

Geom. Mariella Pierucci

Via Cavour n° 3

54100 Massa (MS)

Tel/Fax +390585-43169

E-mail marpierucci@fastwebnet.it

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Espropriazione Immobiliare RG 161/11

promossa da

contro

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Giampaolo Fabbrizzi

C.T.U. Geom. Mariella Pierucci

Udienza : 20 Marzo 2013

Massa 30.01.2013

INDICE

PREMESSA	Pag. 03
- QUESITI	pag. 04
- ATTIVITA' SVOLTE	
- ACCESSO AI PUBBLICI UFFICI	pag. 06
- SOPRALLUOGHI	pag. 06
- CONSIDERAZIONI GENERALI	pag. 07
- RISPOSTA 1° QUESITO	
- Parte a)	pag. 08
- Parte b)	pag. 14
- Parte c)	pag. 16
- RISPOSTA 2° QUESITO	pag. 17
- Immobile	pag. 17
- Immobile	pag. 19
- Immobili	pag. 21
- Immobili	pag. 21
- Immobili	pag. 23
- Immobili F	pag. 23
- RISPOSTA 3° QUESITO	pag. 26
- RISPOSTA 4° QUESITO	pag. 27
- RISPOSTA 5° QUESITO	pag. 28
- RISPOSTA 6° QUESITO	pag. 28
- Immobile	pag. 29
- Immobile	pag. 29
- Immobili	pag. 30
- Immobili	pag. 31
- Immobili	pag. 31
- Immobili	pag. 31
- Immobili F	pag. 31
- RISPOSTA 7° QUESITO	pag. 34
- Immobile	pag. 35
- Immobile	pag. 36

- Immobile	pag. 36
- Immobili F	pag. 37
- Terreni immobile	pag. 39
- Terreni immobile	pag. 40
- Terreni immobile	pag. 40
- RISPOSTA 8° QUESITO	pag. 41
- RISPOSTA 9° QUESITO	pag. 41
-ELENCO ALLEGATI	pag. 46

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

La sottoscritta Geom. Mariella Pierucci, libero professionista iscritta all'albo dei geometri della provincia di Massa Carrara al n. 704, con studio in Massa via Cavour 3, tel./fax 0585 43169 è stata convocata dal G.E. nell'udienza del 09 Febbraio 2012, dove prestato giuramento di rito, accettava l'incarico affidatogli, consistente nel rispondere con relazione scritta ai quesiti formulati relativi alla procedura esecutiva n.141/2011.

PREMESSA

Con atto di pignoramento repertorio n. 876 del 08.07.2011 la _____, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante sig. _____ per essa sottoponeva a pignoramento gli immobili di proprietà del sig. _____ beni di seguito indicati, così come descritto nell'atto medesimo.

- E)
- F) Diritti di usufrutto pari a 6/15, o quanti essi siano, su abitazioni poste in Comune di Massa, loc. Santa Lucia, rappresentate al Catasto Fabbricati di detto comune in Foglio 66, particella 204 (cat. A/2 - vani 13) e particella 205 (cat. A/4 - vani 7)".

Il termine concesso per il deposito della relazione scritta è di giorni 150 a decorrere dalla data d'inizio delle operazioni peritali, fissata in sede di udienza per il giorno 23.02.2012 alle ore 10,00 presso il proprio studio, prorogati.

QUESITI

1. Identifichi il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
2. Descriva il/i bene/i pignorati, (comune, località, via numero civico, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq. eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la corrispondenza tra la documentazione fornita e lo stato dei luoghi
3. Riferisca sullo stato di possesso dell'gli immobile/i, con indicazione -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto,

4. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - I. Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
 - II. Atti di asseveramento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
 - III. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
 - IV. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni, servitù, uso, abitazione).
5. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o 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.
6. Verifichi la regolarità urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali, indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico e fornisca Certificati di Destinazione Urbanistica.
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 e all'art. 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 in sanatoria (con indicazione dei relativi costi se non ancora ritirate), ovvero dichiari se la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967
7. Determini il valore dell'immobile con l'indicazione del metodo di stima utilizzato con riferimento alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed allo stato di godimento.
Nel caso si tratti di quota indivisa fornisca la valutazione anche della sola quota.

8. Indichi la comoda divisibilità del bene nel caso in cui il pignoramento riguardi quote indivise dell'immobile.
9. Indichi se è possibile vendere i beni in uno o più lotti, in quest'ultimo caso provvederà a formare i singoli lotti riportando una breve descrizione e gli identificativi catastali degli stessi.

ATTIVITA' SVOLTE

▪ ACCESSI AI PUBBLICI UFFICI

Per l'espletamento del mandato, sono state effettuate molteplici e successive sessioni presso i Pubblici Uffici volte ad acquisire i documenti che si ritenevano necessari per rispondere ai quesiti formulati, nonché per verificare i dati risultanti dai certificati ipocatastali prodotti, relativamente ai beni oggetto di pignoramento.

- I. Agenzia del Territorio, Catasto Urbano, per accertamenti in merito alla situazione catastale dei beni, con acquisizione di documentazione.
- II. Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa, per la verifica della titolarità e della provenienza dei beni, e per l'accertamento delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli stessi.
- III. Comune di Massa - Settore Edilizia Privata - Ufficio Urbanistica, per ricerche di pratiche edilizie riferite ai beni.
- IV. Comune di Massa - Settore Edilizia Privata - Ufficio Cartografico, per verifica della destinazione urbanistica, dei vincoli, e richiesta di certificazione.
- V. Agenzia delle Entrate - Ufficio di Massa, per la verifica di eventuali contratti di locazione.

▪ SOPRALLUOGHI

All'apertura delle operazioni peritali apertesi presso il mio studio in data 23.02.2012, non si è presentato nessuno.

Acquisiti i documenti presso gli uffici pubblici (planimetrie, elaborati grafici), mediante raccomandata n. 13982655328-3 del 30.03.2012 inviata alla residenza anagrafica del debitore esecutato, sono stati fissati i sopralluoghi presso gli immobili oggetto della presente, e precisamente:

il giorno 16/04 presso l'immobile in

il giorno 18/04 presso l'immobile in località Santa Lucia

il giorno 19/04 presso l'immobile

il giorno 20/04 presso l'immobile

il giorno 23/04 presso

Al sopralluogo era presente il sig

▪ **CONSIDERAZIONI GENERALI**

Preso atto della documentazione depositata in atti, di quella acquisita presso i pubblici uffici, da quanto emerso in fase di sopralluogo dalla presa visione degli immobili, dalle considerazioni sullo stato degli stessi (manutenzione, consistenza, destinazione, conformità urbanistiche), nonché dalle ricerche di mercato svolte su beni comparabili, la sottoscritta è in grado di rispondere ai quesiti formulati dal G.E.

Trattandosi di molteplici immobili, nell'articolare le descrizioni si procede con la stessa sequenza letteraria indicata nell'atto di pignoramento, e numerando i beni appartenenti allo stesso gruppo.

RISPOSTA AI QUESITI

1° QUESITO

- a) *Identifichi il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali;*

VI

VII

Immobili "F"

Unità immobiliari di civile abitazione, poste in Massa località Santa Lucia.

1- Identificativi catastali (NCEU)

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
66	204		1	A/2	1	13 vani	Euro 1.040,66

Indirizzo : piazza Santa Lucia n.2

Confini : mappale 205, vicolo Calatella, mappale 203 e 950, s.s.a.

Si allega la visura, estratto di mappa e planimetria catastale.

(Allegato n.11)

2- **Identificativi catastale (NCEU)**

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
66	205		1	A/4	2	7 vani	Euro 310,91

Indirizzo : piazza Santa Lucia n.4

Confini : mappale 206, 107, 108, vicolo Calatella, mappale 204 e 951, s.s.a.

Intestazione dei beni al cespite **F**) come da ditta catastale :

a)

Proprietà per 600/1000 bene personale

b)

nato

od. fisc.

proprietà per 6/15 in regime di separazione dei beni.

c)

nato a

cod. fisc.

Usufrutto per 400/1000

Si allegano visure, estratto di mappa e planimetria catastale.

(Allegato n.12)

b) **Riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari);**

Atto di Pignoramento Immobiliare Trascritto all'Agenzia del Territorio di Massa Servizio di Pubblicità Immobiliare il 01.08.2011 - Reg. Part. 4875 Reg. Gen. 6979, repertorio n. 876 del 08.07.2011

a favore di

I. relativamente alle unità negoziali lettere er il diritto di proprietà per 1/2

II. relativamente all'unità negoziale lettera ar il diritto di proprietà per 2/15

III. relativamente all'unità negoziale lettera ar il diritto di proprietà per 1/5

Geom. Mariella Pierucci

Via Cavour n. 3 - 54100 Massa

- IV. relativamente all'unità negoziale lettera α il diritto di proprietà per 1/10
- V. relativamente all'unità negoziale lettera β per il diritto di usufrutto per 6/15

contro

to a

il

cod. fisc.

I.

IV.

V. Relativamente all'unità negoziale lettera F per il diritto di usufrutto per la quota di 6/15, gli altri intestatari sono:

d) nato a il cod. fisc.
per la proprietà di 600/1000 bene personale.

e) nato a il cod. fisc.
per la nuda proprietà di 6/15 in regime di separazione dei beni.

c) **Indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;**

I diritti sui beni di cui trattasi sono pervenuti al con i seguenti titoli:

1-

2-

- 4- Immobili al punto "F" (quota di 6/15 di usufrutto): la quota di 6/15 relativa alla piena proprietà è pervenuta al sig. _____ in parte (diritti di 2/15) con la successione indicata al precedente punto 3-, in parte (diritti di 4/15) con l'atto di compravendita a rogito del notaio _____ 5.02.1997, trascritto il 12.03.1997 Registro Particolare 1290 Registro Generale 1649.
Con atto di compravendita e a rogito del notaio _____ 15.12.2005
Trascritto il 22.12.2005 Registro Particolare 8656 Registro Generale 14239
_____ ha venduto la nuda proprietà e si è riservato l'usufrutto generale vitalizio.

2° QUESITO

Descriva il/i bene/i pignorati, (comune, località, via numero civico, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq. eventuali pertinenze e accessori, eventuali millimetri di parti comuni, accertando la corrispondenza tra la documentazione fornita e lo stato dei luoghi

Immobili "F" (Fabbricati in località Santa Lucia)

Caratteristiche:

Trattasi di due unità immobiliari ad uso civile abitazione, oltre locali accessori esterni e giardino sia sul fronte che sul retro, articolate su tre piani fuori terra, contigue ad altri fabbricati. Rappresentati nella mappa catastale del foglio 66 mappali 204 e 205.

Gli immobili sono ubicati nel centro storico di Massa, P.zza Santa Lucia n. 2 e n. 4, con accesso pedonale dalla stessa piazza, e con accesso carrabile dal vicolo Calatella, che in origine era l'ingresso principale

Essendo ubicati nel centro urbano i fabbricati sono provvisti di tutti i servizi e forniture.

Il complesso, sul lato del vicolo Calatella è recintato con un muro alto circa ml.2,00 e corredato di cancello carrabile in ferro; il lato mare prospiciente p.zza Santa Lucia, è recintato con muretto e sovrastante rete metallica

Gli edifici sono stati realizzati ante 1942, la scheda di censimento catastale è stata presentata il 30.04.1940.

A piano terra dell'unità immobiliare al mappale 204 sono ubicate le cantine ed i locali accessori, ai quali si accede autonomamente dal giardino, oppure dal piano superiore con scala interna.

L'unità immobiliare costituita da : ingresso, cucina, soggiorno, due tinelli, cinque camere, tre bagni.

L'altezza interna è mediamente ml.2,50 a piano.

L'appartamento è interamente pavimentato con :

Cantine: parte in marmo e parte in pietra

Cucina : pavimento in graniglia e rivestimento in piastrelle ceramica

Bagni : pavimenti e rivestimenti in marmo

Altri locali : graniglia e gress "ponzano"

Scale e pianerottoli : marmo

Le porte interne ed esterne sono in legno, le finestre sono corredate di persiane

L'impianto di riscaldamento a metano è autonomo

L'appartamento nel complesso è in buone condizioni di manutenzione

(foto n. 25, 26, da 30 a 36)

Superficie lorda:

Residenziale	mq. 328,60 ca. x 1,00 = mq. 328,60 (convenzionale) di cui mq. 55,50 ca. parte del mapp. 205
Accessoria	mq. 174,30 ca. x 0,25 = mq. 43,75
Terrazze	mq. 26,50 ca. x 0,25 = mq. 6,63 di cui mq. 5,80 ca. parte del mapp. 205
Area esterna	mq. 203,50 ca. x 0,18 = mq. 36,63
Totale superficie convenzionale	mq. 415,60

Mappale 205

A piano terra del fabbricato sono ubicate le cantine ed i locali accessori, ai quali si accede autonomamente dal giardino.

Il piano primo è costituito da un'unità composta da angolo cottura /soggiorno e camera oltre servizio igienico. Si accede dalla scala esterna posta a lato monti del fabbricato.

L'altezza interna è mediamente ml.2,50.

L'appartamento interamente è pavimentato con piastrelle in ceramica, il bagno e la cucina sono rivestimenti con piastrelle in ceramica.

Gli infissi interne ed esteri sono in legno

L'impianto di riscaldamento a metano è autonomo.

Superficie lorda abitabile mq. 59,50 ca. x 1,00 = mq. 59,50

Terrazza mq. 2,20 ca. x 0,25 = mq. 0,55

Superficie lorda cantine mq. 115,00 ca. x 0,25 = mq. 28,75

Area esterna mq. 226,00 ca. x 0,18 = mq. 40,68

Superficie Convenzionale mq. 129,48

Il piano secondo, è costituito da un'unità composta da quattro vani, oltre ingresso, cucina, due servizi igienici. Si accede in parte da scala esterna posta a lato monti del fabbricato (piano terra/primo) e in parte da scala interna (piano primo/secondo).

L'altezza interna è mediamente ml.2,50.

L'appartamento interamente è pavimentato con piastrelle in ceramica, il bagno e la cucina sono rivestimenti in ceramica

Gli infissi interne ed esteri sono in legno

L'impianto di riscaldamento a metano è autonomo.

(foto n. 24, 29, 37)

Superficie lorda abitabile mq. 115,00 ca. x 1,00 = mq. 115,00

Terrazza mq. 2,20 ca. x 0,25 = mq. 0,55

Superficie Convenzionale mq. 115,55

Totale superficie convenzionale mq. 245,00

Caratteristiche costruttive e finiture esterne dei fabbricati (mappali 204 e 205):

- Struttura portante in muratura mista
- Solai e tetto in legno
- Canale e pluviali in rame
- Facciate in parte intonacate al civile e tinteggiate
- Impianti elettrico, gas, idrico, telefonico, citofonico e allaccio alla pubblica fognatura comunale

Nel complesso l'immobile è in buone condizioni di manutenzione

Incongruenze tra documentazione e stato dei luoghi:

Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi.

L'unico documento amministrativo presentato al Comune di Massa in data 17.02.95, è una comunicazione, per la realizzazione di opere interne al mappale 204, in riferimento all'art. 26 della L. 28.2.85 n.47, non ci sono elaborati grafici allegati. (Allegato n.15)

3° QUESITO

Riferisca sullo stato di possesso dell'gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto;

Gli immobili al punto "F", ovvero i due fabbricati in località Santa Lucia, e precisamente tutto il fabbricato al mappale 204 e parte del mappale 205 (due vani del piano primo, i locali accessori a piano terra e il giardino) sono occupati dal nudo proprietario, mentre due locali a piano primo sono occupati da un familiare (fratello) del nudo proprietario, a titolo gratuito.

Il piano secondo, è occupato da terzi con regolare Contratto di Locazione, non registrato, sottoscritto tra il nudo proprietario la conduttrice, in data 10.07.2006, con validità di quattro anni rinnovabili. La prima scadenza era il 09.07.2010, la seconda scadenza è il 09.07.2014.

L'oggetto della locazione è costituito da " omissis unità immobiliare posta in Massa, vicolo Calatella, 3 piano secondo composta di n.4 vani, oltre ingresso, cucina parzialmente arredata e doppi servizi. omissis".

Il canone di locazione è stato convenuto in € 7.800,00 annui, con aggiornamento Istat annuale. (Allegato n.17)

4° QUESITO

Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
- Atti di asseveramento 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).

Dichiarazione di rinuncia alla procedura esecutiva presentata in data 01.03.2012, e

L e per essa

limitatamente alla

5° QUESITO

Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o 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.

Le formalità da cancellare in caso di decreto di trasferimento, che risultano dagli atti allegati al fascicolo e dall'aggiornamento effettuato presso l'Agenzia del Territorio di Massa Carrara Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono le seguenti:

- 1) Sentenza di Condanna - Iscritta il 30/06/2010 - Reg. Part. 1117 Reg. Gen. 6236 - a favore di _____ per la somma di €. 40.000,00.
- 2) Decreto di Sequestro Conservativo - Trascritto il 08/07/2010 - Reg. Part. 4424 Reg. Gen. 6560 - a favore di _____ per la somma di €. 4.500.000,00.
- 3) Rettifica del Decreto di Sequestro Conservativo - Trascritta il 05/04/2011 - Reg. Part. 2007 Reg. Gen. 2885 - a favore di _____ per la somma di €. 4.500.000,00.
- 4) Verbale di Pignoramento Immobili - Trascritto il 01/08/2011 - Reg. Part. 4875 Reg. Gen. 6979 - a favore di _____

6° QUESITO

Verifichi la regolarità urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali, indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico e fornisca Certificati di Destinazione Urbanistica.

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 e all'art. 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 in sanatoria (con indicazione dei relativi costi se non ancora ritirate), ovvero dichiarare se la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967

Immobili "F" (Fabbricati in località Santa Lucia)

I fabbricati da esaminare sono due (mappale 204 e 205) ma nello stato di fatto, la dislocazione delle unità immobiliari non rispecchia la suddivisione dei mappali, quindi si ritiene di trattare in modo univoco l'intera consistenza anziché i singoli mappali.

L'intero fabbricato, è stato realizzato prima del 30.04.1940 (data del censimento catastale).

Da ricerche effettuate presso gli archivi del Settore Edilizia Privata del Comune di Massa, non risulta siano stati chiesti / rilasciati atti amministrativi relativi al suddetto fabbricato,

salvo la comunicazione di opere interne (art.26 L. 47/85) presentata in data 17.02.1995, per il fabbricato al mappale 204.

Rapportando lo stato attuale dei luoghi con quanto indicato nelle planimetrie catastali (unico documento con rappresentazione grafica dell'immobile), e descritto nei titoli di provenienza di cui l'ultimo il 15.12.2005, risultano delle difformità urbanistiche e precisamente:

Frazionamento da due a tre unità immobiliari, ampliamento (tamponamento terrazza e bagno esterno a piano secondo), annessione di due locali dall'immobile al mappale 205 a quello al mappale 204, modifiche interne. Precisamente:

- 1- La parte di fabbricato che è stata maggiormente modificata è il mappale 205, in quanto due locali a piano primo, nei quali è stata realizzata la cucina, la sala pranzo e la piccola terrazza annessa, sono stati collegati e fusi con l'unità contigua lato levante, mappale 204.
- 2- Nella restante porzione lato ponente del piano primo, è stata realizzata un'unità autonoma
- 3- A piano secondo sempre al mappale 205, è stata realizzata un'altra unità immobiliare autonoma, con modifiche interne rispetto alla planimetria catastale.
- 4- Sul prospetto lato mare, a piano primo è stata chiusa la terrazza con infissi; a piano secondo è stato realizzato un piccolo ampliamento, in corrispondenza della terrazza e del bagno del piano sottostante.

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale i fabbricati ricadono in zona omogenea "A" all'interno dei "Nuclei di Antica Formazione", il terreno lato mare è parzialmente inserito nelle "Aree a Pericolosità Geomorfologica Elevata (G.3b)

Secondo il PRG vigente, in zona omogenea "A" le categorie di intervento ammesse, sono: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.

Pertanto ad oggi, non sono ammessi né i frazionamenti delle singole unità immobiliari, né gli ampliamenti.

Di conseguenza, per poter rendere legittimo l'immobile è necessario anettere nuovamente i due locali a piano primo (oggi unità autonoma) al piano secondo, rimuovere la chiusura della terrazza a piano primo, demolire l'ampliamento a piano secondo (terrazza chiusa e servizio igienico), sanare in applicazione all'art.140 della L.R. 1/05 e seguenti modifiche, lo scorporo e la fusione delle due stanze a piano primo, dal mappale 205 al mappale 204.

In merito alla chiusura della terrazza a piano primo, alla realizzazione del servizio igienico e terrazza chiusa a piano primo, il sig. _____ (usufruttuario) ha dichiarato che le suddette opere sono state eseguite in data anteriore al 1° Settembre 1967.

Da verifiche effettuate presso il Comune di Massa - Settore Edilizia Privata, le opere sanabili sono:

a- Per il mappale 204 ai sensi dell'art. 140 L.R. 1/05, l'accorpamento di due locali da un fabbricato all'altro,

I costi sono costituiti da : spese tecniche per la redazione della pratica amministrativa, diritti di presentazione, sanzioni, oneri di urbanizzazione 1° e 2° (tabella ristrutturazione) da versare al comune; redazione e presentazione di nuova planimetria catastale.

Il costo complessivo si stima in € 5.000,00 circa.

b- Per il mappale 205 ai sensi dell'art. 140 L.R. 1/05, le modifiche interne.

I costi sono costituiti da : spese tecniche per la redazione della pratica amministrativa, diritti di presentazione e sanzione, da versare al comune; redazione e presentazione di nuova planimetria catastale.

Inoltre si rende necessario demolire gli ampliamenti realizzati e ripristinare la facciata.

Il costo complessivo si stima € 11.000,00 circa.

7° QUESITO

Determini il valore dell'immobile con l'indicazione del metodo di stima utilizzato con riferimento alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed allo stato di godimento.

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

Al fine di determinare il valore degli immobili, tenuto conto della diversa tipologia dei medesimi, si è ritenuto di applicare differenti metodi di stima in relazione alla tipologia del bene. Principalmente si applica il metodo sintetico-comparativo, che per gli immobili oggetto di locazione si raffronta con il metodo finanziario, e il criterio del "costo di produzione" per gli immobili a destinazione *non ordinaria* o *parzialmente distrutti*.

Si ricorda che la presente stima viene effettuata allo scopo di determinare il valore di liquidazione o di vendita forzata, e che la superficie è utilizzata come parametro di calcolo, pertanto la stima è da intendersi "a corpo".

Nel metodo "Sintetico Comparativo" o "per comparazione diretta": si confronta il bene da stimare con altri beni, dello stesso tipo e dello stesso mercato, dei quali si conoscono i prezzi spuntati in compravendite avvenute di recente.

Il **Metodo Finanziario** comprende i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale; converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso.

Il criterio del **Costo di Produzione** si applica quando non esistono frequenti ed attendibili espressioni di mercato, e scaturisce dalla sommatoria di tutte le spese per costruire l'immobile e il costo sostenuto per l'acquisto dell'area impegnata dallo stesso. La determinazione del valore dell'immobile si ottiene mediante il cosiddetto "costo di riproduzione deprezzato", ovvero applicando un coefficiente di deprezzamento, che è in relazione allo stato attuale di conservazione e manutenzione, al costo di riproduzione dell'edificio nuovo.

In tutti i casi, nell'applicare i parametri unitari, si è tenuto conto del contesto ambientale,

Geom. Mariella Pierucci

Via Cavour n.3 - 54100 Massa

edilizio ed urbanistico della zona, della tipologia costruttiva, della pezzatura, della distribuzione planimetrica dei locali, del grado qualitativo delle finiture, della conformità degli impianti alle normative vigenti, allo stato di manutenzione e conservazione, della vetustà del fabbricato, e nel caso terreni oltre alla destinazione urbanistica, alla fruibilità dei medesimi.

Immobili "F" (Fabbricati in località Santa Lucia)

L'oggetto della stima è il **valore dell'usufrutto vitalizio**, che consiste nel diritto di godere della cosa altrui con l'obbligo di rispettarne la destinazione economica.

Come precedentemente indicato al quesito 6, in merito alla conformità urbanistica del bene, che in questo caso deve essere perfezionata, per determinare il valore della nuda proprietà (Vnp) e quindi dell'usufrutto (Vu), si sceglie di applicare la metodologia indicata nella Circolare N.IV/PS/30800/bis del 10 Aprile 2000 del Ministero del Lavoro, in cui il dato di partenza è la determinazione del valore di mercato dell'immobile (PM), anziché il valore della rendita annua goduta dall'usufruttuario (canone di locazione).

Per determinare il pieno valore dell'immobile, si applica il metodo sintetico - comparativo.

Il fabbricato al mappale 204, si stima con la consistenza dello stato di fatto ovvero comprensiva dei locali facenti parte dell'unità immobiliare al mappale 205.

Avendo riscontrato delle difformità urbanistiche non sanabili alle unità immobiliari al mappale 205, si stima la consistenza dell'immobile scevro da abusi, e quindi una sola unità anziché due, deprezzata dai costi di ripristino necessari per rendere conforme l'immobile.

Trattasi di vetusti fabbricati, ubicati in prossimità del centro cittadino e precisamente nel Borgo di Santa Lucia, con giardino pertinenziale, posto auto esclusivo, in buono stato di manutenzione e conservazione.

Tenuto conto della tipologia costruttiva, dello stato di manutenzione e conservazione, dell'ubicazione e della consistenza, effettuate le ricerche di mercato per l'acquisizione di dati comparabili, dalle risultanze ottenute nelle indagini effettuate presso gli operatori del settore su beni analoghi, vengono attribuiti valori medi unitari a mq. compresi nel seguente intervallo: € 1.200,00 - € 1.800,00. Considerando le caratteristiche intrinseche degli immobili si ritiene congruo il valore unitario di € 1.200/mq. per l'unità 1- al mappale 204, ed € 1.300/mq. per l'unità 2- al mappale 205.

Il Valore della nuda proprietà (Vnp) è espresso dalla seguente formula

$$Vnp = \frac{VM}{(1+r)^n}$$

dove VM = valore di mercato
 n = numero di anni di vita probabili del beneficiario (tavole di mortalità ISTAT 2009)
 r = saggio di fruttuosità : canone/valore di mercato

Il Valore dell'Usufrutto vitalizio (Vu) è espresso dalla seguente formula

$$Vu = VM - Vnp$$

1- Fabbricato al mappale 204

Totale superficie convenzionale mq. **415,60**

Valore stimato mq. 415,60 x €/mq 1.200,00 = € 498.720,00

A detrarre 5.000,00 per perfezionamenti amministrativi

Totale valore dell'immobile € **493.720,00**

Valore di locazione annuo € 17.455,00

Età dell'usufruttuario 69 anni

n = 15,035 anni.

r = € 17.455,00 / € 493.720,00 = 0,035

Vnp = $\frac{€ 493.720,00}{(1 + 0,035)^{15,035}} = \frac{€ 493.720}{1,67737} = € 297.323$

Vu = € 493.720,00 - € 297.323,00 = € 296.396,00

Quota di Vitalizio 6/15

Valore dell'Usufrutto Vitalizio : € 296.396,00 x 6/15 = € 118.558,00

2- **Fabbricato al mappale 205**

Totale superficie convenzionale mq. 245,00

Valore stimato mq. 245,00 x €/mq 1.300,00 = € 318.500,00

A detrarre 11.000,00 per perfezionamenti amministrativi

Totale valore dell'immobile € 307.500,00

Valore di locazione annuo € 13.230,00

Età dell'usufruttuario 69 anni

n = 15,035 anni.

$r = € 13.230,00 / € 307.500,00 = 0,04$

$Vnp = \frac{€ 307.500,00}{(1 + 0,04)^{15,035}} = \frac{307.500,00}{1,803417} = € 176.609,00$

$Vu = € 307.500,00 - € 176.609,00 = € 130.890,00$

Quota di Vitalizio 6/15

Valore dell'Usufrutto Vitalizio : € 130.890,00 x 6/15 = € 52.356,00

8° QUESITO

Indichi la comoda divisibilità del bene nel caso in cui il pignoramento riguardi quote indivise dell'immobile.

La divisibilità può essere fatta su alcuni terreni, ma considerando la destinazione di piano regolatore e la morfologia degli stessi, in relazione alla quota di possesso ed allo scarso valore, si lascia al G.E. decidere in merito.

9° QUESITO

Indichi se è possibile vendere i beni in uno o più lotti, in quest'ultimo caso provvederà a formare i singoli lotti riportando una breve descrizione e gli identificativi catastali degli stessi.

Lotto D :

Quota di 6/15 di Usufrutto Vitalizio su vetusto fabbricato di civile abitazione, posto in Massa Piazza Santa Lucia n.2, articolato su tre piani fuori terra, oltre locali accessori esterni e giardino pertinenziale sia sul fronte che sul retro.

L'unità immobiliare costituita da : ingresso, cucina, soggiorno, due tinelli, cinque camere, tre bagni e cantine a piano terra.

Necessita di perfezionamenti amministrativi (Comune e Catasto) per legittimare lo stato di fatto (due locali del fabbricato al mappale 205 sono stati annessi al mapp.204).

E' censito all'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano, Comune di Massa al **Foglio 66**
mappale 204 Cat A/2, Classe 1, vani 13, Rendita € 1.040,66

Confini : mappale 205, vicolo Calatella, mappale 203 e 950, s.s.a.

Valore complessivo del fabbricato € 493.720,00.

Valore di 6/15 di Usufrutto vitalizio € 118.558,00.

Lotto E :

Quota di 6/15 di Usufrutto Vitalizio su vetusto fabbricato di civile abitazione, posto in
Massa Piazza Santa Lucia n.4, articolato su tre piani fuori terra, oltre giardino
pertinenziale sia sul fronte che sul retro.

Attualmente il fabbricato è diviso in due unità immobiliari, di cui una locata a terzi ed una
occupata da un familiare ed è costituito da :

Piano Terra : cantine

Piano Primo appartamento : angolo cottura/soggiorno, camera, bagno, terrazza chiusa.

Piano Secondo appartamento : ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, due servizi igienici.

Necessita di perfezionamenti amministrativi (Comune e Catasto) per rimuovere le
violazioni edilizie e legittimare il fabbricato, consistenti nel fondere le due unità
attualmente in essere e costituirne una come in origine, rimuovere la chiusura della
terrazza a piano primo e demolire la corrispondente ed il servizio igienico a piano
secondo.

L'immobile risulta censito all'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano, Comune di Massa

Foglio 66 mappale 205 Cat A/4, Classe 2, vani 7, Rendita € 310,91

Confini : mappale 206, 107, 108, vicolo Calatella, mappale 204 e 951, s.s.a.

Valore complessivo del fabbricato € 307.500,00.

Valore di 6/15 di Usufrutto vitalizio € 52.356,00.

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Massa 29.01.2013



Mariella Pierucci

Allegati :

- 1- Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato
- 2- La descrizione dei lotti dei beni con identificazione catastale e coerenze su foglio separato
- 3- Fotografie degli immobili
- 4- Certificato di Destinazione Urbanistica
- 5- Visura, Estratto di mappa e Planimetria Catastale dell'immobile in
- 6- Visura, ed Estratto di Mappa Catastale dell'immobile in via delle
- 7- Visura, ed Estratto di Mappa Catastale dei terreni indicati al cespite
- 8- Visura, ed Estratto di Mappa Catastale dell'immobile in v
- 9- Visura, ed Estratto di Mappa Catastale dei terreni indicati al cespite
- 10- Visura, ed Estratto di Mappa Catastale dei terreni indicati al cespite
- 11- Visura, Estratto di mappa e Planimetria Catastale dell'immobile in P.zza Santa Lucia - mappale 204
- 12- Visura, Estratto di mappa e Planimetria Catastale dell'immobile in P.zza Santa Lucia - mappale 205

- 13- Comunicazione del Comune di Massa – Settore Edilizia Privata – prot. 37462 del 06.09.2012
- 14- Copia certificato di Abitabilità n.)
- 15- Copia Comunicazione art. 26 L. 47/85 del 17.02.1995 prot. N.5306.
- 16- Copia contratto di locazione Immobile in
- 17- Copia contratto di locazione Immobile in P.zza Santa Lucia n.4.
- 18- Ricevuta del Ricevimento Raccomandata inizio O.P.
- 19- Ispezione ipotecaria e aggiornamento
- 20- Nota di Iscrizione n.1117/2010
- 21- Nota di Trascrizione n.4875/2011
- 22- Nota di Trascrizione n.2007/2011
- 23- Nota di Trascrizione n.4424/2010
- 24- Nota di Trascrizione n.6222/2012
- 25- Ispezioni ipotecarie immobili al foglio 66 mappali 204 e 205

Geom. Mariella Pierucci

Via Cavour n. 3

54109 Massa (MS)

Tel/Fax +390585-43169

E-mail geom.mariellapierucci@gmail.com

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Espropriazione Immobiliare RG 141/2011

promossa da

contro

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA INTEGRATIVA

Giudice dell'Esecuzione: D.ssa Elisa Pinna

C.T.U. Geom. Mariella Pierucci

Udienza : 30 Giugno 2015

Massa 26.06.2015

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA INTEGRATIVA

La sottoscritta Geom. Mariella Pierucci, libero professionista iscritta all'albo dei geometri della provincia di Massa Carrara al n. 704, con studio in Massa via Cavour 3, tel./ fax 0585 43169 cell. a seguito di Ordinanza di Scioglimento di Riserva relativa alla procedura esecutiva n.141/2011i, il G.E. ha disposto l'aggiornamento della relazione peritale.

QUESITO

Provveda a verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i cossufruttuari relativamente ai beni sopra; verifichi altresì l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente. Dispone altresì che invii 30 giorni prima dell'udienza copia aggiornata della relazione di stima comprendente la stima dell'intero bene;

Premessa

L'ordinanza mi è stata trasmessa in data 22 Maggio 2015;

i beni a cui fa riferimento sono quelli indicati ai lotti D ed E della mia precedente perizia ovvero:

Unità immobiliari di civile abitazione, poste in Massa località Santa Lucia censite all'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano, Comune di Massa al **Foglio 66**

mappale 204 Cat A/2, Classe 1, vani 13, Rendita € 1.040,66 Lotto D

mappale 205 Cat A/4, Classe 2, vani 7, Rendita € 310,91 Lotto E

ambedue intestate a :

a)

Proprietà per 600/1000 bene personale

b)

Nuda proprietà per 5/15 in regime di separazione dei beni.

c)

Usufrutto per 400/1000

Risposta ai quesiti

a) **Provveda a verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i cossufruttuari relativamente ai beni sopra.**

- Domanda Giudiziale - Trascritta il 05/06/2015 - Reg. Part. 3367 Reg. Gen. 4500
a Favore di _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sia dell'unità negoziale 1 (lotto D - fg.66 mapp. 204) che dell'unità negoziale 2 (lotto E - fg.66 mapp. 205)

Contro :

- 1) _____ per il diritto di usufrutto per la quota di 6/15 relativamente sia all'unità negoziale 1 che all'unità negoziale 2
- 2) _____ relativamente sia all'unità negoziale 1 che all'unità negoziale 2, per il diritto di nuda proprietà per la quota di 6/15 e per il diritto di proprietà per la quota di 9/15

b) **Verifichi altresì l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente.**

Si fa presente che il fabbricato al mappale 204 e parte del mappale 205 sono abitati dalla famiglia del sig. _____, mentre il bilocale a piano primo del mapp. 205 è occupato a titolo gratuito da un familiare dello stesso; l'altra unità immobiliare è affittata a terzi anche se con contratto di locazione mai registrato e scaduto, il sig. _____ mi ha comunicato che viene corrisposto un canone mensile di € 500,00.

c) **Dispone altresì che invii 30 giorni prima dell'udienza copia aggiornata della relazione di stima comprendente la stima dell'intera bene;**

Per quanto riguarda le caratteristiche generali degli immobili si rimanda alla relazione precedente in quanto non sono cambiate, si andranno invece ad evidenziare nuovamente gli aspetti pregiudizievoli soprattutto di carattere urbanistico in relazione ad una potenziale vendita.



In funzione delle modifiche apportate con la nuova L.R. 64/2015 ovvero alla possibilità di sanare le consistenze come nello stato di fatto, si fanno due ipotesi di stima:

- la prima considerando tre lotti
- la seconda due lotti come dalla perizia precedente.

Mappale 204 (lotto D)

Il fabbricato è articolato su tre piani fuori terra, a piano terra dell'unità immobiliare sono ubicate le cantine ed i locali accessori, ai quali si accede autonomamente dal giardino, oppure dal piano superiore con scala interna.

L'unità immobiliare è costituita da : ingresso, cucina, soggiorno, due tinelli, cinque camere, tre bagni.

L'altezza interna è mediamente ml.2,50 a piano.

Superficie lorda convenzionale:

Residenziale	mq. 328,60 ca. x 1,00 = mq. 328,60 ca. di cui mq. 55,50 ca. parte del mapp. 205
Accessoria	mq. 174,30 ca. x 0.25 = mq.43,75 ca.
Terrazze	mq. 26,50 ca. x 0.25 = mq. 6,63 ca. di cui mq. 5,80 ca. parte del mapp. 205
Area esterna	mq. 203.50 ca. x 0.18 = mq. 36,63 ca.

Totale superficie convenzionale mq. 415,60 circa

Mappale 205 (lotto E)

Il fabbricato è articolato su tre piani fuori terra, a piano terra del fabbricato sono ubicate le cantine ed i locali accessori, ai quali si accede autonomamente dal giardino.

a- Il piano primo è costituito da un'unità composta da angolo cottura /soggiorno e camera oltre servizio igienico. Si accede dalla scala esterna posta a lato monti del fabbricato.

L'altezza interna è mediamente ml.2,50.

Superficie lorda abitabile mq. 59,50 ca. x 1,00 = mq. 59,50



Terrazza	mq. 2,20 ca. x 0,25 = mq. 0,55
Superficie lorda cantine	mq. 115,00 ca. x 0,25 = mq. 28,75
Area esterna	mq. 226,00 ca. x 0,18 = mq. 40,68

Superficie Convenzionale mq. 129,48 circa

- b- Il piano secondo, è costituito da un'unità composta da quattro vani, oltre ingresso, cucina, due servizi igienici. Si accede in parte da scala esterna posta a lato monti del fabbricato (piano terra/primo) e in parte da scala interna (piano primo/secondo).

L'altezza interna è mediamente ml.2,50.

Superficie lorda abitabile	mq. 115,00 ca. x 1,00 = mq. 115,00
Terrazza	mq. 2,20 ca. x 0,25 = mq. 0,55

Superficie Convenzionale mq. 115,55

Totale superficie convenzionale a + b mq. 245,00 circa

Incongruenze tra documentazione e stato dei luoghi:

Le planimetrie catastali presentate il 30.04.1940, non corrispondono allo stato dei luoghi. L'unico documento amministrativo presentato al Comune di Massa in data 17.02.95, è una comunicazione, per la realizzazione di opere interne al mappale 204, in riferimento all'art. 26 della L. 28.2.85 n.47, non ci sono elaborati grafici allegati.

Raffrontando lo stato attuale dei luoghi con quanto indicato nelle planimetrie catastali (unico documento con rappresentazione grafica dell'immobile) e descritto nei titoli di provenienza di cui l'ultimo il 15.12.2005, risultano delle difformità urbanistiche e precisamente:

Frazionamento da due a tre unità immobiliari, ampliamento (tamponamento terrazza e bagno esterno a piano secondo), annessione di due locali dall'immobile al mappale 205 a quello al mappale 204, modifiche interne. Precisamente:

- 1- La parte di fabbricato che è stata maggiormente modificata è il mappale 205, in quanto due locali a piano primo, nei quali è stata realizzata la cucina, la sala

- pranzo e la piccola terrazza annessa, sono stati collegati e fusi con l'unità contigua lato levante, mappale 204.
- 2- Nella restante porzione lato ponente del piano primo, è stata realizzata un'unità autonoma
 - 3- A piano secondo sempre al mappale 205, è stata realizzata un'altra unità immobiliare autonoma, con modifiche interne rispetto alla planimetria catastale.
 - 4- Sul prospetto lato mare del mapp. 205, a piano primo è stata chiusa la terrazza con infissi; a piano secondo è stato realizzato un piccolo ampliamento, in corrispondenza della terrazza e del bagno del piano sottostante.

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale i fabbricati ricadono in zona omogenea "A" all'interno dei "Nuclei di Antica Formazione", il terreno lato mare è parzialmente inserito nelle *Aree a Pericolosità Geomorfologica Elevata (G.3b)*

Le categorie di intervento ammesse in zona omogenea "A" sono: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.

Pertanto ad oggi in riferimento alle norme territoriali comunali, non sono ammessi né i frazionamenti delle singole unità immobiliari, né gli ampliamenti.

In applicazione degli art. 207 e 208 (dipende dall'epoca in cui è stato fatto l'abuso, prima o dopo il 1° Settembre 1967) della L.R. 65 del 12.11.2014, oggi è possibile sanare gli immobili ma non legittimare gli abusi fatti, con una sanzione che stabilisce il Comune che non può comunque essere inferiore ad Euro 1.000,00 e superiore ad Euro 6.000,00 oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

Al fine della presente stima per determinare i costi da detrarre, la sanzione applicabile si quantifica in un importo medio di Euro 3.000,00 per ogni unità immobiliare da sanare (per avere costi precisi occorrerebbe chiedere un parere preventivo al comune).

I costi che vengono detratti dal valore comprendono : sanzione , oneri di urbanizzazione, accatastamento e spese tecniche tra cui quelle per il deposito al Genio Civile per le parti in ampliamento. All'immobile locato a terzi si applica un'ulteriore riduzione.



In siffatta ipotesi i lotti che si verrebbero a costituire sono tre, come nello stato di fatto, per cui avremo:

Lotto D superficie convenzionale mq. 415,60 circa

Lotto E superficie convenzionale mq. 129,48 circa

Lotto L superficie convenzionale mq. 115,55 circa

Tenuto conto del ribasso del mercato immobiliare, fatte le opportune verifiche si ritiene di stimare €/mq 1.100,00 gli immobili al lotto D e L ed €/mq 1.000,00 l'immobile al lotto E tenendo presente che l'unità abitativa è costituita da soli due locali oltre servizio igienico.

1° IPOTESI

1- Fabbricato al mappale 204 Lotto D

Totale superficie convenzionale mq. 415,60

Valore stimato mq. 415,60 x €/mq 1.100,00 = € 457.160,00

A detrarre 7.000,00 per perfezionamenti amministrativi

Totale valore dell'immobile € 450.160,00

Età dell'usufruttuario 72anni

Tasso interesse legale 0,50%

Coefficiente 80

Pp 9/15 = € 270.096,00

Pp = Valore della Piena Proprietà

Vnp 6/15 = € 108.038,40

Vnp = valore nuda proprietà

Vu 6/15 = € 72.025,60

Vu = valore usufrutto

2- Fabbricato al mappale 205 Lotto E

Totale superficie convenzionale mq. 129,48

Valore stimato mq. 129,48 x €/mq 1.000,00 = € 129.480,00

A detrarre 7.000,00 per perfezionamenti amministrativi

Totale valore dell'immobile € 122.480

Età dell'usufruttuario 72 anni

Tasso interesse legale 0,50%

Coefficiente 80



Pp 9/15 = € 73.488,00

Vnp 6/15 = € 29.353,20

Vu 6/15 = € 19.568,80

3- Fabbricato al mappale 205 piano secondo Lotto L

Totale superficie convenzionale mq. **115,55**

Valore stimato mq. 115,55 x €/mq 1.100,00 = € 127.105,00

A detrarre 9.000,00 per perfezionamenti amministrativi

Deprezzamento per locazione 10%

Totale valore dell'immobile € **105.394,50**

Età dell'usufruttuario 72 anni

Tasso interesse legale 0.50%

Coefficiente 80

Pp 9/15 = € 63.236,40

Vnp 6/15 = € 25.294,86

Vu 6/15 = € 18.863,24

II° IPOTESI

Ciò non toglie che in continuità con quanto precedentemente da me indicato nella relazione del Marzo 2013 il G.E. decida di mantenere due lotti ed in questo caso è sanabile il mappale 204 (lotto D) con l'annessione dei locali parte del mappale 205 in applicazione dell'art.208 LR. 65/2014 con le sanzioni ed oneri come indicato al punto precedente.

Gli altri abusi, frazionamento in due unità immobiliari del mapp.205, piccoli ampliamenti tamponatura terrazza, realizzazione di servizio igienico, realizzazione di terrazza a p. 2°, dovrebbero essere rimossi. Il sig. _____ (usufruttuario) ha dichiarato che le suddette opere sono state eseguite in data anteriore al 1° Settembre 1967.

I costi che vengono detratti dal valore comprendono : sanzione , oneri di urbanizzazione, accatastamento e spese tecniche per l'immobile sanabile e costi di demolizione e ripristini per ciò che non lo è.

1- Fabbricato al mappale 204 Lotto D

Totale superficie convenzionale mq. **415,60**

Valore stimato mq. 415,60 x €/mq 1.100,00 = € 457.160,00

A detrarre 7.000,00 per perfezionamenti amministrativi

Totale valore dell'immobile € **450.160,00**

Età dell'usufruttuario 72anni

Tasso interesse legale 0.50%

Coefficiente 80

Pp 9/15 = € . 270.096,00

Vnp 6/15 = € . 108.038,40

Vu 6/15 = € . 72.025,60

2- Fabbricato al mappale 205 Lotto E

Totale superficie convenzionale mq. **245,00**

Valore stimato mq. 245,00 x €/mq 1.100,00 = € 269.500,00

A detrarre 13.000,00 per demolizioni e ripristini

Deprezzamento per parziale locazione 5%

Totale valore dell'immobile € **243.025,00**

Età dell'usufruttuario 72 anni

Tasso interesse legale 0.50%

Coefficiente 80

Pp 9/15 = € . 145.815,00

Vnp 6/15 = € . 58.326,00

Vu 6/15 = € . 38.884,00

Geom. Mariella Pierucci

Via Cavotti n.5 54100 Massa

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Massa 26.06.2015

Il CTU

Geom. Mariella Pierucci

Allegati :

- 1- Ispezioni ipotecarie Usufruttuario
- 2- Ispezioni ipotecarie Nudo Proprietario
- 3- Nota di Trascrizione n.3367/2015

Geom. Mariella Pierucci

Via Cavour n° 3

54100 Massa (MS)

Tel/Fax +390585-43169

E-mail geom.mariellapierucci@gmail.com

TRIBUNALE DI MASSA

SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO NR. 883/2015

promossa da

contro

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

Giudice Istruttore: D.ssa Elisa Pinna

C.T.U. Geom. Mariella Pierucci

Massa 08.04.2016

RELAZIONE TECNICA

La sottoscritta Geom. Mariella Pierucci, libero professionista iscritta all'albo dei geometri della provincia di Massa Carrara al n. 704, con studio in Massa via Cavour 3, tel./ fax 0585 43169 cell. _____, pec: mariella.pierucci@geopec.it, a seguito di nomina di consulente tecnico d'ufficio nel procedimento nr. **883/2015**, il G.I. ha disposto l'integrazione della stima immobiliare formulando un nuovo quesito.

QUESITO

"Il C.T.U., nei limiti di quanto riferito dalle parti nei rispettivi atti, tenuto conto dei documenti di causa, e con espressa autorizzazione a domandare chiarimenti alle parti e ad assumere informazioni da terzi ai sensi dell'art. 194, comma 1, c.p.c., voglia **determinare** in concreto le rispettive porzioni sulle quali il godimento dell'usufruttuario e del pieno proprietario _____ possano essere esercitate autonomamente, al fine di ottenere la concentrazione dell'usufrutto su una porzione concreta dei beni ricompresi nei lotti D ed E, oggetto della presente divisione endoesecutiva. Alleghi alla relazione scritta il verbale di tutte le operazioni effettuate".

Premessa

I beni a cui si fa riferimento sono quelli indicati ai lotti D ed E della mia perizia allegata all'Esecuzione Immobiliare Rg. 141/2011 ovvero:

Unità immobiliari di civile abitazione, poste in Massa località Santa Lucia censite all'Agenzia del Territorio – Catasto Urbano, Comune di Massa al **Foglio 66**

mappale 204 Cat A/2, Classe 1, vani 13, Rendita € 1.040,66 **Lotto D**

mappale 205 Cat A/4, Classe 2, vani 7, Rendita € 310,91 **Lotto E**

In riferimento ai titoli di provenienza trascritti, sia per i beni di cui al lotto D (mappale 204), che quelli al lotto E (mappale 205), il sig. _____ è titolare della quota di

6/15 di Usufrutto, mentre il sig. _____ è titolare di 6/15 della quota di nuda proprietà e di 9/15 di piena proprietà.

Prima di rispondere al quesito formulato, si rende necessario evidenziare alcuni aspetti normativi di carattere urbanistico che rispetto alla precedente relazione del Giugno 2015 sono modificati.

La Corte Costituzionale con la **Sentenza 233/2015** ha reso illegittimi gli articoli 207 e 208 della Legge della Regione Toscana 65/2014 con la quale era possibile legittimare alcune difformità al fabbricato al mappale 205.

Considerando che attualmente il nuovo regolamento urbanistico è stato solamente adottato, la norme da applicare sono riferite al piano regolatore del 1980 come illustrato nella relazione del 2013 riferita all'E.I. 141/2011 ovvero, i fabbricati ricadono in zona omogenea "A" all'interno dei "Nuclei di Antica Formazione", il terreno lato mare è parzialmente inserito nelle *-Aree a Pericolosità Geomorfologica Elevata (G.3b)*

Secondo il PRG vigente, in zona omogenea "A" le categorie di intervento ammesse, sono: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.

Pertanto ad oggi, non sono ammessi né i frazionamenti delle singole unità immobiliari, né gli ampliamenti.

L'annessione delle due stanze del mappale 205 al mappale 204 viene considerato restauro conservativo pertanto attualmente ammesso e quindi sanabile.

Risposta al quesito

A seguito di quanto sopra esposto, a mio parere i lotti rimangono due come dalla perizia del 2013 ed attualmente non possono essere modificati, di seguito si riportano i valori aggiornati dell'usufrutto senza modificare il valore del singolo lotto.

1- **Fabbricato al mappale 204 Lotto D**

Totale superficie convenzionale **mq. 415,60**

Valore stimato mq. 415,60 x €/mq 1.100,00 = € 457.160,00

A detrarre 7.000,00 per perfezionamenti amministrativi

Totale valore dell'immobile € 450.160,00

Età dell'usufruttuario 73 anni

Tasso interesse legale 0.20%

Coefficiente 175

Pp 9/15 = € 270.096,00

Pp = Valore della Piena Proprietà

Vnp 6/15 = € 117.040,60

Vnp = valore nuda proprietà

Vu 6/15 = € 63.022,40

Vu = valore usufrutto

2- Fabbricato al mappale 205 Lotto E

Totale superficie convenzionale mq. 245,00

Valore stimato mq. 245,00 x €/mq 1.100,00 = € 269.500,00

A detrarre 13.000,00 per demolizioni e ripristini

Deprezzamento per parziale locazione 5%

Totale valore dell'immobile € 243.025,00

Età dell'usufruttuario 73 anni

Tasso interesse legale 0.20%

Coefficiente 175

Pp 9/15 = € 145.815,00

Pp = Valore della Piena Proprietà

Vnp 6/15 = € 63.186,50

Vnp = valore nuda proprietà

Vu 6/15 = € 34.023,50

Vu = valore usufrutto

Il valore complessivo dell'usufrutto ammonta ad Euro 97.045,90

Tenuto conto che allo stato attuale le singole unità immobiliari originarie non sono frazionabili, a mio parere non è possibile procedere alla determinazione delle porzioni sulle quali il godimento dell'usufruttuario e del pieno proprietario possano essere esercitate autonomamente, come richiesto nel quesito del G.I.D.ssa Pinna

Geom. Mariella Pierucci

Via Cavour n. 3 54100 Arezzo

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del G.I. per eventuali chiarimenti.

Massa 08.04.2016

Il CTU

Geom. Mariella Pierucci