

TRIBUNALE DI MASSA
ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
SEZIONE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott.ssa ELISA PINNA

R.G.E. 56/14

Promosso da: UNIONE GAS AUTO S. p. A.

Contro:

OGGETTO: Immobile sito nel Comune di MASSA
frazione Castagnola

RELAZIONE DI STIMA



Tecnico incaricato: Arch. Claudia Grandjacquet

iscritto all'ordine degli Architetti di Massa Carrara al n. 231
Via Lungofrigido di Ponente n. 65, 54100 Massa
Tel. 0585-243289 cell. 3474947131
e-mail: claudia.grandjacquet.arch@gmail.com
claudia.grandjacquet.arch@pec.it



La sottoscritta Architetto Claudia Grandjacquet, nata a Bergamo il 25/05/1965, residente a Massa (MS) in Via Lungofrigido di Ponente n. 65, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. di Massa Carrara al n° 231 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Massa, nel corso dell'udienza svoltasi presso il Tribunale di Massa in data 10/12/2014 alla presenza del Giudice Dr. Giampaolo Fabbrizzi veniva nominata e prestava giuramento come Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare R.G. 56/14 promossa da UNIONE GAS AUTO S.p.A. contro il Sig. [REDACTED]

Preso conoscenza degli atti del procedimento Le veniva richiesta una relazione tecnica estimativa del bene oggetto di pignoramento che provveda a rispondere ai seguenti 8 quesiti:

1. *Ad identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto), indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa e trascritti;*
2. *A fornire una sommaria descrizione del/ i bene/i;*
3. *A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
4. *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*
 - *Domande giudiziali, sequestri ed altri trascrizioni*



- *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione*
 - *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione*
 - *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni, servitù, uso, abitazione)*
5. *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari. Indichi altresì, con riguardo alle ipoteche iscritte, il nominativo del creditore a favore del quale è presa l'iscrizione, desumibile dalla certificazione ventennale delle iscrizioni ipotecarie;*
6. *A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e succ. e sui relativi costi.*

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 ed all'articolo 46 d.p.r. del 380/01, tenuto conto della vigente legislazione regionale: indichi in particolare gli estremi della concessioni/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.

In caso di immobili interamente abusivi ed insuscettibili in sanatoria – comunque alienabili ai sensi dell'articolo 46 d.p.r. 380/01 – effettui la stima sulla scorta del valore d'uso del bene per il tempo occorrente alla demolizione, aumentato del residuo valore del suolo, detratti i costi per la demolizione;



7. *A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*

- *della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91;*
- *della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37*

acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;

8. *Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.*

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

Il giudice assegna il termine di giorni 150 per il deposito della relazione decorrenti dalla data di inizio delle operazioni peritali e rinvia all'udienza già fissata per il giorno 10 Giugno 2015 alle ore 9,00'.

La sottoscritta ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 06/01/2015 alle ore 10,30' presso il suo studio in Via Lungofrigido di Ponente n. 65 Massa (MS), e ne ha data comunicazione scritta al Sig. [REDACTED] tramite raccomandata inviata dall'Avv. Pinza, in qualità di custode cautelare, invitandolo al sopralluogo del suddetto bene per il giorno 8 Gennaio 2015 alle ore 10,00.

PREMESSA

Ritirati i documenti presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, effettuati i sopralluoghi, le misurazioni, i rilievi fotografici sui beni oggetto di pignoramento: dopo le necessari visure presso la Conservatoria dei RR.II., il Catasto di zona, i competenti uffici tecnici comunali, la scrivente si poneva nella condizione di redigere la seguente relazione.



RISPOSTA AI QUESITI

1° QUESITO: Identificazione del bene

Fabbricato sito nel Comune di Massa (MS), frazione Castagnola, in Via Castagnola di Sopra n. 42. Al momento della compravendita dell'immobile in data 25 settembre 2002, da parte del sig. [REDACTED] e della consorte [REDACTED]

[REDACTED] l'appartamento ad uso civile abitazione non di lusso era così composto:

- un vano ad uso cantina in piano terra (primo fuori terra),
 - ingresso, cucina, sala - soggiorno, disimpegno e servizi in piano primo (secondo fuori terra),
 - due camere, disimpegno e servizi in piano secondo (terzo fuori terra) per accesso interno a mezzo di scala a chiocciola,
- oltre diritti sulla corte comune,

- **Dati catastali:** L'unità immobiliare in oggetto risulta distinto a Catasto Fabbricati del Comune di Massa come segue:

foglio 64 n. 178 sub. 3 - Castagnola di Sopra p. T 1 2 - z.c. 1, cat. A/4, cl. 3, vani 6, R.C. euro 371,85,

a seguito di presentazione di dichiarazione di fabbricato urbano all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara in data 30 luglio 2002 n. 23725, protocollo 82085, per diversa distribuzione degli spazi interni: ai sensi dell'articolo 10, comma 20, del D.L. 20 giugno 1996 n. 323 convertito nella legge 8 agosto 1996 n. 425, le parti dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni di cui all'articolo 12 D.L. 14 marzo 1988 n. 70 convertito con modificazioni nella legge 13 maggio 1988 n. 154.

Con precisazione che la corte comune risulta censita a Catasto Fabbricati del Comune di Massa come segue:

foglio 64 mappale 178 sub. 5 - Castagnola di Sopra p. T senza consistenza nè redditi.

Di proprietà per ½ del debitore [REDACTED] in regime di comunione dei beni con la coniuge Sig.ra [REDACTED]

Confini: Il tutto risulta posto alle generali, complessive coerenze: strada a Sud e



bene al foglio 64 mappale 178 sub 4, beni ai mappali 544 e 543 del foglio 64 ad Ovest, beni ai mappali 546, 547 e 548 del foglio 64 a Nord e stradello ad Est, salvo altri o variati. Il tutto risulta posto alle generali, complessive coerenze: strada a Sud, beni ai mappali 544 e 543 del foglio 64 ad Ovest, beni ai mappali 546, 547 e 548 del foglio 64 a Nord e stradello ad Est, salvo altri o variati.

- **Atto di pignoramento:** Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G. 56/14 in data 22 Gennaio 2014 PROMOSSO da UNIONE GAS AUTO S.p.A., C.F. e iscrizione nel Registro delle imprese di Bologna n. 00284150372, in persona del legale rappresentante pro tempore, Amministratore Unico, Arch. Cesare Pistolesi, rappresentata e difeso dall'Avv. Carlo Enrico Solodini del Foro di Bologna (C.F. SLDCLN80M01A470Z) e dall'avv. Giancarlo Cricca (C.F. CRCGCR44P25E463I) del foro di Massa ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo, sito in Massa, Via Marina vecchia n. 4. CONTRO il Sig.

[REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] riguardante la proprietà per l'intero bene dell'immobile sopra descritto, ivi comprese le relative pertinenze ed accessioni e tutti i relativi accessori, nonché le ragioni di comproprietà che a detto immobile competono, nei limiti dei diritti nascenti dalla comunione dei beni sito nel Comune di Massa, località Castagnola, in Via Castagnola di Sopra n. 42.

* * * * *

2° QUESITO: Descrizione del bene

L'immobile è situato nel Comune di Massa (MS), frazione di Castagnola, inserito all'interno di un antico tessuto urbano saturo disposto lungo la Via Castagnola di Sopra. Dista poco più di 1 Km dal centro della città.

Lo stabile in questione fa parte di un unico edificio prospiciente la strada ed avente una piccola corte interna in comune. Nel 2002 in seguito ad un frazionamento l'immobile è stato diviso e venduto separatamente in parte al Sig. [REDACTED] e consorte, e per la parte antistante al fratello di lei Sig. [REDACTED]



[REDACTED]

L'edificio, di cui il suddetto alloggio fa parte, confina lato Viareggio con una piccola strada comunale, lato mare con Via Castagnola di sopra, lato Carrara e lato monti con altre proprietà immobiliari.

Dalla strada si accede alla corte comune, interamente pavimentata, sulla quale si affacciano gli ingressi dei due distinti appartamenti.

Al momento dell'acquisto la parte spettante al Sig. [REDACTED] risultava composta da: al piano terra un vano ad uso cantina e un piccolo wc, al primo piano ingresso, cucina, sala/soggiorno, disimpegno e servizi, al secondo piano due camere, disimpegno e servizi con accesso interno a mezzo di scala a chiocciola.

Il progetto di ristrutturazione prevede una diversa distribuzione degli ambienti interni:

- al piano terra: chiusura del porticato d'ingresso, suddivisione in due cantine e mantenimento del wc. Collegamento interno con il primo Piano.
- al primo piano: eliminazione del bagno, diversa collocazione della cucina, mantenimento della zona soggiorno, collegamento con il piano terra e il primo piano mediante due nuove scale.
- Al secondo piano due camere da letto, bagno e ripostiglio.

La struttura portante dell'edificio è in muratura portante in pietra e cotto, i tamponamenti esterni sono in latero cemento. La finitura esterna è in arenile al civile, tinteggiata di colore bianco.

La copertura realizzata in latero-cemento è finita con tegole marsigliesi, canale e pluviali in rame. Manca la parte centrale sopra il vano scala.

Internamente il piano terra non ha avuto alcun intervento, presenta un pavimento in pietra, archi in cotto nelle aperture delle due pareti portanti. Il solaio tra terra e primo piano non è stato sostituito, presenta travetti fatiscenti e deve essere totalmente rifatto. Al primo e secondo piano non sono state realizzate le tramezzature di progetto, il pavimento è lasciato al solo sottofondo senza che siano state passate le dovute canalizzazioni per gli impianti, le pareti sono rasate, gli infissi esterni totalmente mancanti di telaio, nel punto dove dovrebbero venire



i bagni di progetto non c'è segno dei fori di scarico nei solai.

Il solaio nuovo tra primo e secondo piano è in travetti a vista e pignatte.

Sono state realizzate due scale: esternamente dalla corte al primo piano e internamente tra primo e secondo piano ma attualmente senza alcun rivestimento.

La facciata è stata intonacata e dipinta di colore bianco con cornici e soglie in cardoso alle finestre anche se in parte avrà bisogno di essere demolita per ripristinare la volumetria esistente.

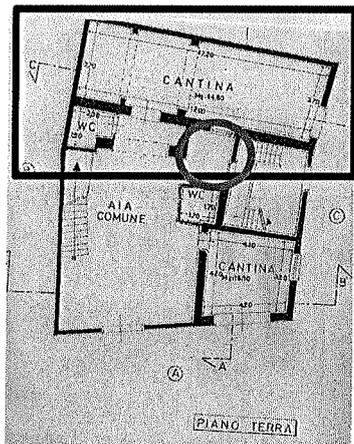
Lo stato dell'immobile nel suo complesso può essere così riassunto:

- infissi interni ed esterni mancanti,
- pavimenti e rivestimenti mancanti,
- impianto elettrico: sono state eseguite solo alcune tracce nelle pareti senza alcun passaggio di cavi,
- impianto a gas-metano inesistente,
- allaccio alla rete idrica comunale esistente,
- Servizio di smaltimento dei rifiuti urbani.
- Impianto TV e telefonico inesistente

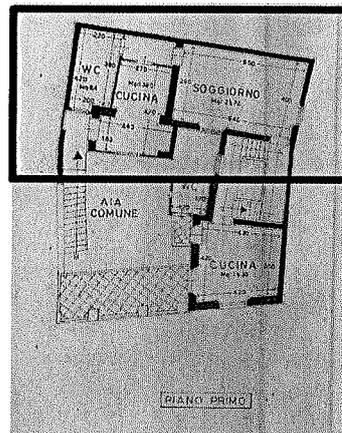
- **La superficie lorda** dell'appartamento è di circa :

Piano Terra circa	ml. 12,80 x 4,60 = mq 58,88
	ml. 2,50 x 2,00 = mq 5,00
Piano Primo circa	ml. 12,80 x 4,60 = mq 58,88
	ml. 4,60 x 2,00 = mq 9,40
Piano Secondo circa	ml. 12,80 x 4,60 = mq 58,88
	<u>ml. 6,20 x 2,00 = mq 12,40</u>
Totale Superficie lorda abitabile	mq 203,44
Porticato a Piano Terra	ml 3,70 x 1,70 = mq 6,29
Area pertinenziale comune circa	mq 60,00

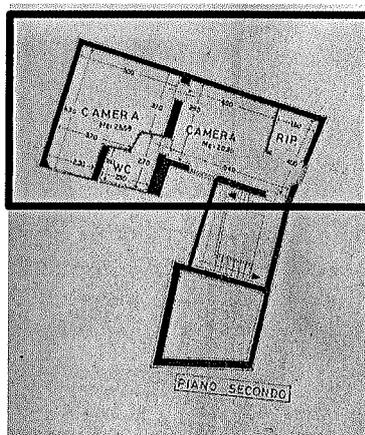




Pianta Piano terra



Pianta Piano Primo



Pianta Piano secondo

Disegni dello stato di fatto estratti dalla DIA presentata in Comune
 ○ Cerchiata in rosso è evidenziata la parte dove è stato eseguito l'aumento di volumetria.

* * * * *

3° QUESITO: Stato di possesso

- **Legittimità della proprietà:** L'intero bene risulta legittimamente intestato al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di un ½ della piena proprietà, e per il restante ½ della proprietà alla consorte Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] coniugati in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, per acquisto fattone dal Sig. [REDACTED]



[redacted] in forza dell'atto di compravendita ai rogiti Dott. Luigi Cattaneo C.F. CTT LGU 55P04 A479V, Notaio in Montignoso (MS), del giorno 25 Settembre 2002, Repertorio n. 3866, trascritto all'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Massa-Carrara Massa il 01/10/2002, Reg. generale N. 9697 Reg. particolare N. 6961.

- **Utilizzo della proprietà:** l'immobile è attualmente un cantiere con lavori sospesi, non risultano contratti di affitto a terzi.

* * * * *

4° QUESITO: Formalità, vincoli od oneri, a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali:** Dalle visure svolte non risultano domande giudiziali in atto, né sentenze né altri provvedimenti giudiziari trascritti;

Dalle visure del 16/03/2015 presso l'Agenzia del territorio – Ufficio Provinciale di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare:

A nome del Sig. [redacted] e della Sig.ra [redacted] datate dal 25/09/2002 e fino al 16/03/2015 sul bene indicato dal pignoramento in oggetto risultano le seguenti formalità:

- **Trascrizioni a favore:**

A) in data 01/10/2002, Reg. generale n. 9699, Reg. particolare n. 6962, Nota di Trascrizione dell'atto di compravendita dell'immobile censito al NCEU al foglio 64, part. 178, sub 3, cat. A4, vani 6; a favore di [redacted] [redacted] quota ½, e [redacted] quota ½, contro [redacted] quota 1/1 dell'intera proprietà.

- **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** non risultano atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura trascritti.

- **Convenzioni matrimoniali:** dagli archivi dello Stato Civile del Comune di Massa (MS) e dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, atto n. [redacted] parte [redacted] serie [redacted] anno [redacted] rilasciato il [redacted], risulta che il debitore il Sig. [redacted] [redacted] ha contratto matrimonio in Massa (MS) [redacted] con



la Sig.ra [REDACTED] Non sono presenti annotazioni, pertanto i coniugi risultano in comunione dei beni.

- *Altri pesi o limitazioni d'uso:* Alla scrivente, esperite le opportune ricerche, non risultano oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc. tali da limitare l'utilizzo del bene.

* * * * *

5° QUESITO: Formalità, vincoli ed oneri, non opponibili all'acquirente

- *Omissioni Fiscali rilevanti:* Non risulta al sottoscritto che vi siano state omissioni fiscalmente rilevanti per le quali debba si sopperire.

Dalle visure del 16/03/2015 presso l'Agenzia del territorio – Ufficio Provinciale di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- A nome del Sig. [REDACTED] a datare dal 25/09/2002 e fino al 16/03/2015 sul bene indicato dal pignoramento in oggetto risultano le seguenti formalità:

- *Trascrizioni contro:*

A) in data 03/05/13 Reg. generale n. 3361, Reg. particolare n. 2488, trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Massa in data 5 Aprile 2013 repertorio n° 441 a favore di UNIONE GAS AUTO SPA, C.F. e iscrizione nel Registro delle imprese di Bologna n. 00284150372, in persona del legale rappresentante pro tempore, Amministratore Unico, Arch. Cesare Pistolesi, rappresentata e difeso dall'Avv. Carlo Enrico Solodini del Foro di Bologna (C.F. SLDCLN80M01A470Z) e dall'avv. Giancarlo Cricca (C.F. CRCGCR44P25E463I) del foro di Massa ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo, sito in Massa, Via Marina vecchia n. 4.

CONTRO il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] riguardante ½ dell'intero immobile sito nel Comune di Massa, località Castagnola, in Via Castagnola di Sopra n. 42.



B) in data 11/06/2014 Reg. generale n. 4802, Reg. particolare n. 3826, trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Massa in data 6 Marzo 2014 repertorio n° 997 a favore di UNIONE GAS AUTO SPA, C.F. e iscrizione nel Registro delle imprese di Bologna n. 00284150372, in persona del legale rappresentante pro tempore, Amministratore Unico, Arch. Cesare Pistolesi, rappresentata e difeso dall'Avv. Carlo Enrico Solodini del Foro di Bologna (C.F. SLDCLN80M01A470Z) e dall'avv. Giancarlo Cricca (C.F. CRCGCR44P25E463I) del foro di Massa ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo, sito in Massa, Via Marina vecchia n. 4. CONTRO il Sig. [REDACTED]
[REDACTED] riguardante la quota di 1/1 dell'intero immobile sito nel Comune di Massa, località Castagnola, in Via Castagnola di Sopra n. 42.

– ***Iscrizioni contro:***

- A) In data 01/10/2002 Reg. generale N. 9700 Reg. particolare N. 1561 ipoteca volontaria per complessivi Euro 260.000,00 di cui Euro 130.000,000 per capitale, tasso interesse annuo 3,95%, interessi 31.200,00, spese 98.800,00, a favore di BANCA TOSCANA S.P.A con sede in Massa (MS), Via Aurelia n° 123, e contro il Sig. [REDACTED]
[REDACTED] a seguito di atto di mutuo trentennale notaio Dr. Luigi Cattaneo in data 25/09/2002 repertorio n° 3867, gravante l'intera proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Massa nel foglio 64, particella 178, subalterno 3;
- B) In data 24/04/2013 Reg. generale N. 3161 Reg. particolare N. 371 ipoteca giudiziale per complessivi Euro 6.000,00 di cui Euro 2.185,24 per capitale, interessi 461,38, spese 947,47, a favore di TIRRENA MOTORI Srl C.F. 00698330453, contro il Sig. [REDACTED] gravante la quota di ½ della proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Massa nel foglio 64, particella 178, subalterno 3;



- A nome della Sig.ra [REDACTED] datare dal 25/09/2002 e fino al 16/03/2015 sul bene indicato dal pignoramento in oggetto risultano le seguenti formalità:

- Iscrizioni contro:

A) In data 01/10/2002 Reg. generale N. 9700 Reg. particolare N. 1561 ipoteca volontaria per complessivi Euro 260.000,00 di cui Euro 130.000,00 per capitale, tasso interesse annuo 3,95%, interessi 31.200,00, spese 98.800,00, a favore di BANCA TOSCANA S.P.A con sede in Massa (MS), Via Aurelia n° 123, e contro il Sig. [REDACTED] [REDACTED] seguito di atto di mutuo trentennale notaio Dr. Luigi Cattaneo in data 25/09/2002 repertorio n° 3867, gravante l'intera proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Massa nel foglio 64, particella 178, subalterno 3;

- Trascrizioni contro: NO

* * * * *

6° QUESITO: Verifica conformità edilizia e urbanistica

- Conformità edilizia: La palazzina e gli annessi risultano essere stati edificati in periodo antecedente il 1967 e per tanto non sono soggetti a Conformità Edilizia. Allo stato attuale l'edificio è in corso di ristrutturazione e pertanto non è possibile confrontarlo con la planimetria catastale presentata al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Massa il 30/07/2002 per quanto riguarda la suddivisione interna. La volumetria invece risulta aumentata avendo in fase di ristrutturazione aumentato la superficie coperta abusivamente senza alcun titolo di concessione.

Conformità di progetto: in data 06/03/2003 è stata presentata al Comune di Massa settore Urbanistica – Servizio Edilizia Privata una pratica di Denuncia di Inizio attività n° 52239 per lavori di ristrutturazione dell'immobile da parte del Geometra Lucchini Lucio. I lavori consistevano in :

- Ristrutturazione esterna per ampliamento servizi igienici per renderli a norma di legge.
- Demolizione e ricostruzione scala interna.
- Ristrutturazione completa del tetto con la sostituzione e ripristino della



- trabeazione portante del tetto.
- Messa in opera di manto impermeabilizzante con guaina incrociata di elastomero bituminoso.
 - Messa in opera di strato da realizzarsi con materiale tecnicamente isolante.
 - Messa in opera di manto di copertura in tegoli Portoghesi.
 - Realizzazione di intonaci al civile sia interni che esterni.
 - Realizzazione di solai in laterizio h. 16.
 - Realizzazione di tramezzature in laterizio.
 - Realizzazione di pavimentazione da realizzarsi a discrezione della committenza.
 - Realizzazione di impianto elettrico sottotraccia secondo le norme vigenti.
 - Realizzazione di impianto idrico completo.
 - Realizzazione di impianto per lo smaltimento di acque luride completo di pozzetti sifonati ispezionabili.

Il tutto corredato da elaborati grafici di progetto.

Dai rilievi eseguiti dei lavori suddetti è stato eseguito solo parte della copertura, il solaio che divide il primo piano dal secondo, la struttura della scala interna 1°/2° piano, l'intonaco di facciata.

Si rileva inoltre un abuso edilizio riguardante l'ampliamento della superficie coperta mediante l'allineamento della facciata nel tratto rientrante ad angolo.

Il geometra Lucio Lucchini in data 20/03/2006 si è dimesso dall'incarico di direttore dei lavori per negligenza dei proprietari, a cui è seguita lettera da parte del Comune di Massa di immediata sospensione dei lavori fino a quando i proprietari non avessero nominato un nuovo direttore dei lavori cosa mai avvenuta e che ha portato alla totale sospensione dei lavori.

Non è mai stata presentata comunicazione di ultimazione dei lavori nei termini di validità della presente D.I.A. (tre anni dalla presentazione).

- **Abitabilità:** ad oggi non essendo ancora finiti i lavori di ristrutturazione l'immobile risulta privo di abitabilità.

- **Situazione Urbanistica:** sotto il profilo urbanistico, secondo la vigente strumentazione urbanistica del Comune di Massa il complesso immobiliare di cui l'unità immobiliare fa parte ricade nella " Zona omogenea di saturazione B4". Tale classificazione consente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

- **Certificato di Destinazione Urbanistica:** Essendo l'unità immobiliare "ente



urbano” non occorre il certificato di Destinazione Urbanistica.

* * * * *

7° QUESITO: Certificazioni

- L'immobile non è dotato della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91.

- non risulta alcuna documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008.

* * * * *

8° QUESITO: Stima del bene pignorato

Con riferimento alla suddetta descrizione, alla posizione del bene, all'anno di costruzione, allo stato di fatto dell'edificio, alle ricerche effettuate presso agenzie immobiliari che trattano e/o hanno trattato immobili simili nella zona, verificata la domanda del mercato immobiliare si procede alla stima con metodo comparativo con il valore di immobili limitrofi oggetto di recente compravendita, il tutto comparato con le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate – OMI riferite all'ultimo semestre 2014, ultimi dati pubblicati. Pertanto eseguite le necessarie indagini sul mercato e la comparazione con il valore di immobili limitrofi oggetto di recente compravendita si attribuiscono i seguenti valori:

Immobile di civile abitazione , stato conservativo in fase di ristrutturazione:

1.200.000,00/1.000,00 Euro/mq

Superficie Lorda Vendibile	mq. 203,44 x 1,00 = mq. 203,44
superficie Porticati	mq. 6,30 x 0,10 = mq. 0,63
Superficie corte comune	mq. 60,00 x 0,05 = mq. 3,00

TOTALE SUPERFICIE VENDIBILE

MQ 207,07

- **Divisibilità del bene:** Il bene pignorato, viste le caratteristiche costruttive e la sua attuale configurazione planimetrica non risulta divisibile pertanto deve essere venduto nella sua interezza in un **LOTTO UNICO**.



Si stima congruo attribuire un valore di Euro **1.000,00** a mq.

S.L.V. x Prezzo mercato = mq. 207,07 x €/mq. 1.000,00 = € 207.070,00

(Euro Duecentosettemilasettanta/00).

Quota oggetto di Esecuzione Immobiliare, intera Proprietà (valore arrotondato) = € 200.000,00 (Euro Duecentomila/00)

In relazione alla circolare del 20/05/2013 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliare Dott. Giampaolo Fabbirzzi in merito a “ Pignoramento dei beni della comunione legale tra coniugi” si procede alla vendita dell'intero bene.

Il C.T.U. Stima quindi il valore (arrotondato) dei diritti di 1/1 della piena proprietà del bene in oggetto in Euro 200.000,00 (Duecentomila/00)

* * * * *

informazioni per l'acquirente

- *Spese utenze:* Ad oggi all'immobile non sono imputabili ulteriori oneri.
- Spese di ripristino della volumetria preesistente.

Il CTU ritiene, con la presente relazione composta da n. 17 pagine dattiloscritte ed i seguenti allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per qualsiasi chiarimento. La presente relazione è depositata in cancelleria unitamente alla documentazione di causa ritirata al giuramento, previa autorizzazione del giudice.

Massa, 22/04/2015

il C.T.U.

Architetto Claudia Grandjacquet

