

Tribunale di Massa

Esecuzione Immobiliare n°32/2014

Promosso da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Relazione Tecnica

ROBERTO CARRA
ARCHITETTO

VIALE STAZIONE N°3 – MASSA (MS) – C.A.P. 54100 – Tel.-Fax 0585 41077



TRIBUNALE DI MASSA

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI
R.G.E. N. 32/2014

PROMOSSO DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

* * * * *

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ELISA PINNA

* * * * *

Nell'Udienza del 29/01/2015 il Giudice dell'Esecuzione nominava Esperto Stimatore il sottoscritto Roberto Carra, Architetto libero professionista, con studio in Massa viale Stazione n. 3.

Nella stessa Udienza il Giudice dell'Esecuzione procedeva al conferimento dell'incarico e alla formulazione dei quesiti.

Il sottoscritto, prestato giuramento di rito nell'Udienza succitata, assumeva l'incarico di eseguire perizia tecnica illustrativa procedendo nella stima degli immobili di seguito meglio descritti, rispondendo ai quesiti di cui sotto.

ADEMPIMENTI PRELIMINARI:

a) Controllo della completezza della documentazione di cui ex art.567 c.p.c.

È stata presentata dichiarazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art.567c.p.c. della certificazione storico-ipotecaria ventennale rilasciata del Notaio Vincenzo Gunnella di Firenze.

Lo scrivente ha provveduto ad integrare le ricerche fino alla data di acquisto del terreno su cui sono stati costruite le due unità, compravendita del 07/11/1946.



b) Comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali al/debitore/i al creditore procedente e ai comproprietari...

La comunicazione è stata inviata dal Custode Avv. RICCI FRANCESCA a mezzo di posta raccomandata come riportato nel verbale di sopralluogo.

Non vi sono comproprietari

c) Comunicazione, senza indugio, di eventuali ingiustificate resistenze del debitore all'accesso e alla visita dell'immobile

L'esecutato ha acconsentito all'accesso.

d) Accesso all'immobile

In data 23/02/2015 alle ore 14,30 mi sono recato presso il bene pignorato insieme al Custode Avv. Silvia Andreani dove ho rinvenuto la presenza dell'esecutato [REDACTED] che occupano l'appartamento (vedi verbale di sopralluogo) i quali consentivano l'accesso all'immobile (vedi documentazione fotografica)

CONTENUTO DELLA RELAZIONE DI STIMA

1) Individuazione dei beni oggetto di pignoramento, con indicazione degli estremi catastali e relativi confini

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima consistono in un fabbricato terra tetto composto da tre corpi di fabbrica di cui due di due piani fuori terra ed uno ad un piano, con ambienti ad uso commerciale al piano terra e appartamento al primo piano con cantina e locale caldaia al piano terra sito Massa in via Aldo Salvetti n.10, con corte di pertinenza in comune tra le due unità e gravata di passo a favore delle proprietà limitrofe. Gli immobili sono posti internamente a Via Salvetti e vi si accede tramite passo comune con altre unità non oggetto di perizia.



Per quanto rilevabile a vista il fabbricato è stato realizzato per successivi accrescimenti, una prima parte di due piani fuori terra con struttura in muratura e cemento armato, solai in latero cemento tamponamenti in mattoni forati, di dimensioni circa m.12 per m.11 con copertura a capanna manto in tegole di cotto; una seconda parte con struttura mista acciaio e muratura con solai in tavelloni e acciaio e tamponamenti in materiali diversi, mattoni in laterizio e bozze in cemento, di dimensioni circa m.5 per m.11 di due piani fuori terra copertura a capanna sollevata dal fabbricato con struttura metallica leggera manto di copertura in laminato ondulado in vetroresina, e lamiere ondulate, il timpano è tamponato in lamiera ondolata metallica, sotto gronda aperto, solaio piano sotto la copertura realizzato in materiale diversi; una terza parte lato monti del fabbricato di un piano fuori terra copertura a falda unica inclinata, con una superficie coperta di circa m.16 per m. 4,5, realizzata con struttura metallica leggera, tamponamenti in lamiera ondolata, manto di copertura in laminato ondulado in vetroresina, con accesso carraio lato corto verso Viareggio, mentre sul lato opposto vi è una tettoia tamponata soltanto lato monti ed accessibile sia dall'interno che tramite sei ripidi scalini dal pianerottolo della scala di accesso all'appartamento del primo piano.

Il tutto identificato al N.C.E.U. del Comune di Massa al:

1. fgl.77, particella 85, sub.1, z.c.1, Cat. C/1, class.9, consistenza mq.99, rendita € 3.118,88;
2. fgl.77, particella 85, sub.2, z.c.1, Cat. A/2, class.4, consistenza vani 9,5, rendita € 1.275,65;

La corte comune alle due unità è individuata nell'elaborato planimetrico con il sub..9: bene comune non censibile corte comune ai sub 1 e 2 del mapp.85.

In catasto le unità immobiliari sono intestate a:

[REDACTED]

[REDACTED]



CONFINI – il complesso immobiliare confina nel suo insieme con: particella 52 e 520 lato monti, particella 726 lato Viareggio, particelle 717 e 577 (passo) lato mare, particella 85 sub.3 e sub7 lato Carrara, tutte del foglio 77, salvo se altri e più precisi confini catastali.

Nella descrizione dei singoli lotti verranno indicati gli specifici confini.

Lo stato di fatto dell'immobile differisce in parte dalle planimetrie catastali come meglio si dirà nella descrizione dei singoli lotti.

2) Indicazione di eventuali discrepanze fra dati contenuti nel pignoramento e dati catastali esatti

Non si sono riscontrate diversità tra i dati catastali e i dati riportati nel pignoramento trascritto a Massa il 30/04/2014 al n.2799 del Reg. Part., ad eccezione del numero civico indicato nel pignoramento n.6 oggi n.10, e della consistenza del sub.2 dove viene erroneamente riportata la consistenza di mq.88 anziché mq.99 come risulta dalla visura catastale, tutto quanto ininfluente ai fini di una corretta individuazione degli immobili pignorati.

3) Indicazione del diritto e quota sul quale cade il pignoramento (piena proprietà, nuda proprietà, usufrutto etc.).

Nell'atto di Pignoramento viene pignorata la piena proprietà intestata all'esecutato [REDACTED]

Non vi sono titolari di diritti reali minori.

4) Titoli di provenienza dei beni pignorati.

I beni sono pervenuti all'esecutato signor [REDACTED] per:

- [REDACTED]

[REDACTED] denuncia di successione n.85/377 del 29/06/1991, trascritta a Massa il 27/08/1991 al n.4920 di Reg. Part.,



- [REDACTED],
ricevuto dal Notaio Fornaciari Chittoni Carlo di Massa il 13/07/1994, rep
n.14990/5.212, trascritto a Massa il 02/08/1994 al n.5027 di Reg. Part.;

- [REDACTED]
ricevuto dal Notaio Fornaciari Chittoni Carlo di Massa il 13/07/1994, rep
n.14990, trascritto a Massa il 02/08/1994 al n.5028 di Reg. Part.;

Il fabbricato nella sua consistenza è stato realizzato [REDACTED]
[REDACTED] in epoche successive sul terreno da questo acquistato con
atto Notaio Gilberto Francesini di Massa rep.17458/7367 del 07/11/1946
trascritto a Massa il 04/12/1946 al n.2648.

Per quanto attiene le servitù di passo per accedere e recedere alla proprietà
oggetto della presente relazione e alle proprietà limitrofe da Via Aldo Salvetti,
si rimanda all'atto ricevuto dal Notaio D. Maneschi del 13/04/1982 rep. n.
14.383, registrato a Massa 16/04/1982 al n.455, trascritto a Massa il
20/04/1982 al n.2547 del Reg. Part. che si allega in copia.

5) Verifica della regolarità urbanistiche ed edilizie del bene.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Massa è stata rinvenuta domanda di
condono edilizio presentata da [REDACTED] il 27/03/1986 pratica n.2698
composta da più modelli e precisamente da: 2 mod.47/85-A, 1 mod.47/85-B,
4 mod. 47/85-D; relativi a più beni contigui di sua proprietà ora tutti
individuati catastalmente dalla part.85 mentre alla data della domanda di
condono erano individuati con la part.84 (corrispondenti a quelli ora di
proprietà della sorella [REDACTED] part. 85 sub.3, 4, 5, 7), e part.85.
Faceva parte dell'originaria part.85 anche l'attuale part.710 derivante
dall'originaria part.85 sub.6 e da parte dell'allora maggiore corte sub.8 (part
710 ora di proprietà di terzi). Con domanda di voltura del 24/04/2003



prot.19728 il condono presentato dal padre viene intestato all'esecutato

[REDACTED] per le rispetti proprietà.

La domanda di condono risulta particolarmente arruffata e di difficile comprensione a causa delle diverse tipologie di abuso rappresentate, della varie domande, della non del tutto chiara corrispondenza tra queste le diverse parti dell'immobile; il tutto complicato della mancanza di una relazione esplicativa e di documentazione fotografica.

Dopo varie ricerche e verifiche volte a determinare le fasi di accrescimento del fabbricato, il rilievo degli immobili ed un attento confronto con l'ufficio tecnico del Comune di Massa si è riusciti ad abbinare le diverse domande alle diverse parti del fabbricato.

Dalle ricerche svolte il fabbricato era costituito originariamente da un corpo di fabbrica di due piani fuori terra della dimensione di circa m.11 per m.12 ancora ben individuabile osservando l'immobile e corrispondente alla porzione di fabbricato più alta con gronda in latero cemento intonacato e da due accrescimenti successivi: uno di due piani fuori terra lato Viareggio ed uno ad un piano lato moti della porzione originaria e dell'ampliamento lato Viareggio.

Quanto sopra premesso, di seguito si collegano le varie domande alle diverse porzioni di fabbrica e ai successivi interventi.

-Il modello A progress. 0477081106/2 si riferisce all'unità residenziale e precisamente: alla realizzazione al primo piano lato Viareggio del fabbricato originario della terrazza coperta e tamponata a vetri, del bagno, del soggiorno; alla realizzazione al piano terra della cantina in angolo mare-Viareggio, del locale caldaia nel sottoscala lato Carrara del fabbricato; anno di ultimazione dichiarato 1972.

- Il modello B progress. 0477081106/3 si riferisce all'unità residenziale al primo piano e precisamente a *“lavori di ristrutturazione edilizia definiti dall'art.31 lettera d) della legge 457 del 1978 realizzate senza licenza edilizia*



o concessione o in difformità di essa” che avrebbero interessato l'intero appartamento originario; anno di ultimazione dichiarato 1972.

- Il modello D progress. 0477081106/5 si riferisce alla fondo commerciale per la porzione interna al fabbricato originario e precisamente: *“lavori di ristrutturazione edilizia definiti dall'art.31 lettera d) della legge 457 del 1978 realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità di essa*” che avrebbero interessato l'intera porzione; anno di ultimazione dichiarato 1972.

- Il modello D progress. 0477081106/4 si riferisce al fondo commerciale per i due ampliamenti del fabbricato originario al piano terra e precisamente: realizzazione della tettoia tamponata al piano terra lato monti; locale soppalcato lato Viareggio; anno di ultimazione dichiarato 1972.

Per quanto concerne la data di realizzazione degli abusi lo scrivente ha provveduto a ricercare documenti attestanti l'anno degli interventi oltre a quanto dichiarato nei modelli ed in particolare le ricerche si sono basate sulla cartografia tecnica regionale basata sui voli del 1964 e del 1971. Nella cartografia del 1964 si vede il fabbricato originario con già i due ampliamenti, lato Viareggio e lato monti, dalla rappresentazione si ricava che trattasi di strutture leggere, tettoie. Nella cartografia del 1971 si vede quello che appare oggi essere l'ampliamento lato monti che è rimasto rappresentato come strutture leggere, mentre la porzione lato Viareggio è rappresentata come fabbricato vero e proprio, fabbricato in muratura.

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare prolungate ricerche presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Massa ma al momento l'unica pratica edilizia riconducibile ai beni pignorati, rinvenuta nei registri del comune a nome di [REDACTED] (la pratica presentata il 3.3.52 “Costruzione di portico coperto” e rilasciata il 28/02/1952) si è rilevata essere relativa al fabbricato adiacente ora di proprietà della sorella dell'esecutato e oggetto delle rimanenti domande di condono rinvenute.



Le pratiche di condono di cui sopra vanno perfezionate, praticamente fatte, vista la totale assenza di documentazione allegata.

Al modello R della domanda di condono sono allegate due ricevute di versamento delle rate di oblazione riferite a tutte le domande di condono presentate da [REDACTED]. Con l'ausilio degli stampati delle domande di condono è stato possibile risalire alle quote versate per le diverse domande e nel proseguo del lavoro se ne è tenuto conto per il calcolo delle spese necessarie per il perfezionamento delle pratiche.

Da quanto emerge dall'esame delle domande di condono la porzione originaria del fabbricato viene data per esistente e regolarmente assentita ed infatti i due modelli riferiti a questa porzione di immobile sono relativi ad opere di ristrutturazione. Purtroppo ad oggi lo scrivente non ha rinvenuto negli archivi comunali nessuna atto di assenso rilasciato dal Comune alla costruzione di detta porzione di fabbricato. Essendo la ricerca delle pratiche urbanistiche presentate in comune fatta a manualmente su registri cartacei di centinaia di pagine scritte a mano ed in alcuni casi, per l'usura, mancanti di alcune porzioni e vista l'epoca a cui risale il fabbricato (si ricorda che la porzione di fabbricato originario è già presente nella cartografia del 1961 mentre il terreno è stato acquistato nel 1946) pur non potendo dare per certa la mancanza di un titolo abilitativo per la porzione data per esistente nelle domande di condono, lo scrivente ritiene di doversi basare su quanto fino ad oggi rinvenuto considerando la parte originaria abusiva, pertanto la pratica di condono dovrà essere integrata con due domanda di condono per la realizzazione di questa porzione di fabbricato. Precisando che al momento non è possibile stabilire l'esatto ammontare delle suddette spese che potranno essere stabilite in via definitiva soltanto in fase di definizione delle pratiche presso gli uffici tecnici comunali, basti pensare al calcolo degli interessi che è legato al tempo, nel proseguo del lavoro e in fase di valutazione si terrà conto di quanto qui



precisato e verrà riportata un'ipotesi di spesa verificata con gli uffici tecnici comunali.

6) *Indicazione dell'agibilità o abitabilità dell'immobile.*

Mancante

7) *Certificazione energetica di cui al d. lgs.192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n.2002/91..*

Non è stata rinvenuta.

8) *Documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37.*

Non è stata rinvenuta.

9) *Formazione dei lotti, ai fini della vendita.*

Vista la diversa natura e la consistenza dei beni: appartamento, **sub.2**, con cantina e caldaia al piano terra; fondo ad uso commerciale, **sub.1**, al piano terra si ritiene corretto ai fini della vendita formare due lotti per i quali verranno di seguito predisposte specifiche relazioni.

LOTTO N.1

Fondo ad uso commerciale posto al piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra, sito Massa in via Aldo Salvetti n.10, con corte di pertinenza in comune con l'appartamento sub.2 e gravata di passo a favore delle proprietà limitrofe. L'unità immobiliare è posta internamente a Via A. Salvetti e vi si accede tramite passo comune con altre unità non oggetto di perizia. Il fondo è identificato al N.C.E.U. del Comune di Massa al:

1. fgl.77, partic.85, sub.1, z.c.1, Cat. C/1, class.9, consistenza vani mq.99, rendita € 3.118,88.



CONFINI - L'unità immobiliare confina con: sopra restante porzione del fabbricato, appartamento sub.2; sotto il terreno; area libera su corte comune, sub.9, locale caldaia e scale esterne sub.2, area libera su corte di proprietà di terzi sub.7 lato Carrara; particella 52 e 520 del fg.85 lato monti, area libera su corte comune, sub.9, e cantina del sub.2 lato Viareggio e lato mare; salvo altri e più precisi confini catastali.

Lo stato di fatto dell'immobile differisce in parte dalle planimetrie catastali e precisamente:

- Diversa distribuzione interna realizzata aprendo delle ampie aperture nei muri divisorii interni e tamponandone altre;
- demolizione di un soppalco, quello interno al primo ambiente a sinistra entrando;
- realizzazione di una parete divisoria tra la tettoia tamponata in materiale leggero posta lato monti del fabbricato e il locale con soppalco lato Viareggio con conseguente realizzazione di un vano chiuso con accesso dall'interno del fabbricato;
- realizzazione di un servizio igienico nel locale di cui al punto precedente posto al disotto della zona soppalcata;
- la parte esterna lato Viareggio del locale con soppalco nel tratto al di sotto della terrazza tamponata al 1° piano non è complanare al resto della parete ma rientra di circa cm.25;
- chiusura della porzione di tettoia lato Carrara non più accessibile dall'esterno (ora corte sub.7 di proprietà di terzi), come riportato nella planimetria catastale ma soltanto dal pianerottolo intermedio delle scale di accesso all'appartamento del primo piano (sub.2) tramite sei scalini o dall'interno dalla restante porzione di tettoia tamponata in materiale leggero a cui si accede dall'apertura carrabile posta lato Viareggio della stessa ed aperta sulla corte in comproprietà (sub.9);
- non è rappresentata la breve rampa di scala di cui al punto precedente;



- sul posto non è più rilevabile la sottile striscia di terreno rappresentata nella mappa e nell'elaborato planimetrico lungo il confine lato monti tra il fabbricato e le part.52 e 520 (si precisa che originariamente tutti questi mappali erano di uno steso proprietario il padre dell'esecutato);

Da quanto sopra riportato deriva la necessità di provvedere all'adeguamento della documentazione catastale con la presentazione di nuove planimetrie aggiornate allo stato di fatto. Nella valutazione si terrà conto dei costi per la sistemazione delle pratiche catastali anche se non espressamente riportato.

10) *Descrizione del lotto*

Fondo ad uso commerciale situato al piano terra di un fabbricato composto da tre corpi di fabbrica realizzati, come già detto, in epoche successive di cui quello originario e quello in ampliamento lato Viareggio di due piani fuori terra e il terzo, una tettoia metallica tamponata posta lato monti dei primi, ad un piano.

La porzione di fabbricato ad uso commerciale si compone di: tre ambienti al piano terra del fabbricato originario, un ambiente soppalcato al piano terra dell'ampliamento lato Viareggio, tutto il fabbricato ad un piano lato monti.

Il fabbricato di un piano lato monti presenta: pavimentazione in cemento grezzo; tamponamenti in laminato ondulato metallico, manto di copertura in laminato ondulato in vetroresina su struttura in metallo ed è privo di impianti mentre nella porzione di tettoia lato Carrara vi è una fontana con impianto idrico a vista . Ai rimanenti quattro ambienti del fondo commerciale si accede dal prospetto lato mare e lato Carrara del fabbricato originario tramite due ampie aperture che immettono nella stesso ambiente aperto sugli altri due ambienti a loro volta comunicanti. Al quarto ambiente soppalcato si accede attraverso gli ambienti del fabbricato originario. Vi era anche una porta di



comunicazione tra l'interno del fabbricato originario e la tettoia tamponata retrostante ma se bene ben visibile l'apertura risulta tamponata. I tre locali ricavati nella porzione originaria hanno finiture al civile con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in monocottura, è presente solamente l'impianto elettrico che è in parte sotto traccia in parte posto all'interno di canalizzazioni o a vista; gli infissi esterni sono in alluminio ad eccezione delle strette finestre (luci) ad anta ribalta in legno poste nella parte alta della parete lato monti (si aprono nella porzione di fabbricato lato monti). La porta di comunicazione con il locale soppalcato è in alluminio e vetro. Quest'ultimo locale ha il pavimento in cemento grezzo posto ad una quota inferiore rispetto agli altri ambienti ed è soppalcato per circa due terzi dell'area. Le ridotte quote sotto e sopra il soppalco, la struttura leggera di sostegno dell'impalcato, e la mancanza di una scala di accesso rilevano la natura di semplice ripiano per lo stoccaggio della merce a suo tempo qui venduta. Al di sotto del soppalco è ricavato l'unico servizio igienico presente al piano di qualità scadente ed in condizioni di manutenzione trascurate. Il servizio igienico è privo di areazione, mentre tutto l'ambiente viene areato da due aperture (luci) a nastro nella parte alta della parete esterna lato Viareggio. L'ambiente è privo di riscaldamento e gli impianti sono quasi del tutto a vista. Le condizioni di manutenzione della porzione di immobile qui trattata sono buone per i tre ambienti nella porzione originaria del fabbricato e trascurate per le rimanenti parti. La manutenzione esterna del fabbricato è trascurata e il fabbricato in genere ha bisogno di lavori di manutenzione.

Gli impianti non sono stati testati ne collaudati dallo scrivente e come già detto, non è stata rivenuta o fornita alcuna documentazione amministrativa e tecnica relativa agli impianti installati.

NOTA : Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per l'eventuale messa a norma degli impianti, per la separazione delle diverse utenze e reti tra le due unità al momento di un unico proprietario, e/o



per eventuali nuovi allacci alle utenze che si rendessero necessari, ecc..
Di questo sui terra conto con in fase di valutazione.

- Si fa presente che procedendo alla vendita in due lotti va ripristinato l'uso delle diverse unità in base alla nuova divisione di proprietà pertanto gli scalini di collegamento tra la tettoia del piano terra (sub.1, lotto 1) con la scala di accesso all'appartamento del 1° piano (sub.2, lotto 2) dovranno essere demoliti e ripristinato il parapetto del pianerottolo isolando le due unità.

LOTTO 2

Appartamento al primo piano con cantina e locale caldaia al piano terra
 di un fabbricato di due piani fuori terra, sito Massa in via Aldo Salvetti n.10, con corte di pertinenza in comune al fondo sub.1 (Lotto1) e gravata di passo a favore delle proprietà limitrofe. L'unità immobiliare è posta internamente a Via Salvetti e vi si accede tramite passo comune con altre unità non oggetto di perizia.

L'unità residenziale è identificata al N.C.E.U. del Comune di Massa al:

1. fgl.77, particella 85, sub.2, z.c.1, Cat. A/2, class.4, consistenza vani 9,5, rendita € 1.275,65;

CONFINI - L'appartamento confina con: sopra la copertura; sotto fondo commerciale sub.1 (Lotto 1) e cantina di pertinenza; area libera sui rimanenti lati. La cantina posta al piano terra nell'angolo Viareggio-mare del fabbricato confina con: area libera su corte comune lato Viareggio e mare; fondo commerciale sub.1 (Lotto 1) sui rimanenti lati. Il locale caldaia è posto sotto la seconda rampa della scala di accesso all'appartamento e confina con: area libera su corte comune lato mare; prima rampa di scala e pianerottolo lato Carra e monti; fondo commerciale sub.1 lato Viareggio. Salvo altri e più precisi confini catastali.



Lo stato di fatto dell'immobile è corrisponde alle planimetrie catastali fatte salve alcune modifiche e precisamente:

- la parete del soggiorno che lo divide dall'ingresso ed il corridoio non è lineare come riportato nella planimetria ma ha presenta una rientranza nel tratto di separazione con il corridoio;
- la terrazza coperta e tamponata è di dimensioni minori, nella planimetria catastale è rappresentata in linea con il muro perimetrale del fabbricato principale lato monti mentre nella realtà è arretrata rispetto a questo di circa m.1. (in linea con la parete del fabbricato al piano terra).
- alcune aperture sia interne che esterne non sono correttamente posizionate;
- sul posto non è più rilevabile la sottile striscia di terreno rappresentata nella mappa e nell'elaborato planimetrico lungo il confine lato monti tra il fabbricato e le part.52 e 520;

Da quanto sopra riportato deriva la necessità di provvedere all'adeguamento della documentazione catastale con la presentazione di nuove planimetrie aggiornate allo stato di fatto. Nella valutazione si terrà conto dei costi per la sistemazione delle pratiche catastali se non espressamente riportato.

11) Descrizione del lotto

Appartamento ad uso residenziale comprendente l'intero piano primo del fabbricato con accesso indipendente dalla corte comune tramite scala esterna a due rampe con pianerottolo intermedio e arrivo sul balcone, prospetto lato Carrara. Il fabbricato è composto da due corpi di fabbrica realizzati, come già detto, in epoca successiva, entrambi di due piani fuori terra, la parte originaria ha struttura in muratura e cemento armato, solai in latero cemento tamponamenti in mattoni forati, con copertura a capanna manto in tegole di cotto; una seconda parte con struttura mista acciaio e muratura con solai in tavelloni e acciaio e tamponamenti in materiali diversi, mattoni in laterizio e



bozze in cemento, di dimensioni circa m.5 per m.11, con copertura a capanna, sollevata dal fabbricato e sorretta da una struttura metallica leggera manto di copertura in laminato ondulato in vetroresina, e lamiere ondulate, il timpano è tamponato in lamiera ondulata, sotto gronda aperto, solaio piano sotto la copertura realizzato in materiale diversi; la terrazza coperta e tamponata con parapetto in muratura e infissi in vetro e alluminio per tutta l'altezza rimanente.

L'appartamento si compone di: ingresso, cucinino aperto sulla zona pranzo, soggiorno, corridoio di distribuzione, due disimpegni, tre camere, un ripostiglio, due bagni, un balcone ed una terrazza coperta e tamponata a vetri. Le finiture sono di media qualità, i pavimenti sono di materiali diversi, si va dal marmo alla ceramica al gres, così come i rivestimenti; gli infissi per la porzione originaria sono in legno sia interni che esterni, con persiane in legno, in alluminio per la parte in ampliamento; il riscaldamento è a gas metano con caldaia posta nel piccolo locale ricavato nel sottoscala al piano terra, i corpi radianti sono in alluminio e in ghisa; gli impianti sono sottotraccia. Una camera ed un bagno hanno finestra e portafinestra che si aprono sulla terrazza coperta e tamponata. La terrazza coperta e tamponata è priva di riscaldamento ma vi è stato ricavato un angolo cottura e vi è collocata una piccola caldaia a gas. Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono buone.

La cantina al piano terra posta nell'angolo mare Viareggio del fabbricato, con accesso indipendente è composta da un unico ambiente di circa m.4 per m.5, ha porta metallica, pavimenti in gres, finiture di tipo economico, lungo la parete interna lato Carrara a circa m.1,30 da questa presenta dei muretti di altezza circa cm 40-50 utilizzati in passato per l'appoggio delle botti, tra questi ed il muro perimetrale manca la pavimentazione. L'impianto elettrico è a vista. Le condizioni di manutenzione sono normali.

La manutenzione esterna del fabbricato è trascurata e il fabbricato in genere ha bisogno di lavori di manutenzione.



Gli impianti non sono stati testati ne collaudati dallo scrivente e come già detto, non è stata rivenuta o fornita alcuna documentazione amministrativa e tecnica relativa agli impianti installati.

NOTA : Allo stato attuale non è possibile quantificare i modo attendibile i costi per l'eventuale messa a norma degli impianti, per la separazione delle diverse utenze e reti tra le due unità al momento di un unico proprietario, e/o per eventuali nuovi allacci alle utenze che si rendessero necessari, ecc.. Di questo sui terra conto con in fase di valutazione.

- Si fa presente che procedendo alla vendita in due lotti va ripristinato l'uso delle diverse unità in base alla nuova divisione di proprietà pertanto gli scalini di collegamento tra la tettoia del piano terra (sub.1, lotto 1) con la scala di accesso all'appartamento del 1° piano (sub.2, lotto 2) dovranno essere demoliti e ripristinato il parapetto del pianerottolo isolando le due unità.

12) Indicazione dello stato di possesso, precisando l'eventuale occupazione di terzi e il relativo titolo, ovvero dal debitore. In caso di contratto di affitto o locazione, verificarne la data di registrazione, della scadenza del contratto, o di eventuale disdetta con la data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Alla data del sopralluogo i beni di cui al **Lotto 1**, fondo commerciale, risultava libero, vedi documentazione fotografica; si rilevava la presenza di alcuni elementi di arredo e di alcuni oggetti dell'esecutato.

Alla data del sopralluogo i beni di cui al **Lotto 2**, appartamento con cantina e locale caldaia, risultava occupato dalla famiglia dell'esecutato.

13) Indicazione di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene lotto 1 , che saranno cancellati o regolarizzati a spese della procedura:

- a. Iscrizioni, trascrizioni*
- b. Pignoramenti*



Le formalità pregiudizievoli che colpiscono il bene riportate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa sono quelle sotto riportate e suddivisa in base agli immobili colpiti.

Appartamento:

- Iscrizione n.554 del 09/04/1999, ipoteca volontaria per la somma complessiva di € 206.582,76 pari a L.400.000.000, a favore di [REDACTED],
- Iscrizione n.2333 del 27/09/2006, ipoteca volontaria per la somma complessiva di € 41.316,55 pari a L.80.000.000, a favore di [REDACTED]
- Iscrizione n.938 del 02/10/2012, ipoteca legale per la somma complessiva di € 139.720,70, a favore di [REDACTED]

Appartamento e fondo commerciale:

- Iscrizione n.738 del 25/07/2012, ipoteca giudiziale per la somma complessiva di € 120.000,00, a favore di [REDACTED]
- Trascrizione n. 2799 del 30/04/2014, verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]

NOTA : Allo stato attuale non è possibile quantificare i 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 i costi sono quelli di seguito riportati.

Per le iscrizioni:

Imposta ipotecaria 0,5% del valore

Tassa ipotecaria € 35,00

Imposta di bollo € 59,00

Per le trascrizioni:

Imposta ipotecaria €200,00

Tassa ipotecaria € 35,00

Imposta di bollo € 59,00



14) *Indicazione del valore di mercato di ogni lotto con indicazione degli oneri che verrà a gravare sull'acquirente, comprese eventuali sanatorie, spese condominiali insolute delle quali egli debba rispondere, necessità di lavori straordinari etc.*

Non vi sono spese condominiali.

Tenuto conto di quanto sopra descritto, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il C.T.U. ritiene opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto dopo aver effettuato indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di 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 attribuito il seguente valore di mercato (€/mq) applicato alla superficie commerciale delle unità:

LOTTO UNO

Particella 85 Sub.1 categoria C/1

Immobili	Superficie		Prezzo Unitario	Prezzo Totale
Porzione facente parte del fabbricato originario	circa	mq. 127	€. 2.000,00	€. 254.000,00
Porzione ampliamento lato Viareggio	circa	mq. 35	€. 1.800,00	€. 63.000,00
Tettoia coperta tamponata	circa	mq. 80	€. 700,00	€. 56.000,00
Tettoia	circa	mq. 10	€. 300,00	€. 3.000,00
Sommano				€. 376.000,00

A dedurre 10% del valore del fabbricato per vizzi nascosti dell'opera:..... €. -37.600,00

Valore complessivo immobili €. **339.000,00**

A dedurre ipotesi di costi al momento valutabili per oblazioni, interessi ed oneri concessori per pratica di condono: €. -20.000,00

Per le considerazioni svolte, occorre ridurre in via prudenziale il valore di stima ottenuto detraendo le spese necessarie: per i lavori necessari, per la predisposizione delle pratiche, per gli adeguamenti, per i rilievi strumentali, per le pratiche catastali, per la predisposizione delle certificazioni, per le spese tecniche e quanto altro necessario.

Non è al momento possibile stabilire l'esatto ammontare delle suddette spese che potranno essere stabilite in via definitiva soltanto in fase di: appalto dei lavori; definizione delle pratiche presso gli uffici tecnici



comunali, definizione delle pratiche presso il Genio Civile, ecc..

Ipotesi di spesa e costi a corpo:..... € -12.000,00

Valore residuo immobili € 306.400,00

Le misure sopra riportate sono solamente indicative la vendita viene fatta 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; si consiglia di porre in vendita il Lotto al prezzo sopra riportato e di seguito arrotondato a:..... € 307.000,00.=(trecentosettemila/00)

LOTTO DUE

Particella 85 Sub.2 categoria A/2

Immobili	Superficie		Prezzo Unitario	Prezzo Totale
Porzione facente parte del fabbricato originario	circa	mq. 127	€ 2.200,00	€ 279.400,00
Porzione ampliamento lato Viareggio	circa	mq. 33	€ 2.000,00	€ 66.000,00
Terrazza coperta e tamponata	circa	mq. 25	€ 1.000,00	€ 25.000,00
Balcone	circa	mq. 8	€ 700,00	€ 5.600,00
Cantina	circa	mq. 23	€ 1.100,00	€ 25.300,00
Locale caldaia	circa	mq. 2	€ 1.000,00	€ 2.000,00

Sommano € 403.300,00

A dedurre 10% del valore del fabbricato per vizzi nascosti dell'opera:..... € -40.330,00

Valore complessivo immobili € 362.970,00

A dedurre ipotesi di costi al momento valutabili per oblazioni, interessi ed oneri concessori per pratica di condono:..... € -22.000,00

Per le considerazioni svolte, occorre ridurre in via prudenziale il valore di stima ottenuto detraendo le spese necessarie: per i lavori necessari, per la predisposizione delle pratiche, per gli adeguamenti, per i rilievi strumentali, per le pratiche catastali, per la predisposizione delle certificazioni, per le spese tecniche e quanto altro necessario.

Non è al momento possibile stabilire l'esatto ammontare delle suddette spese che potranno essere stabilite in via definitiva soltanto in fase di: appalto dei lavori; definizione delle pratiche presso gli uffici tecnici comunali, definizione delle pratiche presso il Genio Civile, ecc..

Ipotesi di spesa e costi a corpo:..... € -12.000,00

Valore residuo immobili € 328.970,00



Le misure sopra riportate sono solamente indicative la vendita viene fatta 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; si consiglia di porre in vendita il Lotto al prezzo sopra riportato e di seguito arrotondato a:..... € **329.000,00.**=(trecentoventinovemila/00)

15) *Nel caso di pignoramento di quota indivisa, indicazione della comoda divisibilità del bene.*

Viene pignorata l'intera piena proprietà intestata a [REDACTED]

16) *La relazione dovrà necessariamente essere redatta tramite software reperibile gratuitamente sul sito stabilito dal giudice dell'esecuzione, previa registrazione e accettazione della licenza d'uso.*

La presente relazione è stata redatta utilizzando il software di scrittura Microsoft Word, salvata in formato PDF, depositata in cancelleria del Tribunale di Massa in copia cartacea.

ALTRI COMPITI

17) *Formazione di documentazione fotografica sull'immobile, in formato digitale facilmente pubblicabile sul sito Internet dedicato alla pubblicità.*

La documentazione fotografica è stata predisposta sia in formato digitale che cartaceo.

18) *Comunicazione al giudice dell'esecuzione dell'impossibilità di rispettare il termine di deposito, con specificazione dei motivi e richiesta di proroga,*

E' stata chiesta una proroga dei termini per il deposito della perizia per le difficoltà incontrate nel reperire la documentazione ed in particolare quella urbanistica e per i nuovi accertamenti e confronti con l'ufficio tecnico comunale per l'esame delle pratiche di condono.



19) Deposito in cancelleria della relazione estimativa

La presente relazione, completa di tutti gli allegati, viene inviata tramite cancelleria telematica.

20) Invio, contestuale al deposito, della relazione estimativa ai creditori procedenti e intervenuti, nonché al debitore, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica.

Si provvederà ad inviare la presente relazione estimativa al creditore procedente ai creditori intervenuti ed ai debitori eseguiti a mezzo di posta elettronica certificata o posta ordinaria.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI

LOTTO UNO: Piena proprietà di fondo ad uso commerciale posto al piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra, sito Massa in via Aldo Salvetti n.10, con corte di pertinenza in comune con l'appartamento sub.2 (lotto 2) e gravata di passo a favore delle proprietà limitrofe. L'unità immobiliare è posta internamente a Via A. Salvetti e vi si accede tramite passo comune con altre unità non oggetto di perizia ed è composta da: quattro vani, ed una ampia tettoia metallica tamponata sul retro del fabbricato. Il fondo è identificato al N.C.E.U. del Comune di Massa al: fgl.77, partic.85, sub.1, z.c.1, Cat. C/1, class.9, consistenza mq.99, rendita € 3.118,88.

La presente vendita è fatta a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni, servitù attive e passive.

Il bene non è in regolarità con la normativa urbanistica, per ulteriori chiarimenti e precisazioni si rimanda alla perizia in atti.

VALORE DEL LOTTO :.....€ 307.000,00.=

LOTTO DUE: Piena proprietà di appartamento al primo piano con cantina e locale caldaia al piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra, sito Massa in via Aldo Salvetti n.10, con corte di pertinenza in comune al fondo sub.1 (Lotto1) e gravata di passo a favore delle proprietà limitrofe. L'unità immobiliare è posta internamente a Via Salvetti e vi si accede tramite passo comune con altre unità non oggetto di perizia. L'unità residenziale è



identificata al N.C.E.U. del Comune di Massa al: fgl.77, particella 85, sub.2, z.c.1, Cat. A/2, class.4, consistenza vani 9,5, rendita € 1.275,65.

La presente vendita è fatta a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni, servitù attive e passive.

Il bene non è in regolarità con la normativa urbanistica, per ulteriori chiarimenti e precisazioni si rimanda alla perizia in atti.

VALORE DEL LOTTO :.....€ 329.000,00.=

* * * * *

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

MASSA li 16/06/2015

H.C.T.U.
Architetto Roberto Carra

ALLEGATI:

1. Visura catastale;
2. Estratto di Mappa;
3. Elaborato planimetrico
4. Planimetria Catastale;
5. Atto Notaio Maneschi del 13/04/1982 rep.14.383
6. Atto di donazione e divisione
7. Richiesta voltura domanda di condono
8. Domanda di condono modello A
9. Domanda di condono modello B
10. Domanda di condono modello D (4)
11. Domanda di condono modello D (5)
12. Modello R riassuntivo delle domande di condono
13. Estratto carta tecnica regionale 1964
14. Estratto carta tecnica regionale 1971
15. Rilievo stato di fatto;
16. Aggiornamenti ipotecari;
17. Valori Osservatorio Mercato Immobiliare;
18. Documentazione fotografica;
19. Individuazione dell'immobile;

