

## TRIBUNALE DI MASSA -

Oggetto : Procedura esecutiva n° 80/2014

Promossa da : MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a.

Contro : XXXXXXXXXX

Rinvio udienza : 10 Giugno 2015

Il sottoscritto Geometra Andrea Bertolini, con studio professionale in Massa, Via Democrazia n° 2 Massa 54100 (MS), iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n°1085, per ricevuto incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza di cui all'oggetto, conferitogli dal G.E., Dott. Giampaolo Fabbrizzi, del Tribunale di Massa, in data 10 Dicembre 2014 prestava giuramento di rito e accoglieva i quesiti formulati dal G.E., che per comodità si riportano quale titolo all'inizio di ogni argomento.

In seguito lo scrivente ha provveduto ad avvisare i soggetti esecutati ed effettuare sopralluogo concordato presso gli immobili pignorati in data 16 Febbraio 2015 in Comune di Filattiera località Prati di Logharghena, ed ha preso visione e copia delle relative pratiche amministrative presso il Comune di Filattiera in data 19 Gennaio 2015 e 01 Aprile 2015.

Il sottoscritto ha provveduto inoltre a controllare presso i Pubblici Uffici i documenti ed i dati necessari, ponendosi in grado di redigere la presente relazione tecnico-estimativa rispondendo ai seguenti incarichi, ex art. 173-bis disp.att. c.p.c. :



## ADEMPIMENTI PRELIMINARI

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

La documentazione di cui all'Art. 567 comma 2 c.p.c. risulta completa ed è composta da:

- Certificazione notarile
- Estratto di mappa Catastale

Non risultando allegati agli atti alcun titolo di provenienza si è provveduto ad ottenerne copia che si allega alla presente perizia come **Allegato F** e più precisamente trattasi di:

- Atto di compravendita Notaio [REDACTED] con sede in Aulla. del 15/11/1978, rep. 37086, fascicolo. 12576, registrato ad Aulla in data 22 Novembre 1978 al n° 226 Vol. 140 e trascritto a Massa il 12 Dicembre 1978 al n. 5789;
- Atto di compravendita Notaio [REDACTED] con sede in Aulla. del 14/09/1981, rep. 51101, fascicolo. 15293, registrato ad Aulla in data 18 Settembre 1981 al n° 1863 Vol. 147 e trascritto a Massa il 23 Settembre 1981 al n. 5516;
- Atto di compravendita Notaio [REDACTED] con sede in Pontremoli. del 22/02/1978, rep. 126, raccolta 73, registrato ad Aulla in data 13 Marzo 1978 al n° 716 Vol. 138 e trascritto a Massa il 24 Marzo 1978 al n. 1832;

Con tali atti venne trasferita all'esecutato l'intera proprietà di tutti i beni pignorati.

***“PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.”***

Il sottoscritto ha provveduto in data 03/02/2015 ad inviare raccomandata con ricevuta di ritorno, con invito a consentire la visita dell'immobile oggetto di perizia:

- al debitore esecutato [REDACTED] all'indirizzo risultante dagli atti notifica del pignoramento, ovvero *Loc. Logarghena, n°3 Filattiera 54023 (MS) e Via P. Bologna n° 25 Pontremoli 54027 (MS)*;



- ad inviare la medesima comunicazione a mezzo P.E.C. al creditore procedente MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a. domiciliata c/o lo studio dell'Avv. [REDACTED] in Carrara (MS), Viale XX Settembre n. 177/F2, [REDACTED]

Si allegano la comunicazione e le relative ricevute

#### Allegato D

## RISPOSTE AI QUESITI

1. *Avverta questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;*

L'accesso agli immobili è avvenuto, così come concordato con l'esecutato, in data 16/02/2015 alle ore 10:00 presso l'immobile sito in Località Prati di Logarghena Comune di Filattiera, in Via Dobbiana-Tarasco n° 3 Filattiera (MS), garantito dal Sig. [REDACTED] in qualità di incaricato dall'esecutato [REDACTED] ed alla presenza del Custode nominato **Santangeletta Federico** e del mio collaboratore di ufficio Geom. [REDACTED]

[REDACTED] Allegato N).

2. *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 riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; segnali inoltre eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni dei passaggi di proprietà del bene nell'arco del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento*

I beni riportati nel Verbale di Pignoramento Immobili a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a. all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Massa Carrara in data 30/04/2014 al Reg. Par. 2803, risultano essere la piena proprietà di: una civile abitazione che si sviluppa sul piano terreno e primo, oltre a quattro terreni pertinenziali adiacenti, tutti siti presso la località Prati di Logarghena ed intestati [REDACTED] [REDACTED] trattasi più precisamente di:



1. **Beni di cui al punto 1** Civile Abitazione di 2 piani fuori terra con accessorio piccola resede esclusiva graffata all'unità immobiliare.

**DATI CATASTALI**

Ditta catastale:

- [redacted] proprietaria per 1/1.

Comune di Filattiera.

Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
14	214	-	A/3	1	10 vani	€ 464,81

L'immobile confina ad Est con il mappale 213 già oggetto della presente stima immobiliare, a Sud con il mappale 38 già oggetto della presente stima immobiliare, ad Ovest con il mappale 203, a Nord con il mappale 15 già oggetto della presente stima immobiliare, s.s.a.

Si precisa che la busta catastale e la relativa planimetria non sono attualmente reperibili come da comunicazione di parte Agenzia delle Entrate Ufficio di Massa Carrara – Territorio ( prot. 498 del 12/02/2015 Allegato Q).

Le intestazioni catastali risultano conformi con lo stato di possesso e con quanto indicato negli atti di provenienza, nonché in quello di Pignoramento.

2. **Beni di cui al punto 2** Terreni ad uso giardino, di fatto inglobati ed uniti, mediante stabile recinzione su tutti i lati e circondanti il bene di cui al punto precedente.

**DATI CATASTALI**

Ditta catastale:

- [redacted] nata a FILATTIERA (MS) il [redacted] C.F. [redacted] proprietaria per 1/1.

Comune di Massa

Foglio	Mappale	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
14	15	-	Prato	5	392 mq	€ 0.16	€ 0.12
14	213	-	Pascolo	2	655 mq	€ 0.07	€ 0.07
14	38	-	Pascolo	2	1598 mq	€ 0.17	€ 0.17
14	215	-	Prato	5	430 mq	€ 0.18	€ 0.13

I terreni confinano a Nord con il mappale 202 e 16, ad Est con il mappale 17 e 40, a Sud con il mappale 39 e 40 , ad Ovest con il mappale 37 e 202 , s.s.a.

Le intestazioni catastali risultano conformi con lo stato di possesso e con quanto indicato negli atti di provenienza, nonché in quello di Pignoramento.



## PROVENIENZA

I beni sono pervenuti all'attuale proprietario in forza di atti pubblici regolarmente registrati e trascritti:

- Atto di compravendita Notaio [REDACTED] con sede in Aulla, del 15/11/1978, rep. 37086, fascicolo. 12576, registrato ad Aulla in data 22 Novembre 1978 al n° 226 Vol. 140 e trascritto a Massa il 12 Dicembre 1978 al n. 5789
- Atto di compravendita Notaio [REDACTED] con sede in Aulla, del 14/09/1981, rep. 51101, fascicolo. 15293, registrato ad Aulla in data 18 Settembre 1981 al n° 1863 Vol. 147 e trascritto a Massa il 23 Settembre 1981 al n. 5516
- Atto di compravendita Notaio [REDACTED] con sede in Pontremoli, del 22/02/1978, rep. 126, raccolta 73, registrato ad Aulla in data 13 Marzo 1978 al n° 716 Vol. 138 e trascritto a Massa il 24 Marzo 1978 al n. 1832;

### Allegato F

#### 3. Fornisca una sommaria descrizione del/i bene/i;

I beni sono situati nel Comune di Filattiera e più precisamente nella Località Prati di Logarghena in Via Dobbiana – Tarasco al numero civico 3, si tratta di un fabbricato edificato negli anni 72/75 composto da due livelli (piano terra e piano primo) e realizzato secondo tecniche costruttive tradizionali in muratura portante. Il piano terreno affaccia sui mappali 15 e 215 di fatto costituenti la corte esclusiva adibita a giardino adiacenti ed uniti ai restanti mappali 213 e 38. L'immobile è inserito in un contesto di prati e pascoli di alta collina ricadente in area pre parco (Parco dell'Appennino Tosco Emiliano) e fa parte del S.I.C. - S.I.R. IT5110002 Monte Orsaro e ricade inoltre nella rete Natura 2000. Tale zona risulta di particolare valore ambientale a livello nazionale per le caratteristiche del sito, la flora (*Eriophorum alpinum*, *Primula appenninica*) e la fauna (*Canis lupus italicus* e *Bombina variegata* che risultano essere una emergenza faunistica, *Aquila chrysaetos*, *Lanius collurio*) che la caratterizzano. Le infrastrutture presenti sono la strada comunale (sterrata per poche decine di metri) che insiste in parte sui mappali 15 e 213 oggetto del pignoramento, il civico acquedotto comunale e linea elettrica pubblica (al quale non è fisicamente collegata l'abitazione ma dotata di opportuno vano contatore ed infrastruttura). L'accesso alle infrastrutture principali quali attività commerciali, assistenziali, di servizi, viabilità provinciali, autostradali e ferroviarie sono raggiungibili tramite la strada comunale adiacente ad una distanza di circa 10 Km..



Descrizione Beni di cui al punto n. 1

Il bene è costituito da un fabbricato in muratura ad uso abitativo e si compone di :

*Al piano Terreno:* due camere da letto, bagno, disimpegno, due stanze uso soggiorno con accesso esterno dal vano ad uso cantina;

*Al Piano Primo:* due camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno cucina e ampio soggiorno con terrazza.;

Il fabbricato è stato edificato in forza di:

- **Nulla Osta per l'esecuzione di Lavori Edili n° 1/1972** rilasciato dal Sindaco del Comune di Filattiera in data 19 Gennaio 1972 ai [REDACTED] [REDACTED] seguito di domanda presentata in data 19 Luglio 1971 (**Allegato M**);
- **Domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85** presso il Comune di Filattiera prot. 1444 del 29/04/1986 intestata a [REDACTED] (**Allegato M**);

Il fabbricato oggetto di perizia è un fabbricato ad uso abitativo disposto su due piani così suddivisi:

**a piano terreno** loggia, ingresso, due vani uso taverna, disimpegno, piccolo W.C., camera da letto e \*ripostiglio adibito a camera da letto;

**a piano primo** ingresso, ampia cucina, ampio soggiorno, disimpegno, bagno, ripostiglio e due camere da letto.

La struttura portante della costruzione è mista: portante in muratura con spessore di circa 50cm in pietra a piano terra; con uno spessore di circa 30 cm in blocchi di calcestruzzo a piano primo; con travi in cemento armato per i cordoli di fondazione, di piano primo, di piano secondo, della gronda e del trave di colmo della copertura; il solaio di calpestio a piano terra è a diretto contatto col suolo, il solaio interpiano è costituito da laterizio armato dello spessore di circa 30 cm mentre il solaio sottotetto è realizzato con struttura costituita da travi e travetti in legno e scempiato di tavole; la scala di collegamento interna è realizzata in legno mentre la scala esterna per accesso al piano primo è realizzata in ferro con pedate in marmo. Esteriormente il fabbricato è prevalentemente intonacato con finitura e pitturato di colore bianco, gli infissi sono in legno e muniti di vetro singolo con inferriate e portelli oscuranti in legno, il portone di accesso al piano primo è in legno con pannello esterno in legno rinforzato, le soglie i davanzali ed i montanti delle porte e finestre esterni sono in marmo. Lo sporto di gronda è in laterizio intonacato, non sono presenti canali di gronda e pluviali



discendenti, il manto di copertura è in pannelli di fibrocemento ondulato e saldamente ancorato alla struttura sottostante mediante l'applicazione di viti e tasselli.

Internamente gli ambienti sono divisi da pareti non portanti, le cui porte sono realizzate in legno tamburato; gli ambienti sono pitturati di colore bianco, ad eccezione delle pareti dei locali ad uso bagno i quali risultano rivestiti in piastrelle monocottura delle dimensioni di circa 20 cm x 20 cm fino ad un'altezza di circa 2,00 mt dal piano del pavimento.

Le pavimentazioni al piano terreno e primo sono realizzate in piastrelle di monocottura a forma rettangolare delle dimensioni di circa 20x30 cm, lo zoccolino battiscopa è invece in legno. I sanitari sono in ceramica con rubinetteria in ottone cromato classica. L'edificio è dotato di impianto elettrico a 24V alimentato da un generatore a gasolio e corredato da accumulatori al piombo; L'adduzione di acqua è procurata da pozzo privato con autoclave e il fabbricato risulta allacciato ma non collegato all'acquedotto comunale. Il riscaldamento al piano terreno è garantito da un camino a legna situato nel soggiorno e con condotte di aria calda forzata che collega tutte le stanze dello stesso piano terreno ; al piano primo è invece presente una caldaia a gas situata nel disimpegno tra le camere ed il bagno oltre ad un camino a legna nel soggiorno. L'acqua calda sanitaria invece è fornita a piano terra da boiler elettrico, mentre a piano primo è garantita da un bollitore a legna marca SITAM mod. L80. Per il gas di cottura è invece presente un alloggio esterno per bombole di gas (GPL) da cui diparte una linea di distribuzione esterna fino alla cucina a piano primo. L'impianto fognario è invece costituito da scarico in fossa settica concentrica situata nella corte esterna del fabbricato (mappale 38).

#### Descrizione Beni di cui al punto n. 2

Trattasi di terreni complementari costituenti pertinenza esclusiva del fabbricato di cui al punto 1. Sono situati attorno al bene di cui al "punto 1" a cui sono direttamente collegati e ricompresi nella recinzione generale del lotto, sono mantenuti a prato ed in parte arborati, si sviluppano su più livelli per cui i mappali 15 e 213 risultano appena sotto il livello della strada comunale e discendono fino al mappale 215 che risulta per lo più in piano a livello del piano terreno del fabbricato al mappale 214, mentre il mappale 38 risulta ad un livello di quota inferiore ed in pendenza. Gli stesi terreni sono recintati da una rete in metallo plastificata e con pali in ferro ed è presente un accesso carraio con cancello in ferro.



La destinazione di tutti i terreni staggiti sul piano vigente risulta essere: **Zona E2 Agricola**.  
Rif. Art. 37 del R.U. del Comune di Filattiera Allegato P (Certificato di Destinazione Urbanistica)

4. *Riferisca sullo stato di possesso dell'immobile/i, con indicazione -se occupato/i 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;*

- I beni oggetto della presente perizia di stima sono occupati [REDACTED]

5. *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 propter rem, servitù, uso, abitazione*

- Risulta trascritta una servitù di elettrodotto sui mappali 15-38-213 e 215 del foglio 14, a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma (RM), con atto autenticato dal Notaio [REDACTED] n° 82037/19248 del 05/0/2009 Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Massa Carrara – Territorio al reg. part. 6064.
- Una porzione dei mappali 15 e 213 che risultano occupati dalla strada Comunale, la quale per una superficie di circa 40 mq risulta insistere sui mappali stessi, e che tale strada denominata Via Dobbiana Tarasco non risulta iscritta all'elenco delle strade comunali e non risultano frazionamenti della stessa sulla mappa catastale, ma di fatto trattasi di strada ad uso comune della quale il Comune di Filattiera si occupa di eseguirne la manutenzione.



- Una porzione dei mappali 15 e 215 che risulta occupata dal confinante (di cui al mappale 203) sul lato ovest del fabbricato di cui beni al "punto 1" per una superficie di circa 60 mq, la quale risulta delimitata da una recinzione in CLS armato sormontata da una rete metallica plastificata con supporti in pali di metallo. Tale recinzione definisce di fatto il confine di proprietà ma risulta catastalmente non posizionata correttamente. (allegato H tav. 1/3)
- Allo Stato Civile l'esecutato risulta sposato in separazione dei beni.

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

- **Ipoteca Volontaria** a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a. Con sede in Siena C.F. 00884060526 iscritta in data **30/07/2008 al n 1737** del reg. part., per €. 240.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma di €. 120.000,00 durata mutuo 9 anni - contro [REDACTED]

[REDACTED] per l'intera proprietà.

**Debitore non datore di ipoteca:** [REDACTED]

- **Pignoramento Immobiliare** a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a. Con sede in Siena C.F. 00884060526 trascritto in data **30/04/2014 al n 2803** del reg. part. contro [REDACTED] nata a Filattiera il [REDACTED] [REDACTED] l'intera proprietà.

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

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



Per le iscrizioni legali e giudiziali	Per le trascrizioni
Imp. ipotecaria 0,5% del valore	Imp. ipotecaria €200,00
Tassa ipotecaria € 35,00	Tassa ipotecaria € 35,00
Imposta di bollo € 59,00	Imposta di bollo € 59,00
Ipoteche volontarie/Mutui	Pignoramenti
€ 35,00	€. 294,00

Z. *A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e successive e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.p.r 380/01, tenuto conto della vigente legislazione regionale: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*

*In caso di immobili interamente abusivi ed insuscettibili di sanatoria - comunque alienabili ai sensi dell'art. 46 d.p.r. 380/01- effettui la stima sulla scorta del valore d'uso del bene per il tempo occorrente alla demolizione, aumentato del residuo valore del suolo, detratti i costi per la demolizione.*

Le ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Filattiera inerenti alle certificazioni ed ai titoli abilitativi dell'unità pignorata hanno permesso di rintracciare parzialmente i seguenti titoli abilitativi:

- **Nulla Osta per l'esecuzione di Lavori Edili n° 1/1972** rilasciato dal Sindaco del Comune di Filattiera in data 19 Gennaio 1972 ai [REDACTED] a seguito di domanda presentata in data 19 Luglio 1971 del quale non si sono rinvenuti gli elaborati grafici allegati (**Allegato M**);
- **Domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85** presso il Comune di Filattiera prot. 1444 del 29/04/1986 intestata a [REDACTED] (**Allegato M**) per la quale risulta allegato e pagato il relativo bollettino per l'intera oblazione ma **non risultano pagati i relativi oneri concessori**;



Data la presenza di una domanda di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 si è proceduto ad effettuare più approfondite ricerche anche presso l'Ufficio del Genio Civile con sede in Massa (**Allegato M**) Non è stato inoltre possibile reperire le documentazioni catastali in quanto non sono attualmente reperibili come da comunicazione di parte Agenzia delle Entrate Ufficio di Massa Carrara – Territorio ( prot. 498 del 12/02/2015 **Allegato Q**).

Al fine di identificare il relativo deposito di opere strutturali, e da un attento esame della documentazione reperita si sono individuate le seguenti difformità così come indicato nella planimetria illustrativa allegata alla presente relazione tecnica di stima. (**ALLEGATO "H"**).

#### A piano Terreno

- 1.1. Esternamente in aderenza alla facciata sud del fabbricato principale (mappale 214), è presente una superfetazione non autorizzata (**Foto 5-6 Allegato C**) costituita da una tettoia adibita a riparo di attrezzi agricoli, realizzata con pali in legno infissi nel terreno e copertura in laminato plastico, delle dimensioni totali di circa 3,05 X 3,40 H media 1,80 mt;
- 1.2. All'interno del lotto, e più precisamente nel mappale 38 a confine con i mappali 37 e 203, è presente un'ulteriore corpo di fabbrica non autorizzato (**Foto 38-39 Allegato C**), realizzato con pali in legno e copertura in laminato plastico ed il cui basamento è realizzato in cemento, delle dimensioni di circa 7,00 X 3,40 H media 1,80 mt
- 1.3. All'interno del lotto, e più precisamente nel mappale 38 in posizione quasi baricentrica, è presente un'ulteriore corpo di fabbrica non autorizzato (**Foto 40-41-42 Allegato C**), costituente una struttura di captazione di acqua da sorgente, realizzata con struttura in cemento e muratura in mattoni pieni e con copertura in laterocemento, le cui dimensioni totali sono di circa 3,50 X 3,50 H media 2,00 mt di cui fuori terra ne emergono mediamente circa 80cm su terreno inclinato;
- 1.4. Utilizzo ad uso abitativo degli spazi legittimamente realizzati come accessorio (ripostiglio) ai sensi del titolo abilitativo di cui sopra (condono edilizio), previa realizzazione di camera (**Foto 16-17 Allegato C**), atta a garantire la continua permanenza nei locali accessori.
- 1.5. Lievi difformità prospettiche relativamente alle aperture sulle facciate:  
Est, e più precisamente quelle della camera e della cantina ;  
Sud, e più precisamente quelle della cantina ;  
Ovest, e più precisamente quelle del vano ripostiglio;



Tali aperture risultano lievemente più ampie di quanto rappresentato negli elaborati reperiti.

A piano Primo

1.6. lievi difformità prospettiche ;

L'edificio risulta sostanzialmente conforme ai grafici rinvenuti, ad esclusione di quanto sopra dettagliatamente descritto .

*Sono conformi in quanto prive di rilevanza urbanistico-edilizia ai sensi dell'art. 137 della L.R.T.*

*65/2014 esclusivamente le opere di cui al punto 1.1 come sopra descritto;*

*Sono sanabili ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. 65/2014 esclusivamente le opere di cui al punto 1.5 e 1.6 come sopra descritto.*

***Non sono sanabili e quindi si propone la rimessa in pristino delle seguenti opere:***

- 1.2 – 1.3 per le opere di cui ai punti citati è necessario procedere alla completa remissione in pristino mediante la demolizione delle opere abusive realizzate;
- 1.4 restituzione agli usi concessi dello spazio destinato a ripostiglio ed attualmente utilizzato come camera;

Il costo della rimessa in pristino, della sanatoria mediante attestazione di conformità ai sensi dell'Art. 209 Legge Regionale 65/2014, previo deposito sismico in sanatoria da presentarsi al Genio Civile di Massa Carrara e vidimato da un tecnico abilitato, della sanzione pecuniaria, della variazione catastale, dei diritti di segreteria per la definizione della pratica di Condono L. 47/85 e degli onorari per tali incombenze e quant'altro necessario al fine dell'ottenimento della suddetta attestazione di conformità, sono ipotizzate in circa € 10.000,00 da detrarre dal valore dell'immobile.

---

***8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:***

***a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 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 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.***



Non è stata prodotta al C.T.U. alcuna Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), ne alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37).

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

Tenuto conto di quanto sopra 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, valori OMI (osservatorio mercato immobiliare), tenuto conto del particolare stato di godimento del bene, dell'attuale crisi del mercato immobiliare, si attribuiscono i seguenti valori di mercato (€ 850,00./mq.) applicati alla *Superficie Commerciale* (DPR 138/1998) della singola unità:

Calcolo delle Superfici Commerciali e stima dell' U.I.U.:

Descrizione	Sup. circa mq	Cx	Sup. Commerciale	€/mq	Valore complessivo
Abitazione P1°	114,06	100%	114,06	850,00 €	96.951,00 €
Terrazza P1°	11,56	30%	3,47	850,00 €	2.947,80 €
Abitazione PT	54,41	100%	54,41	850,00 €	46.248,50 €
Cantina	59,59	50%	29,80	850,00 €	25.325,75 €
Loggia	11,56	25%	2,89	850,00 €	2.456,50 €
Corte esclusiva (mappali 15-215)	125,62	10%	12,56	850,00 €	10.677,70 €
Corte esclusiva (eccedente)	696,38	2%	13,93	850,00 €	11.838,46 €
Terreni (beni al punto 2) - mappali 38-213	2253,00	100%	2253,00	2,00 €	4.506,00 €
					<b>200.951,71 €</b>
Detrazione terreni occupati dalla strada comunale	40,00	100%	40,00	-1,00 €	-40,00 €
Detrazione terreni occupati dal confinante	60,00	2%	1,20	-850,00 €	-1.020,00 €
Detrazioni per interventi di sanatoria e rimessa in pristino					-10.000,00 €
					<b>189.891,71 €</b>

Alla data odierna il valore degli immobili oggetto della presente perizia, ammonta alla cifra arrotondata per eccesso di **€. 190.000,00** (Centonovantamila/00)



