

Del Freo Geom. Giovanni via Petracci, 22/a
54038 Montignoso
P.I.V.A. N. 01213050451
C.F. DLFGNN56P07F679B

TRIBUNALE DI MASSA-CARRARA
ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 68/14



Giudice Dr. Sara Farini

Il sottoscritto Geom. Giovanni Antonio Del Freo nato a Montignoso il 07.09.1956 con studio tecnico in via Petracci, 22/a Montignoso (MS), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa-Carrara con il n. 525, nominato C.T.U. dal giudice Dr.ssa Sara Farini, prestava giuramento nell'udienza dell'11.12.2014. accettando l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1. Provveda ad avvertire 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;*
- 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 riguardi 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;

3. Fornisca una sommaria descrizione del/i bene/i pignorati,

4. Riferisca sullo stato di possesso dell'/gli 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;

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, servitù, uso, abitazione oneri condominiali nei limiti di cui all'art.63 disp. Att. c.c.).*

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.

7. Verifichi 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 consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e succ. e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'Art. 40 della L. 47/85 ed all'Art. 46 del D.p.r. 380/01, tenuto conto della vigente legislazione regionale: indichi 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 dichiari 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.

8. Fornisca indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37;

acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

9. Determini il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota;

- ALLEGHI inoltre alla relazione:

a) L'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché

delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;

b) La descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (bando di vendita);

c) L'atto di provenienza;

d) Fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;

e) Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto l;

f) Depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice ed una copia su supporto informatico (in formato windos versione almeno' 96);

Provveda, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatica e ad inviarne copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.


Alleghi all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

Avverta il creditore precedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1

1. Provveda ad avvertire 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'inizio delle operazioni peritali si è regolarmente svolto in data 19.03.2015 alle ore 11 presso l'immobile pignorato alla presenza della Sig.ra  Si allega copia delle raccomandate A.R. spedite e dei relativi avvisi di ricevimento, (Doc.1)

particolare 3183 del 15.05.2014 e lo stesso riguarda l'intero bene.

Il bene è pervenuto all' esecutato a seguito di atto di compravendita del 22.12.2005 trascritto il 28.12.2005 al n 8752 part., [REDACTED]

[REDACTED] atto Notaio Frati. (Doc.4)

QUESITO 3

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

Il bene pignorato riguarda un'abitazione in villetta bifamiliare sita in Via Fossone Basso nel Comune di Carrara realizzata antecedentemente al 1 settembre 1967 ma totalmente ristrutturata ed ampliata verso mare e monti, nel 1995. L'immobile si disloca al piano interrato, terra e primo, con accesso da Via Fossone Basso ed è composto al piano interrato da vano ad uso taverna, un W.C., le scale si collegano al piano terra dove si trova un locale ad uso soggiorno pranzo ed un angolo cottura, un disimpegno, oltre al vano adibito catastalmente a garage. Infine, le scale collegano al piano primo dove si trovano tre camere, disimpegno, ed un W.C.

Attualmente risulta arredato ed in buono stato di conservazione.

Riguardo agli impianti il C.T.U. nonostante le richieste e le ricerche svolte, non ha trovato alcuna certificazione in merito.

L'unità immobiliare è provvista di impianto elettrico, idro-sanitario e di riscaldamento.

QUESITO 4

4. Riferisca sullo stato di possesso dell'/gli 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;

L'immobile attualmente risulta occupato dall'esecutato ed in libero possesso dello stesso dove vi risiedono attualmente la proprietaria con la propria famiglia.

QUESITO 5

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, servitù, uso, abitazione oneri condominiali nei limiti di cui all'art.63 disp. Att. c.c.).*

Non risultano formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Si precisa che esiste una servitù di passo, meglio indicata come da atto Raimondi del 04/06/1997 Rep. 122982, così come da atto Faggioni del 29/07/1987 Rep. 6548.

QUESITO 6

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.

Iscrizioni

Iscrizione di ipoteca n. 2978 part. del 28.12.2005 a favore di [REDACTED] per euro 330.000,00 di cui euro 165.000,00 di capitale.

Trascrizioni

Trascrizione n. 8151 part. del 20.12.2013 a favore di [REDACTED] relativa a pignoramento immobiliare notificato in data 12 novembre 2013.

Trascrizione n. 3183 part. Del 15.05.2014 a favore di [REDACTED] relativa a pignoramento immobiliare notificato in data 02 aprile 2014.

QUESITO 7

7. Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del/i beni, 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 succ. e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'Art. 40 della L. 47/85 ed all'Art. 46 del D.p.r. 380/01, tenuto con to della vigente legislazione regionale: indichi 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.

L' unità immobiliare risulta legittimata con concessione edilizia n° 326 del 30/11/1995 relativa a ristrutturazione ed ampliamento di vecchio fabbricato esistente.

Risulta inoltre una Variante in corso d'opera al suddetto titolo abilitativo rilasciata con DIA prot. N° 27995/4063 del 01/08/1998.

A seguito è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n° 88/02 in data 15/11/2002 per la regolarizzazione di canne fumarie, locali caldaia, sistemazioni esterne e cambio di utilizzo al piano seminterrato, da cantina a taverna.

Regolarità urbanistica edilizia e catastale

Dalle verifiche eseguite, si riscontra una difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo in quanto il garage assegnato alla proprietà risulta quello lato strada, ma di fatto in possesso dei vicini; mentre quello in possesso dell'esecutato risulta quello lato abitazione, che d'altronde è stato modificato in quanto l'accesso dall'esterno è stato chiuso inserendovi due finestre ed aprendo un varco interno per accedervi, adibendo il locale interno ad altra destinazione.

Dagli accertamenti eseguiti non risulta la dichiarazione di abitabilità.

QUESITO 8

8. Fornisca indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91;*
- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37; acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.*

Riguardo agli impianti e alla certificazione energetica il C.T.U. nonostante le richieste e le ricerche svolte, non ha trovata alcuna certificazione in merito.

QUESITO 9

9. Determini il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota;

Il valore dell'immobile è stato calcolato sulla base del valore di mercato comparato con i prezzi di mercato correnti di beni con caratteristiche simili, con i valori dell'osservatorio immobiliare, nonché con valutazioni personali del sottoscritto.

La superficie considerata ai fini del calcolo della consistenza è quella commerciale ovvero a lordo dei muri perimetrali, dei tramezzi interni e degli accessori, come sotto indicato:

CONSISTENZA - SUPERFICIE COMMERCIALE

UNITA'	DEST.	SUP.LORDA	COEFF.	SUP.COMM
Foglio 62 Map. 1048 SUB. 5	ABITAZIONE	Mq 129,05	1	Mq 129,05
	taverna	Mq 70,09	0,7	Mq 49,06
SUB. 7	garage	Mq 12,50	1	Mq 12,50
SUB. 9	giardino	Mq 400,00	0,07	Mq 28,00
SUPERFICIE COMMERCIALE				Mq 218,61

Si arrotonda a **Mq 219,00=**

Il più probabile valore di mercato, valutato nel mese di Maggio 2015, risulta di euro 2.300,00 al mq

Valore dell'immobile: mq 219,00 x 2.300 euro=

€ 503.700,00.

Al suddetto valore dell'immobile, vanno detratti i costi relativi alle spese di demolizione delle opere abusive non sanabili, ovvero il tamponamento dell'accesso al garage ed i costi per la regolarizzazione delle opere interne realizzate in difformità ai titoli abilitativi, ovvero l'apertura del varco interno per l'accesso al garage.

Per la demolizione si presume una spesa di euro € 1.000,00 mentre per la diversa distribuzione degli spazi interni essa è sanabile in virtù dell'art.136 della L.R.T. 65/2014 in vigore dal 27.11.2014, previo versamento della sanzione pecuniaria di euro 1000,00 oltre alle spese per la redazione della pratica di sanatoria e la presentazione della nuova planimetria catastale che si stimano in euro € 2.500,00.

Di conseguenza, il valore finale di stima dell'immobile è stimato in:

€ 503.700,00 - Valore immobile
€ 1.000,00 - Spese demolizione ampliamento
€ 1.000,00 - Sanzione pecuniaria
€ 2.500,00 = Spese pratica
€ 499.200,00

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE

€ 500.000,00

Montignoso, 08 maggio 2015

IL C.T.U.
Geom. Giovanni Del Freo
