
Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **15/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA PINNA**
Dott. GIOVANNI MADDALENI

Custode Giudiziario: **Giuseppe Podesta**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Marco Bondielli
Codice fiscale: BNDMRC62P10F023B
Partita IVA: 00468530456
Studio in: Via Marina Vecchia 4/12 - 54100 Massa
Telefono: 0585488208
Fax: 0585042382
Email: marcobondielli@fastwebnet.it
Pec: marco.bondielli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali** (Allegato n. 3)

Bene: Via Carriona n. 107 – Località Stabbio - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A1

Catasto Urbano

Categoria: Abitazione di tipo civile (A2)

Dati Catastali: foglio **39**, particella **632**, subalterno **7**, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani , superficie 146 mq, rendita € 524,20

Scheda catastale: del 19/10/2001 (Non conforme) (Allegato n. 5)

Intestata a: [REDACTED]

Indirizzo: [REDACTED]

Corpo: A2

Catasto Urbano

Categoria: Cappelle e oratori non destinati al pubblico (B7)

Dati Catastali: foglio **39**, particella **632**, subalterno **1**, categoria B/7, classe 1, consistenza superficie 163 mq, rendita € 109,44

Scheda catastale: Non risulta agli atti

Intestata a: [REDACTED]

Indirizzo: [REDACTED]

Corpo: A3

A- Catasto urbano

Categoria: Corte - Bene comune non censibile alle unità foglio 39 mappale 632 subalterni 6 e 7

Dati Catastali: foglio **39**, particella **633**, subalterno **4**, Bene comune non censibile, classe , consistenza , superficie , rendita €

Scheda catastale: Vedi elaborato planimetrico allegato n.. 4

Intestata a:

Indirizzo: Via Carriona n. 107 , piano T, Comune Carrara,

B- Catasto urbano

Categoria: Magazzini e locali di deposito (C2)

Dati Catastali: foglio **39**, particella **1219**, subalterno **1**, categoria C/2, classe 4, consistenza 4 mq, rendita € 10,33

Scheda catastale: prot. B147 del 16/01/1998 Subalterno 1 (Allegato n. 6)

Intestata a: [REDACTED]

Indirizzo: Via Carriona n. 107 , piano T, Comune Carrara,

C- Catasto urbano

Categoria: Magazzini e locali di deposito (C2)

Dati Catastali: foglio **39**, particella **1219**, subalterno **2**, categoria C/2, classe 4, consistenza 3 mq, rendita € 7,75

Scheda catastale: prot. B147 del 16/01/1998 Subalterno 2 (Allegato n. 7)

Intestata a: [REDACTED]

Indirizzo: Via Carriona n. 107 , piano T, Comune Carrara

D- Catasto Terreni

Categoria: Terreno

Dati Catastali: foglio 39, particella 1218, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale mq 1.434, reddito dominicale: € 13,70, reddito agrario: € 9,63

Intestata a: [REDACTED]

Corpo: A4

Catasto fabbricati

Categoria: Abitazione di tipo civile (A2)

Dati Catastali: foglio 39, particella 632, subalterno 12, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 1, rendita € 74,89

Scheda catastale: prot. MS0129560 del 16/12/2009 (Allegato n. 8)

Intestata a: [REDACTED]

Indirizzo: Via Carriona n. 109 , piano 2,

2 Stato di possesso

Bene: Via Carriona n. 107 - Stabbio - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A1 – A2 – A3 – A4-

Possesso: Occupato [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Carriona n. 107 - Stabbio - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001 – Non accessibile ai soggetti diversamente abili

4. Creditori Iscritti

Lotto: 001

Creditori Iscritti:
[REDACTED]

5. Comproprietari

Lotto: 001

Corpo: A1

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Corpo: A2

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]

Corpo: A3

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]

Corpo: A4

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]

6. **Misure Penali: No**

7. **Continuità delle trascrizioni: SI**

8. **Prezzo**

Bene: Via Carriona n. 107 - Stabbio - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Prezzo base d'asta: € 247.700,00

Beni in Comune di Carrara (Massa Carrara)
Località Stabbio
Via Carriona n. 107

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A1.**

Abitazione ai piani secondo e terra, sita in Carrara (Massa Carrara) CAP: 54033 frazione: Stabbio, Via Carriona n. 107

Quota e tipologia del diritto:

Cod. Fiscale: [REDACTED]
Regime Patrimoniale: [REDACTED]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 3) :

Dati Catastali: foglio 39, particella 632, subalterno 7, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 146 mq, rendita € 524,20

Scheda catastale: del 19/10/2001 (Non conforme) (Allegato n. 5)

Intestata a: [REDACTED]

Indirizzo: Via Carriona n. 107, piano T-2, Comune Carrara

Note: Necessita aggiornamento della planimetria catastale in quanto sulla planimetria del 19/10/2001 non è riportata un tratto di parete che crea un piccolo disimpegno e le altezze interne non corrispondono alle reali. Si dovrà provvedere ad inoltrare denuncia di variazione a perfezionamento.

Regolarizzabili mediante: Inoltro di denuncia di variazione al Catasto Urbano per diversa distribuzione interna

Note: Tra le spese tecniche da sostenere comprendenti rilievo, restituzione grafica, compilazione di modello DOCFA, deposito denuncia al Catasto Urbano ed i diritti di segreteria da versare dovrà essere sostenuta una spesa di € 1.000,00 spesa da decurtare dal valore di stima dell'immobile

Identificativo corpo: **A2.**

Cappelle e oratori non destinati al pubblico [B7] sito in Carrara (Massa Carrara) CAP: 54033 frazione: Stabbio, Via Carriona n. 107

Quota e tipologia del diritto:

Cod. Fiscale: [REDACTED] / Regime Patrimoniale: [REDACTED]
Eventuali comproprietari:
[REDACTED] per la quota di 22/267 di piena proprietà
[REDACTED] per la quota di 89/267 di piena proprietà
[REDACTED] per la quota di 67/267 di piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 3):

Categoria: Cappelle e oratori non destinati al pubblico (B7)

Dati Catastali: foglio **39**, particella **632**, subalterno **1**, categoria B/7, classe 1, consistenza superficie 163 mq, rendita € 109,44

Scheda catastale: Non risulta agli atti

Intestata a: [redacted] (proprietà per 89/267), [redacted] (proprietà per 22/267), [redacted] (proprietà per 89/267), [redacted] (proprietà per 67/267)

Indirizzo: Via Carriona, piano T, Comune Carrara,

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dalla visura effettuata al Catasto Urbano dell'Ufficio del Territorio non è risultato agli atti la planimetria catastale corrispondente all'immobile

Regolarizzabili mediante: Inoltro di denuncia di accatastamento al Catasto Urbano

Note: Tra le spese tecniche da sostenere comprendente rilievo, restituzione grafica, compilazione di modello DOCFA, deposito denuncia al Catasto Urbano ed i diritti di segreteria da versare dovrà essere sostenuta una spesa di € 1.000,00 spesa da decurtare dal valore di stima dell'immobile

Identificativo corpo: **A3.**

Beni siti in Carrara (Massa Carrara) CAP: 54033 frazione: Stabbio, Via Carriona n. 107

Quota e tipologia del diritto:

Cod. Fiscale [redacted]

Regime Patrimoniale: [redacted]

Eventuali comproprietari: [redacted] per la quota di quota 1/2 di piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 3):

A- Catasto urbano

Categoria: Corte - Bene comune non censibile alle unità foglio 39 mappale 632 subalterni 6 e 7

Dati Catastali: foglio **39**, particella **633**, subalterno **4**, Bene comune non censibile, classe , consistenza , superficie , rendita €

Scheda catastale: Vedi elaborato planimetrico allegato n.. 4

Intestata a:

Indirizzo: Via Carriona n. 107 , piano T, Comune Carrara,

B- Catasto urbano

Categoria: Magazzini e locali di deposito (C2)

Dati Catastali: foglio **39**, particella **1219**, subalterno **1**, categoria C/2, classe 4, consistenza 4 mq, rendita € 10,33

Scheda catastale: prot. B147 del 16/01/1998 Subalterno 1 (Allegato n. 6)

Intestata a: [redacted] (proprietà per 1/2), [redacted] (proprietà per 1/2)

Indirizzo: Via Carriona n. 107 , piano T, Comune Carrara,

Nota: la corte mappale 1219 sub 3 è Bene Comune Non Censibile alle unità mappale 1219 subalterni 1 e 2.

C- Catasto urbano

Categoria: Magazzini e locali di deposito (C2)

Dati Catastali: foglio 39, particella 1219, subalterno 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 3 mq, rendita € 7,75

Scheda catastale: prot. B147 del 16/01/1998 Subalterno 2 (Allegato n. 7)

Intestata a: [redacted] (proprietà per 1/2), [redacted] (proprietà per 1/2)

Indirizzo: Via Carriona n. 107 , piano T, Comune Carrara

Nota: la corte mappale 1219 sub 3 è Bene Comune Non Censibile alle unità mappale 1219 subalterni 1 e 2.

Identificato al catasto Terreni (Allegato n. 3):

D- Catasto Terreni

Categoria: Terreno

Dati Catastali: foglio 39, particella 1218, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale mq 1.434, reddito dominicale: € 13,70, reddito agrario: € 9,63

Intestata a: [redacted] (proprietà per 1/2), [redacted] (proprietà per 1/2)

Identificativo corpo: **A4.**

Porzione di vano in abitazione di tipo civile [A2] sito in Carrara (Massa Carrara)

CAP: 54033 frazione: Stabbio, Via Carriona n. 107

Quota e tipologia del diritto:

Cod. Fiscale: [redacted]

Regime Patrimoniale: [redacted]

Eventuali comproprietari: [redacted] per la quota di 1/1 di usufrutto

Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 3) :

Categoria: Abitazione di tipo civile (A2)

Dati Catastali: foglio 39, particella 632, subalterno 12, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 1, rendita € 74,89

Scheda catastale: prot. MS0129560 del 16/12/2009 (Allegato n. 8)

Intestata a: [redacted] (Nuda proprietà per 1/1), [redacted] (Usufrutto per 1/1)

Indirizzo: Via Carriona n. 109 , piano 2,

1.2 **BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)** Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La località Stabbio è prossima al centro di Carrara, attraversata dal Torrente Carrione ed è caratterizzata da costruzioni di piccola o media dimensione a prevalente destinazione residenziale, con la presenza di attività commerciali (negozi di vicinato) e di alcuni laboratori destinati alla lavorazione di prodotti lapidei (Allegato n. 1).

La zona a monte della Via Carriona, dove è collocato il bene immobile oggetto di stima, ha una vocazione più rurale/boschiva e si rileva la presenza di diverse costruzioni o ville isolate anche di antica costruzione.

Si accede alla proprietà da Via Carriona percorrendo un tratto di strada pubblica in forte

pendenza che da accesso ad alcune proprietà private; la strada è percorribile anche con automezzi ma la conformazione dell'ingresso alla proprietà non permette di entrare, quindi di parcheggiare, le autovetture all'interno.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità in stima è una costruzione di antica costruzione formata da tre appartamenti con accessori sviluppati al piano terra, primo e secondo.

Il terreno circostante il fabbricato, suddiviso in diverse porzioni ad uso esclusivo o in comproprietà tra gli appartamenti (vedi mappa catastale ed elaborato planimetrico allegati nn. 2 e 4) è sistemato a giardino ed è formato da diversi gradoni degradanti verso valle.

Il terreno identificato dal mappale 1218 è invece un uliveto con terrazzamenti in forte pendenza.

La proprietà è sprovvista al suo interno di parcheggio per le autovetture; le macchine devono essere parcheggiate lungo la strada pubblica Via Carriona.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A1 – Appartamento mappale 632 sub 7 sito in Carrara Via Carriona n. 107

Occupato [REDACTED]

Note: Occupato [REDACTED]

Identificativo corpo: A2 - Cappella privata mappale 632 sub 1 sito in Carrara Via Carriona n. 107

Utilizzata dai comproprietari tra i quali vi è l'Esecutato

Identificativo corpo: A3 – la corte mappale 633 sub 4, i magazzini mappale 1219 subalterni 1 e 2, il terreno mappale 1218 siti in Carrara (Massa Carrara), Via Carriona n. 107

Occupati dai comproprietari tra i quali vi è l'Esecutato

Identificativo corpo: A4 – Porzione di vano mappale 632 sub 12 sito in Carrara. Via Carriona n. 107

Occupato [REDACTED]

Note: Occupato [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]
Derivante da: Ipoteca volontaria;
Importo ipoteca: L. 411.457.375; Importo capitale: L. 164.582.950 ;
Iscritta a Massa Carrara in data 17/02/2011 al n. 1740 di particolare;
Note: L'ipoteca grava sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'appartamento foglio 39 mappale 632 subalterno 7 e per la quota di 1/2 di piena proprietà sulla corte (BNCN) foglio 39 mappale 633 subalterno 4

- **Ipoteca giudiziale** a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]
Importo ipoteca: € 167.673,00; Importo capitale: € 141.711,84 ;
Iscritta a Massa Carrara in data 01/10/2009 al n. 1587 di particolare;
Note: l'ipoteca grava su tutti i beni pignorati e periziati ad eccezione della corte (BCNC) foglio 39 mappale 633 subalterno 4

- **Ipoteca convenzionale** a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
Importo ipoteca: € 430.000,00; Importo capitale: € 427.096,00 ;
Iscritta a Massa Carrara in data 07/05/2010 al n. 766 di particolare
Note: l'ipoteca grava su tutti i beni pignorati e periziati

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED], trascritto a Massa Carrara in data 16/02/2017 al n. 902 di particolare;
Note: il pignoramento grava su tutti i beni pignorati e periziati

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Costituzione di fondo patrimoniale** trascrizione del 11/03/2009 n. 1992 di particolare

Annotazione n. 470 del 29/05/2014 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale)

Annotazione n. 1571 del 30/11/2016 (Inefficacia parziale)

- **Revoca atti soggetti a trascrizione**, trascrizione del 02/08/2010 n. 5091 di particolare

- **Revoca atti soggetti a trascrizione**, trascrizione del 16/04/2014 n. 2516 di particolare

- **Revoca atti soggetti a trascrizione**, trascrizione del 17/04/2014 n. 2526 di particolare

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

4.3 **Misure Penali** : Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpi: A1 – A2 – A3 – A4
sito in Carrara (Massa Carrara), Via Carriona n. 107
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

1- [REDACTED] titolare/proprietario di:

A1 – Della quota di 1/1 di piena proprietà sull'appartamento censito al foglio 39 particella 632 subalterno 7

A2- Della quota di 89/267 di piena proprietà sulla cappella privata censita al catsto fabbricati al folio 39 mappale 632 subalterno 1;

Comproprietari:

[REDACTED] per la quota di 22/267 di piena proprietà

[REDACTED] per la quota di 89/267 di piena proprietà

[REDACTED] per la quota di 67/267 di piena proprietà

A3- Della quota di 1/2 di piena proprietà su corte BCNC censita al catasto fabbricati al foglio 39 mappale 633 sub 4, su n. 2 magazzini censiti al catasto fabbricati al foglio 39 mappale 1219 subalterni nn. 1 e 2, su terreno censito al catasto terreni al foglio 39 mappale 1218

Comproprietari [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà

Provenienza 1 - Le quote di proprietà sopra indicate, relative ai corpi A1, A2 e A3, sono pervenute all'Esecutato [REDACTED] a seguito di rogito Notaio [REDACTED] del 16/07/1992 repertorio n. 100.040, trascritto a Massa Carrara in data 27/06/1992, ai nn. 4803-4805 di particolare (Allegato n. 11)

2- [redacted] **Titolare/proprietario di:**

A4 – Della quota di 1/1 di piena nuda proprietà sulla porzione di vano censito al catasto fabbricati al foglio 39 particella 632 subalterno 12;

Comproprietari: [redacted] per la quota di 1/1 di usufrutto

Provenienza 2 – La quota di 1/1 della nuda proprietà è pervenuta a [redacted] in forza di rogito [redacted] del 20/02/2008 repertorio n. 8.222, trascritto a Massa Carrara, in data 25/02/2008, al n. 1452 di particolare (Allegato n. 12)

Nota: Al sopralluogo del 13/10/2017 è intervenuto il tecnico [redacted] che assiste l'Esecutato il quale ha evidenziato che è pendente presso il Tribunale di Massa procedura di Accertamento Tecnico Preventivo n. 1858 dell'anno 2011, promossa da [redacted] contro [redacted] (parte intervenuta [redacted]) con la quale, tra l'altro, l'attore rivendica la proprietà di tutto il vano in parte identificato dal mappale 632 sub. 12 pervenuto in possesso a seguito rogito Notaio [redacted] del 20/02/2008 repertorio n. 8.222.

Il CTU ha eseguito una approfondita ricerca negli archivi del catasto fabbricati ed ha accertato che:

- Planimetria prot 2391 del 11/3/1994 (Allegato n. 12b) il vano indicato con un cerchio rosso fa parte dell'unità fg 39 mappale 632 sub 9 mappale 633 sub 5 (graffati)
- Planimetria prot B1200 del 10/04/1998 (Allegato n. 12c) allegata alla denuncia di variazione sopprime e fraziona il mappale 632 sub 9 e crea i subalterni 11 e 12 (abbiamo un unico appartamento formato da più subalterni) ; il vano indicato con il cerchio rosso figura diviso con una linea virtuale che è la stessa che ritroviamo sulla successiva planimetria dell'anno 2009 che è poi quella vigente oggi.
- Planimetria prot 125233 del 29/10/2007 (Allegato 12d) allegata alla denuncia di variazione per variazioni interne; sparisce la divisione del vano e, da come è indicato in planimetria, sembrerebbe che il subalterno 12 del mappale 632 comprenda tutto il vano.
- Segue il rogito Notaio [redacted] del 20/02/2008 repertorio n. 8.222 che trasferisce l'unità foglio 39 mappale 632 subalterno 12 in un momento che la planimetria vigente era la prot 125233 del 29/10/2007 nella quale ricordiamo che non compere la divisione del vano.
- Nell'anno successivo la titolare dell'appartamento sub 11 inoltra la denuncia di variazione per frazionamento per trasferimento di diritti e la planimetria allegata prot MS012956 del 16/12/2009 relativa al sub 12 riporta il vano con la divisione virtuale, quindi il subalterno 12 del mappale 632 ritorna ad essere una "porzione di vano abitativo"

La planimetria prot MS012956 del 16/12/2009 è quella vigente dall'anno 2009 ad oggi.

L'attore [redacted] con l'ATP n. 1858 dell'anno 2011 rivendica, tra l'altro, la proprietà dell'intero vano e non di una sola porzione come indicato sulla planimetria prot MS012956 del 16/12/2009.

Il CTU ritiene che ai fini della presente procedura esecutiva, la vertenza di ATP in atto non abbia alcuna rilevanza, dato che la porzione di vano pignorata a seguito di

pignoramento del 20/12/2016 trascritto il 16/02/2017 al n. 902 di particolare sia quella riportata sulla planimetria prot MS012956 del 16/12/2009 che per l'appunto era quella vigente al momento del pèignoramento.

Se l'ATP anche accertasse che la proprietà dell'Esecutato comprende tutto il vano si dovrebbe integrare il pignoramento estendendolo pure alla porzione di vano che è stata esclusa.

Si dovrebbe comunque aspettare la conclusione del contenzioso.

Riguardo all'unità foglio 39 mappale 632 subaltero 12 il CTU, considerato quanto sopra esposto, consiglia di porre in vendita la "porzione di vano" individuata dalla planimetria vigente prot MS012956 del 16/12/2009 che corrisponde alla porzione pignorata e che sicuramente è di proprietà dell'esecutato. Tra l'altro la porzione di vano rivendicata dall'Esecutato ha un valore esiguo e lo spazio non è poi così determinante per l'utilizzo funzionale del bene.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

- 1- Le unità in perizia fanno parte di fabbricato realizzato prima del 01/09/1967, come dichiarato sugli atti di provenienza Notaio [redacted] del 16/07/1992 repertorio n. 100.040 e Notaio [redacted] del 20/02/2008 repertorio n. 8.222
Da diverse prove documentarie sembra che il fabbricato sia stato realizzato prima dell'anno 1941:
 - Sulla relazione asseverata a firma del Geom [redacted] allegata alla DIA 740 del 21/11/2001 il fabbricato viene dato per costruito ante 1941 (Allegato n. 15b);
 - Il sistema costruttivo del fabbricato, nonché le foto allegate alla DIA 740 del 21/11/2001 (Allegato n. 15f) fanno presupporre che si tratta di un fabbricato di vecchia costruzione
 - L'esecutato Sig. [redacted] ha affermato che si tratta di fabbricato edificato nella prima metà dell'800
 - Il fabbricato rappresentato come nell'attuale consistenza perimetrale figura nella mappa di impianto del Catasto data 31/3/1998 (Allegato n. 17) (è chiaro che sulla mappa stessa non sono riportati i numeri dei piani)
 - Il fabbricato rappresentato come nell'attuale consistenza perimetrale figura nella carta aerofotogrammetrica rilevamento anno 1966 (Allegato n. 17)
- 2- Condono concessione n. 518/cond 94 posizione 97 rilasciata a [redacted] NB. Gli estremi del titolo sono stati dedotti dai registri comunali riguardanti le pratiche edilizie. Il relativo fascicolo alla data della richiesta di accesso agli atti 17/10/2017 non è stato rintracciato presso gli archivi comunali, pertanto non ci è dato sapere cosa riguarda.
- 3- Denuncia di inizio attività protocollo 740/2001 del 21/11/2001 (Allegato n. 15) inoltrata da [redacted] relativa ai lavori di straordinaria manutenzione consistenti nel "ripristino della copertura con nuova coibentazione e ripristino intonaco", sul fabbricato di Via Carriona 107 mappali 630, 631, 632, 634 1146, Lavori ultimati il 18/04/2004 (allegato n. 15f)
- 4- Denuncia di Inizio Attività protocollo 384 del 01/09/2010 (Allegato n. 16) inoltrata da [redacted], proprietaria dell'unità mappale 632 sub 11-6 relativa ai lavori di "sostituzione di manto di copertura con posa in opera di pannello coi-

bantato, rifacimento intonaco esterno facciata lato nord, realizzazione di scannafosso al pino seminterrato"

Successiva Variante in corso d'opera del 06/09/2012

Lavori completati il 30/08/2012

Nota. L'intervento tratta l'appartamento di proprietà [redacted] a [redacted] proprietà [redacted] [redacted] censito al catasto fabbricati al mappale 632 subalterni nn. 11 e 6 (graffati); l'appartamento comprende anche il la porzione di vano residua che ha originato il mappale 632 subalterno 12; detta porzione è ben individuata sulle tavole allegata alla DIA 384/2010 (Allegato n. 16c)

7.2 Conformità urbanistica:

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Regolamento Urbanistico (Allegato n. 13) |
| In forza della delibera: | Il vigente Regolamento Urbanistico del territorio del Comune di Carrara è stato redatto a seguito di variante generale approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005 (Adozione Delibera n° 64 del 06/08/04) e successive modifiche puntuali. |
| Zona omogenea: | "A2 Edifici di valore storico architettonico e documentario", "Sottozona H3 - Verde privato", "Sottozona H4 - Parchi e giardini di valore" e "Sottozona I4 - Zone Agricole di tutela paesaggistica". |
| Norme tecniche di attuazione: | Il fabbricato è individuato quale edificio esistente tipo "A2 Edifici di valore storico architettonico e documentario" disciplinato dall'articolo 10 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n. 13b). L'area pertinenziale che circonda il fabbricato sulle carte del vigente Regolamento Urbanistico (Allegato n. 13a) ricade in parte in "Sottozona H3 - Verde privato", in parte in "Sottozona H4 - Parchi e giardini di valore" e parte in "Sottozona I4 - Zone Agricole di tutela paesaggistica". |
| Vincoli: | Sulla carta P.G.R.A. (Allegato n. 14) Pericolosità il lotto ricade in "Area P1 - pericolosità da alluvione fluviale bassa" e sulla carta del "Piano di Gestione del Rischio Alluvione - RISCHIO" il lotto ricade in "Area P2 - rischio alluvione medio" |

Abusi edilizi riscontrati:

- 1- Frazionamento del vano dell'abitazione al piano secondo che ha originato l'unità mappale 632 subalterno 12 e annessione della porzione di vano all'appartamento mappale 632 subalterno 7. Il frazionamento è avvenuto nell'anno 2007 come da denuncia di variazione al catasto fabbricati (Allegato n. 12c) e nell'anno 2008 la porzione di abitazione è stata trasferita all'Esecutato.
Il frazionamento e l'annessione della porzione di vano è stato realizzato senza titolo edilizio
- 2- Realizzazione di tramezzo interno all'abitazione mappale 632 subalterno 7 per la creazione di disimpegno (Allegato n.9a)
Regolarizzabili mediante: Inoltro di attestazione di conformità in sanatoria, art 209 della LRT 65/2014, dietro preventivo pagamento della somma a titolo di oblazione di € 516.00
Costi regolarizzazione: i costi complessivi per sanare l'abuso edilizio ammontano ad € 3.000, comprensivi di spese tecniche, diritti di segreteria, oblazione.
- 3- Chiusura con tramezzi ed infissi dello spazio che sta sotto la pensilina di ingresso dell'appartamento mappale 632 subalterno 7; il volume è stato edificato sulla corte comune mappale 633 subalterno 4 (allegato n. 9d).

- 4- Realizzazione di tettoia precaria sulla pensilina di accesso all'appartamento mappale 632 subalterno 7 (Allegato n. 9a).

Regolarizzabile mediante: si tratta di opere abusive non sanabili in quanto l'edificio sul Regolamento Urbanistico è classificato A2 (edificio di valore storico, architettonico e/o documentario) per il quale sono previste solo opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, quindi non sono ammessi aumenti di superficie o di volume: pertanto si prevede la demolizione degli abusi indicati sopra ai punti 3 e 4.

Costi regolarizzazione: comprendono i costi da sostenere per eseguire la demolizione delle due opere abusive

a- Smontaggio di n. 2 infissi o vetrate, demolizione di n. 2 pareti in muratura di mattoni, trasporto ed onere della discarica per smaltire il materiale di risulta, ripristino dei luoghi, opere di finitura

b- Smontaggio della tettoia precaria, costituita da struttura in ferro e lastra di plexiglas, trasporto ed onere della discarica per smaltire il materiale di risulta.

c- Spese tecniche

I costi della demolizione sono stati calcolati complessivamente in € 5.500

Costi complessivi per la regolarizzazione edilizia dei beni in perizia ammontano ad € 8.500, somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

Descrizione dell'immobile di cui al punto A1 - Appartamento

Appartamento al piano secondo e cantina al piano terra identificato al Catasto Fabbricati al foglio 39 mappale 632 subalterno 7.

L'immobile comprende:

- Al piano secondo appartamento composto da ingresso, cucina, soggiorno, salottino, due bagni, due disimpegni e terrazza (Allegato n. 9a)

- Al piano terra due locali ad uso cantina

Si accede all'appartamento al piano secondo attraverso una passerella che collega l'ingresso al terrazzamento posto verso nord (mappale 1219) situato ad una quota poco più bassa rispetto al pavimento interno (Allegato n. 10b foto 4).

Detta terrazza posta in corrispondenza dell'ingresso, che non risulta sulla planimetria catastale, è collocata sopra la corte identificata catastalmente dal mappale 633 subalterno 4 e in parte sopra il manufatto identificato dal mappale 1219 subalterno 2, entrambi di proprietà comune [redacted]

Sulla terrazza è stata installata una tettoia con struttura in ferro e copertura con pannello in pvc traslucido; la tettoia risulta realizzata abusivamente; trattandosi di opera abusiva non sanabile e di facile rimozione se ne prevede la demolizione e si esclude dalla valutazione.

1. Quota e tipologia del diritto

[redacted] la quota di 1/1 di piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Superficie lorda abitazione mq 132.00

Superficie lorda cantina al PT mq 30

Superficie balcone mq 19.00

E' posto al piano: Terra e secondo

L'edificio è stato costruito nel: prima metà dell'800

Interventi manutentivi: anni 2001 e 2010 il fabbricato è stato interessato da lavori di rifacimento della copertura e facciate.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato generale dell'immobile risulta mediocre, trattandosi di fabbricato di vecchia costruzione che nel tempo ha subito diversi interventi manutentivi leggeri ed alcune finiture hanno subito un naturale invecchiamento (Vedi documentazione fotografica allegato n. 10)

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti - Note: Finestre con vetrocamera |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: scarse |
| Manto di copertura | materiale: tegole in cotto condizioni: scarse |
| Pareti esterne | materiale: Muratura di pietrame condizioni: sufficienti |
| Pavim. Interna | materiale: marmo condizioni: buone - Note: Con prevalenza i marmo bianco Carrara |
| Portone di ingresso | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro condizioni: da normalizzare |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: scarse |
| Rivestimento | ubicazione: cucina materiale: Piastrelle di marmo condizioni: buone |

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **da normalizzare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|----|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

| | |
|----------------------------------|---|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | A termoifoni alimentati da caldaia autonoma |

Dati Dimensionali

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione | sup reale lorda | 132,00 | 1,00 | 132,00 |
| Balcone | sup reale netta | 19,00 | 1,00 | 19,00 |
| Cantina al Piano terra | sup lorda di pavimento | 30,00 | 1,00 | 30,00 |
| | | 181,00 | | 181,00 |

Descrizione degli immobili di cui al punto A3 – Corte, n. 2 magazzini e terreno.**- Corte comune mappale 633 subalterno 4**

Corte comune classificata catastalmente BCNC (Bene comune non censibile) ai subalterni n. 6 e 7 del mappale 632, ed individuata dall'elaborato planimetrico allegato n. 4 alla presente relazione.

La porzione di terreno è formata dalla porzione pressochè rettangolare situata verso sud ed una striscia o camminamento sviluppata sui lati est e nord del fabbricato.

La corte è sistemata a giardino e camminamenti.

- Magazzino mappale 1219 subalterno 1

Manufatto in muratura di pietrame di vecchia costruzione formata da unico vano e piccola tettoia (Allegato n. 9c).

Il fabbricato presenta: struttura in muratura di pietrame, intonaco di pessima fattura sulle pareti interne ed esterne, tetto con struttura in legno e manto con tegole in cotto assente impianto elettrico, Lo stato di manutenzione è pessimo (Vedi documentazione fotografica allegato n. 10f)

- Magazzino mappale 1219 subalterno 2

Piccolo vano in muratura coperto dalla terrazza che da accesso all'appartamento di cui al mappale 632 subalterno 7 (Allegato n. 9d).

Tra il vano ed il fabbricato mappale 632, sopra una piccola porzione della corte comune descritta in precedenza mappale 633 subalterno 4, è stato ricavato un altro piccolo vano al di sotto della suddetta terrazza (Allegato n. 9d); detta chiusura è risultata realizzata abusivamente dopo l'anno 1967 e se ne prevede la demolizione, pertanto si esclude dalla valutazione.

Stato di manutenzione mediocre

Corte comune mappale 1219 subalterno 3

BCNC (Bene comune non censibile ai subalterni 1 e 2 del mappale 1219).

- Terreno mappale 1218

Terreno agricolo posto verso nord rispetto al fabbricato, di una superficie mq 1.434, formato da terrazzamenti in forte pendenza, piantumato prevalentemente con piante di ulivo adulte.

1. Quota e tipologia del diritto

quota 1/2 di piena proprietà

Cod. Fiscale

Dati Dimensionali

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---------------------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Corte comune mappale 633 sub 4 | sup reale netta | 400,00 | 1,00 | 400,00 |
| Magazzino mappale 1219 sub 1 | sup reale lorda | 4,40 | 1,00 | 4,40 |
| Tettoia mappale 1219 sub 1 | sup reale lorda | 6,00 | 1,00 | 6,00 |
| Magazzino mappale 1219 sub 2 | sup reale lorda | 4,60 | 1,00 | 4,60 |
| Corte comune mappale 1219 sub 3 | sup reale netta | 51,00 | 1,00 | 51,00 |

Ufficio tecnico di Massa Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari che operano nella zona, OMI, stime e perizie giudiziarie, atti di compravendita di beni simili.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) Valore Venale

A1. Appartamento mappale 632 sub 7 sito in Carrara Via Carriona n. 107

La stima tiene conto dello stato di fatto e di diritto del bene, dello stato manutentivo, della mancanza di parcheggio all'interno della proprietà (Le autovetture devono essere parcheggiate lungo la strada Via Carriona)

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|---------------------|
| Abitazione | 132,00 | € 1.500,00 | € 198.000,00 |
| Balcone | 19,00 | € 400,00 | € 7.600,00 |
| Cantina al Piano terra | 30,00 | € 750,00 | € 22.500,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 228.100,00 |
| Inoltre denuncia di variazione al Catasto Urbano detrazione di € | | | € -1.000,00 |
| Valore corpo | | | € 227.100,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 227.100,00 |
| Valore complessivo diritto e quota di 1/1 di piena proprietà | | | € 227.100,00 |

A2. Cappella privata mappale 632 sub 1 sito in Carrara Via Carriona n. 107

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--|------------------------|-----------------|--------------------|
| Cappella privata | 35,00 | € 600,00 | € 21.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 21.000,00 |
| Inoltre denuncia di variazione al Catasto Urbano detrazione di € | | | € -1.000,00 |
| Valore corpo | | | € 20.000,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 20.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota di 89/267 di piena proprietà | | | € 6.666,67 |

A3. la corte mappale 633 sub 4, i magazzini mappale 1219 subalterni 1 e 2, il terreno mappale 1218 siti in Carrara (Massa Carrara), Via Carriona n. 107

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Corte comune mappale 633 sub 4 | 400,00 | € 60,00 | € 24.000,00 |
| Magazzino mappale 1219 sub 1 | 4,40 | € 400,00 | € 1.760,00 |
| Tettoia mappale 1219 sub 1 | 6,00 | € 200,00 | € 1.200,00 |
| Magazzino mappale 1219 sub 2 | 4,60 | € 400,00 | € 1.840,00 |
| Corte comune mappale 1219 sub 3 | 51,00 | € 60,00 | € 3.060,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 31.860,00 |
| Valore corpo | | | € 31.860,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 31.860,00 |
| Valore complessivo diritto e quota di 1/2 di piena proprietà | | | € 15.930,00 |

A4. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Porzione di vano residenziale | 6,00 | € 1.200,00 | <u>€ 7.200,00</u> |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 7.200,00 |
| A detrarre valore usufrutto detrazione del 10.00% | | | € -720,00 |
| Valore corpo | | | € 6.480,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 6.480,00 |
| Valore complessivo diritto e quota di 1/1 di nuda proprietà | | | € 6.480,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio pondera- le | Valore diritto e quota |
|---|---|---------------------|---------------------------------------|---------------------------|
| A1 | Appartamento mappale 632 sub 7 | 181,00 | € 227.100,00 | € 227.100,00 |
| A2 | Cappella privata mappale 632 sub 1 | 35,00 | € 20.000,00 | € 6.666,67 |
| A3 | corte mappale 633 sub 4, i magazzini mappale 1219 subalterni 1 e 2, il terreno mappale 1218 | | € 31.860,00 | € 15.930,00 |
| A4 | Porzione di vano mappale 632 sub 12 | 6,00 | € 6.480,00 | € 6.480,00 |
| Valore complessivo delle quote di proprietà dell'Esecutato | | | | € 256.176,67 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - € 8.500,00

Valore di stima

€ 247.676,67**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Il CTU consiglia di porre in vendita le quote sugli immobili periziati in un unico lotto al prezzo arrotondato di

€ 247.700,00 (duecentoquarantasettemilasettecento/00)

Descrizione del lotto predisposto per l'ordinanza di vendita

Lotto unico - Beni immobili situati in Comune di Carrara, località Stabbio, Via Carriona n. 107

- Diritti di 1/1 di piena proprietà su appartamento al piano secondo composto da ingresso, cucina, soggiorno, salottino, due bagni, due disimpegni, terrazza, e da due vani ad uso cantina al piano terra, censito al catasto fabbricati dell'Ufficio del Territorio al foglio 39 mappale 632 subalterno 7, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 146 mq, rendita € 524,20
- Diritti di 89/267 di piena proprietà su cappella privata, censita al catasto fabbricati dell'Ufficio del Territorio al foglio 39 mappale 633 subalterno 1, categoria B/7, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 163 mq, rendita € 109,44
- Diritti di 1/2 di piena proprietà su corte comune (bene comune non censibile ai subalterni n. 6 e 7 del mappale 632), censita al catasto fabbricati dell'Ufficio del Territorio al foglio 39 mappale 633 subalterno 4
- Diritti di 1/2 di piena proprietà su manufatto ad uso magazzino, censito al catasto fabbricati dell'Ufficio del Territorio al foglio 39 mappale 1219 subalterno 1
- Diritti di 1/2 di piena proprietà su manufatto ad uso magazzino, censito al catasto fabbricati dell'Ufficio del Territorio al foglio 39 mappale 1219 subalterno 2
- Diritti di 1/2 di piena proprietà su terreno di mq 1.434, censito al catasto terreni dell'Ufficio del Territorio al foglio 39 mappale 1218
- Diritti di 1/1 della nuda proprietà su porzione di vano residenziale, censito al catasto fabbricati dell'Ufficio del Territorio al foglio 39 mappale 632 subalterno 12

Sono presenti parti abusive da sanare o demolire

Allegati

- 1a- Stradario Comune di Carrara
- 1b- Mappa con vista realistica della zona
- 2- Estratto di mappa
- 3- Visure catasto
- 4- Elaborato planimetrico
- 5- Planimetria catastale
- 6- Planimetria catastale
- 7- Planimetria catastale
- 8- Planimetria catastale
- 9- Pianta degli immobili
- 10- Documentazione fotografica del bene
- 11- Titolo di provenienza 1
- 12- Titolo di provenienza 2
- 13- Estratto Regolamento Urbanistico
- 14- Estratto PGRA
- 15- Estratto DIA prot 740 del 21/11/2001
- 16- Estratto DIA prot 384 del 01/09/2010
- 17- Stralcio mappa catastale di impianto
- 18- Stralcio carta aerofotogrammetrica anno 1966

Data generazione: 24-10-2017

Il C.T.U.
Arch Marco Bondielli



Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **15/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **Dott. Giuseppe Podesta**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

CHIARIMENTI MARZO 2018

Esperto alla stima: Arch. Marco Bondielli
Codice fiscale: BNDMRC62P10F023B
Partita IVA: 00468530456
Studio in: Via Marina Vecchia 4/12 - 54100 Massa
Telefono: 0585488208
Fax: 0585042382
Email: marcobondielli@fastwebnet.it
Pec: marco.bondielli@archiworldpec.it

Premessa

Il Sottoscritto Arch Marco Bondielli C.T.U. nel procedimento di Esecuzione Immobiliare di cui in epigrafe, con ordinanza del GE del 25/02/2018 veniva chiamato a chiarimenti in merito alle osservazioni ed istanze avanzate riguardanti i beni che formano il lotto comprensivo:

- dell'appartamento (bene di cui al punto A1, del quale l'esecutato è pieno proprietario),
 - della porzione di vano al piano secondo, ad uso abitativo, funzionalmente unito all'appartamento precedentemente descritto catastalmente individuato dal mappale 632 subalterno 7, identificato al foglio 39, particella 632, subalterno 12, categoria A/2, (bene di cui al punto A4, del quale l'esecutato è nudo proprietario),
 - della corte Bene comune non censibile alle unità foglio 39 mappale 632 subalterni 6 e 7 . identificata al foglio 39, particella 633, subalterno 4, Bene comune non censibile,
- ritenuto, altresì, opportuno convocare a chiarimenti il Perito stimatore al fine di valutare se sia possibile formare un progetto divisionale per i due magazzini e del terreno (beni di cui al punto A3) dei quali l'esecutato è proprietario per la quota della metà, unitamente a [REDACTED], ritenuto, altresì, opportuno convocare a chiarimenti il Perito stimatore al fine di valutare al commerciabilità della cappella privata (bene di cui al punto A2);

Il CTU ribadisce quanto già riferito sulla sua relazione C.T.U. depositata in data 24/10/2017

A-DIVISIBILITA' DEI BENI IMMOBILI descritti al punto A3 della perizia in atti

Comprendenti:

- a- Corte comune censita al foglio 39, particella 633, subalterno 4- Bene comune non censibile alle unità foglio 39 mappale 632 subalterni 6 e 7
- b- Magazzini e locali di deposito (C2) censito al foglio 39, particella 1219, subalterno 1
- c- Magazzini e locali di deposito (C2) censito al foglio 39, particella 1219, subalterno 2
- d- Terreno di mq 1.434 censito al foglio 39, particella 1218

Le quote di proprietà sopra indicate, relative ai corpi A1 (Appartamento foglio 39, particella 632, subalterno 7) , la quota di 89/267 sul corpo A2 Cappella privata foglio 39, particella 632, subalterno 1), e corpo A3 (vedi sopra) , sono pervenute all'Esecutato [REDACTED]

[REDACTED] seguito di rogito [REDACTED] del 16/07/1992 repertorio n. 100.040, trascritto a Massa Carrara in data 27/06/1992, ai nn. 4803-4805 di particolare; nel contesto dello stasso atto il venditore [REDACTED]

II- al fratello dell'Esecutato [REDACTED] l'appartamento contraddistinto al foglio 39, particella 632, subalterno 6, oltre alle comproprietà sui corpi A2 ed A3

III- Alla [REDACTED] (già proprietaria dell'appartamento al P2 foglio il diritto di 44/267 comproprietà sulla cappella privata foglio 39, particella 632, subalterno 1 e la proprietà sulla cantina al piano terra foglio 39, particella 632, subalterno 8

Si presuppone che la cessione dei diritti in comproprietà sia avvenuta tra le parti intervenute all'atto secondo una logica di uso ottimale dei beni a corollario degli appartamenti che sono chiaramente i principali oggetti del trasferimento.

La corte comune mappale 632 subalterno 4, classificata catastalmente BCNC (Bene comune non censibile ai subalterni n. 6 e 7) è individuata dall'elaborato planimetrico allegato n. 4 alla presente relazione, corte che era stata generata con precedente

elaborato planimetrico in data antecedente la stipula dell'atto dell'anno 1992.

La porzione di terreno è formata dalla corte pressocchè rettangolare situata verso sud ed una striscia o camminamento sviluppata sui lati est e nord del fabbricato.

Come evidenziato nell'allegato n. 6, la corte è in minima parte sistemata a giardino e comprende dei camminamenti di uso comune utilizzati per dare accesso, in particolare, agli appartamenti subalterno 6 e subalterno 7 posti rispettivamente ai piani primo e secondo; l'appartamento subalterno n. 6 ha accesso sia al piano terra sulla facciata principale del fabbricato che sul retro a livello del piano primo percorrendo il camminamento posto sul retro del fabbricato che da accesso anche all'altro appartamento del piano secondo subalterno 7.

Questo per dire che la porzione di terreno nata come corte e trasferita con il citato rogito 1992 ha effettivamente un uso comune e, a parere del CTU, non ha nessun senso dividerla per assegnare in proprietà esclusiva parte di essa agli appartamenti subalterni 6 e 7.

Dei beni compresi nel punto A3 rimangono i due piccoli magazzini censiti al mappale 1219 sub 1 e 2, valutati rispettivamente € 1.960 ed € 1.840, oltre al terreno agricolo mappale 1218 di mq 1434 valutato € 14.340,00.

Considerati i beni di pertinenza della procedura, possiamo affermare che l'appartamento è il bene principale, di maggior valore economico, ed è l'unico bene che ha un qualche interesse commerciale; nella formazione del lotto di vendita il CTU ha ritenuto che, nell'ottica di una più facile liquidazione dei beni pignorati, i beni in comproprietà di esiguo valore dovessero formare un'unico lotto di vendita con l'appartamento.

A parere del CTU procedere con la divisione dei beni che risultano in comproprietà comporterebbe un allungamento dei tempi nell'iter della procedura con aggravio di costi per le ulteriori spese da sostenere; inoltre l'interesse commerciale verso il bene principale che è l'appartamento sarebbe pressocchè lo stesso.

Pertanto il CTU sconsiglia di procedere alla divisione dei beni immobili in comproprietà.

B-PORZIONE DI VANO censito al fg 39 mapp. 632 sub. 12

Porzione di vano al piano secondo, ad uso abitativo, funzionalmente unito all'appartamento catastalmente individuato dal mappale 632 subalterno 7.

La divisione del vano verso sud-est non è delimitata da una parete, bensì da una linea spezzata virtuale identificabile sulla planimetria catastale protocollo MS0129560 del 16/12/2009 (Allegato n. 12e).

Di seguito si riporta e si conferma quanto già scritto nella relazione già depositata

Provenienza 2 – La quota di 1/1 della nuda proprietà è pervenuta a [redacted] in forza di rogito Notaio [redacted] del 20/02/2008 repertorio n. 8.222, trascritto a Massa Carrara, in data 25/02/2008, al n. 1452 di particolare (Allegato n. 12)

Nota: Al sopralluogo del 13/10/2017 è intervenuto il tecnico [redacted] che assiste l'Esecutato il quale ha evidenziato che è pendente presso il Tribunale di Massa procedura di Accertamento Tecnico Preventivo n. 1858 dell'anno 2011, promossa da [redacted], contro [redacted] (parte intervenuta [redacted]) con la quale, tra l'altro, l'attore rivendica la proprietà di tutto il vano in parte identificato dal mappale 632 sub. 12 pervenuto in possesso a seguito rogito Notaio [redacted] del 20/02/2008 repertorio n. 8.222.

Il CTU ha eseguito una approfondita ricerca negli archivi del catasto fabbricati ed ha accertato che:

- Planimetria prot 2391 del 11/3/1994 (Allegato n. 12b) il vano indicato con un cerchio rosso fa parte dell'unità fg 39 mappale 632 sub 9 mappale 633 sub 5 (graffati)
- Planimetria prot B1200 del 10/04/1998 (Allegato n. 12c) allegata alla denuncia di variazione sopprime e fraziona il mappale 632 sub 9 e crea i subalterni 11 e 12 (abbiamo un unico appartamento formato da più subalterni); il vano indicato con il cerchio rosso figura diviso con una linea virtuale che è la stessa che ritroviamo sulla successiva

planimetria dell'anno 2009 che è poi quella vigente oggi.

- Planimetria prot 125233 del 29/10/2007 (Allegato 12d) allegata alla denuncia di variazione per variazioni interne; sparisce la divisione del vano e, da come è indicato in planimetria, sembrerebbe che il subalterno 12 del mappale 632 comprenda tutto il vano.

- Segue il rogito Notaio [redacted] del 20/02/2008 repertorio n. 8.222 che trasferisce l'unità foglio 39 mappale 632 subalterno 12 in un momento che la planimetria vigente era la prot 125233 del 29/10/2007 nella quale ricordiamo che non compare la divisione del vano.

- Nell'anno successivo la titolare dell'appartamento sub 11 inoltra la denuncia di variazione per frazionamento per trasferimento di diritti e la planimetria allegata prot MS012956 del 16/12/2009 relativa al sub 12 riporta il vano con la divisione virtuale, quindi il subalterno 12 del mappale 632 ritorna ad essere una "porzione di vano abitativo"

La planimetria prot MS012956 del 16/12/2009 è quella vigente dall'anno 2009 ad oggi.

L'attore Del [redacted] con l'ATP n. 1858 dell'anno 2011 rivendica, tra l'altro, la proprietà dell'intero vano e non di una sola porzione come indicato sulla planimetria prot MS012956 del 16/12/2009.

Il CTU ritiene che ai fini della presente procedura esecutiva, la vertenza di ATP in atto non abbia alcuna rilevanza, dato che la porzione di vano pignorata a seguito di pignoramento del 20/12/2016 trascritto il 16/02/2017 al n. 902 di particolare sia quella riportata sulla planimetria prot MS012956 del 16/12/2009 che per l'appunto era quella vigente al momento del pignoramento.

Se l'ATP anche accertasse che la proprietà dell'Esecutato comprende tutto il vano si dovrebbe integrare il pignoramento estendendolo pure alla porzione di vano che è stata esclusa.

Si dovrebbe comunque aspettare la conclusione del contenzioso.

Riguardo all'unità foglio 39 mappale 632 subalterno 12 il CTU, considerato quanto sopra esposto, consiglia di porre in vendita la "porzione di vano" individuata dalla planimetria vigente prot MS012956 del 16/12/2009 che corrisponde alla porzione pignorata e che sicuramente è di proprietà dell'esecutato. Tra l'altro la porzione di vano rivendicata dall'Esecutato ha un valore esiguo e lo spazio non è poi così determinante per l'utilizzo funzionale del bene.

Si aggiunge....riguardo l'accesso all'appartamento identificato dal subalterno n. 11 intestato alla [redacted] per la nuda proprietà e [redacted] per l'usufrutto (Vedi allegato n. 9e):

- 1- L'accesso all'appartamento subalterno 11, posto al piano secondo, avviene sia da scala esterna ad unica rampa sia da scala a chiocciola posta in prossimità della porzione di vano sub 12.
- 2- Con rogito Notaio [redacted] del 20/02/2008 repertorio n. 8.222 si trasferisce la porzione di vano subalterno 12 all'Esecutato [redacted], senza costituire alcuna servitù di passaggio sul bene trasferito.
- 3- In sede di sopralluogo, alla presenza dell'Esecutato e del Tecnico che lo assisteva [redacted], non è stato riferito al CTU di alcuna servitù di passaggio gravante sulla porzione di vano subalterno 12
- 4- Osservando la planimetria dell'immobile (Allegato n. 9e) è facile constatare che la linea virtuale che divide la porzione di vano sub 12 dalla restante parte di vano, forma un corridoio che assicura l'accesso dall'appartamento sub 11 alla scala a chiocciola e questo attraverso l'apertura che durante il sopralluogo è stata trovata chiusa
- 5- A parere del CTU detta apertura è stata, tra l'altro, chiusa abusivamente
- 6- La chiusura dell'apertura costringe all'attraversamento del vano sub 12 per accedere all'appartamento sub 11 dalla scala a chiocciola

In conclusione.... L'accesso all'appartamento sub 11 dalla scala a chiocciola si ripristina facilmente attraverso la riapertura della porta che, tra l'altro, è stata chiusa abusivamente; la servitù di passaggio dovrebbe gravare solamente sul disimpegno o porzione di vano che catastalmente fa ancora parte dell'appartamento e definito dalla linea virtuale; quindi l'eventuale servitù di passaggio costituita o che si andrà a costituire non riguarda la porzione di vano identificata attualmente dal subalterno 12 oggetto della presente procedura esecutiva.

C- COMMERCIALIZZABILITÀ DELLA CAPPELLA PRIVATA

Si chiede di valutare la commerciabilità della piccola cappella privata di antica costruzione, formata da unico vano, descritta al punto A2 della perizia in atti, della quale l'Esecutore detiene la quota di 89/267 del diritto di proprietà.

Il C.T.U. ha preso contatto con Curia che ha sede a Massa per valutare se nella fattispecie occorresse una qualche autorizzazione o nulla osta in sede di trasferimento di proprietà.

Dalla ricerca effettuata dall'impiegato dell'ufficio amministrazione che si è reso disponibile, negli archivi della curia la cappella non è stata rintracciata tra le cappelle consacrate, anche se la presenza dell'altare all'interno del locale e l'aver eseguito funzioni religiose in passato o di recente e la potrebbe rendere sacra.

Il bene immobile è una "cappella privata adibita al culto cattolico", di piccole dimensioni, situata all'interno di una proprietà privata, classificata catastalmente B7 (Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto), tutte caratteristiche che la rendono meno importante rispetto ad una chiesa privata situata su una strada o piazza pubblica classificata E/7 (Fabbricati destinati all'esercizio pubblico del culto sarebbe più soggetta al controllo della Curia.

Solo nel caso di utilizzo ad altri usi non religiosi potrebbe essere richiesto il preventivo nullaosta della Curia Vescovile ed il richiamo alle leggi canoniche, questo specie quando è dimostrato l'uso pubblico dell'immobile.

Nel nostro caso, anche per la minore importanza dell'immobile tra gli edifici religiosi, riguardo al trasferimento della proprietà da un soggetto all'altro, non necessita di alcuna Autorizzazione o Nulla Osta dell'Autorità Ecclesiastica.

Questa interpretazione è anche confortata dal parere dell'addetto sentito dal CTU negli Uffici della Curia Vescovile di Massa

D- Precisazione e correzione del valore di stima

Da una rilettura della perizia depositata in atti il CTU ha notato una imprecisione nel capitolo 8.3 relativo alla **valutazione dei corpi**, pag 19, che cogliamo l'occasione per correggere:

al punto A3 non si è riportato il valore della quota di 1/2 sul terreno mappale 1218; si riporta sotto l'intero capitolo con la correzione del caso evidenziata in rosso.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) Valore Venale

A1. Appartamento mappale 632 sub 7 sito in Carrara Via Carriona n. 107

La stima tiene conto dello stato di fatto e di diritto del bene, dello stato manutentivo, della mancanza di parcheggio all'interno della proprietà (Le autovetture devono essere parcheggiate lungo la strada Via Carriona)

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Abitazione | 132,00 | € 1.500,00 | € 198.000,00 |
| Balcone | 19,00 | € 400,00 | € 7.600,00 |
| Cantina al Piano terra | 30,00 | € 750,00 | <u>€ 22.500,00</u> |

| | |
|---|---------------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 228.100,00 |
| Inoltre deneuncia di variazione al Catasto Urbano detrazione di € | € -1.000,00 |
| Valore corpo | € 227.100,00 |
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 227.100,00 |
| Valore complessivo diritto e quota di 1/1 di piena proprietà | € 227.100,00 |

A2. Cappella privata mappale 632 sub 1 sito in Carrara Via Carriona n. 107

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--|------------------------|-----------------|--------------------|
| Cappella privata | 35,00 | € 600,00 | <u>€ 21.000,00</u> |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 21.000,00 |
| Inoltre denuncia di variazione al Catasto Urbano detrazione di € | | | € -1.000,00 |
| Valore corpo | | | € 20.000,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 20.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota di 89/267 di piena proprietà | | | € 6.666,67 |

A3. la corte mappale 633 sub 4, i magazzini mappale 1219 subalterni 1 e 2, il terreno mappale 1218 siti in Carrara (Massa Carrara), Via Carriona n. 107

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|---------------------------|
| Corte comune mappale 633 sub 4 | 400,00 | € 60,00 | € 24.000,00 |
| Magazzino mappale 1219 sub 1 | 4,40 | € 400,00 | € 1.760,00 |
| Tettoia mappale 1219 sub 1 | 6,00 | € 200,00 | € 1.200,00 |
| Magazzino mappale 1219 sub 2 | 4,60 | € 400,00 | € 1.840,00 |
| Corte comune mappale 1219 sub 3 | 51,00 | € 60,00 | € 3.060,00 |
| Terreno mappale 1218 (in aggiunta) | Mq 1.434 | € 10,00 | <u>€ 14.340,00</u> |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 46.200,00 |
| Valore corpo | | | € 46.200,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 46.200,00 |
| Valore complessivo diritto e quota di 1/2 di piena proprietà | | | € 23.100,00 |

A4. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--|------------------------|-----------------|--------------------|
| Porzione di vano residenziale | 6,00 | € 1.200,00 | <u>€ 7.200,00</u> |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 7.200,00 |
| A detrarre valore usufrutto detrazione del 10.00% | | | € -720,00 |
| Valore corpo | | | € 6.480,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 6.480,00 |
| Valore complessivo diritto e quota di 1/1 di nuda proprietà | | | € 6.480,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|---|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A1 | Appartamento mappale 632 sub 7 | 181,00 | € 227.100,00 | € 227.100,00 |
| A2 | Cappella privata mappale 632 sub 1 | 35,00 | € 20.000,00 | € 6.666,67 |
| A3 | corte mappale 633 sub 4, i magazzini mappale 1219 subalterni 1 e 2, il terreno mappale 1218 | | € 31.860,00 | € 23.100,00 |
| A4 | Porzione di vano mappale 632 sub 12 | 6,00 | € 6.480,00 | € 6.480,00 |
| Valore complessivo delle quote di proprietà dell'Esecutato | | | | € 263.346,67 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - € 8.500,00

Valore di stima

€ 254.846,67

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Il CTU consiglia di porre in vendita le quote sugli immobili periziati in un unico lotto al prezzo arrotondato di

€ 254.800,00 (duecentocinquantaquattromilaottocento/00)

Data generazione: 15-03-2017

Il C.T.U.
Arch Marco Bondielli

Architetto
BONDIELLI
Marco