanti posti lungo il perimetro ed all'interno dello stesso, solai interni presumibilmente in latero-cemento, come anche il solaio di copertura a capanna.

Esternamente le facciate risultano intonacate al civile e pitturate. Internamente l'abitazione presenta le seguenti finiture: intonaci al civile tinteggiati, pavimenti, in marmo bianco Carrara con venature in tutti i locali ad eccezione delle camere dove è in parquet, rivestimenti in ceramica, parti di murature faccia a vista in soggiorno ed in bagno, porte interne in legno tamburato, con quella del bagno a scomparsa, infissi esterni in alluminio a doppio vetro con persiane in alluminio e portoncino di ingresso blindato in metallo. L'unità abitativa risulta inoltre provvista di impianto elettrico del tipo sottotraccia, come anche l'impianto gas e termo-idraulico, alimentato da caldaia da 25 kW.

L'appartamento, risulta essere stato oggetto di un completo intervento di manutenzione straordinaria e rinnovamento in tutte le sue componenti interne ultimate nel 2005.

- 4 - *“Provveda a riferire sullo stato di possesso dell'gli immobile/i, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la*

*data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio"*

L'abitazione, alla data del sopralluogo, risulta occupata dalla [redacted] e il proprio nucleo familiare.

- 5 - *"Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*
- *domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*
  - *atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione*
  - *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione*
  - *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, oneri condominiali nei limiti di cui all'art. 63 disp. att. c.c.)"*

Al momento della redazione della presente relazione, non risultano esistenti formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.

- 6 - *"Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari. Indichi altresì, con riguardo alle ipoteche iscritte, il nominativo del creditore a favore del quale è presa l'iscrizione, desumibile dalla certificazione ventennale delle iscrizioni ipotecarie"*

Sulla base dell'esame dei certificati ipotecari depositati in atti, relativamente al bene oggetto di perizia e dalla visura dell'elenco sintetico delle formalità desunto da ispezione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Massa Carrara (ALLEGATO 6) risultano da cancellare le seguenti formalità:

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 24/03/2007, redatta dal Dott. Not. [redacted] Repertorio 7987/3726 del 19/03/2007, Registro Particolare n. 775, a favore di [redacted] [redacted] per un capitale di € 184.000,00;  
**Oneri di cancellazione: € 35,00**
- Trascrizione di pignoramento immobili del 07/08/2013, emesso dal Tribunale di Massa il 10/07/2013, Repertorio 983/2013, Registro Particolare n. 5273, a favore di [redacted] [redacted]  
**Oneri di cancellazione: € 294,00**

**Totale oneri di cancellazione a carico della procedura: € 297,00**

- 7 - *“Provveda a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 e dell'art. 46 del D. Lvo 378/01, tenuto conto della vigente legislazione regionale: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967)”*

L'immobile risulta essere stato edificato ed interamente ultimato in data antecedente al 1° settembre 1967.

Sono state riscontrate difformità urbanistiche edili e catastali comunque sanabili come di seguito riportato.

In particolare, dall'accertamento eseguito presso l'ufficio urbanistica del Comune di Carrara risulta che, l'unità immobiliare pignorata, è stata oggetto di lavori di Manutenzione Straordinaria cui alla Denuncia di Inizio Attività n° 521/2002 del 05/08/2002 (ALLEGATO 10). Da quanto indicato nell'elaborato grafico depositato in Comune, che corrisponde alla planimetria catastale attualmente in atti, si sono potute riscontrare diverse difformità interne all'unità immobiliare. Nello specifico, al piano seminterrato, non risulta presente la parete divisoria tra il soggiorno e la cucina ed il ripostiglio è stato rimpicciolito, mentre al piano primo, non è stato realizzato il ripostiglio all'interno della cameretta ed è stato realizzato un unico disimpegno tra la zona scale ed il bagno.

Catastalmente, la planimetria presenta errore formale di indicazione dell'altezza interna dei locali, indicata come 2.70, contro 2.55 e 2.50 esistenti e presumibilmente, visto che non sono state modificate le aperture finestrate verso l'esterno, risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato (ALLEGATO 5).

Le suddette opere eseguite, possono essere regolarizzate mediante richiesta di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 140 della Legge Regionale del 03/01/05 n° 1, considerando una spesa complessiva pari a € 3.000,00.

- 8 - *“Provveda a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*
- a) *della certificazione energetica di cui al D. Lgs. 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91;*
  - b) *della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente”*

L'abitazione risulta sprovvista sia della Certificazione Energetica di cui al D. Lgs. 192 del 19/08/2005, sia della documentazione amministrativa e tecnica relativa all'installazione degli impianti di cui al D.M. n. 37/2008, ad eccezione della sola Dichiarazione di Conformità ai sensi della 46/90 della tubazione del gas datata 31/07/2003 (ALLEGATO 11).

9 - *“Provveda ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota”*

Tenuto conto di quanto sopra descritto, tenuto conto dello stato di fatto riscontrato al momento del sopralluogo, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il sottoscritto, ritiene opportuno procedere alla stima col metodo comparativo, in base a parametri tecnici, facendo riferimento a precedenti perizie estimative e compravendite di beni con ubicazione e caratteristiche simili. Eseguite le opportune indagini di mercato presso operatori del settore ed esaminati i valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, fatte le dovute proporzioni, si attribuisce il seguente valore di mercato applicato alla superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di perizia per l'intera quota di proprietà:

Descrizione	Consistenza SUL	Euro/mq	Valore complessivo
Appartamento	98.00 mq	1.600,00	156.800,00
		<b>VALORE</b>	<b>156.800,00</b>

A dedurre spese per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali: € 3.000,00

**VALORE COMPLESSIVO: € 153.800,00**

**SI ALLEGA inoltre alla relazione:**

a) *l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;*

Si allega Ispezione Ipotecaria telematica relativa all'immobile pignorato (ALLEGATO 6).

b) *la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;*

Si allega descrizione del bene su foglio separato (ALLEGATO 7).

c) *fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;*

Si allega documentazione fotografica con planimetria indicate i punti di scatto. (ALLEGATO 8)

- d) *gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);*

Si allega ricevuta di invio avviso di sopralluogo spedita in data 14/07/2014 e ricevuta di ritorno controfirmata in data 16/07/2014. (ALLEGATO 9)

- e) *depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno 96).*

Si provvede a depositare originale dell'elaborato, copia semplice e copia su supporto informatico (DVD) contenente la presente relazione e tutti gli allegati in formato pdf.

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Carrara, li 11/08/2014

ALLEGATI:

1. copia atto di compravendita
2. visura catastale storica
3. estratto di mappa catastale
4. planimetria stato attuale
5. planimetria catastale
6. ispezione ipotecaria
7. descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
8. documentazione fotografica con planimetria indicante i punti di scatto
9. ricevute dell'invio e della ricezione della raccomandata
10. Estratto DIA n° 10/05 del 05/04/2005
11. copia Dichiarazione Conformità ai sensi della 46/90 della tubazione del gas



**ALLEGATO 3**

**ESTRATTO DI MAPPA**





E-1589100

1 Particella: 552

Comune: CARRARA  
Foglio: 44 Svi: A

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

15-Giu-2014 10:49  
Prot. n. T3400/2014

**ALLEGATO 5**

**PLANIMETRIA CATASTALE**

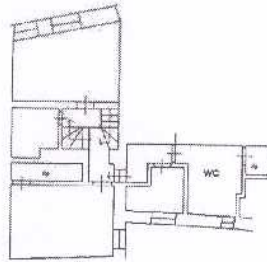
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Massa**

Dichiarazione protocollo n. <u>000076719</u> del <u>24/07/2002</u>	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Carrara	
Via Dei Romani civ. 2	
Identificativi Catastali:	Compilata da: <u>        </u>
Sezione:	Trattato all'atto: Geometri
Foglio: 44	Prov. Massa
Particella: 552	N. 600
Subalterno: 7	

Scheda n. 1      Scala 1:200



piano seminterrato h.2.70



piano primo h. 2.70

Cat. Fabbricati - Situazione al 15/06/2014 - Comune di CARRARA (B832) - < Foglio: 44 - Particella: 552 - Subalterno: 7 >  
DEI ROMANI n. 2 piano: SI-1;

10 mm

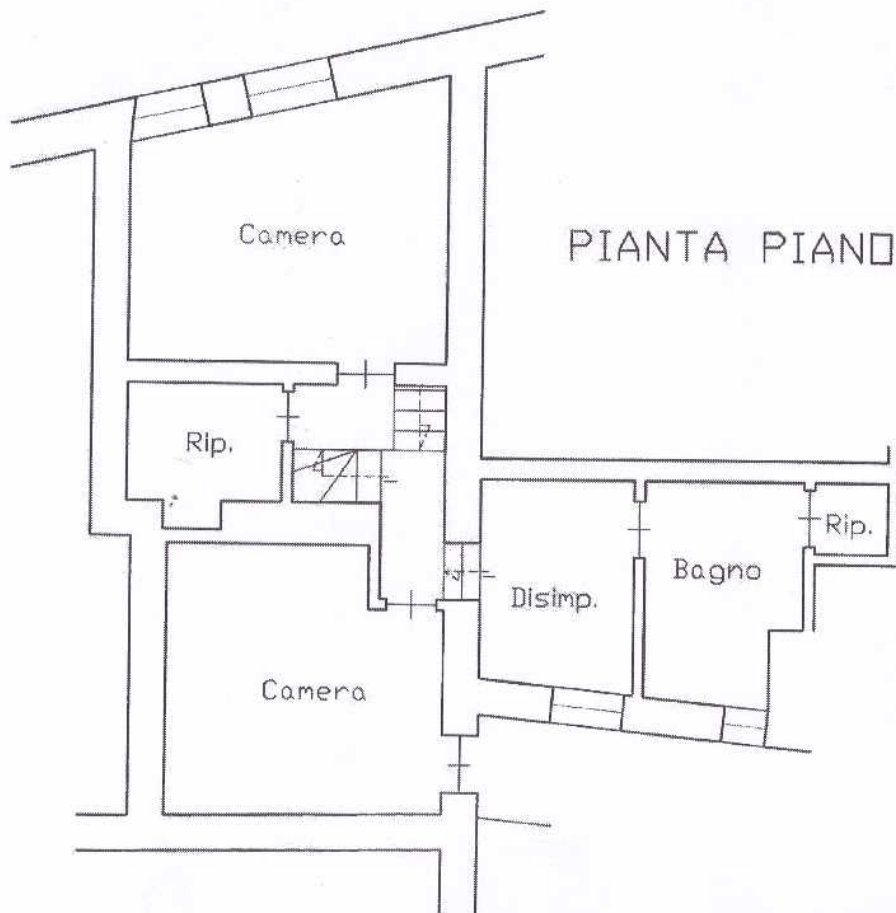
**ALLEGATO 4**

**PLANIMETRIA STATO ATTUALE**

# PLANIMETRIA STATO ATTUALE



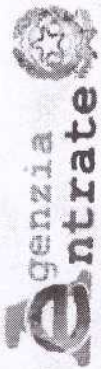
PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO PRIMO

**ALLEGATO 2**

**VISURA CATASTALE STORICA**



Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 15/06/2014 - Ora: 10.46.47 Segue  
Visura n.: T3265 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/06/2014

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CARRARA ( Codice: B832)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di MASSA Foglio: 44 Particella: 552 Sub.: 7
<b>INTESTATO</b>	

1 (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

## Unità immobiliare dal 02/02/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		44	552	7	2		A/4	4	6,5 vani	Euro 288,70	VARIAZIONE del 02/02/2005 n. 1044. 1/2005 in atti dal 02/02/2005 (protocollo n. MS0006477) VAR RETTIFICA D UFFICIO
Indirizzo Riserve											
VIA DEI ROMANI n. 2 piano: SI-1; 1 Atti passaggi intermedi non esistenti											

## Situazione dell'unità immobiliare dal 15/07/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		44	552	7	2		A/4	4	6,5 vani	Euro 288,70	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2003 n. 5065. 1/2003 in atti dal 15/07/2003 (protocollo n. 64372) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO I
Indirizzo Annotazioni											
VIA DEI ROMANI n. 2 piano: SI-1; classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											

**Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/06/2014**

**Situazione dell'unità immobiliare dal 24/07/2002**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		44	552	7	2		A/4	4	6,5 vani	Euro 288,70	VARIAZIONE del 24/07/2002 n. 19531 .1/2002 in atti dal 24/07/2002 (protocollo n. 76719) DIVISIONE -FUSIONE -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -MAGAZZINO -ABITAZIONE
Indirizzo Annotazioni											
, VIA DEI ROMANI n. 2 piano: S1-1; classamento proposto (D.M. 701/94)											

**Situazione degli intestati dal 19/03/2007**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA				
[STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/03/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 2407 .1/2007 in atti dal 26/05/2007 Repertorio n. : 7986 Rogar: : [REDACTED]				

**Situazione degli intestati dal 20/05/2003**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 19/03/2007
DATI DERIVANTI DA				
[STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/05/2003 Nota presentata con Modello Unico n. 3712 .1/2003 in atti dal 26/05/2003 Repertorio n. : 33661 Rogar: : [REDACTED]				

**Situazione degli intestati dal 24/07/2002**

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome	Particella	Sub		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 20/05/2003
DATI DERIVANTI DA						
[STRUMENTO del 24/07/2002 n. 19531 .1/2002 in atti dal 24/07/2002 (protocollo n. 76719) Registrazione: DIVISIONE -FUSIONE -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -MAGAZZINO -ABITAZIONE						

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 44 particella 545 subalterno
- foglio 44 particella 552 subalterno 1
- foglio 44 particella 552 subalterno 2
- foglio 44 particella 552 subalterno 3
- foglio 44 particella 552 subalterno 4
- foglio 44 particella 1044 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90