

TRIBUNALE DI MASSA

PROVINCIA DI MASSA CARRARA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 27/2013

G. E.: **Dott. sa Pinna**

PROMOSSA DA:

CONTRO:

Verifica della regolarità Edilizia ed Urbanistica

Esperto Incaricato:

Ausiliario

Geom. Luigi Chioni

Via Mazzini 316 - 55042 Forte dei Marmi

Tel: 0584/1848326 -

Prossima Udienza: 05 ottobre 2016



Indice

QUESITO:	3
<i>Premessa</i>	<i>4</i>
<i>Identificazione catastale</i>	<i>4</i>
<i>Confini</i>	<i>7</i>
<i>Descrizione degli immobili pignorati.....</i>	<i>7</i>
<i>Analisi della documentazione Urbanistica</i>	<i>8</i>
<i>Verifica della conformità urbanistica.....</i>	<i>8</i>
<i>Tipologia e sanabilità degli abusi riscontrati</i>	<i>12</i>
<i>Stima costi sanatoria.....</i>	<i>12</i>
<i>Destinazione Urbanistica del Terreno particella 1153 fg. 80</i>	<i>14</i>
<i>Abitabilità</i>	<i>15</i>
<i>Impianti & Certificazioni.....</i>	<i>15</i>
<i>Valutazione.....</i>	<i>15</i>
<i>Importi da detrarre per sanatoria/demolizioni/ripristini/spese tecniche</i>	<i>17</i>
<i>Garanzia per vizi del bene</i>	<i>17</i>
<i>Valore finale di stima</i>	<i>17</i>
<i>Elenco degli allegati:</i>	<i>18</i>

Il sottoscritto **geom. Luigi Chioni**, nato a Pietrasanta (LU) il 30/11/1974, libero professionista iscritto dell'**Albo dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n.936**, con studio in Forte dei Marmi Via Mazzini 316, avendo ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Massa *Dr.ssa Pinna*, la nomina di *Ausiliario* nell'esecuzione immobiliare n. **27/2013**, **accettava l'incarico** consistente nel rispondere con relazione scritta al quesito formulato dal G.E.

QUESITO:

Verificare la **regolarità edilizia ed urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove sia riscontrata l'esistenza di **opere abusive**, descrivere le seguenti opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione (in specie ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380): **in caso di abusi sanabili**, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; **in caso di abusi non suscettibili di sanatoria**, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione.

Fornire le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. Lvo 378/01: indicare in particolare gli **estremi della concessione edilizia/licenza ad edificare o del permesso di costruire** (e delle eventuali varianti) e della eventuale concessione/permesso in sanatoria rilasciata, ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; altrimenti verificare sull'**eventuale presentazione di istanze di condono**, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso, verificare ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero art. 46, comma 5 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo

per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Qualora sussistano abusi, l'esperto fornirà una copia dell'elaborato per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica.

Per i **terreni**, accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria ed allegare certificato di destinazione urbanistica;

Indicare le **eventuali attività da compiere** (come quelle per esempio di accatastamento necessarie per la predisposizione del decreto di trasferimento, da porre in essere prima dell'aggiudicazione del bene staggito, che non possono essere eseguite successivamente dall'aggiudicatario.

RISPOSTA AL QUESITO

Premessa

A seguito delle ricerche, accesso agli atti, svolte presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Carrara, è emerso che gli immobili pignorati sono stati oggetto delle seguenti pratiche urbanistiche:

1. Denuncia Inizio Attività (**D.I.A.**) n° **265/2000** del 05/07/2000;
2. Denuncia Inizio Attività (**D.I.A.**) n° **334/2001**;
3. **Autorizzazione** n° **51A/2002** del 21/03/2002;
4. **Permesso di Costruire in sanatoria** n° **108** del **02/04/2007** riferito al **condono 2004 L.R. 53/04** n° progr. **312**.

Per il **terreno** è stato invece richiesto (come da quesito) e rilasciato il **Certificato di Destinazione Urbanistica** n° **207/CDU/2016** prot. **56280** del **10/08/2016**.

Identificazione catastale

Gli immobili pignorati sono censiti presso il Catasto del Comune di **Carrara** al **foglio 80**:

- *Catasto fabbricati*: Particella **171** sub. **1** *graffato* con la particella **271** sub. **1**, zona cens. **1**, Categoria **A/2**, Classe **6**, Consistenza **7 Vani**, Sup. Catastale **179 mq**, via *Avenza Sarzana 27*, Piano **S1-T**.

Scheda catastale: prot. MS0057787 del 27/09/2006 (*il fabbricato principale e*

la dipendenza esterna ad uso cantina formano un'unica unità immobiliare urbana).

Note: **mapa e planimetria catastale non sono conformi allo stato di fatto.**

- **Catasto terreni: Terreno** distinto alla Particella **1153** di **mq 440** catastali, Qualità **Frutteto** Classe **U**, Redd. Dominicale **€. 10,20**, Redd. Agrario **€. 3,86**.

Difficoltà riscontrate sulla mappa catastale:

1. La sagoma del fabbricato principale (particella 171) è rappresentata con una “risega” in prossimità dello spigolo Nord/Ovest che sul posto non esiste e nemmeno nella planimetria urbana in atti.
2. La sagoma della dipendenza (particella 271) non corrispondente allo stato di fatto ed alla planimetria urbana in atti.

Difficoltà riscontrate nella planimetria catastale in atti:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni sia dell'abitazione che della dipendenza esterna adibita a cantina.
2. La dipendenza esterna è stata orientata erroneamente sia rispetto al nord che rispetto al fabbricato principale.



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

Dichiarazione protocollo n. MS0057787 del 27/09/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Carrara

Via Provinciale Avenza Sarzana

civ. 27

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 80

Particella: 171

Subalterno: 1

Compilata da:

Dell'amico Massimiliano

Iscritto all'albo:

Geometri

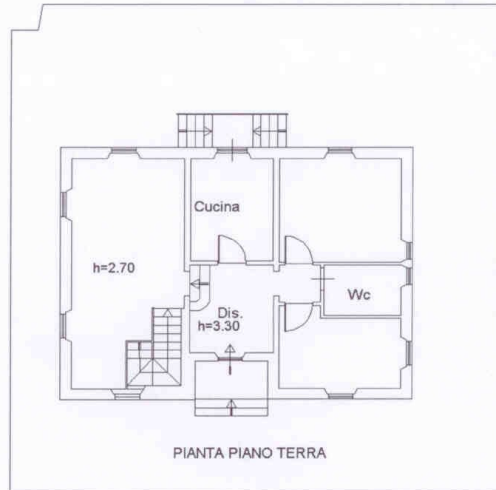
Prov. Massa

N. 859

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/08/2016 - Comune di CARRARA (BS52) - < Foglio: 80 - Particella: 171 - Subalterno: 1 >
VIA AVENZA-SARZANA n. 27 piano: S1-I;

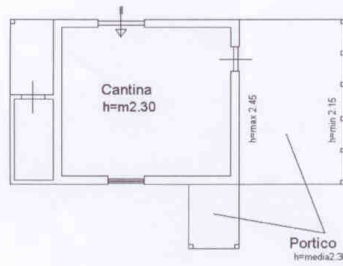


PIANTA PIANO TERRA

Mappale 217



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



Ultima planimetria in atti

Data: 03/08/2016 - n. T221363 - Richiedente: CHNLGU74S30G628B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Ditta catastale in atti:

Confini

Il lotto pignorato, composto dalle particelle catastali **171**, **217** e **1153** del foglio 80 confinano a *nord* con strada provinciale Avenza Sarzana, ad *est* col mappale 169, 170; a *sud* con via Podenzana; ad *ovest* con i mappali 215, 661, s.s.a.

Descrizione degli immobili pignorati

Villetta monofamiliare con dipendenza esterna e terreno, il tutto ubicato nel Comune di Carrara, località Avenza, a circa a circa 2,5 km dal mare, 4.5 km dal centro di Carrara e circa 1 Km dal casello autostradale di Carrara.

L'intero lotto ha accesso diretto (*con cancello carrabile e pedonale*) dalla Via provinciale Avenza Sarzana al civ. 27 e si estende fino alla parallela a mare Via Podenzana (*vedi doc. fotografica*).

In particolare, il compendio immobiliare è costituito da:

1. **Villetta monofamiliare di civile abitazione (mappale 171)** in buono stato di manutenzione sviluppata su due piani di cui: soggiorno, cucina, ingresso, disimpegno, due camere e un bagno al piano terra; un bagno ed un vano ad uso cantina al piano seminterrato;
2. **Fabbricato in muratura (mappale 217)** [*a dipendenza esterna ma poco distante dal fabbricato principale di cui al precedente punto 1*], **in pessimo stato di manutenzione**, sviluppato su un unico piano (terra) e composto da: un vano principale, un ripostiglio, una latrina e tre porticati esterni coperti da lastre in ondulina plastica su pilastri in muratura
3. **Terreno NON EDIFICABILE** di circa **mq. 440 catastali**, a completamento del lotto, pianeggiante, incolto, recintato, coperto da folta vegetazione e confinante con il fabbricato principale di cui al *punto 1*) e circondate su quattro lati la dipendenza di cui al *punto 2*).

Non sono materializzati i confini tra il terreno ed il fabbricato principale.

Il terreno confina direttamente con la strada pubblica di Via Podenzana, parallela a mare di Via provinciale Avenza Sarzana. Il confine su via Podenzana è materializzato con un recinzione paletti e rete su cordolo in muratura (vedi foto).

La costruzione di entrambi i fabbricati, (sia quello principale monofamiliare che della dipendenza esterna), **risale ad un'epoca anteriore al 1° settembre 1967** (*anche nel certificato notarile in atti viene citato un atto di divisione del 1913 nel quale già si parlava di entrambe le costruzioni*).

In epoche successive, come è stato possibile riscontrare presso gli archivi comunali, il fabbricato principale è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

1. Denuncia Inizio Attività (**D.I.A.**) n° **265/2000** del 05/07/2000 (archiviata per lavori mai eseguiti – *dichiarazione allegata*);
2. Denuncia Inizio Attività (**D.I.A.**) n° **334/2001** (*non reperibile presso gli archivi comunali – si allega dichiarazione dell'ufficio urbanistica di Carrara prot. 60646 del 26/08/2016*);
3. **Autorizzazione** n° **51A/2002** del 21/03/2002 (*ultimo titolo presentato - allegato*);

Per quanto riguarda invece il manufatto esterno in muratura, adibito a cantina di pertinenza, si è riscontrato che lo stesso è stato oggetto di **Domanda di Condono Edilizio** andata a buon fine e conclusasi con il rilascio di:

4. **Permesso di Costruire in sanatoria** N. **108** del **02/04/2007** riferito al *condono 2004 L.R. 53/04 n° progr. 312*.

Verifica della conformità urbanistica

Verifica conformità urbanistica del fabbricato principale mappale 171

Per quanto si è potuto accertare, come premesso l'epoca della costruzione è **ante 01/09/1967** e l'**Autorizzazione n° 51A/2002** risulta l'**ultimo titolo validamente rilasciato** in forza del quale sono stati concretamente svolti i lavori e rispetto al quale il fabbricato **NON RISULTA CONFORME**.

Differmità riscontrate all'Autorizzazione Edilizia n° 51A/2002:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni e di numero di vani ricavati;
In particolare, oltre allo (i) spostamento di alcune pareti interne, (ii) non è stato realizzato il secondo bagno di servizio alla camera matrimoniale, ed è (iii) variato lo sviluppo della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano seminterrato, oltretutto la scala è stata eseguita in muratura anziché

in ferro, il tutto come meglio raffigurato nelle tavole grafiche redatte dal sottoscritto (allegate).

2. Modifica delle aperture esterne (finestre);

Piano terra: nella facciata ovest è stata realizzata una sola finestra anziché due;

Piano Seminterrato: realizzata una sola finestra nel vano più grande al posto di due previste da progetto.

3. Diversa destinazione d'uso dei locali seminterrati;

Come da autorizzazione sono stati realizzati nr 2 vani. Nel vano più piccolo destinato da progetto a "locale sgombero" è stato abusivamente ricavato un servizio igienico (vedi doc fotografica).

Altezza interna inferiore a mt. 2,40, secondo il Regolamento Edilizio Comunale art. 5.1 "Classificazione dei locali", per entrambi i vani non può essere prevista la permanenza di persone pertanto potranno essere destinati unicamente a "locali di sgombero" (evidentemente difforme anche la destinazione a cantina, tra l'altro con un rapporto aeroilluminante inferiore ad 1/12 previsto per locali cantina);

4. Variazioni altezze interne, senza modifiche di sagoma e/o volume fuori terra;

L'altezza interna delle camera, del bagno, dell'ingresso e della cucina al piano terra misura mt. 3,39 anziché mt. 3,30. L'altezza intera del piano seminterrato è di mt. 2,29 anziché mt. 2,20 [come premesso al punto 3), tale altezza rende l'intero piano seminterrato "urbanisticamente" inidoneo alla permanenza di persone.

Si precisa comunque che nonostante le altezze interne siano difformi, sia la sagoma che l'altezza esterna del fabbricato sono conformi a quanto autorizzato.

5. Realizzazione piccola tettoia in ferro sul prospetto sud.

Realizzazione di piccolo porticato con struttura leggera in ferro sormontata da pannelli di policarbonato trasparente, al posto di struttura a sbalzo a copertura della scala di ingresso della cucina (vedi doc fotografica).

La struttura in questione di modeste dimensioni (3,90 x 1,20 mt.), potrebbe essere classificata come priva di rilevanza urbanistica;

6. Mancata realizzazione delle opere riguardanti le modifiche alla recinzione esterna (*vedi doc fotografica*).

Nel progetto autorizzato era prevista la demolizione della ringhiera in ferro e la sopraelevazione del muretto. Ad oggi dette opere non sono state eseguite e la situazione è rimasta invariata mantenendo il vecchio muro di cm. 60 sormontato da una ringhiera in ferro alta circa 1 metro.

Note: Le modifiche di cui al punto 1) e 2) ed in particolare la mancata realizzazione del bagno in camera e la chiusura di una finestra, hanno fatto in modo tale che l'attuale camera matrimoniale non abbia il necessario rapporto aeroilluminante (la normativa ed il Regolamento Edilizio Comunale - art. 7.2.1, prevedono che nei vani principali il rapporto tra superficie finestrata e superficie netta sia uguale o maggiore di 1/8).

Considerazioni: La problematica relativa al rapporto areoilluminante della camera matrimoniale, inferiore alla normativa può essere risolta nei seguenti modi (elencati in ordine di logica):

1. Cercare di ottenere un parere igienico ASL in deroga, presentando la dovuta richiesta agli organi competenti – costo pratica **€uro 1.500,00 circa**;
2. Realizzare materialmente un vano accessorio (es. cabina armadi e/o servizio igienico/ripostiglio) all'interno della camera in modo da ridurre la superficie netta della stessa (il rapporto aeroilluminante aumenterà di conseguenza) – costo intervento **€uro 1.000,00/4.000,00 circa**.
3. Riaprire la seconda finestra come era esistente e come prevista da Autorizzazione 51A/2002 – costo **€uro 1.200,00 circa**;
4. Declassificare il locale da **“abitativo”** - *nel quale la permanenza di persone è protratta nel tempo* ad **“abitativo accessorio”**– *nel quale la permanenza di persone è limitata nel tempo”* (es lavanderia, cantine, stenditoi etc..) – avendo però un **deprezzamento del bene pari a:** $mq. 16,30 \times 50\% = 8,15 \text{ mq} \times \text{€}/mq. 3.200 = \text{€uro } 26.080$.

Questa soluzione non comporterebbe alcuna spesa per la realizzazione di opere e rientrerebbe in una sanatoria generale, ma come evidenziato andrebbe a deprezzare il bene (per un valore maggiore rispetto ai punti analizzati precedentemente) poiché in fase di stima, i vani accessori vengono computati al 50% della superficie.

Verifica conformità urbanistica del fabbricato di pertinenza mappale 217

Per quanto si è potuto accertare l'epoca della costruzione è **ante 01/09/1967** mentre per i lavori successivamente svolti in assenza di titolo, è stato rilasciato:

- **Permesso di Costruire in sanatoria N. 108 del 02/04/2007** riferito al **condono 2004** L.R. 53/04 n° progr. **312**.

Da un raffronto tra lo stato di fatto e la documentazione a corredo della pratica di condono è emerso che la planimetria allegata non è conforme, ma è anche evidente che non sono stati svolti lavori esterni al fabbricato. Si suppone pertanto che esiste anche un mero errore di rappresentazione grafica del manufatto ante 67.

Difficoltà riscontrate al Permesso di Costruire in sanatoria:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni e di numero di vani ricavati;
In particolare, oltre allo (i) spostamento di alcune pareti interne, (ii) non è stata rappresentata la latrina esistente all'interno della volumetria condonata, (iii) modifica delle pareti strutturali perimetrali per consentire l'ampliamento della latrina verso l'interno;
2. Errata indicazione dell'altezza interna, rilevata di fatto in mt. 2,42 anziché mt. 2,30;
3. Errata rappresentazione della planimetria anche a livello di sagoma esterna.
Dalla verifica della documentazione fotografica allegata al condono e di conseguenza al relativo Permesso di Costruire in sanatoria, sembrerebbe che il fabbricato non abbia subito variazioni prospettiche o di sagoma rispetto allo stato attuale pertanto è evidente che ci sia stato un mero errore grafico nel rappresentare la planimetria. Per quanto riscontrato, sarebbe opportuno presentare una "planimetria a perfezionamento" delle suddette pratiche edilizie (*esempio: la finestrella della latrina è visibile nella foto e non è stata rappresentata a livello grafico*). A titolo informativo, la superficie coperta della porzione ante '67 (sulla quale sono stati inseriti i porticati questione di condono) è stata erroneamente disegnata più grande rispetto allo stato di fatto (vedi tavole allegate dello stato sovrapposto redatte dal sottoscritto).

Note:

Non sono da tenere in considerazione a livello urbanistico le diffornità

grafiche relative all'abitazione (rappresentate nella planimetria catastale) in quanto il condono riguarda unicamente manufatto adibito a dipendenza.

A titolo informativo, nella planimetria catastale allegata alla sanatoria (di cui l'accatastamento è parte integrante), è stata rappresentata anche l'abitazione poiché quest'ultima è graffata al manufatto oggetto di condono.

Tipologia e sanabilità degli abusi riscontrati

Le difformità sopra riscontrate, sia rispetto all'Autorizzazione 51A/2002 riferita all'abitazione principale, sia rispetto al Permesso di Costruire in sanatoria del 02/04/2007 riferito alla dipendenza esterna, **possono essere tutte sanate** mediante “**richiesta di accertamento di conformità - ai sensi dell'art. 209 L.R. 65/2014**” e considerando di sistemare in uno dei modi proposti il problema dell'insufficiente rapporto aeroilluminante della camera matrimoniale.

Note:

Si esclude la possibilità di sanare con una “Comunicazione inizio lavori con rel. asseverata- attività edilizia libera art 136 c.2 lett. a) e g) LRT 65/2014” in quanto:

- Per l'abitazione è necessario “sanare” anche il piccolo portico esterno a copertura della porta ingresso cucina (tale intervento non ricade tra quelli dell'art. 136 LRT 65/2014);*
- Per la dipendenza esterna, risulta variato (rispetto al condono del 2004) un muro portante per consentire l'ampliamento della latrina. Il menzionato art.136 non prevede la modifica di parti strutturali.*

Stima costi sanatoria

I costi presumibilmente necessari per la regolarizzazione degli immobili saranno (i) quelli della sanzione amministrativa e gli oneri urbanistici (*comma 6 art. 209 LRT 65/2014*), (ii) quelli relativi alla realizzazione/demolizione di opere e (iii) quelli relativi alle spese tecnico/professionali.

In merito alla sanzione amministrativa si riporta il *Comma 6 Art. 209 L.R. 65/2014 prevede:*

“Sulla richiesta di attestazione di conformità in sanatoria il comune si pronuncia entro i sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza o dal ricevimento

della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento. Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 516,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso".

Di solito per casi analoghi, il Comune di Carrara applica una sanzione amministrativa di **€uro 1.032,00** (è comunque a discrezione del Comune la determinazione dell'importo. Il CTU ovviamente non può garantire che l'importo stimato venga poi mantenuto in fase di sanzione).

Alla sanzione amministrativa, andranno sommati gli oneri che nel caso in questione dovrebbero essere solo quelli relativi al porticato a copertura della porta della cucina, stimati dal sottoscritto in **€uro 100,00 circa ed i diritti di segreteria per altri €uro 100,00 circa.**

Per quanto riguarda la dipendenza esterna, dato che le opere da "sanare" (*ampliamento latrina con demolizione muro portante*) sono state realizzate in data successiva al 1.07.1982, ricorrendo gli obblighi di cui all'art. 182 della L.R. n. 65/2014, è necessario allegare:

- autorizzazione o attestato di avvenuto deposito del progetto in sanatoria presso il Genio Civile o attestato del deposito del certificato di collaudo strutturale.

oppure

dato che le opere realizzate non risultano conformi alla normativa tecnica vigente ma è possibile, stante il rispetto della disciplina edilizia ed urbanistica di cui al comma 3 dell'art. 182 della L.R. n. 65/2014, **adeguare le opere alle norme sismiche vigenti**, chiedendo che venga emesso il previsto ordine comunale di adeguamento sismico a seguito del quale sarà effettuato il deposito presso il Genio Civile degli elaborati grafici relativi al progetto di adeguamento di cui al comma 4 art. 182 della L.R. n.65/2014, con l'impegno a produrre, a lavori ultimati, il relativo certificato di collaudo o di rispondenza alle normative vigenti, per le cui opere il sottoscritto stima un costo di **€uro 6.000,00** (deposito pratiche, realizzazione opere, direzione lavori, collaudo finale).

Elenco costi per spese tecniche/esecuzione opere

Per quanto riguarda i costi da sostenere, come analizzato e stimato nei paragrafi precedenti, per "regolarizzare" l'abitazione e la dipendenza devono compiuti i seguenti

punti :

1. Ottenimento **parere ASL in deroga** o esecuzione parete interna a **riduzione della superficie della camera matrimoniale** (attività edilizia libera), stimato in media **€uro 1.500,00;**
2. Demolizione bagno al piano seminterrato e ripristino a locale sgombero **€uro 2.0000,00;**
3. Adeguamento alle norme sismiche della dipendenza, compreso esecuzione delle opere, progettazione, direzione e collaudo **€uro 6.0000,00.**

Riepilogo Costo totale sanatoria:

<i>Sanzione amministrativa stimata :</i>	<i>€uro 1.032,00</i>
<i>Oneri urbanistici stimati e diritti segreteria</i>	<i>€uro 200,00</i>
<i>ASL in deroga o esec. opere (abitazione p.t.)</i>	<i>€uro 1.500,00</i>
<i>Demolizione/ripristino bagno p.semint</i>	<i>€uro 2.000,00</i>
<i>Adeguamento strutturale dipendenza (lavori + collaudo, etc...)</i>	<i>€uro 6.000,00</i>
<i>Spese tecniche (modelli, relazione, grafici etc..)</i>	<i>€uro 5.000,00</i>
Totale	€uro 14.701,00

Destinazione Urbanistica del Terreno particella 1153 fg. 80

Come da **Certificato di Destinazione Urbanistica n° 207/CDU/2016** (allegato), le prescrizioni urbanistiche riguardanti il terreno di mq. 440 sono le seguenti:

Per effetto della Variante al Piano Strutturale, approvata con Delib. C.C. n° 28 del 16/03/2012 Pubbl. BURT n°22 del 30/05/2012:

Sistema della pianura costiera Art. 8 N.T.A. – U.T.O.E.n° 5 Avenza – Allegato A, intera particella. Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lettera e): Aree urbane di recente formazione, intera particella.

Per effetto del Regolamento Urbanistico, approvato con Del C.C. n° 64 del 08/04/98 e successive modificazioni:

Sottozona H3 – Verde privato art. 15 NTA R.U., intera particella

Sottoposto ai seguenti vincoli:

- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P1 – Pericolosità da alluvione fluviale bassa – Delibera di adozione n° 231/2015 del Comitato Istituzionale

Integrato – Appennino settentrionale, intera particella;

- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area R2 – rischio da alluvione fluviale medio – Delib. Di adozione n°231/2015 del Comitato Istituzionale Integrato – Appennino settentrionale, intera particella;

Abitabilità

Nessun documento in merito.

Impianti & Certificazioni

Presso gli archivi comunali o all'interno dell'immobile o allegato all'atto di provenienza, non esiste alcun tipo di documento riferito a:

- 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;
- Certificazione Energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91;

Valutazione

Criterio di stima:

Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore. La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50%.

Nel caso in questione, in cui il **piano seminterrato** ha un'altezza interna nel quale la permanenza delle persone dev'essere limitata nel tempo, la superficie verrà conteggiata al **35%**.

Per quanto riguarda invece la superficie della **dipendenza esterna**, seppur un accessorio e seppur in pessime condizioni, per la pregevole ubicazione nel lotto le

potenzialità e la comodità di accesso e di utilizzo, la superficie verrà conteggiata al **60%**.

Consistenza analitica e valutazione

Durante la valutazione si è tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, degli accessi, dell'esposizione e della panoramicità del bene.

Per quanto riguarda la consistenza dell'area esterna/terreno che circonda entrambe le costruzioni (abitazione e dipendenza), essa è composta da:

- corte urbana del mappale 171 per mq. 202 (quella circostante l'abitazione);
- terreno distinto al NCT mappale 1153 di mq. 440 (di fatto la parte restante del lotto, che si estende fino a Via Podenzana e che circonda su quattro lati anche la dipendenza esterna graffiata al fabbricato principale.

Il tutto per una superficie totale a servizio dei fabbricati di complessivi mq. 642, siano essi adibiti a giardino, area scoperta e/o sistemazioni esterne.

Area esterna e terreno:

Giardino, area scoperta, marciapiedi e sistemazioni esterne (fino a 3 volte la superficie ragguagliata interna il 10%, oltre il 5%)

Area totale mq. 642 c.a. per una sup. ragguagliata pari a: mq. 53,40

Abitazione principale:

Superficie ad uso abitazione – Piano terra mq. 111,00

Superficie ad uso loggia – Piano terra mq 3,80 x 50% mq. 1,90

Superficie ad uso portico – Piano terra mq 4,00 x 50% mq. 2,00

Superficie ad uso locale di sgombero

Piano Seminterrato mq.43,00 x 35% mq. 15,05

Dipendenza esterna:

Superficie ad uso cantina – Piano terra mq. 33,84 x 60% mq. 20,30

Superficie ad uso portico – Piano terra mq 28,00 x 30% mq. 8,40

Totale della superficie commerciale **mq. 212,05**

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare pignorato, valutato nel mese di settembre 2016, risulta di **€uro 572.535,00** (cinquecentosettantaduemilacinquecentotrentacinque/00⁰⁰) pari ad **€uro/mq. 2.700,00** (duemilasettecento/00⁰⁰).

Il valore ricavato è in linea anche con i valori indicati dalla “Banca dati delle quotazioni immobiliari” messi a disposizione dal sito dall’Agenzia delle Entrate. In particolare i valori di riferimento per Carrara, fascia di zona Semicentrale/Avenza-Nazzano-Bonascola-Fontia riferiti alle Abitazioni civili tipologia “Ville e Villini” in stato conservativo normale, – Anno 2015 semestre 2^o”, variano da un minimo di €/mq 2.100,00 ad un massimo di €/mq 2.900,00 (vedi tabella allegata di seguito).

Provincia: MASSA CARRARA
 Comune: CARRARA
 Fascia/zona: Semicentrale/AVENZA-NAZZANO-BONASCOLA-FONTIA
 Codice di zona: C2
 Microzona catastale n.: 2
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1550	2300	L	6,5	9,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1650	L	5	7	L
Box	NORMALE	700	1050	L			
Ville e Villini	NORMALE	2100	2900	L			

Importi da detrarre per sanatoria/demolizioni/ripristini/spese tecniche

Gli importi da detrarre, relativi alle spese di: (i) “richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell’art. 209 L.R. 65/2014”, (ii) esecuzione opere di demolizione ripristino sistemazioni varie, (iii) spese tecniche, ammontano complessivamente ad **€uro 14.701,00** (stimate nei precedenti capitoli).

Garanzia per vizi del bene

In mancanza della garanzia per vizi sul bene venduto, si applicherà al prezzo di mercato una decurtazione pari al 10% del valore di stima.

Valore finale di stima

Il valore finale di stima è dato dalla differenza tra il (i) valore di mercato di €uro 572.535,00 e le (ii) spese stimate da detrarre che ammontano in tutto ad €uro 14.701,00. A detta differenza andrà poi sottratta la percentuale del 10% per la mancanza di una garanzia per vizi sul bene.

Valore stimato	€uro	572.535,00	–
Spese “accertamento di conf. etc	€uro	14.701,00	=
Differenza	€uro	557.834,00	-
10% mancanza di garanzia per vizi	€uro	55.783,40	=
Valore finale di stima	€uro	502.050,60	

Arr.to ad €uro 500.000,00 (cinquecentomila/00”)

Con quanto sopra si ritiene espletato l’incarico affidato rimanendo a disposizione del G.E. per gli eventuali chiarimenti che si rendessero necessari.

Massa, 11 settembre 2016

IL CTU: Geom. Luigi Chioni



Elenco degli allegati:

- Estratto di mappa;
- Planimetria catastale in atti;
- Visure catastali;
- Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) N. 207/2016.
- Documentazione fotografica;
- Planimetrie dello stato di fatto, degli stati autorizzati e dello stato sovrapposto redatte dal sottoscritto;
- Autorizzazione n. 51A/2002;
- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) n° 265/2000 del 05/07/2000 (si allega comunicazione di archiviazione per lavori mai eseguiti);
- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) n° 334/2001 (non reperibile – si allega al dichiarazione dell’ufficio urbanistica di Carrara prot. 60646 del 26/08/2016);
- Permesso di Costruire in sanatoria N. 108 del 02/04/2007 riferito al condono 2004 L.R. 53/04 n° progr. 312;

Geom. Luigi Chioni



Via Mazzini, 316
55042 Forte dei Marmi/LU
Telefono +39(0)584 752173
Fax +39(0)584 752173
luigichioni@gmail.com

TRIBUNALE DI MASSA
PROVINCIA DI MASSA CARRARA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 27/2013

G. E.: Dott. sa Pinna

PROMOSSA DA:

,

CONTRO:

Custode Giudiziario:

Dott. Federico Santangeletta

CHIARIMENTI e PRECISAZIONI

Esperto Incaricato:

Ausiliario

Geom. Luigi Chioni

Via Mazzini 316 - 55042 Forte dei Marmi

Tel: 0584/1848326 - .



QUESITO

La presente in risposta alla richiesta di chiarimento postomi dal Delegato Dott. Federico Santangeletta il 14/12/2016, circa **il possibile ottenimento dell'abitabilità del bene pignorato**, indicando in caso affermativo **gli eventuali oneri da sostenere**.

RISPOSTA DEL CTU

L'abitabilità dell'immobile pignorato, potrà essere ottenuta ai **sensi dell'art. 149 e 150 Legge Regionale Toscana n. 65 del 10/11/2014 e s.m.i.**; essa dovrà essere depositata presso il settore edilizia privata del Comune di Carrara. Ovviamente l'abitabilità è subordinata alla sanatoria delle opere abusive riscontrate in perizia.

Nello specifico, una volta ottenuta la sanatoria, il professionista incaricato, dovrà predisporre la documentazione necessaria e idonea al deposito dell'abitabilità oltre a dichiarare/attestare sotto la propria responsabilità, l'attuale sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, della costruzione e degli impianti in essa installati, valutati secondo quanto disposto dalla normativa vigente e secondo quanto richiesto dal modulo del Comune di Carrara scaricabile anche dal sito internet del Comune stesso.

Le **spese tecniche da sostenere** per la dichiarazione di abitabilità (una volta ottenuta la sanatoria), si stimano in **€uro 1.000,00** (mille).

ERRATA CORRIGE:

Con l'occasione si precisa che a pag. 4 e 5 della perizia, sono stati commessi due errori di battitura nella descrizione catastale della pertinenza, indicata con la particella 271 al posto della **corretta 217**.

Si conferma pertanto che il bene pignorato è censito al Catasto Fabbricati di Carrara:

Foglio 80 particella 171 sub.1 graffato con la particella 217 sub 1.

Rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti, porgo Distinti Saluti.

Massa, 15 Dicembre 2016

Il CTU
Geom. Luigi Chioni

