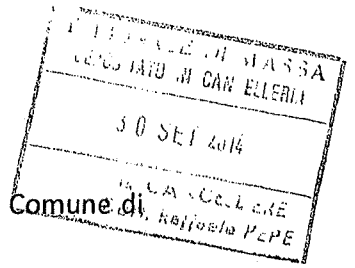




Geometra Giannecchini Marianna

Divisione Giudiziale



OGGETTO: Determinazione progetto divisionale di beni immobili posti nel Comune di Aulla (MS), Località Albiano Magra, in riferimento alla causa n°2277/2013.

Il Sottoscritto Geom. GIANNECCHINI Marianna libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Massa-Carrara al n 1234, con studio professionale corrente in Montignoso (MS) Via Serra n 53/A, in qualità di C.T.U. incaricata dal Tribunale di Massa (MS), nella persona dell' Ill.mo Giudice Dott. Domenico Provenzano, avendo ricevuto incarico di rispondere esaurientemente ai quesiti di cui al verbale di udienza del 12.05.2014 causa 2277/2013 in copia allegata sotto la lettera (**Allegato A**), si è messo in condizione di emettere quanto segue:

Premessa

Dopo essermi recata nel luogo in cui gli immobili risultano essere ubicati, al fine di verificarne la divisibilità, documentando il mio accurato sopralluogo con l'emissione di un adeguato repertorio fotografico, ho provveduto a sincerarmi della esistenza di Concessioni Edilizie permessi di costruire, D.I.A. o quant'altro per poter appurare la regolarità urbanistica degli immobili in oggetto, recandomi nelle sedi proposte del Comune di Aulla. Altresì, ad ulteriore aggiornamento dello stato catastale ed amministrativo, ho effettuato tutte le ricerche catastali necessarie, con l'intento di verificare la corrispondenza col reale e con quanto già in precedenza appurato sull'immobile in oggetto, recandomi presso l'agenzia del Territorio di Massa - Carrara e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. A seguito di quanto sopramenzionato ho potuto quindi provvedere alla stesura della seguente perizia e più nel dettaglio:

Svolgimento Operazioni

Le operazioni peritali, presa visione degli atti di causa, formalizzate nell'insieme ed allegate alla presente e denominati "Allegati" unitamente agli altri atti richiamati nel seguito, si sono svolte come prosiegua:

Il giorno **19.06.2014** alle ore **16:00**, presenti oltre allo scrivente CTU:

- ✓ -Sig.ra [REDACTED], comproprietaria per la quota di 1/3 della piena proprietà dei beni oggetto del presente progetto divisionale;
- ✓ -Sig. [REDACTED] comproprietario per la quota di 1/3 della piena proprietà dei beni oggetto del presente progetto divisionale;
- ✓ [REDACTED] in qualità di CTP del Sig. [REDACTED] comproprietario per la quota di 1/3 della piena proprietà dei beni oggetto del presente progetto divisionale;
- ✓ [REDACTED] rappresentante dell'attore procedente, [REDACTED]



Geometra Giannecchini Marianna

Concluso il sopralluogo, sulla scorta delle informazioni raccolte, lo scrivente si recava presso i competenti uffici tecnici Provinciali e Comunali, per le verifiche necessarie all'espletamento dell'incarico conferito.

Sulla base degli aggiornamenti effettuati e delle ulteriori analisi svolte, si confermano i valori di mercato assegnati nella precedente perizia di stima, redatta da me, Geometra Giannecchini Marianna, nominato CTU con formulazione del quesito e giuramento in udienza del 18.01.2012, E.I.13/2011. Premesso ciò, si prosegue con la descrizione analitica dei beni in oggetto.

Si allega la lettera di comunicazione per sopralluogo con le ricevute di invio mediante raccomandata (**Allegato B**).

Caratteristiche Estrinseche

- Beni Immobili ubicati nel Comune di Aulla (MS), Località Albiano Magra, Via Molinetti n°20

I beni oggetto di progetto divisionale, riguardano due fabbricati distinti, ad uso rispettivamente, civile abitazione e magazzino, corredati da ampia corte graffiata a quest'ultimo; il tutto sito nel Comune di Aulla, Località Albiano Magra Via Molinetti n 20; Per quanto conviene la civile abitazione, si sviluppa in unico livello fuori terra ed è provvista di n°2 ingressi, posti rispettivamente sul versante Ovest, raggiungibile mediante la corte sopracitata e versante Est, d'affaccio diretto su via Molinetti; Il Fabbricato risulta avere forma regolare, ricadendo sul versante Sud, a ridosso della dividente di confine con il Mappale 854 di altra proprietà; Per quanto concerne lo stato di manutenzione, non si evincono particolari segni di degrado, eccetto che il fabbricato abbisogna di nuova posa di tinteggiatura esterna; La copertura è costituita da tegole in cotto tradizionali, le canaline ed i pluviali in rame, mentre i serramenti in alluminio. Si è riscontrato in loco, che a ridosso dell'abitazione, dettagliatamente a poca distanza dall'ingresso lato Ovest di essa, ricade un manufatto interamente in legno, ad uso ricovero attrezzi, con copertura in alluminio a "capanna", per il quale non si è riscontrata né la regolarità urbanistica, né i requisiti per un eventuale sanatoria, quindi se ne ritiene necessaria la demolizione. Soffermandoci successivamente sull'immobile ad uso Magazzino, si evince a primo impatto visivo, che sono state apportate modifiche alla sagoma esterna sul versante Ovest, dettagliatamente sussiste un ampliamento in muratura, ricadente a pochi centimetri dalla dividente di confine con il mappale 1894 di altra proprietà; Altre difformità si presentano per quanto concerne la posizione della finestratura esistente e dell'ingresso principale; Restando sull'aspetto esteriore del manufatto, si assevera che sussiste un ingresso al piano sottotetto, accessibile esclusivamente mediante scala, in appoggio ad un pianerottolo costituito da travi in ferro e pannello in metallo, mentre lo stato di manutenzione generale, si manifesta precario, vista l'inesistenza di intonaco esterno e dei serramenti in degrado; Il tutto meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente (**allegato C**);



Caratteristiche Intrinseche

Entrando nella Civile Abitazione, mediante ingresso situato sul versante Ovest, raggiungibile, come citato in precedenza attraverso la resede, ci troviamo di fronte un unico vano ad uso soggiorno-cucina, corredato da un piccolo muro parzialmente divisorio di altezza pari ad 1.00 ML circa, accanto al quale insiste l'apertura di collegamento ad ampio disimpegno, che permette gli accessi, posti esclusivamente sulla parete lato nord, al vano ad uso wc, ed alle 2 camere. Si precisa che sussistono variazioni interne riguardanti il Soggiorno ed il locale wc in difformità con la documentazione urbanistica verificata, dettagliatamente:

- Mancanza in loco di parete divisoria tra Cucina e Soggiorno;
- Variazione di posizione parete divisoria tra Wc e disimpegno;

Il tutto riscontrato dai grafici della Concessione in Sanatoria n°079/1570 del 18.01.1991, in ditta [redacted] e dalla planimetria catastale allegata alla presente (**Allegato D**). Entrando successivamente nel fabbricato ad uso magazzino, ci troviamo all'interno di un locale adibito a "cucinotto", ove alla destra insiste unica apertura che immette in un locale ad uso ripostiglio ed alla sinistra altra apertura che immette in un locale ad uso wc. Si sono riscontrate difformità per quanto concerne le altezze interne sia del piano terra che del sottotetto, le posizioni delle aperture e la presenza di un vano adibito a wc. Inoltre si è riscontrato in loco, che dall'ampliamento effettuato abusivamente sul versante Ovest, si è ricavato un ricovero attrezzi di modesta metratura; il tutto riscontrato dai grafici della Concessione in Sanatoria n°079/1570 del 18.01.1991, in ditta [redacted] ed alla planimetria catastale allegata alla presente (**Allegato D**). Ad oggi gli abusi per quanto concerne il magazzino sono da ritenersi non sanabili, quindi si consiglia la demolizione dell'ampliamento lato Ovest, con ripristino sia della volumetria, delle effettive posizioni aperture e della quota delle altezze interne. Il tutto come da Concessione Edilizia sopracitata;

L'altezza interna della civile Abitazione risulta pari a ML 2.75;

L'altezza interna del fabbricato ad uso magazzino risulta pari a ML 1.97; il tutto meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente (**allegato C**).

Consistenza dei beni

L'abitazione in oggetto, occupa una superficie lorda di Mq. 78.00 circa;

Il Fabbricato ad uso magazzino, occupa una superficie lorda di Mq. 54.00 circa;

Superficie Corte Mq. 350 circa;

Ubicazione e Confini Catastali

Gli immobili oggetto del presente progetto divisionale, confinano lato Nord con i mappali 1538-1537-1762 del foglio catastale 48 di Aulla; lato Sud con il mappale 854 del foglio catastale 48 di Aulla; lato Ovest con il mappale 1894 del foglio catastale 48 di Aulla; lato Est con via Molinetti. Il tutto come meglio evidenziato nell'estratto di mappa allegato alla presente (**Allegato E**);



Geometra Giannecchini Marianna

Dati Catastali

Il tutto risulta essere censito dall'Agencia del Territorio della Provincia di Massa Carrara al Catastato Fabbricati del Comune di Aulla così come in seguito:

- La Civile Abitazione : Foglio 48 Mappale 1355 , Cat. A/4 - Classe 4 – Consistenza 4,5 vani – Rendita Catastale € 195,22 ;
- Fabbricato ad Uso magazzino graffato con corte: Foglio 48 Mappale 855, Cat. C/2 – Classe 7 rendita Catastale € 108,87.

Ciò sopraelencato si evince dalle visure catastali allegate alla presente (*Allegato F*) e dalla planimetria catastale sotto(*Allegato D*);

Ricerche Presso Agenzia Del Territorio di Massa Carrara, servizio di pubblicità immobiliare

In Base alle ricerche effettuate e dagli aggiornamenti, i fabbricati risultano gravati:

- Pignoramento Immobiliare trascritto all'Agencia del Territorio in data 25.03.2011 al num.reg. part. 1767 a Favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
- Divisione Giudiziale trascritta all'Agencia del Territorio in data 12.12.2013 al num.reg.part.7975.

Si allega alla presente la visura ipotecaria (*Allegato G*).

Stato Amministrativo Verifica della regolarità urbanistica/edilizia

Dalle ricerche urbanistiche effettuate presso il Comune di Aulla, è stato possibile appurare la legittimità dell'abitazione e dell'annesso ad uso locale magazzino, i quali risultano legittimi in forza di Condono Edilizio n° 079/1570 del 18.01.1991 in ditta [REDACTED] per quanto conviene la civile abitazione; Condono edilizio n° 79/b/1570 del 18.01.1991 in ditta Allori Oscar per quanto concerne l'immobile ad uso magazzino. Si evidenzia che per quanto concerne le difformità riscontrate all'interno dell'abitazione, potranno essere regolarizzate mediante Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art.140 della LRT 1/2005; Per quanto concerne invece, le difformità riscontrate sull'immobile ad uso magazzino, si rende necessario un ripristino come sopra evidenziato, visto la mancanza dei requisiti per una sanatoria. Vedi la restituzione grafica allegata per individuazione abusi, allegata alla presente (*Allegato H*).

Verifica Stato di Possesso degli immobili

In base a ricerche effettuate presso gli uffici Dell'Agencia delle Entrate di Massa Carrara, non si sono riscontrati contratti di Locazione a nome [REDACTED] il quale ha residenza in Via Molinetti n°20;



Geometra Giannecchini Marianna

Verifica della Provenienza

Gli immobili di cui al Foglio 48 Mappali 1355 e 855, risultano essere attualmente di proprietà:

- ✓ [redacted] per la quota di 1/3 della piena proprietà;
- ✓ [redacted] per la quota di 1/3 della piena proprietà;
- ✓ [redacted] per la quota di 1/3 della piena proprietà;

I diritti immobiliari spettanti al sig. [redacted] sono pervenuti in virtù di:
Denuncia di successione in morte di [redacted] registrata ad Aulla al n.44 Volume: 546 del 22.11.1996.

Determinazione del Valore di Mercato

Svolte le opportune indagini di mercato per i beni simili a quelli oggetto della presente perizia di stima, siano esse da considerarsi negative o positive, io sottoscritto Geometra Giannecchini Marianna, giungo alla seguente valutazione:

- 1) Foglio 48 Mappale 1355 Proprietà [redacted]
Abitazione Composta da un livello fuori terra, di superficie lorda vendibile pari a Mq 78.00 circa a € 1.800/00 a Mq per cui:

$$\text{Mq } 78.00 \times \text{€ } 1.800/00 = \text{€ } 140.400/00$$

- 2) Foglio 48 Mappale 855 Proprietà [redacted]
Fabbricato ad uso Magazzino avente superficie lorda vendibile pari a Mq 27.00 circa a € 1.800/00 a Mq per cui:

$$\text{Mq } 27.00 \times \text{€ } 1.800/00 = \text{€ } 48.600/00$$

- 3) Foglio 48 Mappale 855 Proprietà [redacted]
Corte esclusiva avente superficie pari a Mq 350 circa a € 80.00/00 a Mq per cui:

$$\text{Mq } 350.00 \times \text{€ } 80.00/00 = \text{€ } 28.000/00$$

Valore totale degli immobili in oggetto in C.T. pari a €

220.000/00

(euro duecentoventimila/00)



Geometra Giannecchini Marianna

**Aspetti negativi da considerarsi ai fini della valutazione
estimativa degli immobili**

-Opera di Demolizione dei manufatti citati in precedenza, precisamente manufatto in legno ad uso ricovero attrezzi con copertura in alluminio ed ampliamento lato ovest riguardante il fabbricato ad uso magazzino con conseguente trasporto alla pubblica discarica dei materiali di risulta; ripristino disposizione aperture e quota delle altezze interne mediante demolizioni e tamponature:

€ 7.000/00

-Istruzione pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art.140 della LRT 1/2005, per diversa disposizione dei locali interni per la Civile Abitazione:

€ 3.000/00

Valore totale aspetti negativi € 10.000/00

*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*

Valore Complessivo dell'asse stimato : € 220.000/00 -

Valore Complessivo aspetti negativi : € 10.000/00 =

Valore Finale dell'asse Immobiliare Pignorato:

in c.t pari a EURO 210.000,00 (Euro Duecentodiecimila/00)

Determinazione Quota Spettante Al Sig. [REDACTED]

1/3 della piena Proprietà degli immobili oggetto della Presente Stima:

€ 210.000/00 x 1/3 = € 70.000/00

**Valore Complessivo Asse immobiliare pignorato
all'intestatario del Procedimento Esecutivo:**

1. [REDACTED] : Euro 70.000/00
(€ Settantamila/00)



Geometra Giannecchini Marianna

Accertamento di divisibilità dell'asse -Formazione quote divisionali e relativo progetto

Per la comoda divisibilità, deve intendersi *“che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù”*. La comoda divisibilità di un asse immobiliare va quindi osservata sotto l'aspetto funzionale ed economico, in modo da generare quote indipendenti e funzionali, senza spese rilevanti ed imposizioni di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione. Alla luce di ciò premesso, i beni sopra descritti si possono dichiarare non comodamente divisibili in quanto:

- ❖ Non sussistono requisiti per eventuale sanatoria degli abusi riscontrati a carico del locale ad uso magazzino, dettagliatamente Foglio 48 Mappale 855. Si sono riscontrate difformità per quanto concerne sia le altezze interne del piano terra e piano sottotetto, che le posizioni delle aperture. E' stato realizzato all'interno del magazzino in questione, un vano ad wc, in totale difformità alle normative igienico-sanitarie ed urbanistiche. Inoltre si è riscontrato in loco, che dall'ampliamento effettuato abusivamente sul versante Ovest, a ridosso della recinzione di confine con il mappale 1894, di altra proprietà, si è ricavato un ricovero attrezzi. L'eventuale conseguimento al ripristino della legittimità dell'intero immobile, mediante demolizioni ed adeguamenti interni, oltre alle ingenti spese da sostenere, non permetterebbe ai Mq 27.00 di superficie non residenziale regolarmente concessi dal Comune di Aulla, di ricoprire per intero la quota dell'intestatario del procedimento esecutivo, Sig. [REDACTED]
- ❖ Medesima situazione si riscontrerebbe utilizzando uno stralcio di corte mediante frazionamento, vista la limitata superficie della resede, la difficoltà nell'eventuale costituzione di un passo carrabile che dia libero accesso su via Molinetti e la presenza di un manufatto abusivo in legname con basamento in C.A. che grava sul versante sud di essa, ostacolando di fatto l'accesso pedonale ad oggi presente.

Sugli elementi analizzati, si evince che risulta consigliabile la vendita in unico lotto precisando che l'eventuale conguaglio a favore dei restanti comproprietari, [REDACTED] sarà ripartito per la quota pari ad 1/3 ciascuno.

Il Consulente Tecnico D'ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.III.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento e delucidazione.

Geometra Giannecchini Marianna





Geometra Giannecchini Marianna

Riepilogo Allegati:

- Verbale di Udienza del 12.05.2014 causa 2277/2013(***Allegato A***);
- Lettera di comunicazione sopralluogo e ricevute postali (***Allegato B***)
- Repertorio Fotografico Aggiornato(***Allegato C***)
- Planimetrie Catastali (***Allegato D***)
- Estratto di Mappa (***Allegato E***)
- Visure Catastali Aggiornate (***Allegato F***)
- Visura Ipotecaria Aggiornata (***Allegato G***)
- Elaborato Grafico con individuazione Abusi Edilizi(***Allegato H***)

Il Sottoscritto Geometra Giannecchini Marianna, dichiara sotto la propria responsabilità, che tutto quanto sopra riportato corrisponde integralmente a verità. Rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario al numero telefonico 328.8394240, si coglie l'occasione per porre Distinti Saluti.

Massa lì 29.09.2014