

**TRIBUNALE DI MASSA**

***SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI***

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 231/2013 R.G.E.**

**[REDACTED]**

Contro

**[REDACTED]**

**G. E. Dott. GIAMPAOLO FABBRIZZI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO**

**C.T.U. Arch. LIVIA MASCAGNI**

## PREMESSA

In seguito a disposizione del Giudice delle Esecuzioni, Dott. Giampaolo Fabbrizzi, in data 24/09/2014 veniva nominata C.T.U. per la Procedura Esecutiva in epigrafe la sottoscritta Arch. Livia Mascagni, iscritta all'Ordine degli Architetti di Massa-Carrara al n. 373; il giorno 5/11/2014 si prestava il giuramento di rito, accogliendo i quesiti formulati dal G.E.

Procurata la documentazione fornita dalla Cancelleria delle E.I. del Tribunale, in data 22/01/2015 si è dato inizio alle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di E.I..

Successivamente sono state esperite le rituali indagini presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa per accertare l'esatta identificazione catastale dei beni oggetto della presente. Inoltre sono state espletate le ricerche presso gli Uffici Tecnici del Comune di Massa, e le ricerche presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Massa-Carrara, per conoscere le esatte formalità a carico dell'esecutato.

Tutto ciò premesso si procede alla stesura della Relazione di stima, mediante la quale ci si propone di rispondere alle richieste formulate dal Giudice in sede di udienza per il giuramento di rito e qui di seguito riportate:

Il G.E. ha sottoposto alla sottoscritta il seguente quesito:

- **PROVVEDA** l'esperto, 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 allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

- **PROVVEDA** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi 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 del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno;

2. A identificare 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;

3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;

4. 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 stati 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;*

*5. 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 altre trascrizioni;*
- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
- convenzioni matrimoniali o 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 propter rem, servitù, uso, abitazione);*

*6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale 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. 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;*

*7. A verificare la regolarità edilizia e 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 sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 e dell'articolo 46, D.P.R. 380/01, tenuto conto della vigente legislazione regionale: 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), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1/9/1967.*

*In caso di immobili interamente abusivi ed insuscettibili di sanatoria – comunque alienabili ai sensi dell'art. 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;*

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

*a) della certificazione energetica di cui al d. lgs 192 del 19.8.2005 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 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;*

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

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

**ALLEGHI** inoltre alla relazione:

*a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;*

*b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;*

*c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;*

*d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto I (avvisi di inizio operazioni peritali);*

e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).

**Provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.**

**Alleghi all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.**

**Avverta il creditore procedente in caso di impossibilità all'accesso dell'immobile.**

**Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.**

**Si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari ed utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.**

**Avverte l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla redazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari.**

## **ADEMPIMENTI PRELIMINARI**

### **1) CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA**

La sottoscritta ha esaminato i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. e a tale proposito dichiara quanto segue:

- il creditore che richiede la vendita ha allegato l'estratto di mappa relativo agli immobili oggetto di esecuzione, siti nel Comune di Massa censiti al NCEU al Foglio 139, part. 43, sub. 1 e Foglio 139, part. 43, sub. 2.
- il creditore che richiede la vendita ha allegato i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.
- il creditore che richiede la vendita ha allegato i certificati catastali.

Si dichiara, perciò, che la documentazione è completa.

La sottoscritta si è recata presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare – per verificare se alla data attuale fossero intervenute “nuove formalità” rispetto ai documenti depositati dal creditore pignorante: non è stata riscontrata alcuna nuova formalità; presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa è stata richiesta la planimetria catastale (ogni documentazione reperita è in allegato alla presente relazione).

### **2) INIZIO OPERAZIONI PERITALI**

Per quanto riguarda l'inizio delle operazioni peritali, si dichiara che la sottoscritta in data

24/11/2014 ha comunicato tramite raccomandata con ricevuta di ritorno alla debitrice ed ai comproprietari, all'indirizzo risultante dagli atti, l'inizio delle stesse – fissate per il giorno 5/12/2014, alle ore 10,00.

Quanto sopra è stato comunicato anche all'Avv. [REDACTED] (legale del creditore [REDACTED]) tramite p.e.c.

Per la data stabilita (5 dicembre 2014), nonostante non fossi stata contattata dalla debitrice Sig.ra [REDACTED], mi sono recata presso gli immobili in esecuzione. Erano presenti all'ingresso il comproprietario Sig. [REDACTED] insieme alla sua famiglia, i quali non si sarebbero opposti in alcun modo al sopralluogo. Considerando però che la raccomandata inviata al Sig. [REDACTED] era a me mittente stata restituita per trasferimento del destinatario e che non mi era stata recapitata al momento la ricevuta di ritorno dell'esecutata, quindi da ritenersi non avvertita, ho ritenuto opportuno non effettuare il sopralluogo.

Venivo a conoscenza inoltre del fatto che la Sig.ra [REDACTED], nonna dell'esecutata [REDACTED] e comproprietaria degli immobili in esecuzione per la quota di 1/2, si trova ricoverata in una casa di riposo; a conferma di ciò si riporta quanto dichiarato dall'Ufficiale Giudiziario nella Relazione di Notificazione: "...non potuto notificare (alla Sig.ra [REDACTED]) in quanto attualmente ricoverata in una casa di riposo del comprensorio, ma il figlio [REDACTED] non ha saputo fornirmi la precisa ubicazione e denominazione, in quanto il tutto gestito dall'altro figlio ([REDACTED], padre di [REDACTED]), verso il quale il fratello [REDACTED] non ha buoni rapporti. Sempre a parere dello stesso la [REDACTED] non ha più la capacità di intendere e volere".

In accordi con il Sig. [REDACTED] e famiglia mi riproponevo di tornare non appena fossi riuscita a contattare la Sig.ra [REDACTED]. Successivamente mi è stata recapitata la ricevuta di ritorno della raccomandata inviata all'esecutata e, nonostante la stessa non mi abbia contattata, ritenendola comunque avvisata, fissavo il sopralluogo per il 22/01/2015 alle ore 15,30 con il consenso del Sig. [REDACTED].

Le operazioni si sono regolarmente svolte nel giorno prefissato: la famiglia del Sig. [REDACTED] ha garantito l'accesso ed i rilievi necessari all'immobile oggetto di stima.

## DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI E.I.

### 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE, ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO, DIRITTI REALI, TITOLI DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

I beni immobili oggetto di E.I., siti nel **Comune di Massa**, sono i seguenti:

**1.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE – villetta unifamiliare** sita in Via S. Leonardo n. 232 – Loc. Marina di Massa - **Comune di Massa (MS)**, costruita su un unico piano fuoriterza rialzato e un piano seminterrato così composta: al piano rialzato da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina con dispensa, disimpegno sul quale si aprono camera matrimoniale, camera singola e bagno; al piano seminterrato due locali adibiti a legnaia, altro locale adibito a garage, come dalla planimetrie catastali; il tutto è corredato da corte pertinenziale esclusiva. Detto fabbricato risulta suddiviso catastalmente in due distinte unità immobiliari distinte, presso l'**Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa – Catasto dei Fabbricati** (vedi visure allegate), come segue:

a) unità immobiliare comprendente il piano rialzato ed i locali adibiti a legnaia al piano seminterrato - **Comune di Massa (MS)**:

Foglio	Partic.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
139	43	1	1	A/2	3	6 vani	€ 681,72

Detta unità immobiliare risulta catastalmente intestata a:

██████████, nata a ██████████ con **dir. di proprietà di 1/2.**  
 ██████████, nato a ██████████ con **dir. di proprietà di 1/4.**  
 ██████████, nata a ██████████ con **dir. di proprietà di 1/4.**

b) unità immobiliare comprendente il locale al piano seminterrato adibito, come da planimetria catastale, a garage - **Comune di Massa (MS):**

Foglio	Partic.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
139	43	2	1	C/6	2	17 mq	€ 34,24

Detta unità immobiliare risulta catastalmente intestata a:

██████████, nata a ██████████ con **dir. di proprietà di 1/2.**  
 ██████████, nato a ██████████ con **dir. di proprietà di 1/4.**  
 ██████████, nata a ██████████ con **dir. di proprietà di 1/4.**

**NOTA** – Da un confronto tra le visure catastali e gli atti di provenienza dei beni pignorati riportati al successivo punto **1.3)** si è riscontrato quanto segue:

catastalmente entrambi gli immobili risultano attualmente intestati a ██████████ (dir. proprietà di 1/2), ██████████ (dir. proprietà 1/4) e ██████████ (dir. proprietà 1/4); in realtà il Sig. ██████████, proprietario per 1/2 dei beni immobili in oggetto, è deceduto in Massa il 5/04/2001 e in seguito a Denuncia di Successione e successiva denuncia integrativa la proprietà di 1/2 degli immobili è stata trasferita in proprietà per 1/4 ciascuno ai figli ██████████ e ██████████. A sua volta il Sig. ██████████, con Atto di Compravendita, ha ceduto alla figlia ██████████ la sua quota di proprietà di 1/4 sugli immobili. Dagli atti dunque le quote di proprietà di entrambi i beni pignorati risultano i seguenti:

██████████, nata a ██████████ con **dir. di proprietà di 1/2.**  
 ██████████, nato a ██████████ con **dir. di proprietà di 1/4.**  
 ██████████, nata a ██████████ con **dir. di proprietà di 1/4.**

Così come indicato nelle visure storiche degli immobili, **Atti passaggi intermedi non esistenti**, si suppone che non sia stata effettuata opportuna Voltura all'Agenzia del Territorio della Denuncia di Successione, opportunamente registrata.

Si fa presente inoltre che, poiché il succitato immobile al sub. 2 è parte integrante dell'intero fabbricato in cui è ubicato l'appartamento, nella seguente trattazione i due immobili al sub. 1 e sub. 2 verranno considerati nel loro insieme.

**CONFINI** - Per quanto riguarda i confini il fabbricato, considerato nell'insieme (sub. 1 e sub. 2) confina verso nord-est con il mappale 44, verso nord-ovest con i mappali 25 e 527, a sud-ovest con il mappale 569, a sud-est con il mappale 679 e con viottolo di accesso al mappale 45.

**1.2) ATTO DI PIGNORAMENTO** - Dai sopralluoghi effettuati presso l'**Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara**, risulta che le u.i. di cui

trattasi sono state pignorate per **la quota di 1/4** con il seguente atto (si vedano le relative visure in allegato):

**- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Pubblico Uff. Tribunale di Massa, del 18/11/2013, n. repertorio 2188/2013, trascritto all’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara in data 16/12/2013 (Presentazione n. 1 - Reg. particolare n. 8027 – Reg. generale n. 10368):

Unità negoziale n. 1 (immobili siti nel Comune di Massa):

	Foglio	Particella	Contro:
1.1	139	43 sub. 1	██████████ per la quota di <b>1/4 diritto di proprietà</b>
1.2	139	43 sub. 2	

Il tutto a favore di:

██████████, C.F. ██████████, con sede in Massa per la quota di **1/4** diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n.1.

**1.3) PROVENIENZA** – Dai sopralluoghi effettuati presso l’**Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara**, risulta che le unità immobiliari di cui in narrativa sono pervenute all’esecutata, Sig.ra ██████████, a seguito dei seguenti atti (si vedano le relative visure in allegato):

**1.3a) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA** – Notaio Alessandra Bianchi, del 31/08/2009, n. repertorio 122443/12883, trascritto all’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara in data 14/09/2009 (Reg. particolare n. 6625 – Reg. generale n. 9482):

Unità negoziale n. 1 (immobili siti nel Comune di Massa):

	Foglio	Particella	A favore di:
1.1	139	43 sub. 1	██████████ per la quota di <b>1/4 diritto di proprietà</b>
1.2	139	43 sub. 2	

Il tutto contro:

██████████, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per:  
quota di **1/4** per il diritto di **proprietà**, in regime di separazione dei beni, relativamente all’unità negoziale n.1.

**1.3b)** Al Sig. ██████████, gli immobili erano così pervenuti:

- 1) Trascrizione Reg. particolare n. 6447 – Reg. generale n. 9220 – Presentazione n. 22** del **07/09/2009** nascente da **DENUNCIA DI SUCCESSIONE - Uff. Reg. Massa (MS)**, del 27/08/2009 N. repertorio 33/596

**A favore:**

██████████, nato a ██████████ (figlio)  
██████████, nata a ██████████ (figlio)

**Contro l’eredità di:**

██████████, nato ad ██████████, deceduto il 05/04/2001.

- 2) Al Sig. ██████████** l’immobile era pervenuto con **ATTO DI**

COMPRAVENDITA a rogito Notaio ██████████ di Carrara in data 23/06/1984, repertorio n. 1879 registrato ad Aulla il 13/07/1984 al n. 1491 vol. 155 e trascritto a Massa il 23/07/1984 al n. 4725 registro particolare.

## 2) CARATTERISTICHE GENERALI DEGLI IMMOBILI

Il bene immobile oggetto della presente, e a cui sopra si è fatto riferimento, viene di seguito più precisamente descritto:

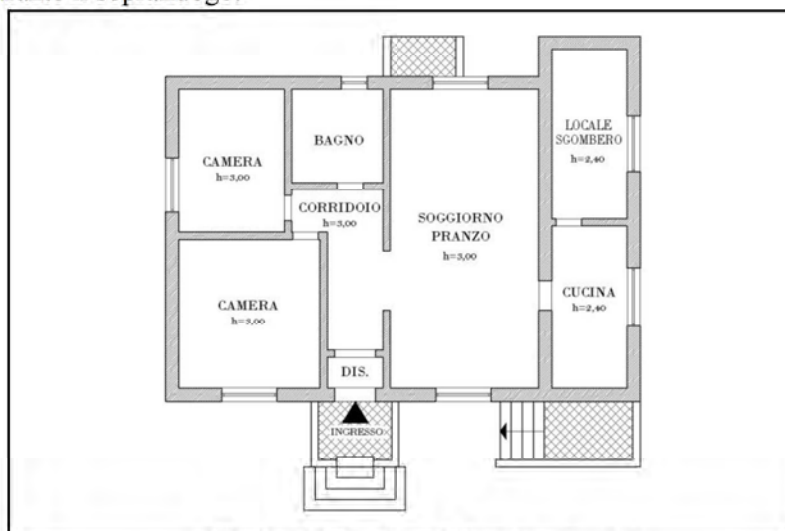
**2.1) *Villetta unifamiliare*** sita in Via S. Leonardo n. 232 – Loc. Marina di Massa - **Comune di Massa (MS)**, costruita su un unico piano fuoriterra rialzato e un piano seminterrato così composta: al piano rialzato da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina con dispensa, disimpegno sul quale si aprono camera matrimoniale, camera singola e bagno; al piano seminterrato due locali adibiti a locale di sgombero, legnaia-cantina, e altro locale adibito a taverna (nella planimetria catastale a destinazione d'uso garage); il tutto è corredato da corte pertinenziale esclusiva; l'immobile è distinto catastalmente al Fig. 139, mapp. 43, sub. 1 (abitazione e legnaia) e sub. 2 (taverna – garage) – Comune di Massa (MS).

Il fabbricato in esecuzione è situato lungo Via S. Leonardo ad una distanza di circa 1 Km. dal centro di Marina di Massa, la maggiore frazione del Comune di Massa, oltre che rinomato centro balneare della costa Apuana. La frazione dista circa 4,5 km. dal centro di Massa e si trova in corrispondenza dello sbocco del fiume Frigido.

Dalla Via S. Leonardo, attraverso un viottolo di distribuzione locale, si giunge all'ingresso della corte pertinenziale esclusiva che circonda per intero il fabbricato in oggetto; l'accesso è possibile tramite due cancelli disposti tra di loro perpendicolarmente, uno pedonale e l'altro carrabile, entrambi in legno e sovrastati da una tettoia di protezione.

Dal sopralluogo effettuato è emerso che, nonostante la suddivisione interna dei vani del fabbricato sia perfettamente coincidente con la planimetria catastale, non sussiste corrispondenza per quanto riguarda invece la destinazione d'uso di alcuni dei vani stessi. Dal confronto con i grafici dei titoli abilitativi, oltre alla differente destinazione d'uso, è risultata anche una diversa distribuzione interna dei vani.

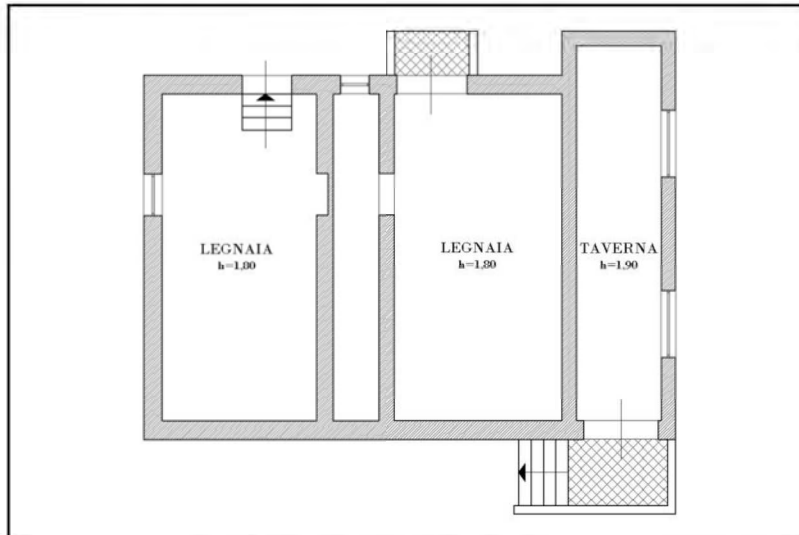
Per meglio comprendere la suddivisione dell'appartamento oggetto della presente e le destinazioni d'uso dei vani allo stato di fatto, se ne riportano qui di seguito le planimetrie attuali (non in scala) redatte dalla sottoscritta dopo aver effettuato i necessari accertamenti e le relative misurazioni durante il sopralluogo.



*Planimetria Piano Terra Rialzato (non in scala)*



**PIANO TERRA RIALZATO** – Attraverso alcuni gradini ed un pianerottolo esterni pavimentati in cotto si giunge all'ingresso dell'abitazione. Subito dopo un piccolo disimpegno dal quale si accede al corridoio di distribuzione. Verso destra si trova il vano più ampio adibito a soggiorno-pranzo; da qui si giunge alla cucina, collegata ad un vano destinato a locale di sgombero. Dal corridoio verso sinistra sono raggiungibili una camera matrimoniale, una camera singola e il bagno, dotato di vasca.



*Planimetria Seminterrato (non in scala)*

**PIANO SEMINTERRATO** – Al piano seminterrato si trovano due locali adibiti a legnaia-deposito raggiungibili dal retro del fabbricato attraverso gradini e ingressi distinti (locali facenti parte dell'unità immobiliare al sub. 1. Il locale al sub. 2, contrariamente alla destinazione d'uso indicata nella planimetria catastale (garage), è adibito a taverna ed è raggiungibile tramite una piccola rampa di scale esterna, ubicata subito a destra dell'ingresso all'abitazione, rivestita in cotto e munita di parapetto in muratura.

L'immobile si trova in evidenti condizioni di degrado, dovute principalmente ad importanti infiltrazioni che hanno portato alla formazione di muffe un po' ovunque, in particolare nel vano adibito a cucina, dove il soffitto, oltre alle abbondanti superfetazioni di muffa, presenta anche distacco dell'intonaco in vari punti. Inoltre al piano seminterrato il pavimento del locale adibito a taverna, al momento del sopralluogo, è risultato coperto da uno strato di acqua di circa 10 cm. I familiari del Sig. XXXX hanno dichiarato che spesso la medesima situazione si presenta anche negli altri due locali adibiti a legnaia-deposito (al momento del sopralluogo gli stessi non sono risultati invasi da acqua); ha dichiarato inoltre che per ovviare a questo notevole disagio sarebbero state installate delle pompe, ormai da tempo fuori uso.

L'abitazione è pavimentata in materiale ceramico di colore scuro a grande pezzatura, le pareti sono pitturate a tempera, il servizio igienico è dotato di water, bidet, doccia e lavabo e rivestito e pavimentato in materiale ceramico di colore chiaro; la cucina è rivestita e pavimentata in ceramica di colore chiaro. Le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in alluminio e protetti da persiane in legno. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo a gas metano con caldaia ubicata nel vano centrale al seminterrato adibito a legnaia-deposito. Nel soggiorno, nella taverna e nel locale di sgombero adiacente alla cucina è presente un camino. I gradini di accesso all'ingresso sono in cotto; del medesimo materiale anche la scala

esterna che porta al locale adibito a taverna, anch'esso pavimentato in cotto. Tutto intorno al fabbricato è stato posato un marciapiede in lastre di pietra; sempre in pietra i vialetti di collegamento dell'abitazione con i cancelli di ingresso. La recinzione del giardino pertinenziale è in paletti e rete metallici; alla stessa è addossata una siepe.

Dimensionalmente l'appartamento, risulta come segue:

**PIANO TERRA (altezza interpiano = 3,00 ml. ad eccezione di cucina e dispensa con h=2.40):**

- Soggiorno – Pranzo (sup. netta ca. 32,84 mq)
- Camera matrimoniale (sup. netta ca. 15,41 mq)
- Camera singola (sup. netta ca. 11,14 mq)
- Bagno (sup. netta ca. 6,23 mq)
- Disimpegno (sup. netta ca. 1,24 mq)
- Corridoio (sup. netta ca. 7,71 mq)
- Cucina (sup. netta ca. 8,98 mq)
- Locale di sgombero (sup. netta ca. 9,46 mq)

**PIANO SEMINTERRATO (altezza interpiano = 1,80 ml.):**

- Legnaia-deposito (sup. netta ca. 29,50 mq)
- Legnaia-deposito (sup. netta ca. 32,00 mq)
- Taverna (sup. netta ca. 18,65 mq)

La superficie utile lorda (commerciale) dell'appartamento è:

- *Piano Terra Abitazione - h=3,00 ml (soggiorno, camere, bagno e disimpegni):* circa **90,86 mq.** (comprensiva dei muri perimetrali al 100% e dei muri divisorii al 50%)

- *Piano Terra Abitazione - h=2,40 ml (cucina, sgombero):* circa **13,29 mq.** (50% di 26,58 mq. - comprensiva dei muri perimetrali al 100% e dei muri divisorii al 50%)

- *Piano Interrato h=1,80 ml (legnaie-deposito):* circa **18,17 mq.** (20% di 90,86 mq) (comprensiva dei muri perimetrali al 100% e dei muri divisorii al 50%)

- *Piano Interrato h=1,90 ml (legnaie-deposito):* circa **12,84 mq.** (50% di 25,68 mq) (comprensiva dei muri perimetrali al 100% e dei muri divisorii al 50%)

- *Corte esclusiva (giardino):* circa **44,35 mq.** (10% di 443,50 mq)

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE: 179,51 mq.**

**Arrotondato al mq. 180,00 mq.**

## STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente procedura risulta occupato dall'esecutato, Sig. [REDACTED] insieme alla sua famiglia.

### 3) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA, ESISTENZA ABITABILITA'/AGIBILITA' - CERTIFICAZIONE ENERGETICA - CONFORMITA' IMPIANTI DEI FABBRICATI, VINCOLI URBANISTICO/AMBIENTALI

#### 3.1) Regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili oggetto di E.I.

Relativamente alla conformità urbanistica del bene di cui si tratta, in seguito alle ispezioni svolte presso il Comune di Massa ed ai sopralluoghi effettuati presso l'immobile di cui in perizia, è emerso quanto segue:

a) l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione, secondo le previsioni del vigente **Piano Strutturale (P.S.) del Comune di Massa**, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 9/12/2010 ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/2005 (attualmente l'attività urbanistico-edilizia è soggetta alle misure di salvaguardia di cui all'art. 150 della Disciplina di Piano), risulta inserita in **Zona di Saturazione B4**, zona regolamentata dagli Art. 17-18 delle N.T.A. del Piano vigente (in allegato estratto del P.S. del Comune di Massa).

Più precisamente i citati art. 17-18 del previgente P.R.G. dispongono quanto segue:

*“Art. 17 - Le zone di saturazione sono a destinazione prevalentemente residenziale. Vi sono ammessi uffici pubblici e privati, botteghe ed edifici commerciali, locali di spettacolo, autorimesse e alberghi; altre attività potranno essere ammesse qualora non rechino molestia alle abitazioni circostanti...[...]*

*In queste zone è consentita la costruzione o la demolizione per ricostruzione degli edifici compresi nei singoli lotti nei limiti degli indici di zona, sempreché tale indice sia inferiore a 3 mc/mq, nel caso invece sia superiore, valgono le prescrizioni dell'art. 3 delle presenti norme.*

*È proibito costruire negli spazi interni degli isolati, le aree libere, convenientemente accentrate, dovranno prevedere spazi verdi collettivi per i bambini. In ogni caso dovrà essere previsto lo spazio occorrente al posteggio e alla rimessa delle autovetture, secondo le disposizioni di cui all' art. 10, lettera g.*

*Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici che hanno una volumetria superiore a quella dell'indice ammesso per la zona, potrà essere consentito un volume pari alla media tra quello preesistente e quello risultante dall'indice di zona: tale volume in nessun modo potrà superare del 20% il volume risultante dall'applicazione dell'indice di zona, fermo restando il rispetto delle altre zone e dei regolamenti vigenti.*

*Allo scopo di realizzare piccoli ampliamenti per risanamento igienico o funzionale degli edifici esistenti, è consentito, in deroga agli indici di zona, un aumento di volume massimo di mc 20 per i fabbricati unifamiliari, purché tali ampliamenti rispettino le distanze dai confini fissate dal Codice Civile, e i distacchi tra fabbricati di cui al D.M. 2.4.1968, n° 1444.”*

*“Art. 18 - Il Piano Regolatore Generale prevede sei tipi di zone di saturazione”.* Per le zone B4 sussistono le seguenti prescrizioni:

<b>B 4</b>	I.f.f. mc/mq <b>2</b>	R.C. % <b>30</b>	H. max ml <b>7</b>	Dist. Confini <b>5</b>	Dist. Strade <b>1/2 H.</b>
------------	-----------------------	------------------	--------------------	------------------------	----------------------------

**b) TITOLI ABILITATIVI** - A seguito dei sopralluoghi effettuati presso l'**Ufficio Edilizia Privata del Comune di Massa** si è riscontrato quanto segue.

Le pratiche reperite in Comune, relative all'immobile di cui in perizia, sono risultate le seguenti (se ne vedano in allegato le copie):

**b.1) Autorizzazione n° 165 del 4/07/1974** presentata a nome del Sig. [REDACTED] - Progetto per la Costruzione di Veranda delle dimensioni di ml 2,40 x ml 8,85, realizzata in

adiacenza al lato nord-ovest di un fabbricato già esistente e realizzato probabilmente in data antecedente al 1 settembre 1967: in Comune infatti non è stata reperito alcun titolo abilitativo inerente l'edificazione del fabbricato principale.

**b.2) Licenza Edilizia n° 75-3-32 del 17/03/1975** presentata a nome Sig. [REDACTED]

– Richiesta di Autorizzazione ad eseguire la copertura della Veranda di cui al precedente punto b.1. Con detta Licenza si richiede l'autorizzazione di coprire un terrazzo trasformandolo in veranda coperta ed aperta e cioè non tamponata. *“Il richiedente desidera effettuare detti lavori in quanto così riuscirebbe a proteggere la muratura verso Nord dell'alloggio dalla notevole umidità della zona”.*

**b.3) Licenza Edilizia n° 75-7-33 del 5/08/1975 – Variante in corso d'opera** presentata a nome del Sig. [REDACTED] – Richiesta di Autorizzazione ad eseguire la chiusura ed il tamponamento della Veranda di cui al precedente punto b.1 da trasformare in deposito attrezzi agricoli.

**NOTA** – Si fa presente che allo stato attuale, detto volume, regolarmente licenziato non ha la medesima destinazione d'uso indicata nel titolo abitativo, ma corrisponde ai 2 locali in ampliamento dell'appartamento, destinati a cucina e dispensa.

### **3.1.2) Conformità delle opere realizzate rispetto ai titoli abilitativi edilizi.**

Confrontando lo stato attuale dei luoghi con i grafici di cui ai citati titoli abilitativi edilizi e in seguito a colloqui con i tecnici dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Massa si rileva quanto segue.

Dal punto di vista volumetrico l'intero fabbricato risulta essere conforme con quanto regolarmente licenziato, ad eccezione della scala di accesso al locale attualmente adibito a taverna.

Si fa presente che nei titoli abilitativi reperiti in Comune, essendo gli stessi di vecchia data, non sono indicate le destinazioni d'uso dei vani dell'immobile, in particolar modo per quanto riguarda i vani del fabbricato principale. Come già evidenziato in precedenza, per questa parte del manufatto, essendo stata evidentemente realizzata prima del settembre 1967, non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio.

Da un confronto fra i grafici dei titoli abilitativi con le planimetrie attuali si rilevano alcune piccole differenze nella distribuzione interna dei vani al piano rialzato: più precisamente piccole modifiche ad alcune pareti divisorie fra il disimpegno e le camere e il muro divisorio tra cucina e locale di sgombero. Si ritiene che tali difformità possano essere sanate.

Il volume della veranda chiusa e tamponata è stato regolarmente licenziato, ma con richiesta di destinazione d'uso a *ricovero attrezzi agricoli*, destinazione conforme all'altezza del vano che risulta di 2,40 ml. Non è invece conforme l'utilizzo attuale del vano come *cucina* in quanto non sussistono né l'altezza minima né il minimo di superficie utile di 10 mq., prescritti dal vigente R.E. del Comune di Massa. Per tale vano sarebbe dunque auspicabile, al fine di ottenerne la sanatoria, la sua trasformazione in un vano di *categoria “S”* (ex art. 24, comma 2, R.E.) tramite un cambio di destinazione d'uso, in analogia con il vano adiacente destinato a *locale di sgombero*, locale che quindi può considerarsi conforme.

Si fa presente inoltre che un'alternativa per la sanabilità della cucina potrebbe essere quella di praticare un'apertura non inferiore ai 2 metri nella parete divisoria tra cucina e soggiorno, conformemente con le vigenti disposizioni igienico-sanitarie (intervento migliorativo). Essendo comunque l'altezza utile inferiore ai limiti prescritti si renderebbe

necessario presentare apposita richiesta alla ASL di deroga trattandosi di edificio di vecchia costruzione.

Il vano sottostante la cucina ed il locale di sgombero, attualmente adibito a *taverna*, è accatastato come *garage*, ma nei titoli abilitativi edilizi non compare graficamente per cui se ne potrebbe ammettere l'esistenza e dunque l'utilizzo solo in quanto intercapedine fra le fondazioni del vano soprastante, che, come già riferito in precedenza, nasce dalla tamponatura e copertura di una veranda; in tal caso la scala di accesso al locale dovrà essere interrata in quanto edificata senza titolo abilitativo e l'apertura di accesso dovrà essere chiusa. Al contrario invece, nell'intenzione eventuale di un utilizzo di detto vano diverso da quello per il quale è stato edificato (intercapedine), necessiterebbe anch'esso, al fine di ottenere la sanatoria, del cambio di destinazione d'uso (per esempio a *legnaia* come gli adiacenti locali, oppure a *cantina*); in questo secondo caso la scala esterna di accesso al locale potrebbe essere sanata previa richiesta di sanatoria (e/o Certificato di Idoneità Statica) anche al Genio Civile, trattandosi di opera strutturale.

Dunque si ritiene che le opere appena descritte siano da considerarsi sanabili ai sensi dell'**art. 209, L.R. 65/2014**, solo ed esclusivamente apportando preliminarmente alcune necessarie modifiche come il succitato **cambio di destinazione d'uso**, non sussistendo, alla stato attuale, la richiesta "*doppia conformità*" né per il locale adibito a *cucina* né per quello adibito a *taverna*.

### **3.2) Abitabilità/Agibilità**

Per quanto riguarda l'abitabilità/agibilità, si dichiara che presso il Comune di Massa non è stato possibile reperire alcuna documentazione.

### **3.3) Certificazione energetica**

Per quanto riguarda i prescritti adempimenti di cui alla certificazione energetica degli edifici, ex D.lgs 192/2005 e s.m.i., si dichiara che presso il Comune di Massa non è stato rinvenuto alcun documento; la famiglia del Sig. XXXXXXXX ha confermato di non aver provveduto a tale adempimento.

### **3.4) Conformità impianti**

Per quanto riguarda i prescritti adempimenti relativi all'installazione degli impianti all'interno degli edifici, ex D. Ministero Sviluppo Economico 37/2008 e s.m.i., si dichiara che presso il Comune di Massa non è stato rinvenuto alcun documento, anche perché si tratta di un fabbricato di vecchia costruzione.

### **3.5) Vincoli urbanistici e/o ambientali gravanti sugli immobili**

Per ciò che concerne i vincoli urbanistici e/o ambientali gravanti sull'immobile di cui sopra, si fa presente che sul fabbricato non sussistono vincoli dal punto di vista architettonico e/o ambientale.

## **4) FORMALITA', VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI**

Dalle ricerche, sopralluoghi e verifiche effettuate presso l'**Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara** e presso l'immobile in oggetto, risulta

quanto segue, distinguendo tra i vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente e tra quelli che saranno cancellati o regolarizzati a spese della procedura (si vedano le relative visure in allegato):

#### **4.1) FORMALITA' E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

Dalle ricerche eseguite riguardo l'immobile oggetto della presente procedura, non risultano trascritti vincoli, oneri, pesi o limitazioni gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

#### **4.2) FORMALITA' E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI A SPESE DELLA PROCEDURA:**

**4.2.a) ISCRIZIONE - IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – IPOTECA IN RINNOVAZIONE** – Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED], del 02/07/1993, n. repertorio 13306, iscritto all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara in data 14/05/2013 (Presentazione n. 17 - Reg. particolare n. 453 – Reg. generale n. 3621):

Capitale:	<b>77.469,00 €</b>
Tasso interesse semestrale:	<b>7 %</b>
Totale:	<b>232.406,00 €</b>
Durata	<b>15 anni</b>

Unità negoziale n. 1 (immobile sito nel Comune di Massa):

	Foglio	Particella	Contro:
1.1	139	43 sub. 1	[REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno (dir. proprietà)
1.2	139	43 sub. 2	

Il tutto a favore di:

[REDACTED], con sede in Firenze, C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1 diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n.1.

**NOTA** – Ipoteca iscritta in rinnovazione della precedente Iscrizione N. 668 di Reg. Part. in data 10/07/1993 a garanzia di Contratto di Mutuo di Lire 150.000.000 in linea capitale e totali Lire 450.000.000 in forza di contratto di mutuo a rogito Notaio [REDACTED] del 02/07/1993 rep. 13306.

**4.2.b) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Pubblico Uff. Tribunale di Massa, del 18/11/2013, n. repertorio 2188/2013, trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara in data 16/12/2013 (Presentazione n. 1 - Reg. particolare n. 8027 – Reg. generale n. 10368):

Unità negoziale n. 1 (immobili siti nel Comune di Massa):

	Foglio	Particella	Contro:
1.1	139	43 sub. 1	[redacted] per la quota di <b>1/4 diritto di proprietà</b>
1.2	139	43 sub. 2	

Il tutto a favore di:

[redacted], C.F. [redacted], con sede in Massa per la quota di 1/4 diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n.1.

## 5) STIMA DEI BENI IMMOBILI

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, considerato lo stato di conservazione, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque. In particolare per il fabbricato si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq). Il valore di mercato dell'unità immobiliare viene a definirsi così come di seguito riportato:

La **superficie utile lorda (commerciale) dell'appartamento** è:

- **Piano Terra Abitazione - h=3,00 ml (soggiorno, camere, bagno e disimpegno):** circa **90,86 mq.** (comprensiva dei muri perimetrali al 100% e dei muri divisorii al 50%)

- **Piano Terra Abitazione - h=2,40 ml (cucina, sgombero):** circa **13,29 mq.** (50% di 26,58 mq. - comprensiva dei muri perimetrali al 100% e dei muri divisorii al 50%)

- **Piano Interrato h=1,80 ml (legnaie-deposito):** circa **18,17 mq.** (20% di 90,86 mq) (comprensiva dei muri perimetrali al 100% e dei muri divisorii al 50%)

- **Piano Interrato h=1,90 ml (legnaie-deposito):** circa **12,84 mq.** (50% di 25,68 mq) (comprensiva dei muri perimetrali al 100% e dei muri divisorii al 50%)

- **Corte esclusiva (giardino):** circa **44,35 mq.** (10% di 443,50 mq)

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE: 179,51 mq.**

**Arrotondato al mq. 180,00 mq.**

Il valore dell'immobile risulta quindi:

<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO</b>	<b>180,00 mq</b>
<b>VALORE TOTALE STIMATO (180,00 mq X 2.200,00 €/mq)</b>	<b>396.000,00 €</b>

### 5.1) ADEMPIMENTI PER “REGOLARIZZARE” EVENTUALI ABUSI EDILIZI, ULTERIORI FORMALITA’ E COSTI RELATIVI

Come evidenziato precedentemente alcune opere oggetto della presente sono difformi rispetto ai titoli abilitativi edilizi di cui sopra. Per questa ragione si ribadiscono gli adempimenti necessari e si indicano le spese conseguenti, come di seguito rappresentato:

Come precisato al precedente punto **3.1.2) Conformità delle opere realizzate rispetto ai titoli abilitativi edilizi**, sono state riscontrate alcune difformità del manufatto con quanto regolarmente *licenziato*.

Nella necessità di ottenere la sanatoria e di eseguire eventuali opere necessarie al ripristino di quanto difforme, si calcola che la spesa relativa a tali adempimenti, calcolata forfettariamente, ammonta ad **Euro 5.000,00 (cinquemila Euro)**.

Visto che le spese di cui sopra resteranno a carico dell’aggiudicatario, conseguentemente le stesse dovranno essere detratte dalla stima di cui sopra. Da ciò si ottiene la seguente valutazione definitiva:

**€ 396.000,00** (abitazione con il terreno) - **€ 5.000,00** (spese per la “regolarizzazione amministrativa” relative alle U.I. oggetto di E.I.) =

**€ 391.000,00** (trecentonovantunomila Euro);

Con quanto sopra la sottoscritta ritiene espletato l’incarico affidatole, rimanendo a disposizione del Giudice Istruttore per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Montignoso, 15 aprile 2015

Il C.T.U.  
Arch. Livia Mascagni