

Studio Tecnico Viglianesi
Geometra
Piazza A. Gramsci, 16 Aulla (MS)

Tribunale di Massa

Esecuzione immobiliare 112/14

Promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

G.E. Dott.ssa Pinna Elisa

Udienza del 01.07.2015

TRIBUNALE DI MASSA

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 112/14

Promossa da**Contro**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Pinna Elisa

Il sottoscritto geom. Michele Viglianesi, con studio professionale in Aulla, piazza A. Gramsci, 16, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Massa al n° 1048, in data 03.12.2014 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio quale esperto in valutazioni immobiliari nell'esecuzione in epigrafe.

In seguito, in data 16.12.2014 alla presenza della Dott.ssa Sonia Farini Giudice dell'esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Massa, prestavo giuramento di rito e accoglievo i quesiti formulati dal G.E. che essendo composto da più adempimenti e/o domande, si riportano in grassetto quale titolo all'inizio di ogni adempimento e/o domanda.

Nel periodo successivo al mio giuramento la procedura veniva passata con nomina di Giudice alle Esecuzioni Immobiliari alla Dott.ssa Pinna Elisa.

ADEMPIMENTI

PROVVEDA l'espero, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegati agli atti, copia del titolo di provenienza del bene/i al/i debitore.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa ed è composta dai seguenti documenti:

- **ESTRATTO DI MAPPA**

• CERTIFICATO IPOCATASTALE VENTENNALE

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, ad effettuare a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) al creditore procedente e ai comproprietari della data e dei luogo di inizio operazioni peritali, con invio al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

Il sottoscritto ha provveduto :

in data 9.01.2015 a inviare raccomandata online con ricevuta di ritorno al debitore esecutato [redacted] all'indirizzo risultante in atti di notifica del pignoramento, in via Antonio Gramsci 53/A Santo Stefano di Magra e inviare al creditore mediante solito sistema, [redacted]

In data 15.01.2015 perveniva mediante deposito telematico decreto di smistamento dove si comunicava il rinvio dell'esecuzione immobiliare alla data del 01.07.2015:

In data 19.02.2015 a inviare mediante PEC al G.E. la comunicazione di mancata presenza dell'esecutato e impossibilità di accesso immobile.

Il data 26.02.2015 è stata nominata l'Avv. Anna Maria Giannechini quale custode dell'immobile.

In data 18.03.2015 e con successiva PEC del 27.03.2015 il custode ha comunicato, senza esito e riscontro al sig. [redacted] data di sopralluogo congiunto fissato per il 02.04.2015. Nei giorni successivi alla comunicazione PEC sono riuscito a raggiungere telefonicamente [redacted] proprietaria per ½ della casa e di parte dei terreni e proprietari per ¼ di terreni meglio descritti nei punti successivi.

[redacted], [redacted] in tale occasione garantiva la presenza per l'accesso all'abitazione e ai terreni oggetto della seguente perizia.

In data 02.04.2015 ore 11.00, come stabilito assieme al custode, è avvenuto il sopralluogo in presenza del sig. [redacted]

QUESITI

1. DI AVVERTIRE QUESTO GIUDICE IN CASO DI IMPOSSIBILITÀ DI ACCESSO ALL'IMMOBILE, ALLEGANDO COPIA DELLA COMUNICAZIONE INVIATA AL/I DEBITORE/I E DELLA RELATIVA RICEVUTA DI RITORNO.

L'accesso non è stato garantito in prima richiesta come da raccomandata inviata al debitore e al creditore. Comunicando in data 19.02.2015 all'Ill.mo G.E. dott.ssa Pinna Elisa la quale ha provveduto a nominare il custode, Avv. Anna Maria Giannechini,

successivamente alla PEC da lei inviata al debitore e alla telefonata da me fatta, in data 02.04.2015 si è potuto entrare e verificare lo stato dei luoghi.

2. 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 riguarda 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 non trascritti.

I beni oggetto di pignoramento si distinguono in due categorie catastali : Fabbricato e Terreni.

Sono censiti all' Agenzia del Territorio di Massa Carrara, comune di Aulla località Isola con i seguenti dati così intestati e descritti:

ditta catastale :

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2

Unità immobiliare censita al catasto fabbricati:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		44	139	3			A/4	5	6,5 vani	Euro 328,98
Indirizzo					VIA ISOLA piano: S1-T.1.					
Annotazioni					classamento proposto e validato (D.M. 701/94)					

Unità immobiliare censiti al catasto terreni :

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito	
1	35	60		-	BOSCO CEDUO	2	ha are ca 17 61			Dominicale Euro 0,45 L. 891	Agrario Euro 0,55 L. 1.057
2	35	95		-	BOSCO CEDUO	2	80 14			Euro 2,07 L. 4.007	Euro 2,48 L. 4.808

ditta catastale :

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/03/2003 Nota presentata con Modello Unico n. 2425.1/2003 in atti dal 27/03/2003 Registro n. 9642 Rogante: CONSOLIDUCIO Sede: AULLA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	

Unità immobiliare censiti al catasto terreni :

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRI INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati terreni
1	41	114		-	ULIVETO	1	ha are ca 05 49			Dominicale Euro 2,89 L. 5.216	Agrario Euro 3,83 L. 7.412	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/07/1988 n. 2205.1/1988 in atti dal 28/11/1988	Riserva
2	41	538		-	ULIVETO	1	06 44			Euro 8,22 L. 418	Euro 9,31 L. 594	FRAZIONAMENTO del 27/02/1987 n. 193.1/1987 in atti dal 19/12/1988 D.N. 1866/87	

Confini rispetto al:**mappale 139 sub 3 (abitazione)**

A nord con mappale 136 e corte privata 139;
 sud con mappale 144 e corte privata 139;
 est si affaccia su corte privata del mappale 139;
 ovest si affaccia su corte del mappale 136.

mappale 139 Corte ad uso esclusivo della casa sub.3

Nord con strada di accesso interpodereale
 sud con mappale 144 e 145;
 est con mappale 124, 131 e 145;
 ovest mappale 134 e 136 (Porzione di U.I.)

mappale 144 qualità uliveto mq 549

Nord mappale 139 (abitazione e corte esclusiva del 139)
 sud con mappale 540;
 est con mappale 540 e in parte con il mappale 145;
 ovest mappale 142

mappale 536 qualità uliveto mq 44 (area usata a parcheggio)

Nord mappale 536
 sud con mappale in parte con mappale 529 e mappale 588;
 est con mappale 529;
 ovest mappale 588.

foglio 35 mappale 60 Bosco ceduo mq 1771

Nord mappale 58 e 59
 sud con mappale 59 e 61;
 est con mappale 58 e 61;
 ovest mappale 59.

foglio 35 mappale 95 Bosco ceduo mq 8014

Nord mappale 86, 87 e 98
 sud con mappale strada interpodereale della Madonna degli Angeli e mappale;
 est con mappale 97 e 98;
 ovest mappale 86 e 87.

Estremi atto di pignoramento

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 14/05/2014
Pubblico ufficiale TRIBUNALE
Sede MASSA (MS)
Numero di repertorio 1872
Codice fiscale 80001780453

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Table with 5 columns: Immobile n., Comune, Catasto, Foglio, Particella, Consistenza, Subalterno, N. civico. It lists five properties (Immobile n. 1-5) in Aulla (MS) with details on land parcels and areas.

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/06/2014 - Registro Particolare 3863 Registro Generale 4863 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1872 del 14/05/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in AULLA(MS).

Provenienza

La quota paria 1/2 dei bene oggetto di pignoramento è pervenuta [redacted] mediante ATTO PUBBLICO del 03/03/2003 Nota presentata con Modello Unico n. 2425.1/2003 Registro Generale 3363 in atti dal 27/03/2003 Repertorio n.: 9642 Rogante: notaio CONSOLI LUCIO.

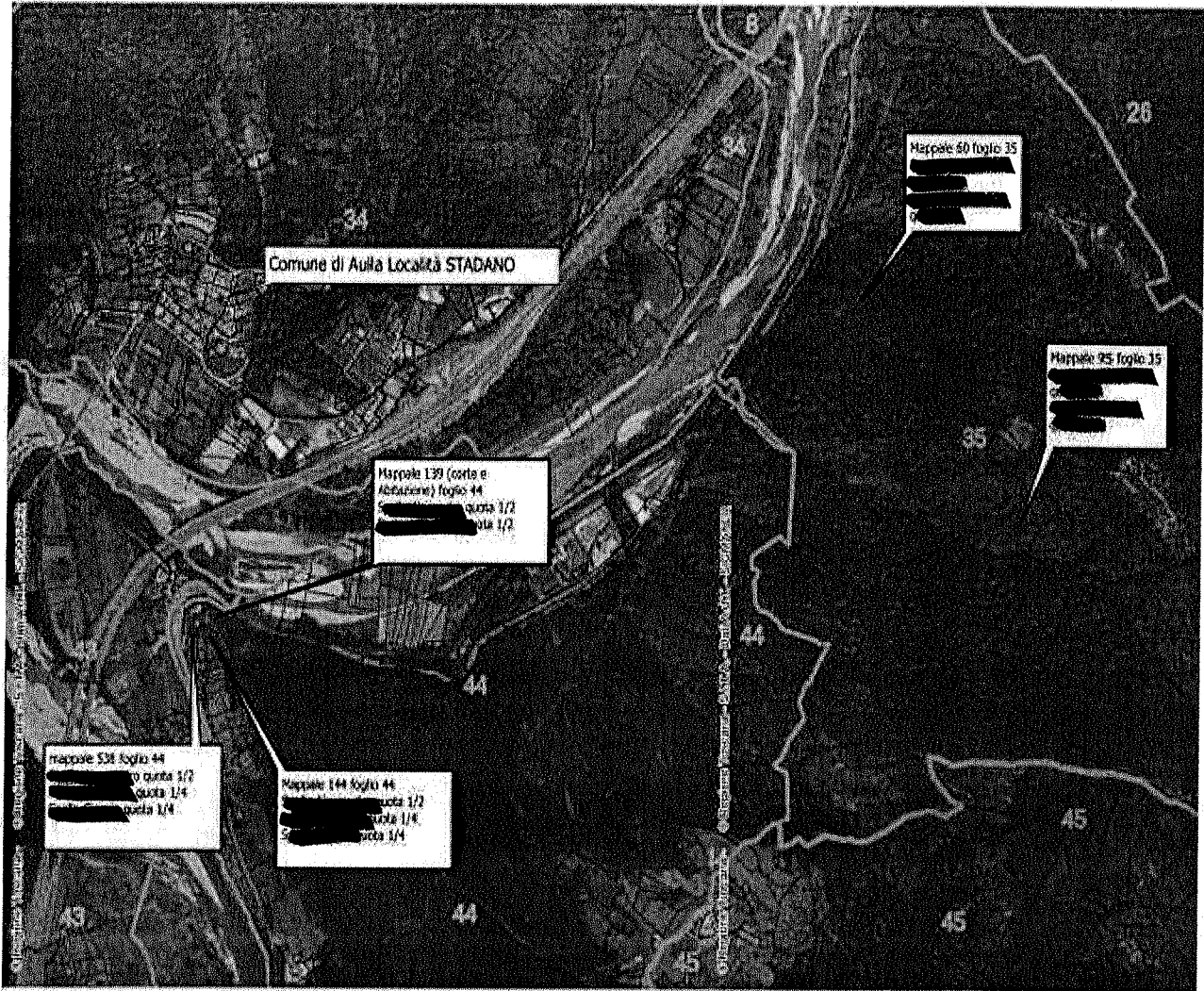
Cointestatari dei beni pignorati

Le proprietà oggetto di pignoramento sono così intestate : censito al foglio 44 mappale 139 sub 3 (abitazione) e foglio 35 mappale 60, 95 (terreni boschivi) risulta a nome [redacted] ciascuno per una quota pari a 1/2.

Censiti al foglio 44 mappale 144 e 538 (terreno a uliveto) risultano a nome [redacted] [redacted] quota 1/2, [redacted] quota 1/4 e [redacted] quota 1/4

Non ho riscontrato carenze nella continuità delle trascrizioni dei passaggi di proprietà dei beni nell'arco ventennale anteriore alla trascrizione del pignoramento, ne acquisti mortis causa non trascritti.

Individuazione mappali foglio 44 e 35



3. Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i pignorati.

Caratteristiche della zona

Località Isola è posta nella periferia collinare del territorio comunale, si sviluppa lungo la SR 62 in prossimità del confine interregionale che conduce nel territorio di Santo Stefano Magra.

Isola è una frazione lunigianese del Comune di Aulla nella provincia di Massa Carrara, è il penultimo paese della Toscana, si trova a una quota pari a 64 metri S.l.m., dista dal Capoluogo (AULLA) circa 5,5 km e da La Spezia a circa 14 km. È costituita da un gruppo di case risalenti ai primi del novecento se non, per alcune, realizzate in antichità, al tempo della via Francigena, (circa 15 abitazioni dislocate lungo l'asse stradale) attualmente il 50% è utilizzato come seconda casa.

Caratteristiche del Fabbricato

Trattasi di fabbricato in buono stato abitabile, sito in loc. Isola Comune di Aulla via Isola n 7, censito al catasto fabbricato al foglio 44 mappale 139 sub. 3, vi si accede mediante una strada pedonale posta tra due corpi di fabbricati, (la larghezza non permette l'accesso con un mezzo come autovettura, ma può essere percorsa con un motocarro o uno moto/motorino).

La proprietà è dotata di un piccolo parcheggio privato, distinto al foglio 44 mappale 538 di mq 44 sito a circa 80 mt. dal fabbricato(anche questo mappale e oggetto di pignoramento).

Il fabbricato è circondato da corte privata, ben sistemata e attrezzata, all'interno e presente un piccolo fabbricato a uso ripostiglio , non dichiarato al catasto ne presente in atti comunali (Abusivo), una struttura a gazebo con camino esterno.

La struttura portante principale è realizzata in pareti in pietra, con solaio di piano terra a volta e copertura a capanna in latero-cemento.

E divisa su due piani fuori terra e uno seminterrato a uso cantina, piano terra costituito da ingrosso piccola cucina e pranzo, scala interna per accesso al piano primo dove si trovano due camere da letto e un bagno.

Il fabbricato presenta un ampliamento realizzato pressappoco negli anni 80' e collocato su una quota di terreno più alta rispetto il piano terra del corpo principale.

Si accede mediante scala esterna posta nelle vicinanze dell'ingresso principale del fabbricato, dove, a destra e in aderenza all'edificio è presente l'ampliamento.

La struttura portante è in mattoni la copertura è in legno e ondulina in fibrocemento grigio, è costituito da un locale unico semiaperto con camino interno (vedi fotografie allegate).

Dalle verifiche fatte presso il comune di Aulla, non ho trovato pratiche riguardanti l'ampliamento, pertanto a oggi risulta accatastato ma non dichiarato in Comune, abusivo ai fini edilizi/urbanistici, ma sanabile mediante la Legge Regionale 65 del 2014 art. 208.

L'unità, piano terra primo e ampliamento è provvista di impianto elettrico e di riscaldamento, non sono presenti certificati che ne attestino la conformità.

L'intera unità risulta alla data del sopralluogo in buono stato di conservazione, necessita solo di piccoli interventi di manutenzione ordinaria.

Il restante della proprietà che comprende terreni boschivi e un lotto adiacente all'abitazione sono di natura agricola e boschiva.

I lotti di terra censita la foglio 35 mappale 60 e 95 sono siti in prossimità della Madonna degli Angeli, piccola chiesa posta tra Aulla e Isola, vi si accede mediante percorso pedonale su strada interpodereale, attualmente di scarsissimo interesse economico.

- 4. Riferisca sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi, del titolo in basa al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti avente 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 eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio;**

della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Trattasi di fabbricato costruito antecedente al 1° settembre 1967, come anticipato, presenta un ampliamento non dichiarato in atti comunali ma registrato in Agenzia del Territorio nel 1998 come si evince dalla visura storica con presente nella casella DATI DERIVATI Da : **Variazione del 18/03/1998 n. B00891.1/1998 in atti dal 18/03/1998 AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE.**

L'ampliamento risalente, per la tipologia di materiale impiegato ai primi anni 80'.

Ho eseguito indagini presso il Comune di appartenenza riscontrando la mancanza di pratiche edilizie/permessi a costruire/ concessioni edilizie/ SCIA/ DIA compreso il certificato di agibilità riguardante l'ampliamento in oggetto, ne di atti principali antecedente il 67' di realizzazione dell'immobile.

Oltre alla presenza di struttura aderente al corpo principale, ampliamento abusivo, all'interno della corte è presente una struttura in sasso utilizzata a deposi attrezzi e ripostiglio, privo di qualunque permesso comunale (completamente abusivo).

La quota paria ½ dell'immobile oggetto di pignoramento è stata acquisita dal [redacted] [redacted] mediante atto tra vivi del 26/03/2003 - Registro Particolare 2425 Registro Generale 3363 Pubblico ufficiale CONSOLI LUCIO Repertorio 9642/3094 del 03/03/2003

Gli abusi presenti nell'immobile oggetto di pignoramento e censito al foglio 44 mappale 139 sub 3 risultano per regolamento comunale sanabili mediante L.R. 65 del 2014 art. 208 che cita:

Tale art. prevede:

"Art. 208

Sanzioni per opere ed interventi edilizi abusivi anteriori al 17 marzo 1985

1. Per le opere ed interventi edilizi eseguiti ed ultimati in data successiva al 1° settembre 1967 ed anteriore al 17 marzo 1985, data di entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive), in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, il comune valuta la sussistenza dell'interesse pubblico al ripristino della legalità urbanistica violata mediante rimessione in pristino. Qualora tale interesse sussista il comune applica, a seconda dei casi, le sanzioni di cui agli articoli 196, 199, 200 e 206.

2. Qualora per le opere ed interventi edilizi di cui al comma 1, il comune non ravvisi la sussistenza dell'interesse pubblico alla rimessione in pristino:

a) alle opere ed interventi realizzati in assenza di titolo abilitativo ed in contrasto con gli strumenti urbanistici comunali applica una sanzione pecuniaria pari all'incremento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'opera.

La sanzione non può essere inferiore ad euro 3.000,00 e superiore ad euro 9.000,00. Oltre alla sanzione, è prescritta la corresponsione dei contributi di cui al capo I, se dovuti; "

Per la tipologia di abuso il Comune prevede la somma massima sanzionabile

euro 9.000,00

Oltre alla sanzione prevista e decisa dal Comune sommano :
oneri e oblazioni e diritti di segreteria paria a

euro 8.000,00

pratiche burocratiche (deposito per richiesta sanatoria, accatastamento fabbricato a uso ripostiglio, verifiche e deposito genio civile; rilascio abitabilità e APE)

euro 7.500,00 più accessori

Il tutto per euro 24.500,00 (ventiquattromilacinquecento//00)

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

- a) Della certificazione energetica di cui al d. leg. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 ;
- b) Della 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 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

Non è stato prodotto al C.T.U. alcun Attestato di Prestazioni Energetica (APE), ne alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37).

9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato, nel caso si tratti di quota indivisibile, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Tenuto conto di quanto sopra scritto, delle caratteristiche e ubicazione dei beni oggetto di pignoramento, il C.T.U. ritiene opportuno procedere alla stima con il metodo comparativo a corpo e non a misura in base ai parametri tecnici, pertanto dopo aver effettuato indagini tra operatori del rettore, comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, valori OMI (osservatorio mercato immobiliare), tenuto conto del particolare stato di godimento del bene, attuale crisi del mercato immobiliare, si attribuisce i seguenti valori di mercato espresso in €/mq moltiplicando la superficie lorda.

L'immobile distinto al foglio 44 mappale 139 sub 3 oggetto di pignoramento, visto le caratteristiche toponomastiche risulta indivisibile in riferimento alla quota di proprietà del ~~_____~~ pari a 1/2 come i terreni censiti al foglio 44 mappale 528 e 144 per la sua superficie non più sfruttabili, a differenza dei lotti di terreno boschivo distinti al foglio 33 mappale 60 e 95 .

Tabella di Stima immobiliare

Valori OMI

FABRICATO						
tipologia da stimare	mq commerciali	€/mq	riduzione per tipologia d'uso	valore intero immobile	quota di proprietà	valore quota di proprietà
Fabbricato cat A/4 vani 6,5	113	1000	100%	€ 113'000,00	1/2	€ 56'500,00
cantina annessa al fabbricato	25	1000	20%	€ 5'000,00	1/2	€ 2'500,00
corte	410	1000	10%	€ 41'000,00	1/2	€ 20'500,00
sommano				€ 159'000,00		€ 79'500,00

Valore agricolo medio Prov. Massa Carrara Comune Aulla

TERRENI						
tipologia da stimare	mq commerciali	€/mq	riduzione per tipologia d'uso	valore intero immobile	quota di proprietà	valore sulla quota di proprietà
bosco ceduo f 35 mapp 60	1761	0,87	100%	€ 1'532,07	1/2	€ 766,04
bosco ceduo f 35 mapp 95	8014	0,87	100%	€ 6'972,18	1/2	€ 3'486,09
uliveto foglio 44 mapp 144	549	5,52	100%	€ 3'030,48	1/2	€ 1'515,24
uliveto foglio 44 mapp 538	44	5,52	100%	€ 242,88	1/2	€ 121,44
sommano				€ 11'777,61		€ 5'122,77

valore quota pari 1/2 del sig. ██████████	€ 84'622,77
Da detrarre costi per sanare gli abusi esistenti vedi pg. 10-11	€ 24'500,00
per differenza	€ 60'122,77

valore finale approssimato per difetto stimato euro	€ 60'122,00
--	--------------------

ELENCO ALLEGATI

- a) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato
- b) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato
- c) Atto di provenienza
- d) Fotografie esterne ed interne del/i bene/i e relativa planimetria ;
- e) Avviso di ricevimento della raccomandata di cui al punto 1 (avviso di inizio operazioni peritali)
- f) Deposito, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Windows versione almeno '96)

Come da richiesta sono stati predisposti su foglio separato gli allegati, la descrizione dei beni con identificazione catastale le fotografie, avvisi di ricevimento delle raccomandate, atto di provenienza, il tutto è stato riunito in apposito elaborato chiamato:
"Allegati"

ADEMPIMENTI

Provveda almeno 45 giorni prima della data di udienza a depositare la relazione scritta in Cancelleria unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico.

Si è provveduto almeno 45 giorni prima della data di udienza a depositare mediante PEC la perizia e Allegati.

Con quanto sopra il CTU ritiene espletato l'incarico ricevuto rimanendo a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti e/o precisazioni.

Ringraziando per la fiducia accordata porge deferenti ossequi.

Aulla li 24.04.2015

Il C.T.U.
Geom. Michele Viglianesi



TRIBUNALE ORDINARIO DI MASSA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

E.I. N° 112/14

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Pinna E.

Udienza: 18/01/2017

Esperto incaricato: GEOM. ALBERTI ALESSIO

1. Premessa

Il sottoscritto, Geom. Alberti Alessio, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Massa Carrara (MS) al n° 1260, con studio professionale in Marina di Massa (MS) Via Silcia n. 153, ricevuto l'incarico dal Giudice dell'Esecuzione Dott.sa Pinna E., nell'udienza del giorno 23 novembre 2016, conferendo al C.T.U. di verificare se la quota pignorata possa essere comodamente separata in natura procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente) indicando il valore di ciascuno di essi e tendendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro ed accertando, altresì, la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola. Nel caso in cui non possa essere compiuta la separazione, esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078 e dicendo se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo almeno pari al suo valore, tenuto conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

Il sottoscritto, assistito dalla perizia estimativa redatta dal Geom. Viglianesi Michele in data 24 aprile 2014, espone quanto segue:

2. Immobili ricadenti nella procedura immobiliare

1) Fabbricato sito in località Isola nel Comune di Aulla (MS) via Isola n° 7, sviluppato su due piani fuori terra e uno seminterrato ad uso cantina, costituito da ingresso, piccola cucina e

pranzo al piano terra oltre due camere e un bagno al piano primo, accessibile da scala interna. Il tutto corredato da corte esclusiva oltre taverna con servizio igienico;

Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Proprietà
44	139	3	A/4	5	6,5 vani	328,98	1/2

2) Terreno agricolo con destinazione uliveto posto in località Isola nel comune di Aulla (MS) della superficie di 549 mq;

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Sup.	Red. Dom.	Red. Agr.	Proprietà
44	144	Uliveto	1	549	€ 2,69	€ 3,83	1/2

3) Terreno agricolo con destinazione uliveto posto in località Isola nel comune di Aulla (MS) della superficie di 44 mq;

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Sup.	Red. Dom.	Red. Agr.	Proprietà
44	538	Uliveto	1	44	€ 0,22	€ 0,31	1/2

4) Terreno agricolo boschivo sito in località Chiamici in luogo detto "Madonna degli Angeli" nel comune di Aulla (MS) della superficie di mq 8.014;

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Sup.	Red. Dom.	Red. Agr.	Proprietà
35	95	Bosco Ced.	2	8014	€ 2,07	€ 2,48	1/2

5) Terreno agricolo boschivo sito in località Chiamici in luogo detto "Madonna degli Angeli" nel comune di Aulla (MS) della superficie di mq 1.761;

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Sup.	Red. Dom.	Red. Agr.	Proprietà
35	60	Bosco Ced.	2	1761	€ 0,45	€ 0,55	1/2

3. Inizio operazioni peritali

Il sottoscritto, dopo aver effettuato le dovute ricerche presso gli uffici comunali, propedeutiche alla formulazione delle riposte ai quesiti posti dal G.E., effettuava in data 12 dicembre 2016, presso i luoghi di causa in presenza del debitore [REDACTED], le operazioni peritali. Il C.T.U., dopo aver dato lettura dei quesiti di causa, prendeva visione dei luoghi e provvedeva ad effettuare rilievi metrici e fotografici.

4. Giudizio di divisione quota pignorata

1) Fabbricato censito al foglio 44 mappale 139 subalterno 3 del Comune di Aulla:

Unità abitativa costituita al piano terra da ingresso, piccola cucina e pranzo, oltre due camere e un bagno al piano primo accessibile da scala interna oltre accessori.

Il sottoscritto, dopo i dovuti accertamenti presso l'ufficio tecnico del comune di competenza e l'accurato rilievo effettuato in loco, considerando le caratteristiche costruttive, la vetustà dell'immobile, la conformazione planimetrica e l'incompatibilità al frazionamento in due unità abitative, tenuto conto della normativa tecnica vigente del comune di Aulla, addiuvine all'indivisibilità del bene.

Preso visione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche nonché della collocazione dell'immobile, il C.T.U., ritiene improbabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo almeno pari al suo valore, conseguentemente il sottoscritto applicherà una riduzione pari al 20% al prezzo di vendita della quota di possesso.

2-3-4-5) Terreni agricoli censiti al foglio 44 mappali 144 e 538 e foglio 35 mappali 95 e 60:

Per i terreni agricoli censiti ai mappali 144 e 538, posti in prossimità dell'unità abitativa, si ritiene inopportuno procedere al frazionamento dei beni evitando di creare delle superfici non più sfruttabili, viste le caratteristiche morfologiche, le modeste dimensioni nonché l'esiguo valore dei beni.

In merito ai terreni agricoli censiti ai mappali 95 e 60, nonostante la fattibilità del frazionamento, il C.T.U. ritiene inopportuno procedere a tale divisione, evidenziando che tale operazione non gioverebbe alla vendita degli immobili, vista l'esigua appetibilità dei beni nel mercato immobiliare, trattandosi di terreni boschivi di difficile accesso e caratterizzati da superfici impervie.

Con quanto sopra, si tiene a precisare che i frazionamenti dei beni graverebbero alla procedura ulteriori spese, non convenienti visto il valore attribuito.

Si ritiene probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo almeno pari al suo valore, conseguentemente, il C.T.U. non applicherà nessuna riduzione considerando anche il modesto valore dei beni.

5. Formazione dei lotti

Tenuto conto della dislocazione dei beni ricadenti nella procedura nonché della dissimile quota di possesso dei comproprietari, il sottoscritto, addiuvato dalla formazione dei seguenti lotti:

PRIMO LOTTO

1) Fabbricato censito al foglio 44 mappale 139 subalterno 3, sito in località Isola nel Comune di Aulla (MS) via Isola n° 7, sviluppato su due piani fuori terra ad uso abitativo e uno seminterrato ad uso cantina, costituito da ingresso, piccola cucina e pranzo al piano

terra oltre due camere un bagno al piano primo, accessibile da scala interna. Il tutto corredato da corte esclusiva, dove ricadono manufatti abusivi a servizio dell'unità abitativa (vedi punto 7 perizia estimativa geom. Viglianesi).

<i>Tipologia</i>	<i>Mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Valore intero immobile</i>	<i>Quota di proprietà</i>	<i>Valore quota di proprietà</i>
Fabbricato	113	1.000,00	100%	€ 113.000,00	½	€ 56.500,00
Cantina	25	1.000,00	20%	€ 5.000,00	½	€ 2.500,00
Corte	410	1.000,00	10%	€ 41.000,00	½	€ 20.500,00
<i>sommano</i>				€ 159.000,00		€ 79.500,00
Da detrazione costi per sanare gli abusi esistenti come da perizia del geom. Viglianesi.				€ 24.500,00		€ 12.250,00

Prezzo di vendita della piena proprietà al netto delle decurtazioni: € 134.500,00

Prezzo di vendita della quota di possesso al netto delle decurtazioni comprensivo di riduzione
del 20% per la vendita di una sola quota: € 53.800,00

SECONDO LOTTO

2) Terreno agricolo censito al foglio 44 mappale 144, con destinazione uliveto posto in località Isola nel comune di Aulla (MS) della superficie di 549 mq, con giacitura collinare, dove ricadono una decina di ulivi oltre a manufatti precari abusivi in legno e materiale plastico. L'area risulta delimitata esclusivamente nel confine est da cordolo in cls sormontato da recinzione metallica.

3) Terreno agricolo con destinazione uliveto posto in località Isola nel comune di Aulla (MS) della superficie di 44 mq, adibito allo stato attuale a posto auto, delimitato nel confine ovest da cordolo in cls sormontato da recinzione metallica.

Tipologia	Mq	€/mq	Coeff.	Valore intero immobile	Quota di proprietà	Valore quota di proprietà
Uliveto	549	5,52	100%	€ 3.030,48	½	€ 1.515,24
Uliveto	44	5,52	100%	€ 242,88	½	€ 121,44
<i>sommano</i>				€ 3.273,36		€ 1.636,68
Da detrazione costi per demolizione di manufatti precari nel mappale 144				€ 500,00		€ 250,00

Prezzo di vendita della piena proprietà al netto delle decurtazioni: € 2.770,00 arrot.

Prezzo di vendita della quota di possesso al netto delle decurtazioni: € 1.390,00 arrot.

TERZO LOTTO

4) Terreno agricolo boschivo censito al foglio 35 mappale 95 sito in località Chiamici in luogo detto "Madonna degli Angeli" nel comune di Aulla (MS) della superficie di mq 8.014;

5) Terreno agricolo boschivo censito al foglio 35 mappale 60 sito in località Chiamici in luogo detto "Madonna degli Angeli" nel comune di Aulla (MS) della superficie di mq 1.761;

Tipologia	Mq	€/mq	Coeff.	Valore intero immobile	Quota di proprietà	Valore quota di proprietà
Bosco	8.014	0,87	100%	€ 6.972,18	½	€ 3.486,09
Bosco	1.761	0,87	100%	€ 1.532,07	½	€ 766,04

Studio Tecnico
GEOMETRA ALBERTI ALESSIO

<i>sommano</i>	€ 8.504,25		€ 4.252,13
----------------	------------	--	------------

Prezzo di vendita della piena proprietà: € 8.500,00 arrot.

Prezzo di vendita della quota di possesso: € 4.250,00 arrot.

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

ALLEGATI

- Rilievo planimetrico unità abitativa

Massa, 28 dicembre 2016

C.T.U. Geom. Alberti Alessio