



TRIBUNALE DI MASSA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura N. 110/2014 R.G. Esecuzioni Immobiliari

Promossa da
UNIPOL BANCA s.p.a.

Contro



Geometra Alessandra Mignani
Viale Stazione n. 3 -54100 Massa – telefono: 058541077



Premessa:

La sottoscritta Alessandra Mignani, geometra libera professionista con studio professionale in Massa, Viale Stazione n. 3, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa-Carrara al n. 1214, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione di cui all'epigrafe, in data 10/04/2015.

In seguito in data 29/04/2015 alla presenza del D.ssa Elisa Pinna Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Massa, prestava giuramento di rito e accoglieva il quesito formulato dal G.E. che è composto da più adempimenti e/o domande.

Pertanto per comodità si riporta di seguito in grassetto quale titolo, quanto richiesto dal G.E, all'inizio di ogni adempimento e/o domanda.

La sottoscritta, come da comunicazione inviata dal Custode Giudiziario Dr. Marco Lavaggi ha eseguito il primo accesso agli immobili oggetto di stima il 07/05/2015. Successivamente al fine di rilevare lo stato di fatto degli immobili ha proceduto ad un ulteriore sopralluogo il 23/05/2015 come da accordi verbali presi con l'esecutato sig. [REDACTED] il giorno del primo accesso, ha provveduto a controllare presso i Pubblici Uffici i documenti ed i dati necessari, ponendosi in grado di redigere la presente relazione tecnico-estimativa, rispondendo ai quesiti elencati nel verbale di giuramento.

* * *

CONTROLLI

➤ **la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento – *estese fino alla data, antecedente il ventennio, nella quale il bene è pervenuto ai danti causa-* oppure certificato notarile sostitutivo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) provvedendo, se carente, ad integrarla a spese della procedura;**

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. agli atti e reperita dal sito "Efisystem- Area Esperto alla Stima", risulta completa dal Certificato notarile del Notaio Dr. Marcello Porfiri del 23/10/2014;

Non essendo allegato in atti, copia del titolo di provenienza è stata reperita la copia del Titolo di Provenienza che si allega alla perizia.

ACCEDA

➤ **fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento.**



La sottoscritta, ha effettuato il primo accesso all'immobile il 07/05/2015, congiuntamente al Custode Giudiziario nominato Dr. Marco Lavaggi e successivamente il 23/05/2015 alla presenza del sig. [REDACTED] in qualità di comproprietario. In tale data si è verificato la consistenza esterna ed interna e la conformità della descrizione dei beni riportati nell'atto di pignoramento.

PROVVEDA

➤ **l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti (creditore, debitore, comproprietari ed eventuali terzi occupanti) a mezzo posta , e-mail o fax , dell'inizio delle operazioni peritali:**

La sottoscritta, esaminati gli atti del procedimento, in data 07/05/2015 ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali stabilito per il 23/05/2015 alle ore 9:00 c/o l'immobile alle parti come segue:

➤ agli esecutati sigg.ri: [REDACTED] (abitante dell'immobile) in sede del 1° accesso congiunto con il Custode Giudiziario dr. Lavaggi Marco e alla sig.ra [REDACTED] per il tramite di raccomandata del 30/04/2015 inviata dallo stesso Custode. Successivamente in data 27/07/2015 si provvedeva ad avvisare l'avvenuto accesso agli immobili con raccomandata n. 14989788190-0.

➤ Al creditore procedente: Unipol Banca s.p.a c/o avvocato Matteo con comunicazione inviata tramite pec del 25/06/2015.

Dall'analisi della Documentazione in atti non risultano altri comproprietari da avvisare.

a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento (ivi compresi i relativi confini) ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, solo ove strettamente necessario e se non si tratta di un bene indiviso, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

I beni individuati nel pignoramento trascritto all'Agenzia delle entrate di Massa-Carrara l'11/07/2014 al par. n. 4540, per la *quota di 1/2 di proprietà di* [REDACTED] *e per la quota di 1/2 di* [REDACTED] [REDACTED] sultano essere:

- n. 1 fabbricato ad uso civile abitazione sito in Podenzana (MS), frazione Laghi loc. Serracurta;
- n. 4 Terreni incolti e circostanti il fabbricato sopra elencato, siti in Podenzana (MS), frazione



Laghi loc. Serracurta adiacenti l'abitazione sopra elencata.

A confini: lato nord mappali 1531-353; lato Est mappali 358-638-343-637-1344-362-366-639; lato sud mappale 392; lato Ovest canale d'acqua senza identificazione, mappali 528-330; salvo se altri.

Sulla base dell'esatta individuazione dei beni oggetto di perizia la scrivente ritiene opportuno prevedere la formazione di un **LOTTO UNICO**.

b. All'identificazione catastale dell'immobile, ed all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

DATI CATASTALI

I beni risultano censiti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio del comune di PODENZANA con i seguenti dati catastali:

Ditta catastale :

- [REDACTED] proprietario per 500/1000 in regime di comunione dei beni
(c.f.: [REDACTED])
- [REDACTED] proprietaria per 500/1000 in regime di comunione dei beni
(c.f.: [REDACTED])

Unità immobiliare : N.C.E.U.

Foglio	Mappale	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
9	1400	A/3	2	7,5 vani	€. 464,81

Unità immobiliare : N.C.T.

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domenicale
9	389	Bosco alto	2	610 mq.	€. 0,22
9	391	Semin. Arborato	4	242 mq.	€. 0,31
9	529	Prato	U	2.323 mq.	€. 6,02
9	1399	Semin. Arborato	3	1.747 mq.	€. 4,06

ACCERTAMENTI E RISULTANZE CATASTALI

Premesso che gli identificativi catastali riportati nella nota e nell'atto di pignoramento



corrispondono all'esatta individuazione degli immobili oggetto di stima, ai fini delle risultanze catastali si fa presente che la planimetria catastale in atti non risulta conforme allo stato di fatto dell'immobile.

Visto la non legittimità delle variazioni riscontrate in sede di sopralluogo, si è reputato di non procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

Si riporta negli allegati la tavola dello stato di fatto rilevato e la tavola dello stato sovrapposto con l'indicazione delle varianti riscontrate, alla data del sopralluogo.

c. Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

- Dall'analisi dei certificati ipocatastali e lo stato di fatto si è potuto verificare che la descrizione attuale dei beni (indirizzo, piano, dati catastali, ecc.), è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento;

- Visto la non legittimità delle variazioni edilizie, riscontrate in sede di sopralluogo, si è reputato di non procedere all'aggiornamento della planimetria catastale in attesa di un eventuale sanatoria edilizia e/o ripristino dello stato di fatto legittimo.

- Dal punto di vista urbanistico gli immobili, secondo il vigente strumento urbanistico (Regolamento Edilizio approvato nel 2004) la destinazione di zona risulta essere la seguente :

Identificazione catastale del bene	Destinazione Urbanistica R.U. Vigente
Foglio 9 mappale 1400	ambito E2 "area a prevalente funzione agricola"
Foglio 9 mappale 389	Parte ambito E2 "area a prevalente funzione agricola" e parte E3 "aree boscate"
Foglio 9 mappali 391-52-1399	Ambito E3 "aree boscate"

Ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, la sottoscritta, dopo aver eseguito l'accesso agli atti amministrativi c/o lo sportello Edilizia privata del Comune di Podenzana, si è posta in grado di elencare, descrivere e confrontare i vari titoli autorizzativi e lo stato attuale rilevato alla data del sopralluogo.

Il fabbricato di cui al mappale 1400 risulta essere costruito in data anteriore al 1967; successivamente l'immobile è stato oggetto di :

1) Concessione Edilizia in data 20/10/1980 con decisione n° 756 del Comune di Podenzana con cui veniva autorizzato un ampliamento "una tantum" ai sensi della L.R. 10/79.



2) Condono Edilizio per cui il Comune di Podenzana ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 111/1999 , ai sensi delle Leggi 28.2.1985 n. 47 / 23.12.1994 n. 724 per opere eseguite in difformità alla Concessione Edilizia consistenti nella difforme realizzazione dell'immobile rispetto al progetto della precedente C.E. ovvero: parziale demolizione della struttura originaria, modifiche di aperture interne ed esterna, diverse disposizione dei terrazzi, diversa distribuzione interna così come meglio rappresentato nei grafici di sanatoria.

3) Denuncia di Inizio Attività n. 3183 del 10/8/2000 pratica 2034/2000. per: “ *Realizzazione di rimessa interrata e di scala di accesso a fabbricato civile*”

4) Denuncia di Inizio Attività n. 806 del 05/06/2008 per: “ *Realizzazione di strada recinzione e cancello carrabile*” N.B. Tale autorizzazione rilasciata non è stata mai realizzata fisicamente sui luoghi.

– Dal confronto del rilievo dello stato di fatto con le varie autorizzazioni rilasciate, sono state riscontrate le seguenti difformità suddivise per opere sanabili e opere non sanabili da ripristinare:

a) Opere sanabili in base alla tipologia quale interventi di manutenzione straordinaria per lavori già eseguiti ART. 209 LRT 65/2014 :

- Demolizione di porzione di muratura portante interna al fabbricato;
- Trasformazione di porta in finestra al piano terreno sul lato nord del fabbricato;
- Difforme distribuzione interna a piano primo;
- Difforme realizzazione delle scale di accesso al piano primo;
- Difforme realizzazione di vano autorimessa, intercapedine e sottoscala;

b) Opere non sanabili da ripristinare perché non conformi alle autorizzazioni rilasciate e non ammissibili con la normativa vigente:

- realizzazione di manufatto ad uso tettoia sita a piano terra ed insistente sul mappale 1399;
- realizzazione di manufatto ad uso stalla sita a piano terra ed insistente sul mappale 1399;
- Aumento di volume a piano terreno mediante realizzazione di tamponature del portico previsto da progetto;
- realizzazione di porticato in legno antistante l'ingresso al fabbricato principale a piano primo.
- realizzazione di porticato in legno sulla terrazza est del fabbricato principale a piano primo.

Dai registri Comunali non è stata rintracciata l'abitabilità dell'immobile.

I costi complessivi oltre a spese tecniche comprensive di: sanatoria opere abusive; richieste di autorizzazioni c/o Comune di Podenzana; sanzioni e diritti di segreteria; previo deposito presso il



Genio Civile di Massa Carrara di autorizzazione in sanatoria con completamento opere ; variazioni catastali sia al catasto terreni che fabbricati; opere di demolizione per i manufatti identificati sulla corte del fabbricato principale; la demolizione delle tamponature dei porticati, e la rimessa in pristino dei vani adibiti a rimessa ed intercapedine, sanzioni e diritti di segreteria, risultano essere quantificabili in circa €. 50.000,00.

Il C.T.U.

Geom. Alessandra Mignani

Geometra Alessandra Mignani
Viale Stazione n. 3 -54100 Massa – telefono: 058541077



RELAZIONE DI STIMA

La sottoscritta Alessandra Mignani, dopo aver effettuato indagini di carattere generale, reperito la documentazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate del Comune di Massa Servizi Catastali e Registri Immobiliari e il Comune di Massa, eseguito opportuno sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima, e con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, provvedeva alla redazione della presente relazione di stima in adempimento all'incarico ricevuto.

Premessa:

Si precisa che la seguente relazione per comodità di consultazione è stata predisposta in capitoli in considerazione della scelta del criterio di stima generale adottato, della verifica della regolarità urbanistica e della provenienza dei beni.

Per semplicità descrittiva si riporta di seguito l'elenco dei capitoli :

- 1) Individuazione dei beni - Dati Catastali - Confini -Accertamenti Catastali - Provenienza;
- 2) Consistenza: descrizione dell'immobile ;
- 3) Caratteristiche impianti;
- 4) Disponibilità;
- 5) Destinazione urbanistica- Legittimità;
- 6) Vincoli e oneri giuridici;
- 7) Scelta del criterio di stima;
- 8) Stima: calcolo superficie commerciale e stima;
- 9) Divisibilità .

LOTTO UNICO

1.0) - INDIVIDUAZIONE DEI BENI - DATI CATASTALI - CONFINI - ACCERTAMENTI CATASTALI - PROVENIENZA

1.1. Individuazione dei beni:

Piena Proprietà di fabbricato ad uso civile abitazione con circostante terreni incolti siti in Comune di Podenzana in località Laghi, Serracurta in strada provinciale n° 14 numero civico 4.

1.2. Dati catastali:

I beni risultano censiti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio del comune di PODENZANA con i seguenti dati catastali:

Ditta catastale :

Geometra Alessandra Mignani
Viale Stazione n. 3 -54100 Massa – telefono: 058541077



[redacted] proprietario per 500/1000 in regime di comunione dei beni

(c.f. [redacted])

[redacted] proprietaria per 500/1000 in regime di comunione dei beni

(c.f. [redacted])

Unità immobiliare : N.C.E.U.

Foglio	Mappale	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
9	1400	A/3	2	7,5 vani	€. 464,81

Unità immobiliare : N.C.T.

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Reddito domenicale
9	1399	Semin. Arborato	3	1.747 mq.	€. 4,06
9	389	Bosco alto	2	610 mq.	€. 0,22
9	391	Semin. Arborato	4	242 mq.	€. 0,21
9	529	Prato	U	2.322 mq.	€. 6,02

1.3. Confini:

A confini: lato nord mappali 1531-353; lato Est mappali 358-638-343-637-1344-362-366-639; lato sud mappale 392; lato Ovest canale d'acqua senza identificazione, mappali 528-330; tutti del foglio 9 del Comune di Podenzana s.s.a.

1.4. Accertamenti Catastali:

➤ La planimetria catastale in atti non risulta conforme allo stato di fatto dell'immobile. Si riporta negli allegati la planimetria dello stato di fatto, corrispondente allo stato attuale dell'immobile alla data del sopralluogo.

1.5. Provenienza

I beni sono pervenuti agli esecutati con atto di compravendita a rogito notaio Vertere Morichelli del 23/06/2000 repertorio n. 46553, Trascritto all'Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio il 28/06/2000 ai particolari n. 4078 e n. 4079, registrato ad Aulla il 10/07/2000 al n. 651 mod. 1V.

Si fa presente che gli immobili oggetto di stima sono stati venduti agli esecutati dalla sig.ra [redacted] per la piena disponibilità anche se oggetto di un atto di donazione precedente per la nuda proprietà a favore del figlio [redacted] atto a rogito notaio Isio Zannoni del 21/12/1983 rep. 65036 registrato ad Aulla il 04/01/1984 al n. 66 e trascritto il



19/01/1984 al n. 561). Contratto risolto per mutuo dissenso con atto notarile a rogito notaio Isio Zannoni del 05/04/200 (registrato ad Aulla il 26/04/2000 al n. 242) annotato a margine il 17/06/2000 al n. 893.

2.0) – DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

2.1. Descrizione:

I beni oggetto di stima sono siti in Comune di Podenzana in località Serracurta, in Strada Provinciale n° 14 numero civico 4. La zona, di carattere collinare, risulta parzialmente edificata e con caratteristiche residenziali, risulta priva di servizi a distanza pedonale per cui le principali attività commerciali e servizi si trovano presso il centro di Aulla che si trova a circa 3 km. La cittadina limitrofa offre inoltre la connettività con la rete autostradale e ferroviaria nazionale.

Per queste caratteristiche, la zona non risulta particolarmente appetibile sul mercato immobiliare.

L'accesso ai beni oggetto di stima è garantito da uno stradello privato, sterrato e sconnesso che si diparte dalla strada provinciale che insiste sui mappali 336-631-632-352-353-1531 del foglio 9 s.s.a., sul quale è trascritta una servitù di passo a favore dei beni staggiti (atto di divisione a rogito notaio dr. Luigi Maneschi del 14/05/1974- registrato il 31/05/1974- trascritto il 18/06/1974 al particolare n. 305).

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da:

- Un fabbricato ad uso civile abitazione disposto su due livelli oltre accessori e piccola resede esclusiva (foglio 9 Mappale 1400);
- Corte esterna ad uso resede esclusiva (foglio 9 mappale 1399 in parte);
- Terreni incolti (foglio 9 mappali 529-389-391);

N.b.: si fa presente l'esistenza di ulteriori due manufatti abusivi ad uso tettoia l'uno e stalla l'altro, entrambi insistenti sul mappale 1399;

Il fabbricato principale è il risultato di un insieme di interventi di ristrutturazione ed ampliamento del preesistente fabbricato edificato in data ante 1967 di cui ancora si individuano ancora alcune murature perimetrali. Originariamente il fabbricato era costituito da due livelli di cui tre cantine a piano terreno e quattro vani ad uso abitazione al piano primo. Lo stesso è stato oggetto di ristrutturazione ed ampliamento in data 1980 in forza di di C.E. con decisione n° 756 e successiva sanatoria ai sensi della L. 47/85 C.E.S. 111/1999



per opere eseguite difformemente dal progetto originario. In /seguito è stato inoltre soggetto a DIA n° 3183 del 10/08/2000 per realizzazione di garage ripostiglio a piano terreno, e la costituzione di una scala di accesso alla terrazza lato Est.

La struttura portante del fabbricato è mista: costituita da muratura portante in pietra dello spessore di circa 55cm per quanto riguarda la porzione di fabbricato originario, e da una intelaiatura a travi e pilastri in cemento armato e tamponature in laterizio dello spessore di circa 33 cm per tutta la porzione in ampliamento. I solai sono tutti in laterocemento sia quello contro terra che interpiano che verso il sottotetto e di copertura ad esclusione della porzione di solaio contro terra nella porzione originaria del fabbricato.

Attualmente il fabbricato risulta composto da due livelli oltre un sottotetto non abitabile.

Al piano terra sono ubicati due ampi vani ad uso cantina, quattro ripostigli, un vano di disimpegno ed un vano configurato come portico, oltre alla corte esclusiva circostante il fabbricato.

Le pavimentazioni del piano terreno sono principalmente in battuto di CLS (solo massetto) e gli intonaci assenti o al grezzo se non vetusti come nella porzione del fabbricato originario, ad esclusione dei vani ripostiglio 1-2-3-4 che risultano pavimentati con piastrelle in monocottura ed intonacati e verniciati con pittura a tempera di colore bianco. Gli infissi sono prevalentemente assenti o in legno privi di serrature, vetusti e cadenti ad esclusione dei vani ripostiglio 2-3-4 che risultano in ferro zincato ed in buono stato e con serrature efficienti.

Al piano primo da: Ingresso, soggiorno, ampia cucina, due camerette, disimpegno, bagno e camera matrimoniale con bagno interno, balcone lato sud e due porticati di cui uno all'ingresso dell'edificio e l'altro in facciata Est.

Il piano sottotetto consiste in un vano tecnico a cui si accede dall'interno dell'abitazione attraverso una botola posta nel solaio e utilizzando una scala amovibile; la scala non è stata rinvenuta sul posto pertanto non è stato possibile raggiungere e rilevare tale locale.

Dal riscontro con le varie autorizzazioni edilizie rinvenute, si è appurato che in nessuna tavola risulta indicata l'altezza del sottotetto e dal rilievo effettuato non è stato possibile riscontrare un'eventuale incremento della superficie non residenziale, pertanto tale area a parere della scrivente non viene tenuta conto nella consistenza del fabbricato.

Tutti i vani sono intonacati e pitturati con differenti colori tinta pastello, le pavimentazioni



sono prevalentemente in cotto, ad esclusione del vano cucina con il piano lavoro in marmo rosa e i servizi igienici i quali risultano essere pavimentati e rivestiti in ceramica. Il portone di ingresso è in legno massello pitturato colore verde, le porte interne sono in legno massello al naturale con modanature e specchiature parte in vetro lavorato e parte in legno. Gli infissi esterni sono sempre in legno massello al naturale con vetro doppio e divisori in ottone, munite di persiane in legno colore verde.

L'impianto di riscaldamento è affidato ad una caldaia a Gas sita a piano terreno nel vano Rip. 1 e da una rete di termosifoni in alluminio distribuiti, tramite un impianto a collettori, nell'abitazione a piano primo; l'impianto elettrico è collegato alla rete pubblica così come la linea di adduzione di acqua potabile e di gas metano che alimentano la cucina ed i servizi igienici; per lo scarico delle acque luride invece la struttura è dotata di una fossa settica tipo Imhoff e pozzo a perdere ubicati nella corte esterna.

Non sono stata reperite certificazioni di conformità degli impianti che comunque risultano efficienti a piano primo ma del tutto inadeguati a piano terreno.

Il terreno identificato catastalmente al foglio 9 mappale 1399, consiste nel terreno circostante l'abitazione sopra descritta e attualmente si presenta in parte pianeggiante per la zona di accesso al piano terra, recintato in parte sul lato ovest, incolto e posto in sensibile pendio verso il fabbricato abusivo posto lato sud del mappale.

I terreni identificati catastalmente ai mappali 529, 391 e 389 del foglio sono posti in pendio verso sud fino al confine con l'autostrada della Cisa (A15) risultano essere non recintati, incolti e invasi da rovi e da una folta ed intricata selva che rende impossibile l'accesso e la visione completa dalla proprietà.

Sui terreni appena menzionati si sono individuati due manufatti, così come da grafici allegati, realizzati l'uno con pali in legno e parte in muratura di bozze di cemento con copertura in laterizio ad uso tettoia, l'altro risulta essere inaccessibile e risulta essere visibile solo la copertura piana in laterocemento impermeabilizzata con guaina bituminosa.

Lo stato di manutenzione generale dell'immobile risulta molto scarso per il piano terreno e insufficiente per il piano primo, completamente assente per i terreni circostanti.

Attualmente gli immobili sono occupati dall'esecutato sig. XXXXXXXXXX

La descrizione degli immobili di cui sopra corrisponde allo stato di fatto al momento del sopralluogo.



2.2. Consistenze:

La consistenza degli immobili oggetto di stima è stata calcolata tenendo conto dei muri interni ed esterni e metà dei muri in comunione con altre proprietà esclusive o comuni:

Immobile	Superficie Lorda	Superficie non Residenziale
Abitazione fg. 9 mapp. 1400	127,65 mq.	42,00 mq. Terrazzo P.1 70,83 mq. Cantina al P.T. 97,00 mq. porticato al P.T.
Corte esclusiva fg. 9 mappale 1400	Totale complessivo = 70,00 mq.	
Terreni fg. 9 mappale 389 fg. 9 mappale 391 fg. 9 mappale 529 fg. 9 mappale 1399	610,00 mq. 242,00 mq. 2.332,00 mq. 1.747,00 mq. Totale complessivo = 4.931,00 mq.	

3.0) – CARATTERISTICHE IMPIANTI

3.1 Impianti:

In sede di sopralluogo si è appurato che l'abitazione oggetto di stima è dotata d'impianto idro-elettrico e di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano ed elementi radianti collegato alla rete pubblica e lo scarico delle acque luride avviene con l'utilizzo di una fossa settica tipo Imhoff e pozzo a perdere ubicati nella corte esterna.

Si fa presente non sono state rintracciate documentazioni amministrative e tecniche in materia di installazione impianti e si rileva che gli impianti elettrici, idrici e termici possono essere considerati a norma dalla dichiarazione di conformità e che tale dichiarazione è quel documento nel quale il professionista abilitato che ha coordinato la messa in opera degli impianti, attesta la messa in regola di un impianto (normativa regolamentata dal Decreto Ministeriale 37/2008).

4.0) – DISPONIBILITÀ

4.1. Disponibilità:

Gli immobili attualmente, risultano essere utilizzati dal comproprietario esecutato sig.

[REDACTED]

Geometra Alessandra Mignani
Viale Stazione n. 3 -54100 Massa – telefono: 058541077



5.0) – DESTINAZIONE URBANISTICA – LEGITTIMITÀ- VINCOLI

5.1. Destinazione Urbanistica:

- Dal punto di vista urbanistico gli immobili, secondo il vigente strumento urbanistico (Regolamento Edilizio approvato nel 2004) la destinazione di zona risulta essere la seguente:

Identificazione catastale del bene	– Destinazione Urbanistica R.U. Vigente
– Foglio 9 mappale 1400	– ambito E2 “area a prevalente funzione agricola”
– Foglio 9 mappale 389	– Parte ambito E2 “area a prevalente funzione agricola” e parte E3 “aree boscate”
– Foglio 9 mappali 391-52-1399	– Ambito E3 “aree boscate”

5.2 Legittimità:

Da indagini effettuate presso il comune di Podenzana il fabbricato risulta essere costruito in parte in data anteriore al 1967; successivamente è stato oggetto di interventi edilizi autorizzati di seguito elencati:

- 1) Concessione Edilizia in data 20/10/1980 con decisione n° 756 del Comune di Podenzana con cui veniva autorizzato un ampliamento “una tantum” ai sensi della L.R. 10/79.
- 2) Condono Edilizio per cui il Comune di Podenzana ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 111/1999 , ai sensi delle Leggi 28.2.1985 n. 47 / 23.12.1994 n. 724 per opere eseguite in difformità alla Concessione Edilizia consistenti nella difforme realizzazione dell’immobile rispetto al progetto della precedente C.E. ovvero: parziale demolizione della struttura originaria, modifiche di aperture interne ed esterna, diverse disposizione dei terrazzi, diversa distribuzione interna così come meglio rappresentato nei grafici di sanatoria.
- 3) Denuncia di Inizio Attività n. 3183 del 10/8/2000 pratica 2034/2000. per: “ *Realizzazione di rimessa interrata e di scala di accesso a fabbricato civile* ”
- 4) Denuncia di Inizio Attività n. 806 del 05/06/2008 per: “ *Realizzazione di strada recinzione e cancello carrabile* ” N.B. Tale autorizzazione rilasciata non è stata mai attuata fisicamente sui luoghi.

Dai registri Comunali non è stata rintracciata l'abitabilità dell'immobile e allo stato attuale



gli immobili, risultano essere privi di abitabilità e non legittimi.

Dal confronto del rilievo dello stato di fatto con le varie autorizzazioni rilasciate, sono state riscontrate le seguenti difformità suddivise per opere sanabili e opere non sanabili da ripristinare:

a) Opere sanabili in base alla tipologia quale interventi di manutenzione straordinaria per lavori già eseguiti ART. 209 LRT 65/2014 :

- Demolizione di porzione di muratura portante interna al fabbricato;
- Trasformazione di porta in finestra al piano terreno sul lato nord del fabbricato;
- Difforme distribuzione interna a piano primo;
- Difforme realizzazione delle scale di accesso al piano primo;
- Difforme realizzazione di vano autorimessa, intercapedine e sottoscala;

b) Opere non sanabili da ripristinare perché non conformi alle autorizzazioni rilasciate e non ammissibili con la normativa vigente:

- realizzazione di manufatto ad uso tettoia sita a piano terra ed insistente sul mappale 1399;
- realizzazione di manufatto ad uso stalla sita a piano terra ed insistente sul mappale 1399;
- Aumento di volume a piano terreno mediante realizzazione di tamponature del portico previsto da progetto;
- realizzazione di porticato in legno antistante l'ingresso al fabbricato principale a piano primo.
- realizzazione di porticato in legno sulla terrazza est del fabbricato principale a piano primo.

I costi complessivi oltre a spese tecniche comprensive di: sanatoria opere abusive; richieste di autorizzazioni c/o Comune di Podenzana; sanzioni e diritti di segreteria; previo deposito presso il Genio Civile di Massa Carrara di autorizzazione in sanatoria con completamento opere ; variazioni catastali sia al catasto terreni che fabbricati; opere di demolizione per i manufatti identificati sulla corte del fabbricato principale; la demolizione delle tamponature dei porticati, e la rimessa in pristino dei vani adibiti a rimessa ed intercapedine, risultano essere quantificabili in circa €. **50.000,00**

6.0) – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

6.1) Vincoli a carico dell'acquirente:

Da ricerche effettuate nei vari passaggi di proprietà, a carico dell'acquirente, non risultano agli atti domande giudiziali o altre trascrizioni oltre il pignoramento, non sono state



effettuate cessioni di cubatura verso altri fondi, non sono trascritte convenzioni matrimoniali di assegnazione della casa coniugale.

Si fa presente che gli immobili oggetto di stima godono dei seguenti diritti:

a) diritto di passo a piedi e con altri mezzi per quanto la larghezza lo consente su una striscia di terreno di ml. 3 che partendo dalla strada provinciale raggiunge la corte del fabbricato (mappali 353 e 637 del foglio 9), come da atto notarile di divisione a rogito notaio dr. Luigi Maneschi del 14/07/1974 registrato a Massa il 31/05/1974 e trascritto il 18/06/1974 al n. 3057;

b) accordi a margine del contratto di contratto di compravendita rep. 46553 raccolta 12105 che si riportano di seguito:

– accordo per poter far cambiare l'accesso al passo carraio oggi esistente a monte dell'abitazione in cambio di un nuovo passo carraio a valle confinante con la proprietà dei venditori e costruzione di un cancello della larghezza di ml. 3 dove il diritto di passo sarà esercitato dai sig.ri [redacted] loro aventi causa.

– Il confine della proprietà assume un nuovo confine con allineamento del muretto a margine della strada lato dx a scendere sino alla fine della piazzetta.

– Nessuno potrà contestare la costruenda scala lato Aulla che i sigg. [redacted] [redacted] costruiranno.

6.2 Vincoli a carico della Procedura:

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità gravanti sul bene oggetto di stima che saranno a carico della procedura e l'elenco delle spese necessarie alla regolarizzazione della legittimità urbanistica del fabbricato che verranno detratte dal valore complessivo stimato.

Elenco oneri a carico della Procedura

➤ Formalità ipotecarie elencate nel certificato ipotecario depositato in cancelleria e negli aggiornamenti ipotecari (allegati in copia) eseguiti in data 24/07/2015:

1) Pignoramento immobiliare a favore di Unipol Banc s.p.a. Contro la quota di ½ ciascuno del sig. [redacted] e della sig.ra [redacted] trascritto l' 11/07/2014 al particolare n. 4540;

2) Ipoteca volontaria di €. 300.000,00 a favore della Banca Toscana s.p.a iscritta il 20/09/2005 al particolare n. 1938 annotata a margine con annotazione del 12/06/2008 particolare 899 per atto di Surroga a favore di Unipol Banca s.p.a. ;

3) Ipoteca volontaria di €. 60.000,00 a favore di Unipol Banca s.p.a. Iscritta il 09/05/2008 al



particolare n. 943;

4) Ipoteca giudiziale di €. 45.000,00 a favore di Unipol Banca s.p.a. Iscritta il 03/01/2013 al particolare n. 4.

Costi cancellazioni e/o restrizioni:

I costi per la cancellazioni e/o restrizioni della trascrizione, sono calcolati per legge secondo la tassazioni di seguito elencata:

Annotamenti a margine delle formalità ipotecarie	Imposta Ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa Ipotecaria	Totale complessivo
- Trascrizioni	€. 200,00	€ 59,00	€. 35,00	€ 294,00
- iscrizioni volontaria	-	-	€. 35,00	-
- iscrizioni giudiziarie	0,50 % della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni	€ 59,00	€. 35,00	Variabile a seconda del prezzo e di eventuali cancellazioni e/o restrizioni

Costi detraibili dalla stima:

Elenco regolarizzazioni:

- A detrarre spese tecniche comprensive di: sanatoria opere abusive; richieste di autorizzazioni c/o Comune di Podenzana; sanzioni e diritti di segreteria; previo deposito presso il Genio Civile di Massa Carrara di autorizzazione in sanatoria con completamento opere; variazioni catastali sia al catasto terreni che fabbricati; opere di demolizione per i manufatti identificati sulla corte del fabbricato principale; la demolizione delle tamponature dei porticati, la rimessa in pristino dei vani adibiti a rimessa ed intercapedine, sanzioni e diritti di segreteria, risultano essere quantificabili in circa..... = **€. 50.000,00**

7 – SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

7.1 Criterio di Stima:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto dei beni, dalla loro ubicazione, dello stato conservativo e della domanda del mercato immobiliare per immobili in condizioni e posizioni simili, si ritiene opportuno procedere alla valutazione, utilizzando il metodo comparativo, pertanto dopo aver effettuato indagini tra operatori del settore, comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dei prezzi indicati nelle OMI e dell'attuale crisi del mercato immobiliare, si attribuiscono i valori di mercato (€/mq.) applicati alla *Superficie Commerciale* della singola unità immobiliare.

8 – STIMA

Geometra Alessandra Mignani
Viale Stazione n. 3 -54100 Massa – telefono: 058541077



8.1 Calcolo Valore di Mercato:

Attraverso l'analisi dei prezzi di mercato forniti da alcune Agenzie Immobiliari locali e dall'analisi dei valori OMI, si è giunti ad individuare per i beni immobili oggetto di stima un *Valore di Mercato pari a 1.200,00 €/m²* per il fabbricato e da *2,50 €/m² a 5,00 €/m²* per i terreni.

8.3 Valutazione:

LOTTO UNICO: *Piena proprietà di fabbricato ad uso civile abitazione disposto su due livelli oltre accessori e piccola resede esclusiva con circostanti terreni pertinenziali incolti sito in Podenzana (MS), frazione Laghi loc. Serracurta via Provinciale n. 4.*

Il tutto censito catastalmente al N.C.E.U. del comune di Podenzana al foglio 9 mappale 1400 categoria A/3 classe 2 consistenza 7,5 vani e al N.C.T. Foglio 9 Mappale 389 di mq. 610; mappale 391 di mq.242; 529 di mq. 2. 332; mappale 1399 di mq. 1.747.

Calcolo Superficie Commerciale e stima al mq.

ABITAZIONE

Immobile	Superficie	Coefficiente	Valore al mq. €.	Valore totale €.
- Abitazione fg. 9 mappale 1400	127,65	100%	1.200,00	153.180,00
- Terrazzo P.1 fg. 9 mappale 1400	42,00	30%	1.200,00	15.120,00
- Cantina P.T. fg. 9 mappale 1400	70,83	25%	1.200,00	21.249,00
- Porticato P.T. fg. 9 mappale 1400	97,00	10%	1.200,00	11.640,00
- Corte esclusiva fg. 9 mappale 1400	70,00	10%	1.200,00	8.400,00
- Terreno fg. 9 mapp. 389	610,00	100%	2,50	1.525,00
- Terreno fg. 9 mapp. 391	242,00	100%	2,50	605,00
- Terreno fg. 9 mapp. 529	2.332,00	100%	3,00	6.996,00
- Terreno fg. 9 mapp. 1399	1.747,00	100%	5,00	8.735,00
TOTALE =				227.450,00
- A detrarre spese tecniche comprensive di: sanatoria opere abusive; richieste di autorizzazioni c/o Comune di Podenzana; sanzioni e diritti di segreteria; previo deposito presso il Genio Civile di Massa Carrara di autorizzazione in sanatoria con				

Geometra Alessandra Mignani
Viale Stazione n. 3 -54100 Massa – telefono: 058541077



completamento opere ; variazioni catastali sia al catasto terreni che fabbricati; opere di demolizione per i manufatti identificati sulla corte del fabbricato principale; la demolizione delle tamponature dei porticati e la rimessa in pristino dei vani adibiti a rimessa ed intercapedine, sanzioni e diritti di segreteria, risultano essere quantificabili in circa	-50.000,00
TOTALE COMPLESSIVO =	€. 177.450,00

9 – DIVISIBILITÀ

Attualmente il bene risulta essere indivisibile.

* * *

ADEMPIMENTI

Si è Provveda almeno 45 giorni prima dell’udienza ad inviare copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Qualora le parti abbiano provveduto a inviare note all’esperto nei 15 giorni successivi, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, l’esperto dovrà replicare alle stesse in sede di stesura del proprio elaborato.

Si è provveduto a tutti gli “Adempimenti” richiesti come sopra elencati depositando la Relazione scritta in Cancelleria in originale, in copia semplice e su supporto informatico ed inviandone una copia ai Creditori Procedenti, Intervenuti e al Debitore.

* * *

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene espletato l’incarico ricevuto rimanendo a disposizione del G.E. e Garantendo inoltre, il proprio intervento all’Udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l’emissione dell’ordinanza di vendita, al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico per eventuali chiarimenti e/o precisazioni.

Massa li, 04/08/2015

il C.T.U.

Geom. Alessandra Mignani

