

GEOMETRA
FABRIZIO EVANGELISTI

TRIBUNALE DI MASSA

Relazione Tecnico / Estimativa di beni immobili

Relativa al procedimento di
Esecuzione immobiliare n° 255/2012

Relazione tecnica estimativa relativa al Procedimento d'Esecuzione N°255/2012

Promosso DA:

CONTRO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. GIAMPAOLO FABBRIZZI n°255/2012
.....

In data 08/01/2014 il Giudice dell'Esecuzione nominava C.T.U. il sottoscritto Geometra FABRIZIO EVANGELSTI libero professionista iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Massa-Carrara al n°1063 con Studio Tecnico in Carrara via Sorgnano n°14.(Tel 0585/777368, 333/8697043)

Nell'Udienza del 09/02/2012 il Giudice dell'Esecuzione procedeva al conferimento dell'incarico e alla formulazione dei quesiti.

Il sottoscritto,prestatore giuramento di rito nell'Udienza succitata, assumeva l'incarico di eseguire perizia tecnica illustrativa procedendo alla stima degli immobili di seguito meglio descritti rispondendo ai seguenti quesiti :

- 1) AD AVVERTIRE QUESTO GIUDICE IN CASO DI IMPOSSIBILITA' DI ACCESSO ALL'IMMOBILE, ALLEGANDO COPIE DELLA COMUNICAZIONE INVIATA AL DEBITORE/I, ALLEGANDO COPIE DELLA COMUNICAZIONE INVIATA AL/I DEBITORI DELLA RELATIVA RICEVUTA DI RITORNO
- 2) A IDENTIFICARE IL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO ,CON PRECISAZIONE DEI CONFINI DEI DATI CATASTALI ; RIPORTI GLI ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E SPECIFICHI SE LO STESSO RIGUARDI LA PROPRIETA' DELL'INTERO BENE, QUOTA DI ESSO (INDICANDO I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI) O ALTRO DIRITTO REALE (NUDA PROPRIETA' USUFRUTTO) INDICHI INOLTRE QUALI SIANO GLI ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA, SEGNALANDO EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI;
- 3) DESCRIVA IL BENE PIGNORATO (COMUNE, LOCALITA', VIA, NUMERO CIVICO, NUMERO INTERNO CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE) CON RELATIVA SUPERFICIE IN MQ EVENTUALI PERTINENZE ED ACCESSORI , EVENTUALI MILLESSIMI DI PARTI COMUNI, ACCERTANDO LA CORRISPONDENZA TRA LA DOCUMENTAZIONE FORNITA E LO STATO DEI LUOGHI;

- 4) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI, CON INDICAZIONE SE OCCUPATO 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 DOVRA' VERIFICARE LA DATA DI REGISTRAZIONE, LA DATA DI SCADENZA DEL CONTRATTO ;
- 5) VERIFICHI L'ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL' ACQUIRENTE, OVVERO, IN PARTICOLARE;
- A) DOMANDE GIUDIZIALI, SEQUESTRI ED ALTRE TRASCRIZIONI;
- B) ATTI DI ASSEVERAMENTO URBANISTICI, EVENTUALI LIMITI ALL' EDIFICABILITA' O DIRITTI DI PRELAZIONE;
- C) CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE, CON PRECISAZIONE DELLA RELATIVA DATA E DELLA EVENTUALE TRASCRIZIONE;
- D) ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (es ONERI REALI, OBLIGAZIONI, SERVITU', USO, ABITAZIONE.
- 6) VERIFICHI L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI, GRAVANTI SUL BENE TRA TRA CUI ISCRIZIONI, PIGNORAMENTI E ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE AL MOMENTO DELLA VENDITA CON RELATIVI ONERI DI CANCELLAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA.
- 7) VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA DEL BENE, NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO, SEGNALANDO EVENTUALI DIFFORMITA'

URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI, INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO E FORNISCA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA. OVE COSTI L'ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE SI PRONUNCI SULL' EVENTUALE SANABILITA' AI SENSI DELLE LEGGI 47/85 E N°724/9 E SUCC. E SUI RELATIVI COSTI FORNISCA LE NOTIZIE DI CUI ALL'ART 40 DELLA L. 47/85 ED ALL'ARTICOLO 46 DEL D.Lvo 378/01; INDICHI IN PARTICOLARE GLI ESTREMI DELLA CONCESSIONE/ LICENZA AD EDIFICARE O DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA EVENTUALE CONCESSIONE/ PERMESSO DI SANATORIA CON INDICAZIONE DEI RELATIVI COSTI (SE NON ANCORA RITIRATE), OVVERO DICHIARI CHE LA COSTRUZIONE E' INIZIATA PRIMA DEL 1° SETTEMBRE 1967;

8) DETERMINI IL VALORE DELL'IMMOBILE CON INDICAZIONE DEL METODO DI STIMA UTILIZZATO CON RIFERIMENTO ALLE SUE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE E ALLO STATO DI GODIMENTO. NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, FORNISCA LA VALUTAZIONE ANCHE DELLA SOLA QUOTA.

9) INDICHI LA COMODA DIVISIBILITA' DEL BENE NEL CASO IN CUI IL PIGNORAMENTO RIGUARDI QUOTE INDIVISE DELL'IMMOBILE. INDICHI SE E' POSSIBILE VENDERE I BENI IN UNO O PIU' LOTTI IN QUEST' ULTIMO CASO PROVVEDERA' A FORMARE I SINGOLI LOTTI RIPORTANDO UNA BREVE DESCRIZIONE E GLI INDICATIVI CATASTALI DEGLI STESSI.

10) A FORNIRE INDICAZIONI CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE PIGNORATO CIRCA LA PRESENZA O MENO : DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DI CUI AL d.LGS 192 DEL 19/08/2005 ATTUATIVA DELLA DIRETTIVA CE n°2002/91

ALLEGHI INOLTRE ALLA RELAZIONE;

a) L'ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI, NONCHE' DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE SU FOGLIO SEPARATO;

b) LA DESCRIZIONE DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE SU FOGLIO SEPARATO (BANDO DI VENDITA)

c) FOTOGRAFIE ESTERNE ED INTERNE DEL BENE, NONCHE' LA RELATIVA PLANIMETRIA;

d) GLI AVVISI DI RICEVIMENTO DELLE RACCOMANDATE DI CUI AL PUNTO 1 (AVVISI DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI) .

e) ULTERIORE DOCUMENTAZIONE CHE il CTU , ritenga necessaria ai fini della completezza dell'elaborato peritale

f) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia su supporto informatico

PREMESSA

Le operazioni di consulenza ebbero inizio in data 08/02/2014 alle ore 10,30 sul luogo con esito negativo , previo avviso a mezzo lettera raccomandata inviato al esecutata e proseguirono con il seguente calendario :

- In data 06 /03 / 2014 presso l'archivio dell'ufficio Tecnico del Comune di Aulla (MS) per verifiche di regolarità urbanistiche
- In data 20/03/2014 presso l'Ufficio del Condono edilizio del Comune di Aulla (ms) (ricerche di eventuali pratiche di condono edilizio)
- In data 09/04/2014; ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Massa (ispezioni e visure presso la C.R.R.II) e presso catasto per visure sulle mappe catastali con richiesta delle planimetrie;
- In data 15/04/2014 Ispezione presso l'Agenzia delle Entrate (richiesta di ispezione per ricerche di eventuali contratti di locazione)
- In data 30/04/2014 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aulla (MS) per informazioni utili alla stima del bene pignorato provvedendo a richiedere copia della relativa documentazione tecnica ivi conservata.

- In data 21/05/2014 a causa di maggior attività inerenti a verifiche urbanistiche, catastali ,e su materiali di vario genere, il CTU chiedeva proroga di ulteriori 120 giorni per il deposito della relazione. I risultati dei citati accertamenti tecnici ed economici ,dei sopralluoghi effettuati e le informazioni desunte si riassumono nelle conclusioni che il sottoscritto riporta di seguito :

In particolare le indagini effettuate si suddividono in:

- | | |
|----------------------------------|--|
| 1) <u>DESCRIZIONE DEI BENI</u> | 2) <u>INDAGINI DI MERCATO E VALUTAZIONE DEL BENE</u> |
| 3) <u>SITUAZIONE URBANISTICA</u> | 4) <u>INDAGINI DI MERCATO E VALUTAZIONE DEL BENE</u> |

1) IDENTIFICHI IL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO ,CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI ; RIPORTI GLI ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E SPECIFICHI SE LO STESSO RIGUARDI LA PROPRIETA' DELL' INTERO BENE, QUOTA DI ESSO (INDICANDO I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI) O ALTRO DIRITTO REALE (NUDA PROPRIETA' USUFRUTTO) INDICHI INOLTRE QUALI SIANO GLI ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA, SEGNALANDO EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCritti;

L'esame degli atti in possesso allo scrivente evidenzia che gli immobili sottoposti a pignorato consistono in:

BENI DI CUI AL PUNTO 1

Diritti della piena proprietà in ragione di 1/1, oltre a diritti proporzionali sulle cose comuni spettanti a :

è su beni contraddistinti presso

l'Agenzia del Territorio di Massa al N.C.E.U del Comune di Aulla (MS) dal :

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' E CLASSE	Superficie
34	326	ENTE URBANO	736 mq

Variazione d' ufficio del 24/02/2009 n° 340 in atti dal 24/02/2009 (Prot. N°MS 0019644)

Foglio	Particella	Sub	z.c.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
34	326	---	---	A/2	4	21 vani	€ 2.602,94

Estremi atto di pignoramento

Pignoramento immobiliare emesso da

con atto di precetto notificato il 30/10/2012

In qualità di creditrice nei confronti di

maturati e maturandi al tasso contrattualmente stabilito a decorrere dal 01/05/2012 al saldo effettivo.

L'atto di precetto di cui sopra è stato notificato in forza del contratto di mutuo stipulato in data

19/03/2004 dal notaio P. Scrufari con sede in Sarzana (SP)

Estremi atto di provenienza

Quanto sopra pignorato è pervenuto all'attuale intestatario mediante i seguenti passaggi :
Atto del notaio V. Morichelli con sede in Aulla (MS) Rep. 84712 N. Racc.21331, dove l'r

CONFINI FABBRICATO CON TERRENO PERTINENZIALE

1) FG 34 MAPP.326

A NORD con Mapp 782

A SUD con strada pubblica

AD OVEST con Mapp. 782-783

A EST con Mapp. Il 782-610

Situazione catastale

Dopo aver verificato i dati contenuti nel pignoramento e confrontati con quelli dell'Agenzia del Territorio di Massa , (Catasto) lo scrivente sostiene di avere riscontrato che la proprietà dei suindicati beni risulta ancora intestata a

Inoltre il Ctu ha rilevato alcune difformità negli elaborati planimetrici rispetto lo stato attuale dell'immobile consistenti in :

a) Diverso utilizzo dei locali interni, si è riscontrato infatti che parte del Piano terra dell'abitazione era utilizzata dal sig. Cutaia ad uso commerciale per lo svolgimento di attività di ristorante.

b) Aumenti di volumetrie al fabbricato principale , oltre a presenze di alcuni locali accessori realizzati in

assenza di concessione edilizia e non rappresenti ad oggi in planimetria catastale.

2) DESCRIVA IL BENE PIGNORATO (COMUNE, LOCALITA', VIA, NUMERO CIVICO, NUMERO INTERNO CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE) CON RELATIVA SUPERFICIE IN MQ EVENTUALI PERTINENZE ED ACCESSORI , EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI, ACCERTANDO LA CORRISPONDENZA TRA LA DOCUMENTAZIONE FORNITA E LO STATO DEI LUOGHI;

Trattasi di un vetusto fabbricato residenziale completamente indipendente , inserito in un'area pertinenziale a forma irregolare, composto da un insieme di quattro unità immobiliari realizzate in periodi diversi, con impiego di materiale vario in riferimento al periodo di costruzione, tale da rendere ad oggi un unica struttura non perfettamente amalgamata nel suo insieme, ubicata nel Comune di Aulla (MS) Loc.Albiano Magra via Stadano n°18.

Il lotto è inserito in zona destinata ad aree per insediamenti prevalentemente residenziali , provvisto di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, scarsamente servito da mezzi pubblici, e posto in zona periferica rispetto al centro di Albiano , dove sorgono i vari negozi di generi di prima necessità . ed alcuni servizi sociali come le scuole , farmacie ecc.

Il fabbricato stesso, per la sua ubicazione, presenta discreta panoramicità, ha una luminosità buona e risente poco di inquinamento acustico nonostante non sia molto lontano dal passaggio dell'autostrada. L'accesso principale dell'abitazione avviene direttamente dalla strada pubblica di via Stadano , mediante un cancello in ferro che conduce su un ampio terreno di altra proprietà distinto al N.C.T al Fg 34 Mapp. 782, dal quale attraverso percorsi pedonali realizzati in getto cementizio si arriva agli ingressi delle varie abitazioni corredate da giardino pertinenziale .

N.B L'accesso principale(carrabile) avviene direttamente su un terreno confinante di altra proprietà , nonostante l'abitazione è provvista di un ingresso proprio pedonale che avviene da via Stadano su terreno interno pertinenziale all'abitazione .

Si tratta in definitiva di un fabbricato ,di tipo economico ,costruito in parte nei primi anni '60' ,con struttura portante verticale in muratura di mattoni , solai in laterizio armato , solai sottotetto e di copertura in parte con travetti del tipo bausta gettati in opera interposti da tavelloni, manto di copertura in tegole di cotto tipo marsigliese', ed in parte con pannelli autoportanti, intonaci interni ed esterni al civile tinteggiati in mediocre stato di conservazione

Nel corso dei vari sopralluoghi il CTU ha potuto verificato la corrispondenza tra destinazione ed uso effettivo dell'immobile, accertando che parte di esso e precisamente alcuni dei vani posti al Piano terra erano utilizzati da partè ad uso ristorante , in assenza delle autorizzazioni necessarie come quella sanitaria che viene normalmente rilasciata dal Comune competente a seguito di un sopralluogo del servizio di igiene (ASL) che ha il compito di verificare i requisiti dei locali e delle attrezzature.

L'area esterna di pertinenza dell'abitazione,risulta corredata da percorsi viari realizzati in getto cementizio rivestiti con mattonelle di cotto del tipo klinker, sulla quale sorgono due locali accessori realizzati in assenza di concessione edilizia consistenti in :

- piccolo manufatto in muratura ad uso servizio igienico della superficie di circa 8 mq, ad un solo piano fuori terra in discreto stato di conservazione ,pavimentato internamente è munito di impianti elettrici ed idro-sanitari;
- una struttura a forma rettangolare ad uso magazzino -ricovero attrezzi, posta in prossimità dell'abitazione principale, con pareti portanti in muratura realizzate con blocchetti prefabbricati intonacati esternamente,la copertura si presenta a falde inclinate del tipo a capanna, realizzata con pannelli autoportanti in lamiera grecata.

Gli impianti elettrici risultano essere in canalina esterni ,non conformi alle attuali normative vigenti.

Gli appartamenti sono dotati di finiture di tipo economico con forme architettoniche e materiali tipici dell'epoca di costruzione,(dal 65 al 90) di aspetto mediocre,realizzate con materiale di scarsa qualità, con grado di finiture normale per il periodo di riferimento ,attualmente in mediocre stato di conservazione .

L'intero complesso immobiliare distribuito su due livelli si compone di:

PIANO Terra : Ingresso, Soggiorno, dimp., due bagni, sala pranzo, cucina, ampia veranda chiusa tinello con scala di collegamento del piano primo, oltre ad ampia struttura abusiva (non rappresenta in planimetria catastale) utilizzata come locale cucina per uso ristorante.

Piano Primo : 1) Cucina camera, bagno con accesso mediante scala esterna in muratura che conduce su portico coperto, (il tutto si presenta in pessimo stato di conservazione)

2) Ing. due camere, cucina, bagno, disipm. collegato al Piano terra mediante piccola scala prefabbricata in ferro.

3) Ing-sogg (non rappresentato in planimetria catastale) cucina, bagno, camera, con annesso ampio locale ad uso magazzino e terrazza pertinenziale realizzati in assenza di concessione edilizia (non rappresentati in planimetria catastale).

Al momento del sopralluogo l'intero immobile non risulta occupato e gli impianti tutti in attività risultano rappresentati da :

L'impianto elettrico presente nel fabbricato è in parte sotto traccia, ed in parte in canalina composto da contatore generale comune alle abitazioni posto al Piano terra, quadri, prese, deviatori, in mediocre stato, rispettando parzialmente le normative di conformità in base alla Legge 46/90, si consiglia di effettuare interventi di ordinaria manutenzione.

L'impianto idrico presente nel fabbricato è di tipo sottotraccia, in tubazioni in ferro zincato e scarichi in fognatura comunale.

L'impianto termico presente nell'edificio è del tipo con termoconvettori e split aria calda-fredda non funzionanti.

Le abitazioni internamente presentano in parte pavimenti in ceramica e finto parquet lamellare, porte interne in legno tamburato, infissi in parte in legno e alluminio verniciato a vetro semplice, dotati di persiane in alluminio a stecca

LOCALI PIANO TERRA H=2,80 m	VERANDA CHIUSA H= 2,70
SUP. TOT LORDA circa mq 180	Sup Tot circa 80 mq

LOCALI PIANO PRIMO H= 2,80 m	TERRAZZE SCOPERTE
SUP. TOT LORDA circa mq 281	Sup Tot circa 35 mq

- 3) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI, CON INDICAZIONE SE OCCUPATO 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 DOVRA' VERIFICARE LA DATA DI REGISTRAZIONE, LA DATA DI SCADENZA DEL CONTRATTO.

Alla momento delle operazioni peritali, il fabbricato risultava libero.

Lo scrivente si recava presso L'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati a favore di terze persone, tale interrogazione ha dato esiti negativi.

- 4) VERIFICHI L'ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, OVVERO, IN PARTICOLARE;

A) DOMANDE GIUDIZIALI, SEQUESTRI ED ALTRE TRASCRIZIONI;

B) ATTI DI ASSERVIMENTO CATASTICI, EVENTUALI LIMITI ALL'EDIFICABILITA' O DIRITTI DI PRELAZIONE;

C) CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE,
CON PRECISAZIONE DELLA RELATIVA DATA E DELLA EVENTUALE TRASCRIZIONE;

D) ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (es ONERI REALI, OBLIGAZIONI, SERVITU', USO, ABITAZIONE.

1) Domande giudiziali ed altre trascrizioni;

NESSUNA

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura : Dalla documentazione messa a disposizione del Comune di Aulla (Ms) non sembrano esserci atti di asservimento o di cessioni

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, se trascritti ex art 155 quarter 1.cc

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio anagrafe di Aulla (MS) non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

4) Altre limitazioni d'uso:

NESSUNO sulla proprietà dell'esecutato

In riferimento a suddetto elenco ,non si riscontrano formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto.

5) VERIFICHI L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI, 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 .

Si precisa che l'Esperto ha eseguito ispezioni e visure al nominativo dell'esecutato presso l'Agenzia del Territorio e Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa. Come da documentazione allegata è stato accertato relativamente agli immobili pignorati ; le seguenti trascrizioni ed iscrizioni di cui si allegano nota di trascrizione

NOTA DI ISCRIZIONE CONTRO del 02/04/2004 REGISTRO PART. 584 Reg GEN. 3550

Pubblico Ufficiale: Scrufari Pasquale con sede in Sarzana (Sp)

ATTO NOTARILE PUBBLICO del 19/03/2004 Numero di Rep. 163664/15843

IPOTECA VOLONTARIA A CONCESSIONE DI MUTUO

SOGGETTI A FAVORE :

SOGGETTI CONTRO :

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA :

NOTA DI ISCRIZIONE CONTRO del 15/03/2007 REGISTRO PART. 698 Reg GEN 3286

Pubblico Ufficiale: con sede in

ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO del 06/02/2007 Numero di Rep 313/66

IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art.77 D.P.R 29/09/1973 num 602

SOGGETTI A FAVORE :

SOGGETTI CONTRO :

NOTA DI TRASCRIZIONE CONTRO : del 24/09/2008 Reg Part. 7242 Reg Gen. 10676

DESCRIZIONE : VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

PUBBLICO UFFICIALE: TRIBUNALE DI MASSA (SEDE MASSA)

SPECIE : ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

SOGGETTI A FAVORE :

SOGGETTI CONTRO :

NOTA DI TRASCRIZIONE CONTRO : del 11/05/2012 REGISTRO PART. 2969 Reg GEN.3820

Pubblico Ufficiale: Morichelli Vertere con sede in Aulla (Ms)

ATTO NOTARILE PUBBLICO - Numero di Rep. 84712/21331

SPECIE : Atto PER CAUSA MORTE

DESCRIZIONE : ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

ATTO MORTIS CAUSA : SUCCESSIONE TESTAMENTARIA CON RINUNZIA DI UN CHIAMATO

SOGGETTI A FAVORE :

SOGGETTI CONTRO :

NOTA DI TRASCRIZIONE CONTRO : del 07/01/2013 Reg Part. 59 Reg Gen.83

DESCRIZIONE : ATTO GIUDIZIARIO

PUBBLICO UFFICIALE: TRIBUNALE DI MASSA (SEDE MASSA)

SPECIE : ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

SOGGETTI A FAVORE :

SOGGETTI CONTRO :

- 6) VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA DEL BENE, NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO, SEGNALANDO EVENTUALI DIFFORMITA' URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI, INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO E FORNISCA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA OVE CONSTI L'ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE SI PRONUNCI SULL'EVENTUALE SANABILITA' AI SENSI DELLE LEGGI 47/85 E N°724/9 E SUCC. E SUI RELATIVI COSTI FORNISCA LE NOTIZIE DI CUI ALL'ART.40 DELLA L. 47/85 ED ALL'ARTICOLO 46 DEL D.Lvo 378/01; INDICHI IN PARTICOLARE GLI

ESTREMI DELLA CONCESSIONE/LICENZA AD EDIFICARE O DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA EVENTUALE CONCESSIONE /PERMESSO DI SANATORIA CON INDICAZIONE DEI RELATIVI COSTI SE NON ANCORA RITIRATE), OVVERO DICHIARARE CHE LA COSTRUZIONE E' INIZIATA PRIMA DEL 1°SETTEMBRE 1967;

Ricerche effettuate presso il Comune di Aulla (ms) riguardanti i seguenti immobili :

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' E CLASSE	Superficie
34	326	ENTE URBANO	736 mq

Foglio	Particella	Sub	z.c.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
34	326	---	---	A/2	4	21 vani	€ 2.602,94

A seguito di visure e ispezioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aulla (MS) e del relativo Ufficio Condono edilizio, il C.T.U rileva quanto segue:

Il fabbricato oggetto di esecuzione ha origine in parte nel periodo ante '67' e pertanto non è stato possibile rintracciare presso gli uffici competenti le relative Licenze Edilizie.

Inoltre in risposta al quesito se " gli stessi beni siano sanabili o meno ai sensi della norma applicabile alla fattispecie " si può affermare che dal sopralluogo effettuato si sono riscontrati tracce di nuovi lavori con relativi ampliamenti, pertanto , sentiti anche i funzionari preposti del Comune di Aulla (MS) sono necessarie applicazioni delle norme in materia di sanatoria . (legge 47/1985)

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Aulla (Ms) si è riscontrato che sono emerse domande di condono edilizio a nome _____ ,presentate in data _____

I beni in esame consistono essenzialmente in un compendio immobiliare composto da quattro unità immobiliari (in parte abusive) articolate su due piani Piano Terra e Primo di un fabbricato indipendente con annesso ampio terreno pertinenziale .

In generale sotto il profilo estimativo si consta che ,mentre il valore delle aree è determinato soprattutto dalle caratteristiche estrinseche cioè dalla sua ubicazione ed accessibilità, il valore dei fabbricati è condizionato soprattutto dalle caratteristiche intrinseche e,quindi ,dalle destinazioni che appaiono tuttora con essi compatibili.

Nel caso in questione, ritengo opportuno seguire nell'ambito del metodo comparativo il procedimento di stima per confronto diretto, che oggi giorno è il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione.

Tale metodo si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico , la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o parte di esso 'la superficie' essendo ormai caduto il disuso il vano.

Da una attenta ricerca dei prezzi di mercato di immobili simili i beni da stimare,è stato possibile ricavare come media aritmetica ponderata il prezzo medio unitario rispondente a tutti gli elementi che caratterizzano gli immobili oggetto di stima.

Tali prezzi variano a seconda delle caratteristiche da un prezzo minimo di euro 1200,0 a mq, ad un prezzo massimo di euro 2000,0 a mq per immobili ad uso residenziale ubicati nel Comune di aulla (MS) loc. Albiano

Le caratteristiche che caratterizzano alla determinazione del prezzo possono essere individuate in:

1) Ubicazione caratterizzata dalla presenza e qualità o meno delle infrastrutture e dell'ambiente circostante;

- 2) Consistenza immobiliare, come l'ampiezza dei vani, la luminosità, la razionalità degli spazi;
- 3) Caratteristiche tecnologiche, quali appunto gli aspetti tecnologici della costruzione, degli impianti, il grado di manutenzione e vetustà;
- 4) caratteristiche legali, come la conformità urbanistica dell'immobile;
- 5) Richiesta di mercato di immobili simili nella zona e grado di appetibilità del mercato.

Fonti di Informazione

Catasto di Massa, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa, Agenzie immobiliari ed osservatori del Mercato: Massa e zone limitrofe, Osservatorio della Rivista tecnica 'Il CONSULENTE IMMOBILIARE'

VALUTAZIONE IMMOBILI

Il CTU al fine di ottenere una congrua valutazione, ha ritenuto opportuno scorporare le superfici dell'immobile realizzate nel periodo ante '67' con quelle realizzate successivamente in assenza di concessione edilizia .

APPARTAMENTO PIANO TERRA E PRIMO (ANTE 67) + GIARDINO (700mq)
SUP TOT 150

Totale Superficie commerciale = mq 150,00

Valore di mercato mq 150,00 x€ 1350/mq = € 200.000,0 (duecentomila/00)
(compresa valutazione del giardino)

N.B Dovendo determinare il valore di un bene realizzato in assenza di licenza edilizia, con pratica di sanatoria attualmente ancora in corso di definizione ,il sottoscritto ha ritenuto opportuno considerare quanto segue :

- 1) Stima presumendo la sanabilità del bene con relativi costi da sostenere, determinando il valore sulla base dei prezzi medi di mercato di beni simili ;
- 2) Stima considerando la non sanabilità del bene e con ripristino dei luoghi mediante interventi di demolizione delle opere con relativi costi ;

AMPLIAMENTO PIANO TERRA E PRIMO (ABUSIVO OGGETTO DI SANATORIA)
SUP TOT 374

Totale Superficie commerciale = mq 374,00

Valore di mercato mq 374,00 x€ 1000/mq = € 374.000,00 (trecentosettantaquattromila/00)

Costi presunti per integrazione pratica di sanatoria con relativi costi di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da sostenere al Comune, accatastamento e tutto il necessario per il

completamento della pratica

Circa € 70.000,0/ € 75.000 (Settantacinquemila/00)

€ 374.000,0 - 75.000,0 = € 300.000,00

Valore della porzione di fabbricato in sanatoria € 300,000 (Trecentomila/00)

2° IPOTESI (SI CONSIDERA LA NON SANABILITA' DELL'IMMOBILE)

Totale Superficie commerciale = mq 374,00

VALORE COMMERCIALE = ZERO

Se si considera l'immobile ai fini della presente stima ,abuso non sanabile destinato a demolizione per cui non si tiene conto del suo probabile valore di mercato ,i relativi costi di demolizione e di trasporto dei materiali di risulta la discarica al fine di ripristinare la situazione come da stato preesistente legittimo, saranno valutati come sotto indicato :

A corpo circa € 30.000,0 (trentamila/00)

AMPLIAMENTO PIANO TERRA E PRIMO (ABUSIVO NON OGGETTO DI SANATORIA)	-
	SUP TOT 150

N.B Dovendo determinare il valore di un bene realizzato in assenza di licenza edilizia, con pratica di sanatoria attualmente ancora da effettuarsi ,il sottoscritto ha ritenuto opportuno considerare quanto segue :

- 1) Stima presumendo la sanabilità del bene con relativi costi da sostenere, determinando il valore sulla base dei prezzi medi di mercato di beni simili ;
- 2) Stima considerando la non sanabilità del bene e con ripristino dei luoghi mediante interventi di demolizione delle opere con relativi costi ;

1° IPOTESI SI CONSIDERA FABBRICATO SANABILE

Valore di mercato mq 150,00 x 1000 = € 150.00,00 (centocinquantamila /00)

Costi presunti per integrazione a pratica di sanatoria con relativi costi di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria , accatastamenti ,ecc

Circa € 30.000/ 40.000,0 (quarantamila/00)

€ 150.00,00 - € 40.000,0 = € 110.000,00

TOT VALORE IMMOBILE PARI A : € 110.000,00

(In lettere Euro Centodiecimila/00)

2° IPOTESI (IMMOBILE NON SANABILE)

Se si considera l'immobile ai fini della presente stima ,abuso non sanabile destinato a demolizione per cui non si tiene conto del suo probabile valore di mercato ,i relativi costi di demolizione e di trasporto dei materiali di risulta la discarica al fine di ripristinare la situazione come da stato preesistente legittimo, saranno valutati come sotto indicato :

Circa € 15.000,0 (quindicimila/00)

I manufatti ad uso magazzino – ripostiglio non sono stati valutati in quanto trattasi di opere da demolire stimando un costo per demolizione e trasporto alla discarica pari a € 6000,00/7000,0 (settemila/00)

Adeguamenti e correzioni della stima

Il valori sopra riportati di ciascun bene sono comprensivi di una percentuale di circa un 7% in meno rispetto al valore medio di mercato, per una minor appetibilità degli immobili in quanto acquistati attraverso procedura esecutiva anziché tramite trattativa privata, per eventuali vizi nascosti del bene, possibilità di 'aumento del sesto', possibilità di opposizione all'esecuzione, possibilità di effettuare esecuzione forzata per il rilascio degli immobili ecc.

- 8) INDICHI LA COMODA DIVISIBILITA' DEL BENE NEL CASO IN CUI IL PIGNORAMENTO RIGUARDI QUOTE INDIVISE DELL'IMMOBILE. INDICHI SE È POSSIBILE VENDERE I BENI IN UNO O PIU' LOTTI IN QUEST' ULTIMO CASO PROVVEDERA' A FORMARE I SINGOLI LOTTI RIPORTANDO UNA BREVE DESCRIZIONE E GLI INDICATIVI CATASTALI DEGLI STESSI .

Tenuto conto delle caratteristiche del bene oggetto di perizia ,della loro ubicazione,della domanda di mercato immobiliare , il C.T.U ritiene opportuno procedere alla vendita in numero di un lotto :

LOTTO n°1 Diritti della piena proprietà per la quota di (1/1) su immobili ,situati nella Località di Albiano via Stadano n°18 e precisamente :

Ampio compendio immobiliare ad uso residenziale articolato su due Piani fuori terra completamente Indipendente con annesso ampio giardino di pertinenza censio al N.C.E.U del Comune di Aulla (MS) al:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' E CLASSE	Supericie
34	326	ENTE URBANO	736 mq

Foglio	Particella	Sub	z.c.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
34	326	---	---	A/2	4	21 vani	€ 2.602,94

L'immobile oggetto di vendita presenta gravi difformità urbanistiche, essendo realizzato in parte in assenza di concessioni edilizie .

9) A FORNIRE INDICAZIONI CON RIFERIMENTO ALL' IMMOBILE PIGNORATO CIRCA LA PRESENZA O MENO : DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DI CUI AL D.LGS 192 del 19/08/2005 ATTUATIVA DELLA DIRETTIVA CE n°2002/91

1) CERTIFICAZIONE ENERGETICA : Non esiste agli atti alcuna certificazione energetica degli immobili pignorati

2) DOCUMENTAZIONE IMPIANTI : La documentazione in materia di installazione di impianti non è mai stata prodotta presso l'Ufficio Tecnico Comunale, in quanto all'epoca non era ancora in vigore l'attuale normativa. (per porzione di immobile ante '67)

In allegato il sottoscritto rimette la descrizione del bene del bando di vendita e la relativa ordinanza compilata per quanto è possibile

Conclusioni

Il CTU attesta che dopo il deposito in cancelleria ,provvederà a trasmettere copia della relazione al creditore procedente ,all'eventuale creditore intervenuto, ed al debitore.

L'esperto ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto ,rimane a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I per la fiducia accordatagli ,riportando di seguito il riepilogo della situazione esposta per i lotti da mettere in vendita:

Beni da vendere in un lotto come da ordinanza di vendita allegata

LOTTO n° 1: € 600,000 (Seicentomila /00)

VALORE COMPLESSIVO STIMATO € 600.000,00 (seicentomila/00)

Allegati Perizia

- 1) Estratti di Mappa ;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Visure per immobile ;
- 4) Visure storiche per immobile;
- 5) Visure ipotecarie;
- 6) Planimetrie catastali

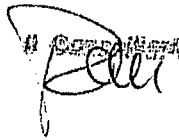
CAON. 2710

La presente relazione è stata depositata
nella cancelleria del Tribunale Civile
di Carrara dal CAON.
EVANGELISTI F.
n. 1430 del 26-9-14

L. O. S.

Perito

CAON. 2710



Carrara 13/09/2014

