

TRIBUNALE DI MASSA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 148/2011

Riunita alla N. 220/11

N. 26/12

N. 29/12

N. 65/12

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : Dr. G.Fabbrizzi

RINVIO UDIENZA: 03/07/2013

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Geom. Maria Edifizi - Piazza Aranci n.6 - 54100 Massa

Tel. e Fax 0585 488588

e-mail m.edifizi@tiscali.it

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Causa di Espropriazione Immobiliare promossa da:

*** **

La sottoscritta Geom.Maria Edifizi, iscritta all'albo dei geometri della Provincia di Massa Carrara al n. 809, con studio in Massa Piazza Aranci n.6, veniva nominata CTU nella causa in epigrafe e convocata all'udienza del 17/01/2013 per prestare il giuramento di rito ed accettare l'incarico di rispondere con relazione scritta ai quesiti formulati dal G.E., che per comodità si riportano quale titolo all'inizio di ogni argomento.

Premessa

A seguito dell'incarico ricevuto la scrivente inviava agli esecutati lettera raccomandata con la quale veniva comunicato che in data 11.04.2013 alle ore 9:00 la sottoscritta procedeva all'inizio delle operazioni peritali effettuando sopralluogo per visionare gli immobili oggetto di pignoramento. A tale incontro nessuno si presentava pertanto si procedeva a contattare telefonicamente l'esecutato il quale si rendeva disponibile ad effettuare nuovi sopralluoghi.

“Identifichi il/i bene/i oggetto del 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 quale siano gli estremi

dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti ”

I beni oggetto di pignoramento risultano in particolare:

Esecuzione Immobiliare n. 148/11 Verbale di Pignoramento Immobiliare

trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Massa Servizio Pubblicità Immobiliare il 14/09/2011 al Par. 5779 a favore di gravante sui seguenti immobili:

- diritti della piena proprietà in ragione di 1/12 spettanti a su appezzamento di terreno censito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Terreni del Comune di Massa al foglio 140 mappale 860 di mq. 2614
- diritti della piena proprietà in ragione di 1/12 spettanti a su appezzamento di terreno censito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Terreni del Comune di Massa al foglio 140 mappale 1702 di mq. 2866
- diritti della piena proprietà in ragione di 1/4 spettanti a su appezzamento di terreno censito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Terreni del Comune di Massa al foglio 126 mappale 563 di mq. 2772
- diritti della piena proprietà in ragione di ½ spettanti a su porzione di fabbricato censito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Urbano del Comune di Massa al foglio 126 mappale 5 sub.4
- diritti della piena proprietà in ragione di ½ spettanti a su porzione di fabbricato censito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Urbano del Comune di Massa al foglio 126 mappale 5 sub.5
- diritti della piena proprietà in ragione di ½ spettanti a su porzione di fabbricato censito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Urbano del Comune di Massa al foglio 126 mappale 5 sub.7
- diritti della piena proprietà in ragione di ¼ spettanti a su porzione di fabbricato censito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Urbano del Comune di Massa al foglio 126 mappale 4 sub.1 e 3

Esecuzione Immobiliare n. 220/11 Verbale di Pignoramento Immobiliare

trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Massa Servizio Pubblicità Immobiliare il 07/12/2011 al Par. 8175 a favore di gravante sui seguenti immobili:

- diritti della piena proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ spettanti a e di $\frac{1}{2}$ spettanti a su porzione di fabbricato censito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Urbano del Comune di Massa al foglio 126 mappale 5 sub.17
- diritti della piena proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ spettanti a e di $\frac{1}{2}$ spettanti a su porzione di fabbricato censito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Urbano del Comune di Massa al foglio 126 mappale 5 sub.18
- diritti della piena proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ spettanti a e di $\frac{1}{2}$ spettanti a su porzione di fabbricato censito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Urbano del Comune di Massa al foglio 126 mappale 5 sub.14
- diritti della piena proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ spettanti a e di $\frac{1}{2}$ spettanti a su porzione di fabbricato censito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Urbano del Comune di Massa al foglio 126 mappale 5 sub.15
- diritti della piena proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ spettanti a e di $\frac{1}{2}$ spettanti a su porzione di fabbricato censito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Urbano del Comune di Massa al foglio 126 mappale 5 sub.16

Esecuzione Immobiliare n. 26/12 Atto di Pignoramento Immobiliare gravante sui seguenti immobili:

- diritti della piena proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ spettanti a su porzione di fabbricato censito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Urbano del Comune di Massa al foglio 126 mappale 5 sub.17
- diritti della piena proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ spettanti a su porzione di fabbricato censito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Urbano del Comune di Massa al foglio 126 mappale 5 sub.18
- diritti della piena proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ spettanti a su porzione di fabbricato censito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Urbano del Comune di Massa al foglio 126 mappale 5 sub.14

L'Atto di Pignoramento Immobiliare non risulta trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Massa Servizio Pubblicità Immobiliare.

Esecuzione Immobiliare n. 29/12 Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Massa Servizio Pubblicità Immobiliare il 17/04/2012 al Par. 2354 a favore di gravante sui seguenti immobili:

- diritti della piena proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ spettanti a su porzione di fabbricato censito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Urbano del Comune di Massa al foglio 126 mappale 5 sub.7
- diritti della piena proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ spettanti a su porzione di fabbricato censito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Urbano del Comune di Massa al foglio 126 mappale 5 sub.4
- diritti della piena proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ spettanti a su porzione di fabbricato censito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Urbano del Comune di Massa al foglio 126 mappale 5 sub.5
- diritti della piena proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ spettanti a su appezzamento di terreno censito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Terreni del Comune di Massa al foglio 126 mappale 494 di mq. 2
- diritti della piena proprietà in ragione di $\frac{3}{12}$ spettanti a su appezzamento di terreno censito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Terreni del Comune di Massa al foglio 140 mappale 1670 di mq. 2572
- diritti della piena proprietà in ragione di $\frac{3}{12}$ spettanti a su appezzamento di terreno censito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Terreni del Comune di Massa al foglio 140 mappale 1702 di mq. 2866
- diritti della piena proprietà in ragione di $\frac{3}{12}$ spettanti a su appezzamento di terreno censito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Terreni del Comune di Massa al foglio 140 mappale 860 di mq. 2614
- diritti della piena proprietà in ragione di $\frac{1}{4}$ spettanti a su appezzamento di terreno censito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Terreni del Comune di Massa al foglio 126 mappale 563 di mq. 2772
- diritti della piena proprietà in ragione di $\frac{1}{4}$ spettanti a su porzione di fabbricato censito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Urbano del Comune di Massa al foglio 126 mappale 4 sub.1 e 3

Esecuzione Immobiliare n. 65/12 Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Massa Servizio Pubblicità Immobiliare il 07/06/2012 al Par. 3582 a favore di gravante sui seguenti immobili:

- diritti della piena proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ spettanti a e di $\frac{1}{2}$ spettanti a su porzione di fabbricato censito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Urbano del Comune di Massa al foglio 126 mappale 5 sub.15
- diritti della piena proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ spettanti a e di $\frac{1}{2}$ spettanti a su porzione di fabbricato censito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Urbano del Comune di Massa al foglio 126 mappale 5 sub.16
- diritti della piena proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ spettanti a e di $\frac{1}{2}$ spettanti a su porzione di fabbricato censito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Urbano del Comune di Massa al foglio 126 mappale 5 sub.17
- diritti della piena proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ spettanti a e di $\frac{1}{2}$ spettanti a su porzione di fabbricato censito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Urbano del Comune di Massa al foglio 126 mappale 5 sub.18
- diritti della piena proprietà in ragione di $\frac{1}{4}$ spettanti a , di $\frac{1}{4}$ spettanti a e $\frac{1}{2}$ spettanti a su appezzamento di terreno censito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Terreni del Comune di Massa al foglio 140 mappale 860 di mq. 2614
- diritti di enfiteusi in ragione di $\frac{1}{4}$ spettanti a , di $\frac{1}{4}$ spettanti a e $\frac{1}{2}$ spettanti a su appezzamento di terreno censito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Terreni del Comune di Massa al foglio 140 mappale 1670 di mq. 2572

Si fa presente che l'atto di pignoramento immobiliare è stato trascritto solo su parte dei beni in esso indicati. Gli immobili non trascritti risultano essere i seguenti:

Comune di Massa

Foglio 126 mappale 5 sub. 14

Foglio 126 mappale 494

Foglio 126 mappale 563

Foglio 126 mappale 4 sub. 1 e 3

Foglio 140 mappale 1702

DATI CATASTALI

Attualmente i beni risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio Catasto Terreni ed Urbano del Comune di Massa con i seguenti dati catastali:

a) Appezamento di terreno al foglio 140 mappale 860 orto irrig. di mq. 2.614

R.D. €.62,21 R.A.€.37,80.

Ditta catastale

nato a Massa il 08.10.1960 proprietario per 1/6 e proprietario per 1/12 in regime di separazione dei beni

nato a Massa il 26.05.1966 nuda proprietario per 1/6 e proprietario per 1/12

nata a Massa il 23.02.1950 proprietaria per 500/1000

Confina a nord con i mappali 791 e 866, ad est con il mappale 1670, a sud con il mappale 1702, 859 e 861 ed ad ovest con il mappale 1016 tutti del foglio 140 s.s.a.

b) Appezamento di terreno al foglio 140 mappale 1702 orto irrig. di mq. 2.866

R.D. €.68,21 R.A.€.41,44.

Ditta catastale

nato a Massa il 08.10.1960 proprietario per 1/6 e proprietario per 1/12 in regime di separazione dei beni

nato a Massa il 26.05.1966 nuda proprietario per 1/6 e proprietario per 1/12

nata a Massa il 23.02.1950 proprietaria per 500/1000

Confina a nord con il mappale 860, ad est con i mappali 859, 1017 e 902, a sud con il mappale 1729, ed ad ovest con il mappale 2123 tutti del foglio 140 s.s.a.

- c) Appezamento di terreno al foglio 140 mappale 1670 orto irrig.di mq. 2.572
R.D. €.69,07 R.A.€37,19.

Ditta catastale

nato a Massa il 08.10.1960 enfiteusi per 3/12

nato a Massa il 26.05.1966 enfiteusi per 3/12

nata a Massa il 23.02.1950 enfiteusi per 6/12

Comune di Massa con sede in Massa diritto del concedente

Confina a nord con il mappale 866, ad est con il mappale 867, a sud con il mappale 864, 863,862 e 861 ed ad ovest con il mappale 860 tutti del foglio 140 s.s.a.

- d) Appezamento di terreno al foglio 126 mappale 494 sem.irr.arb.di mq. 2
R.D.€0,01 R.A.€0,01.

Ditta catastale

nato a Massa il 08.10.1960 enfiteusi per 1/2

nato a Massa il 26.05.1966 enfiteusi per 1/2

Comune di Massa con sede in Massa diritto del concedente per 1/1

Confina a nord ed ad ovest con il mappale 5, ad est ed a sud con il mappale 401 tutti del foglio 126 s.s.a.

Per tale unità non è possibile procedere alla stima in quanto trattasi di piccola presella di terreno di mq.2 conglobata nella striscia di corte del mappale 5 del foglio 126 destinata a passo.

e) Appezamento di terreno al foglio 126 mappale 563 di mq. 2.772.

Da ricerche effettuate risulta che il mappale 563 è stato soppresso e frazionato con Tipo di Frazionamento n. 53638/12 originando i seguenti mappali:

Foglio 126 mappale 890 prato irrig. di mq. 2.635 RD €8,57 RA €8,85.

Confina a nord con il mapp.891, ad est con i mapp. 5, 892, 893 e 401 ed a sud con o mapp.677 e 52 del foglio 126 s.s.a

Foglio 126 mappale 891 di mq. 100 prato irrig. RD €0,33 RA €0,34.

Confina a nord con il mapp. 1, ad est con il mapp.5 ed a sud con il mapp. 890 del foglio 126 s.s.a.

Foglio 126 mappale 892 di mq. 9 prato irrig. RD €0,03 RA €0,03.

Confina a nord con il mapp. 5, ad est con il mapp.893 a sud ed ad ovest con il mapp. 890 del foglio 126 s.s.a.

Foglio 126 mappale 893 di mq. 28 prato irrig.RD €0,09 RA €0,09.

Confina a nord con il mapp.5, ad ovest con il mapp.401, a sud con il mapp. 890 ed ad est con i mapp. 892 e 5 del foglio 126 s.s.a.

Ditta catastale

nato a Massa il 08.10.1960 proprietario per ¼ in regime di separazione dei beni

nato a Massa il 26.05.1966 proprietario per ¼

nata a Massa il 23.02.1950 proprietaria per 2/4

f) Porzione di fabbricato al foglio 126 mappale 5 subalterno 4.

Da ricerche effettuate risulta che il subalterno 4 è stato soppresso originando parte del subalterno 17 anch'esso soppresso per originare parte del subalterno 26.

g) Porzione di fabbricato al foglio 126 mappale 5 subalterno 5.

Da ricerche effettuate risulta che il subalterno 5 è stato soppresso originando i subalterni 14 – 15 – 16 anch'essi soppressi per originare i subalterni 36 – 37 – 38 – 39

h) Porzione di fabbricato al foglio 126 mappale 5 subalterno 7.

Da ricerche effettuate risulta che il subalterno 7 è stato soppresso originando i subalterni 19 – 18 – 17 quest'ultimo soppresso per originare i subalterni 26 e 27.

i) Porzione di fabbricato al foglio 126 mappale 5 subalterno 14.

Da ricerche effettuate risulta che il subalterno 14 è stato soppresso originando i subalterni 36 – 37 – 38 – 39.

j) Porzione di fabbricato al foglio 126 mappale 5 subalterno 15.

Da ricerche effettuate risulta che il subalterno 15 è stato soppresso originando i subalterni 36 – 37 – 38 – 39.

k) Porzione di fabbricato al foglio 126 mappale 5 subalterno 16.

Da ricerche effettuate risulta che il subalterno 16 è stato soppresso originando i subalterni 36 – 37 – 38 – 39.

l) Porzione di fabbricato al foglio 126 mappale 5 subalterno 17.

Da ricerche effettuate risulta che il subalterno 17 è stato soppresso originando i subalterni 26 e 27.

m) Porzione di fabbricato ad uso magazzino al foglio 126 mappale 5

subalterno 18 Cat. C/2 cl.6 RC €. 22,31.

Ditta catastale

nato a Massa il 08.10.1960 proprietario per ½

nato a Massa il 26.05.1966 proprietario per ½

n) Porzione di fabbricato ad uso portico (bene comune non censibile) al

foglio 126 mappale 5 subalterno 19

Ditta catastale

nato a Massa il 08.10.1960 proprietario per ½

nato a Massa il 26.05.1966 proprietario per ½

Per tale unità non è possibile procedere alla stima in quanto trattasi di

Bene Comune non Censibile tra i sub.18 e 20 del mapp. 5 foglio 126.

o) Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al foglio 126 mappale 5

subalterno 26 catastalmente censito "in corso di costruzione".

Ditta catastale

nato a Massa il 08.10.1960 proprietario per ½

nato a Massa il 26.05.1966 proprietario per ½

Confina a piano interrato con i sub. 20, 18 e 22; al piano terra con i

sub.12,19,20,21 e 32 del mappale 5 foglio 126 s.s.a.

p) Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al foglio 126 mappale 5

subalterno 27 catastalmente censito in "corso di costruzione".

Ditta catastale

nato a Massa il 08.10.1960 proprietario per ½

nato a Massa il 26.05.1966 proprietario per ½

Confina con i sub. 12, 13 e aria condominiale su tre lati del mapp.5 foglio 126 s.s.a.

q) Area urbana al foglio 126 mappale 5 subalterno 36 di mq.8.

Ditta catastale

nato a Massa il 08.10.1960 proprietario per ½

nato a Massa il 26.05.1966 proprietario per ½

Confina a nord con i sub. 23 e 34 ad est ed a sud con il sub.37 del mapp.5 ad ovest con il mapp. 1 del foglio 126 s.s.a.

r) Area urbana al foglio 126 mappale 5 subalterno 37 di mq.39.

Ditta catastale

nato a Massa il 08.10.1960 proprietario per ½

nato a Massa il 26.05.1966 proprietario per ½

Confina a nord con i sub. 36 e 28 a ovest con i sub.24 e 38 a sud con il sub.35 del mapp.5 ad ovest con i mapp.1, 891 ed 890 del foglio 126 s.s.a.

s) Area urbana al foglio 126 mappale 5 subalterno 38 di mq.39.

Ditta catastale

nato a Massa il 08.10.1960 proprietario per ½

nato a Massa il 26.05.1966 proprietario per ½

Confina a nord ed ad ovest con il sub. 37 a est con il sub. 39 ed a sud con il sub. 31 del mapp.5 del foglio 126 s.s.a.

t) Area urbana al foglio 126 mappale 5 subalterno 39 di mq.12.

Ditta catastale

nato a Massa il 08.10.1960 proprietario per ½

nato a Massa il 26.05.1966 proprietario per ½

Confina ad ovest con il mapp. 893, a sud con il sub.32 ed a est con il sub. 38 del mapp.5 foglio 126 s.s.a.

- u) Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al foglio 126 mappale 4 sub.1 e 3 Cat. A/4 cl. 2 vani 2 RC €. 88,83

Ditta catastale

nato a Massa il 08.10.1960 proprietario per 1/4

nato a Massa il 26.05.1966 proprietario per ¼

nato a Massa il 10.02.1977 proprietario per 2/4

Confina a nord con il mapp. 398, ad est con il mapp.5 e 492, a sud con il mapp.5 ed ad ovest con il mapp.863 del foglio 126 s.s.a.

ATTI DI PROVENIENZA

- Gli immobili descritti ai punti a), b) e c) sono pervenuti

ai Signori

- per la quota di 1/6 ciascuno con Denuncia di Successione da deceduta il 07.11.2002 registrata a Massa al n.54 vol.419 e trascritta il 19.03.2003 Part.n. 2254
- per la quota di 1/12 ciascuno con atto di compravendita a rogito Notaio del 11.03.2004 rep.34843 registrato a Carrara il 22.03.2004 al n. 291 trascritto il 23.03.2004 Part.n.2273

al Signor

- per la quota di $\frac{1}{2}$ accettazione di eredità con beneficio d'inventario della madre deceduta il 13.03.2008 registrata a Massa il 09.04.2008 al n.44 vol.450 trascritta il 31.07.2009 Part.n.5660

Si precisa che per l'immobile al foglio 140 mappale 1670 e descritto al punto c) vengono trasferiti i diritti di enfiteusi in quanto gravato da livello a favore del Comune di Massa

→ L'immobile descritto al punto d) è pervenuto

ai Signori

- per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno con Denuncia di Successione da deceduta il 07.11.2002 registrata a Massa al n.54 vol.419 e trascritta il 19.03.2003 Part.n. 2254

Sopra l'immobile gravava usufrutto a favore di estinto con la morte della stessa avvenuta in data 28.03.2008

→ Gli immobili descritti al punto e) sono pervenuti

ai Signori

- per quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno a atto di donazione a rogito Notaio del 11.03.2004 rep. 34.844 registrato a Carrara il 22.03.2004 al n.30 trascritto il 23.03.2004 al Part.n.2275

al Signor

- per la quota di $\frac{1}{2}$ accettazione di eredità con beneficio d'inventario della madre deceduta il 13.03.2008 registrata a Massa il 09.04.2008 al n.44 vol.450 trascritta il 31.07.2009 Part.n.5660

→ Gli immobili descritti dal punto f) al punto t) sono pervenuti

ai Signori

- per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno con Denuncia di Successione da deceduta il 07.11.2002 registrata a Massa al n.54 vol.419 e trascritta il 19.03.2003 Part.n. 2254

Sopra l'immobile gravava usufrutto a favore di estinto con la morte della stessa avvenuta in data 28.03.2008

→ L'immobile descritto al punto u) è pervenuto

- al Signor per la quota di $\frac{1}{4}$, al Signor per la quota di $\frac{1}{4}$ ed al Signor per la quota di $\frac{2}{4}$ con Denuncia di Successione in morte di deceduta il 28.03.2008 registrata a Massa al n.99 vol.450 e trascritta il 27.10.2008 Part.n. 8400

→ Da un'analisi degli atti di pignoramento, dei dati catastali e degli atti di provenienza si evince che gli immobili pignorati e le relative quote risultano le seguenti:

- ✓ Diritti della piena proprietà in ragione di 1/1 spettanti, $\frac{1}{4}$ ad $\frac{1}{4}$ ad ed $\frac{1}{2}$ a sull'immobile al punto a)
- ✓ Diritti della piena proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ spettante ad sull'immobile al punto b)

Comproprietari

nato Massa il 08.10.1960 (1/4)

nato a Massa il 10.02.1977 (2/4)

- ✓ Diritti di enfiteusi in ragione di 1/1 spettanti, $\frac{1}{4}$ ad $\frac{1}{4}$ ad ed $\frac{1}{2}$ a sull'immobile al punto c) gravato da livello a favore del Comune di Massa
- ✓ Diritti della piena proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ spettante ad sull'immobile al punto e)

Comproprietari

nato Massa il 08.10.1960 (1/4)

nato a Massa il 10.02.1977 (2/4)

- ✓ Diritti della piena proprietà in ragione di 1/1 spettanti, $\frac{1}{2}$ ad ed $\frac{1}{2}$ ad sugli immobili dal punto m) al punto t)
- ✓ Diritti della piena proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ spettante ad sull'immobile al punto u)

Comproprietari

nato a Massa il 08.10.1960 (1/4)

nato a Massa il 10.02.1977 (1/2)

“Fornisca una sommaria descrizione dei beni”

LOTTO A : (identificato ai punti o e p foglio 126 mapp.5 sub.26 e 27)

Diritti della piena proprietà oltre ai diritti pro-quota su tutti gli enti, spazie ed impianti da ritenersi comuni come per legge e destinazione, su porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, in corso di ristrutturazione, sito in Comune di Massa Via Quercioli.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di edifici ad uso residenziale, facilmente accessibile e servita dalla viabilità comunale, distante circa 10 minuti dal centro della Città di Massa.

Si accede alla corte del fabbricato, in cui è collocato il bene oggetto di stima, dalla Via Quercioli attraverso un passo in comune con altre proprietà.

L'intero fabbricato si presenta in mediocre stato di manutenzione.

L'alloggio, oggetto di pignoramento, è collocato nella parte nord-est del fabbricato e si sviluppa al piano interrato, terra e primo. Esso è composto al piano interrato da due locali ad uso cantina, bagno ed antibagno, al piano terra da sala pranzo, angolo cottura e terrazza ed al piano primo da tre camere da letto, bagno e balconi. Tutti i piani sono collegati da scala interna.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare e' interessata da opere di ristrutturazione e risulta da ultimare la scala interna che si presenta ancora al grezzo, gli impianti elettrico-idrico e sanitario sono completamente da rivedere per la messa a norma di legge. Gli infissi sia interni che esterni sono da risanare, la pavimentazione di alcuni locali così come i rivestimento del bagno al piano interrato e del vano cottura necessitano di rifacimento.

In sede di sopralluogo si sono riscontrate difformità tra quanto riportato nei grafici della SCIA n. 66951 del 27.11.2012 per variante in corso d'opera alla SCIA n. 65343 e quanto realizzato e precisamente:

- al piano terra tra la zona pranzo e l'angolo cottura è stata realizzata una parete divisoria con un'apertura di circa ml. 0,80 al posto di un'apertura di ml.2,50. Per tale difformità si prevede la demolizione per riportare l'apertura alle dimensioni corrette
- al piano terra è stata realizzata una parete con un'altezza di ml.2,70 mentre era prevista un'altezza di ml.0,90. Per tale difformità si prevede la demolizione con il ripristino allo stato di progetto
- al piano interrato è stata tamponata un'apertura. Tale difformità può essere sanata con la presentazione alla Pubblica Amministrazione di nuovi grafici.

- al piano interrato è stato realizzato all'interno del vano ad uso cantina un camino ed un angolo cottura. Per tale difformità si prevede la demolizione con il ripristino allo stato di progetto
- esternamente non è stata realizzata la scala esterna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo. Tale difformità può essere sanata con la presentazione alla Pubblica Amministrazione di nuovi grafici.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene congruo stimare per il ripristino delle difformità allo stato di progetto e per la presentazione di nuovi grafici una **spesa di circa €. 4.000,00.**

● Da un raffronto degli atti catastali e di provenienza con lo stato dei luoghi si evidenzia quanto segue:

✓ che il passo in comune con altre proprietà per accedere e recedere da Via Quercioli è stato stabilito con atto Dott.Gio Batta Ricci del 18.03.1982 trascritto il 06.04.1982 al Part.n. 2194 nel quale viene stabilito anche il diritto di passo che insiste sul mappale 5 sub.33.

✓ che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento gode dei diritti pro-quota su alcuni subalterni del mappale 5 e precisamente:

sub.23 Bene Comune Censibile area urbana destinata a passo

sub.24 Bene Comune Censibile area urbana destinata a passo su cui insistono contatori

sub.28 Bene Comune non Censibile corte comune destinata a passo

Il passo che insiste sui subalterni sopra elencati è stato costituito con atto Notaio del 22.08.2003 rep.33971/9623 reg.a Carrara il 01.09.2003 e trascritto il 02.09.2003 Part.n.6097 e così descritto..omissis...passo pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo e di attraversamento di tubazioni di rete, di acque bianche e nere, di elettricità e gas sulla striscia di terreno facente parte dei mappali 5 sub.9 e 494 del foglio 126 di proprietà dei venditori della larghezza costante di ml.3,50 oltre invito nella parte iniziale e spazio di manovra nella parte finale...omissis..

Inoltre il diritto di passo era in parte già costituito con atto Dott.Gio Batta Ricci del 18.03.1982 reg.to a Massa il 06.04.1982 al n.421 trascritto il 06.04.1982 al

Part.n. 2194 a favore del mappale 1 di altre proprietà ed attualmente è in corso una causa civile per lo spostamento di tale servitù in altro luogo a minor danno.

✓ che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento gode dei diritti pro-quota sul sub.22 Bene Comune Censibile (area urbana) al piano seminterrato alla quale non è possibile accedere in quanto l'apertura nel locale cantina è stata tamponata

✓ che l'accesso al portone d'ingresso dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento (sub.26) avviene attraverso il sub.33 (area urbana destinata a passo) ed attraverso il sub. 32 (area urbana) non oggetto di pignoramento.

Il tutto per una superficie lorda (incluso il 50% del piano seminterrato e porticato, il 100% del piano terra e primo e 1/3 dei terrazzi) di: circa mq. 175,00

LOTTO B : *(identificato al punto m foglio 126 mapp.5 sub.18)*

Diritti della piena proprietà oltre ai diritti pro-quota su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni come per legge e destinazione, su porzione di fabbricato ad uso magazzino sito in Comune di Massa Via Quercioli.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di edifici ad uso residenziale, facilmente accessibile e servita dalla viabilità comunale, distante circa 10 minuti dal centro della Città di Massa.

Si accede alla corte del fabbricato, in cui è collocato il bene oggetto di stima, dalla Via Quercioli attraverso un passo in comune con altre proprietà.

L'intero fabbricato si presenta in mediocre stato di manutenzione.

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è collocata al piano interrato ed è composta di unico vano. La pavimentazione ed il rivestimento sono in mattonelle di ceramica, gli infissi sono in alluminio.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è collegata con l'unità immobiliare contraddistinta dal subalterno 20 del mappale 5 foglio 126 di altre proprietà così come previsto dalla SCIA del 27.11.2012 n 66951 per variante in corso d'opera alla SCIA n.65343.

Pertanto per rendere indipendente il vano ad uso magazzino è necessario tamponare la porta di collegamento con il sub.20 e quindi procedere alla

presentazione presso l'Amministrazione Pubblica di nuovi grafici tecnici **con una spesa di circa €. 2.000,00.**

Si evidenzia che allo stato attuale manca l'accesso al bene oggetto di stima infatti è raggiungibile solo attraverso la corte esclusiva dell'unità immobiliare al sub.12 di altre proprietà su cui non vi è un diritto di passo.

● Da un raffronto degli atti catastali e di provenienza con lo stato dei luoghi si evidenzia quanto segue:

✓ che il passo in comune con altre proprietà per accedere e recedere da Via Quercioli è stato stabilito con atto Dott. del 18.03.1982 trascritto il 06.04.1982 al Part.n. 2194 nel quale viene stabilito anche il diritto di passo che insiste sul mappale 5 sub.33.

✓ che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento gode dei diritti pro-quota su alcuni subalterni del mappale 5 e precisamente:

sub.23 Bene Comune Censibile area urbana destinata a passo

sub.24 Bene Comune Censibile area urbana destinata a passo su cui insistono contatori

sub.28 Bene Comune non Censibile corte comune destinata a passo

Il passo che insiste sui subalterni sopra elencati è stato costituito con atto Notaio Dott.ssa del 22.08.2003 rep.33971/9623 reg.a Carrara il 01.09.2003 e trascritto il 02.09.2003 Part.n.6097 e così descritto..omissis...passo pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo e di attraversamento di tubazioni di rete, di acque bianche e nere, di elettricità e gas sulla striscia di terreno facente parte dei mappali 5 sub.9 e 494 del foglio 126 di proprietà dei venditori della larghezza costante di ml.3,50 oltre invito nella parte iniziale e spazio di manovra nella parte finale...omissis..

Inoltre il diritto di passo era in parte già costituito con atto Dott. del 18.03.1982 reg.to a Massa il 06.04.1982 al n.421 trascritto il 06.04.1982 al Part.n. 2194 a favore del mappale 1 di altre proprietà ed attualmente è in corso una causa civile per lo spostamento di tale servitù in altro luogo a minor danno.

✓ che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento gode dei diritti pro-quota sul sub.22 Bene Comune Censibile (area urbana) al piano seminterrato alla quale non è possibile accedere

✓ che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento gode dei diritti pro-quota sul sub.19 Bene Comune non Censibile (Portico) assieme al subalterno 20 di altre proprietà.

Il tutto per una superficie lorda di mq. 10,00

LOTTO C : *(identificato ai punti q,r,s,t foglio 126 mappale 5 sub.36,37,38,39)*

Diritti della piena proprietà oltre ai diritti pro-quota su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni come per legge e destinazione, su aree urbane site in Comune di Massa Via Quercioli.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di edifici ad uso residenziale, facilmente accessibile e servita dalla viabilità comunale, distante circa 10 minuti dal centro della Città di Massa.

Si accede alle aree oggetto di stima dalla Via Quercioli attraverso un passo in comune con altre proprietà.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono aree urbane di natura pianeggiante e non recintate di fatto utilizzate come posti auto per un totale di mq.98.

● Da un raffronto degli atti catastali e di provenienza con lo stato dei luoghi si evidenzia quanto segue:

✓ che il passo in comune con altre proprietà per accedere e recedere da Via Quercioli è stato stabilito con atto Dott.Gio Batta Ricci del 18.03.1982 reg.to a Massa il 06.04.1982 al n.421 trascritto il 06.04.1982 al Part.n. 2194 nel quale viene stabilito anche il diritto di passo che insiste sul mappale 5 sub.33.

✓ che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento gode dei diritti pro-quota su alcuni subalterni del mappale 5 e precisamente:

sub.23 Bene Comune Censibile area urbana destinata a passo

sub.24 Bene Comune Censibile area urbana destinata a passo su cui insistono contatori

sub.28 Bene Comune non Censibile corte comune destinata a passo

Il passo che insiste sui subalterni sopra elencati è stato costituito con atto Notaio Dott.ssa del 22.08.2003 rep.33971/9623 reg.a Carrara il 01.09.2003 e trascritto

il 02.09.2003 Part.n.6097 e così descritto..omissis...passo pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo e di attraversamento di tubazioni di rete, di acque bianche e nere, di elettricità e gas sulla striscia di terreno facente parte dei mappali 5 sub.9 e 494 del foglio 126 di proprietà dei venditori della larghezza costante di ml.3,50 oltre invito nella parte iniziale e spazio di manovra nella parte finale...omissis..

Inoltre il diritto di passo era in parte già costituito con atto Dott. del 18.03.1982 reg.to a Massa il 06.04.1982 al n.421 trascritto il 06.04.1982 al Part.n. 2194 a favore del mappale 1 di altre proprietà ed attualmente è in corso una causa civile per lo spostamento di tale servitù in altro luogo a minor danno.

Il tutto per una superficie di mq. 98

LOTTO D : *(identificato al punto u foglio 126 mapp. 4 sub. 1 e 3)*

Diritti della piena proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ oltre ai diritti pro-quota su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni come per legge e destinazione, su porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito in Comune di Massa Via Quercioli.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di edifici ad uso residenziale, facilmente accessibile e servita dalla viabilità comunale, distante circa 10 minuti dal centro della Città di Massa.

Si accede alle aree oggetto di stima dalla Via Quercioli attraverso un passo in comune con altre proprietà.

Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di remota costruzione e si presenta in pessimo stato di conservazione necessita di opere di ristrutturazione sia per quanto riguarda l'ordinaria che la straordinaria manutenzione.

L'alloggio è composto da un vano al piano terra ed un vano al piano primo collegati da scala interna in comproprietà con altra unità immobiliare.

● Da un raffronto degli atti catastali e di provenienza con lo stato dei luoghi si evidenzia quanto segue:

che il passo in comune con altre proprietà per accedere e recedere da Via Quercioli è stato stabilito con atto Dott. del 18.03.1982 reg.to a Massa il

06.04.1982 al n.421 trascritto il 06.04.1982 al Part.n. 2194 nel quale viene stabilito anche il diritto di passo a favore dei fabbricati al mappale 4 e 3 del foglio 126 insiste sul mappale 5 sub.33.

Il tutto per una superficie lorda di mq. 40,00

LOTTO E : *(Identificato al punto e foglio 126 mapp.890-891-892-893)*

Diritti della piena proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ su appezzamenti di terreno di complessivi mq. 2.772 siti in Comune di Massa Località Quercioli.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di edifici ad uso residenziale, facilmente accessibile e servita dalla viabilità comunale, distante circa 10 minuti dal centro della Città di Massa.

Da ricerche effettuate risulta che il mappale 563 è stato soppresso e frazionato con Tipo di Frazionamento n. 53638/12 originando i seguenti mappali:

Foglio 126 mappale 890 di mq. 2.635 RD€8,57 RA€8,85

Foglio 126 mappale 891 di mq. 100 RD €0,33 RA€0,34

Foglio 126 mappale 892 di mq. 9 RD€0,03 RA€0,03

Foglio 126 mappale 893 di mq. 28 RD€0,09 RA€0,09

I terreni di natura pianeggiante sono in parte recintati. Essi ricadono, secondo il PRG, nella seguente zona urbanistica:

Foglio 126 mappale 890 zona parte sportiva (attrez. Sportive) e parte Attrezzature e Servizi (scuola media dell'obbligo)

Foglio 126 mappale 891 zona sportiva (attrezzature sportive)

Foglio 126 mappale 892 e mappale 893 Attrezzature e Servizi (scuola media dell'obbligo).

Il vincolo con destinazione Attrezzature e Servizi (scuola media dell'obbligo) è da considerarsi decaduto a tutti gli effetti come da giurisprudenza consolidata (Sentenza della Corte Costituzione n.92 del 15.05.1982 e decisioni del Consiglio di Stato n.7 e 12 del 1984). Il tutto meglio specificato nel Certificato di

Destinazione Urbanistica allegato agli atti e valido alla stesura della presente perizia.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che sopra i terreni sono stati realizzati abusivamente dei manufatti ad uso serra per i quali si prevede la **demolizione con una spesa di circa €. 5.000,00** in quanto, in base alla normativa vigente, non sanabili.

Attualmente i terreni sono interclusi infatti non esiste un diritto di passo costituito con atto notarile. Possono essere raggiunti attraverso il passo costituito per le unità immobiliari al mappale 5 del foglio 126.

Il tutto per una superficie di mq. 2.772

LOTTO F : *(identificato ai punti a e c foglio 140 mappali 860, 1670)*

Diritti della piena proprietà in ragione di 1/1 su appezzamento di terreno al foglio 140 mappale 860 di mq.2.614 e diritti di enfiteusi in ragione di 1/1 su appezzamento di terreno al foglio 140 mappale 1670 di mq. 2.572 siti in Comune di Massa Località Marina.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di edifici ad uso residenziale, facilmente accessibile e servita dalla viabilità comunale, distante circa 10 minuti dal centro della Città di Massa.

Si accede ai beni oggetto di pignoramento dalla Via Arezzo da passo in comune con altre proprietà e passando attraverso il mappale 1702 di proprietà degli esecutati (vedi Lotto G per la quota di $\frac{1}{4}$)

I terreni di natura pianeggiante sono in parte recintati. Essi ricadono, secondo il PRG, nella seguente zona urbanistica:

Foglio 140 mappale 860 e mappale 1670 verde pubblico (parco)

L'area è soggetta a Vincolo Soprintendenza e rischio idraulico molto elevato con tempo di ritorno ventennale.

Il vincolo con destinazione Verde Pubblico (parco) è da considerarsi decaduto a tutti gli effetti come da giurisprudenza consolidata (Sentenza della Corte Costituzionale n.92 del 15.05.1982 e decisioni del Consiglio di Stato n.7 e 12 del

1984). Il tutto meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato agli atti e valido alla stesura della presente perizia.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che sopra i terreni sono stati realizzati abusivamente dei manufatti ad uso serra per i quali si prevede la **demolizione con una spesa di circa €. 7.000,00** in quanto, in base alla normativa vigente, non sanabili.

Il tutto per una superficie di mq. 5.186

LOTTO G : *(identificato al punto b foglio 140 mappale 1702)*

Diritti della piena proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ su appezzamento di terreno al foglio 140 mappale 1702 di mq.2.866 sito in Comune di Massa Località Marina.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di edifici ad uso residenziale, facilmente accessibile e servita dalla viabilità comunale, distante circa 10 minuti dal centro della Città di Massa.

Si accede al bene oggetto di pignoramento dalla Via Arezzo da passo in comune con altre proprietà.

Il terreno di natura pianeggiante e' in parte recintato. Ricade, secondo il PRG, nella seguente zona urbanistica:

Verde pubblico (parco)

L'area è soggetta a Vincolo Soprintendenza e rischio idraulico molto elevato con tempo di ritorno ventennale.

Il vincolo con destinazione Verde Pubblico (parco) è da considerarsi decaduto a tutti gli effetti come da giurisprudenza consolidata (Sentenza della Corte Costituzione n.92 del 15.05.1982 e decisioni del Consiglio di Stato n.7 e 12 del 1984). Il tutto meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato agli atti e valido alla stesura della presente perizia.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che sopra il terreno sono stati realizzati abusivamente dei manufatti ad uso serra per i quali si prevede la **demolizione con una spesa di circa €. 3.000,00** in quanto, in base alla normativa vigente, non sanabili.

Il tutto per una superficie di mq. 2.866

“Riferisca sullo stato di possesso degli immobili, 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”

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati :

LOTTO A : occupato dall'esecutato .

LOTTO B : utilizzato da terze persone a titolo gratuito

LOTTO C : utilizzato da terze persone a titolo gratuito

LOTTO D : disabitato

LOTTO E : incolto e in stato di abbandono

LOTTO F : utilizzato dall'esecutato per coltivazione

LOTTO G : incolto e in stato di abbandono

“Verifichi 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, servitù, uso, abitazione)”***

✓ Atto Dott. del 18.03.1982 reg.to a Massa il 06.04.1982 al n.421 trascritto il 06.04.1982 al Part.n. 2194

✓ Atto Notaio del 22.08.2003 rep.33971/9623 reg.a Carrara il 01.09.2003 e trascritto il 02.09.2003 Part.n.6097

“Verifichi l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, 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.”

Le formalità da cancellare in caso di decreto di trasferimento, risultanti dagli atti in fascicolo e dall'aggiornamento effettuato presso l'Agenzia del Territorio di Massa Carrara Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono le seguenti:

- 1) Ipoteca volontaria iscritta il 02.04.1994 al Part.n.377 a favore di per la somma complessiva di €. 138.705,86 della durata di anni 10 gravante sul mappale 860 del foglio 140 (LOTTO F)
- 2) Ipoteca volontaria iscritta il 21.08.2002 Part.n.1391 a favore di per la somma complessiva di €. 500.000 a carico di iscritta con le agevolazioni di cui al DPR 601/73 gravante sugli immobili al foglio 126 mappale 5 sub. 1 e 4 (LOTTI A e B) e foglio 140 mappali 860 e 1670 (LOTTO F);
- 3) Ipoteca giudiziale iscritta il 22.04.2011 Part.573 per la somma di € 137.000 a favore di a carico di gravante sugli immobili al foglio 126 mappale 5 sub. 1 e 4 (LOTTI A e B), foglio 140 mappali 860, 1670 e 1702 (LOTTO F e G) e foglio 126 mappale 563 (LOTTO E)
- 4) Ipoteca giudiziale iscritta il 01.06.2011 Part.791 a favore di per la somma di €. 110.000 a carico di gravante sugli immobili al foglio 126 mappale 5 sub. 2, 7, 5, 4, (LOTTI A, B e C) mappale 494, foglio 140 mappale 860, 1702, 1670 (LOTTO F e G), foglio 126 mappale 4 sub. 1 e 3 (LOTTO D) e mappale 563 (LOTTO E)
- 5) Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto il 14.09.2011 Part.n.5779 a favore di a carico di gravante sugli immobili al foglio 140 mappale 860, 1702 (LOTTO F e G), foglio 126 mappale 4 sub. 1 e 3 (LOTTO D) foglio 126 mappale 563 (LOTTO E) foglio 126 mappale 5 sub. 4, 5 e 7 (LOTTI A, B e C)

6) Ipoteca giudiziale iscritta il 26.09.2011 al Part.n.1333 a favore della Cper la somma di €. 90.000 a carico di gravante sugli immobili al foglio 126 mappale 5 sub.17 (già sub.7 e sub.4), sub. 18 (già sub.7 e 4), sub.14 (già sub.5), sub. 15 (già sub.5), sub. 16 (già sub.5) (LOTTI A, B e C)

7) Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto il 07.12.2011 Part.n.8175 a favore della a carico di gravante sugli immobili al foglio 126 mappale 5 sub. 17, 18, 14, 15 e 16 (LOTTI A, B e C)

8) Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto il 17.04.2012 Part.n. 2354 a favore di A carico di gravante sugli immobili al foglio 126 mappale 5 sub.7, 4, 5 (LOTTI A, B e C) e mappale 494, foglio 140 mappali 1670, 1702, 860 (LOTTO F e G) foglio 126 mappale 4 sub.1 e 3 (LOTTO D) e mappale 563 (LOTTO E)

9) Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto il 07.06.2012 Part.n. 3582 a favore di a carico di gravante sugli immobili al foglio 126 mappale 5 sub. 15, 16, 17, 18 (LOTTI A, B e C) e foglio 140 mappali 860 e 1670 (LOTTO F)

I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni e trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate:

a) Per la cancellazione delle Trascrizioni = 262,00 €/cad

b) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie = 35,00 €/cad garantite da mutuo ipotecario

c) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali :

- 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazioni e delle eventuali restrizioni;
- €. 59,00 per bolli;
- €. 35,00 per tasse ipotecarie.

***“Verifichi 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, indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico e fornisca Certificato di Destinazione Urbanistica.*”**

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n.724/94 e succ. e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art.40 della Legge 47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01: 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 se non ancora ritirate), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967"

Da accertamenti eseguiti presso la Sezione Urbanistica del Comune di Massa risulta che gli immobili oggetto di stima e descritti al **Lotto A** e **B** sono ubicati in un fabbricato di remota costruzione ed oggetto dei seguenti interventi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 83-6-20 del 12.07.1983
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.2001-10-02/C2 del 01.10.2001
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.2001-10-11/S del 01.10.2001
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.2003-07-02/C2 del 24.07.2003
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 01.08.2003 Prot.5464 n.52967
- Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi Art.140 del 15.03.2011 del 64127
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 09.05.2011 n.64610 e relativa variante presentata con Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) del 18.10.2011 n.65343
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) del 27.11.2012 n.66951 per variante in corso d'opera alla SCIA n. 65343 non ancora definita in quanto i lavori non sono ultimati

In sede di sopralluogo si sono riscontrate difformità tra i grafici allegati alla SCIA n.66951 del 27.11.2012 e quanto realizzato:

per il Lotto A tali difformità possono essere sanate con una spesa di €. 4.000,00. Il tutto meglio esposto nella descrizione del bene più sopra riportata

per il Lotto B tali difformità possono essere sanate con una spesa di €. 2.000,00. Il tutto meglio esposto nella descrizione del bene più sopra riportata

L'immobile descritto al **Lotto D** risulta di remota costruzione e realizzato ante 01.09.1967

Gli immobili descritti ai **Lotto C, Lotto E, Lotto F e Lotto G** ricadono, secondo il PRG vigente, nella seguente zona urbanistica:

Foglio **126** mappale **5** (LOTTO C) parte Saturazione B4, parte Attrezzature e Servizi (scuola media dell'obbligo) e parte Sportiva (attrezzature sportive)

Foglio **126** mappale **890** (LOTTO E) parte sportiva (attrez. Sportive) e parte Attrezzature e Servizi (scuola media dell'obbligo)

Foglio **126** mappale **891** (LOTTO E) sportiva (attrezzature sportive)

Foglio **126** mappale **892** e mappale **893** (LOTTO E) Attrezzature e Servizi (scuola media dell'obbligo).

Foglio **140** mappali **860, 1670 e 1702** (LOTTI F e G) Verde pubblico (Parco). L'area è soggetta a Vincolo Soprintendenza e rischio idraulico molto elevato con tempo di ritorno ventennale.

Il vincolo con destinazione Attrezzature e Servizi (scuola media dell'obbligo) ed il vincolo con destinazione Verde Pubblico (parco) sono da considerarsi decaduti a tutti gli effetti come da giurisprudenza consolidata (Sentenza della Corte Costituzione n.92 del 15.05.1982 e decisioni del Consiglio di Stato n.7 e 12 del 1984).

Il tutto meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato agli atti e rilasciato dal Comune di Massa. Le prescrizioni riportate nel CDU sono tuttora vigenti ed al momento della stesura della presente relazione, i certificati hanno ancora validità.

Sopra i terreni ai Lotti E, F e G vi sono manufatti da demolire.

“Fornisca 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.

Per i Lotti A e B non vi è la certificazione richiesta ai punti a) e b) in quanto gli immobili sono oggetto di lavori di ristrutturazione non ancora ultimati.

Per il Lotto D non vi è la certificazione richiesta ai punti a) e b) in quanto trattasi di vetusto fabbricato disabitato

Per i Lotto C, E ed F non vi è la certificazione richiesta in quanto trattasi di appezzamenti di terreno.

“ Indichi il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione della sola quota.”

Tenuto conto di quanto sopra scritto, delle caratteristiche ed ubicazione del bene, il C.T.U. ritiene opportuno procedere alla stima con il metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto dopo aver effettuato indagini tra operatori del settore, comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, si attribuiscono i seguenti valori di mercato (€/mq.)

LOTTO A

Diritti della piena proprietà oltre ai diritti pro-quota su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni come per legge e destinazione, su porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, in corso di ristrutturazione, sito in Comune di Massa Località Quercioli.

circa mq. 175 x €.	1.300,00/mq.=	€.	227.500,00
a dedurre oneri per difformità urbanistiche		€.	<u>4.000,00</u>
	Valore stimato	€.	223.500,00

(diconsi duecentoventitremilacinquecentoeuro/00)

LOTTO B

Diritti della piena proprietà oltre ai diritti pro-quota su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni come per legge e destinazione, su porzione di fabbricato ad uso magazzino sito in Comune di Massa Località Quercioli.

circa mq. 10,00 x €.	800,00/mq.=	€.	8.000,00
a dedurre oneri per difformità urbanistiche		€.	<u>2.000,00</u>
Valore stimato		€.	6.000,00

(diconsi seimilaeuro/00)

LOTTO C

Diritti della piena proprietà oltre ai diritti pro-quota su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni come per legge e destinazione, su aree urbane site in Comune di Massa Località Quercioli.

mq. 98,00 x €.	80,00/mq.=	€.	7.840,00
Valore stimato		€.	7.800,00

(diconsi settemilaottocentoeuro/00)

LOTTO D

Diritti della piena proprietà in ragione di $\frac{1}{4}$ oltre ai diritti pro-quota su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni come per legge e destinazione, su porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito in Comune di Massa Località Quercioli.

circa mq. 40,00 x €.	600,00/mq.=	€.	24.000,00
quota di spettanza dell'esecutato $\frac{1}{4}$		€.	6.000,00
Valore stimato		€.	6.000,00

(diconsi seimilaeuro/00)

LOTTO E

Diritti della piena proprietà in ragione di $\frac{1}{4}$ su appezzamenti di terreno di complessivi mq. 2.772 siti in Comune di Massa Località Quercioli

mq. 2.772 x €.	60,00/mq.=	€.	166.320,00
----------------	------------	----	------------

a dedurre spese per demolizione manufatti	€.	<u>5.000,00</u>
	€.	161.320,00
quota di spettanza dell'esecutato ¼	€.	40.330,00
Valore stimato	€.	40.300,00

(diconsi quarantamilatrecentoeuro/00)

LOTTO F

Diritti della piena proprietà in ragione di 1/1 su appezzamento di terreno al foglio 140 mappale 860 di mq. 2.614 e diritti di enfiteusi in ragione di 1/1 su appezzamento di terreno al foglio 140 mappale 1670 di mq. 2.572 siti in Comune di Massa Località Marina

mq. 5.186 x €. 50,00/mq.=	€.	259.300,00
a dedurre oneri per demolizione manufatti	€.	<u>7.000,00</u>
Valore stimato	€.	252.300,00

(diconsi duecentocinquantaduemilatrecentoeuro/00)

LOTTO G

Diritti della piena proprietà in ragione di ¼ su appezzamento di terreno di mq. 2.866 sito in Comune di Massa Località Marina

mq. 2.866 x €. 50,00/mq.=	€.	143.300,00
a dedurre oneri per demolizione manufatti	€.	<u>3.000,00</u>
	€.	140.300,00
quota di spettanza dell'esecutato ¼	€.	35.825,00
Valore stimato	€.	35.800,00

(diconsi trentacinquemilaottocentoeuro/00)

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto rimanendo a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti e/o precisazioni.

Massa lì 18.05.2013

Geom.Maria Edifizi CTU