

TRIBUNALE DI MASSA

Esecuzione Immobiliare R.G.E. nr. 239/2011

PROMOSSA

da:

CONTRO

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Elisa Pinna**

Custode Giudiziario: **Avv. Massimo Pinza**

Creditori Intervenuti: Cerit S.p.A. - Immobiliare Ricna S.R.L.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INTEGRAZIONE – FEBBRAIO 2018

Il sottoscritto **Geom. Massimo Cristiano Radicchi**, con studio professionale in Massa, Viale Eugenio Chiesa n. 17, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° 982, in seguito all'incarico di C.T.U. già affidatogli dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Massa Sig. Dott. Giampaolo Fabbrizzi, considerato il verbale di udienza del 19 Gennaio 2018, con cui il G.E. Dott.ssa Elisa Pinna, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 17/01/2018, disponeva allo scrivente, di provvedere ad integrare la perizia di stima limitatamente al lotto 1 (beni di cui ai punti 1 e 2), meglio identificato al C.F. del Comune di Massa nel foglio 123, particella 28, subalterno 26.

Premesso Che:

- In data 18 Aprile 2014, lo scrivente depositava presso la cancelleria del Tribunale di Massa la perizia tecnica estimativa in conformità al mandato allora ricevuto, completa di ogni allegato, di ogni azione ricognitiva dei beni, sia formale, per quanto riguarda la coerenza dei documenti allegati di cui all'art. 567 c.p.c., sia per quanto riguarda ricerche ipo-catastali, urbanistiche, nonché sopralluoghi diretti degli immobili allora oggetto di esecuzione;
- Che a maggior scrupolo, in data 01/02/2018 presentava nuova istanza d'accesso formale al Comune di Massa per una ulteriore verifica della legittimità Urbanistica del lotto 1 (beni di cui ai punti 1 e 2), meglio identificato al C.F. del Comune di Massa al foglio 123, particella 28, subalterno 26. Vedasi allegato N;



- Che in data 22.02.2018, protocollo nr. 2018/00011650 del 22.02.2018, l'amministrazione Comunale, Ufficio Ripartizione Urbanistica, rispondeva che il fascicolo edilizio risulta privo delle tavole grafiche. (Vedi Allegato N);
- Che veniva eseguito un nuovo accertamento sia catastale che ipotecario.
- Che in data 14/02/2018, circa alle ore 9.00, alla presenza del Custode Giudiziario (Avv. Massimo Pinza); la Sig.ra _____ garantiva l'accesso e permetteva di fotografare ed eseguire i rilievi dell'immobile oggetto di stima; Vedi Verbale di sopralluogo (Allegato D).
- Che in dipendenza del sopralluogo si accertava che le condizioni dell'immobile non erano mutate, salvo per la sostituzione degli infissi esterni che all'attualità sono in alluminio vetrocamera di buona fattura.

Tutto ciò premesso,

il C.T.U., sulla base degli ultimi dati acquisiti, procede alla stesura di nuova relazione estimativa ad integrazione ed in sostituzione della precedente depositata il 18/04/2014.

ADEMPIMENTI

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 bene/i all'i debitore.

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

- Estratti di mappa;
- Certificazioni Catastali Ventennali;
- Certificazioni Ipotecarie;

Non essendo allegati in atti, sono state richieste copie dei Titoli di Provenienza di seguito elencate:

per i diritti di piena proprietà di _____ per la quota di 3/9 e per i diritti di piena proprietà di _____ per la quota di 1/9, Successione Legittima del rispettivo coniuge e padre, _____ presentata all'ufficio del registro di Massa il 26/04/2001 al n. 99 vol. 408 ed ivi trascritta il 30/10/2004 al n. 7898 reg. part. che si allega in copia alla perizia. (Allegato F).

- Accettazione tacita di eredità della successione di _____

Nota di trascrizione presentata il 26/01/2017 al nr 703 registro generale, ed al nr 459 registro particolare.



Ulteriore Provenienza: Il bene era pervenuto al dante causa

, in forza dell'atto di Vendita stipulato dal Dott. Guido Lucentini di Carrara in data 29 Ottobre 1968, Repertorio n° 58901, Fascicolo n° 1516, registrato a Carrara il 16 Novembre 1968 al n. 1427 vol. 161 e trascritto a Massa il 28 Novembre 1968 reg. part. Vol. 1760 Art. 5178. che si allega in copia alla perizia. (Allegato F).

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.

Il sottoscritto ha provveduto in data 29/01/2014 ad inviare raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori eseguiti all'indirizzo risultante dagli atti di notificazione del pignoramento, in Massa, Via Gioacchino Ascoli n. 4 e in Massa, Via San Leonardo n. 18; ad inviare a mezzo mail (pec), agli eseguiti domiciliati c/o lo studio dell'Avv. Serena Torre, Gall. L. Da Vinci n. 49, Massa, avvserenatorre@cnfpec.it; ad inviare a mezzo mail (pec), al creditore procedente Cassa di Risparmio di Carrara S.p.a. domiciliato c/o lo studio dell'Avv. Paolo Di Martino, in Massa, Piazza Aranci n. 18, dimartino@pec.dimartinolaw.it ed ad inviare raccomandata con ricevuta di ritorno, al creditore intervenuto e mail pec c/o lo studio dell'Avv. Ilaria Pacini, Via XXIV Maggio n. 3, Firenze, in qualità di domiciliatario della stessa, ilariapacini@pec.ordineavvocatifirenze.it. (Allegato D).

QUESITI

1) Avverta questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;

Il primo accesso all'immobile, oggetto della presente, è avvenuto il giorno 05/02/2014, come da comunicazione con raccomandata e ricevuta di ritorno del 29/01/2014.

Il secondo accesso all'immobile, oggetto della presente, è avvenuto il giorno 14/02/2018, circa alle ore 9.00, alla presenza del Custode Giudiziario (Avv. Massimo Pinza); la garantiva l'accesso e permetteva di fotografare ed eseguire i rilievi dell'immobile oggetto di stima; Vedi Verbale di sopralluogo del Custode Giudiziario. (Allegato D).



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 riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

IDENTIFICAZIONE BENI OGGETTO DI STIMA

Il beni riportati con la relativa quota e diritti, come indicati nel **Pignoramento Immobiliare** a favore della **Cassa di Risparmio di Carrara S.p.a.**, trascritto all'Agenzia del Territorio di Massa-Carrara in data **07/03/2012** al registro particolare **nr. 1502** risultano:

Comune di Massa quota di 1/9 del diritto di piena proprietà di , **su:**

1) - Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito in Massa, località "Villaggio San Leonardo", Via San Leonardo n 18, costituito da un appartamento ad uso civile abitazione, posto in piano primo (2° fuori terra) ed una cantina annessa posta al piano terra, facente parte del fabbricato plurifamiliare ex Gescal, il tutto distinto con l'interno 2 scala "E".

Comune di Massa quota di 3/9 del diritto di piena proprietà di **su:**

2) - Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito in Massa, località "Villaggio San Leonardo", Via San Leonardo n 18, costituito da un appartamento ad uso civile abitazione, posto in piano primo (2° fuori terra) ed una cantina annessa posta al piano terra, facente parte del fabbricato plurifamiliare ex Gescal, il tutto distinto con l'interno 2 scala "E".

DATI CATASTALI

Il bene oggetto della presente perizia, risulta censito all'Agenzia del Territorio, Comune di Massa con i seguenti dati catastali:

Beni di cui al punto n. 1e n. 2

Ditta catastale:

-

, proprietà per 1/1.

Unità immobiliare : N.C.E.U. **Beni di cui al punto 1 e2.**(Lotto unico)

Foglio	Mappale	Sub	Categ.	Classe	Vani	Rendita
123	28	26	A/3	5°	5,00	€ 451,90

Confini dell'appartamento partendo da Monte e proseguendo in senso orario; vuoto su area comune, vuoto su area comune, beni di cui al sub. 25 e vano scala comune , salvo se altri.



Confini della cantina partendo da Monte e proseguendo in senso orario; beni di cui al sub. 25, area condominiale, locale ad uso condominiale, disimpegno condominiale, salvo se altri.

Si evidenzia che la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto.

Si segnala che: L'immobile in oggetto, all'attualità, risulta ancora intestato catastalmente al sig. _____ per ineseguita voltura catastale, in quanto lo stesso è _____ come si evince dalla successione presentata c/o l'ufficio del registro di Massa in data 26/04/2001 al n. 99 vol. 408 ed ivi trascritta il 30/10/2004 al n. 7898 reg. part. che si allega in copia alla perizia. (Allegato F).

La regolare situazione della proprietà immobiliare in oggetto, risulta la seguente:

- _____, proprietà per 3/9.
- _____, proprietà per 1/9.
- _____, proprietà per 1/9.
- _____, proprietà per 1/9.
- _____, proprietà per 1/9.
- _____, proprietà per 1/9.
- _____, proprietà per 1/9.
- _____, proprietà per 1/9.
- _____, proprietà per 1/9.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (meglio evidenziate nel grafico allegato):

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Ditta catastale così come riportata in banca dati al catasto urbano non è corretta.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova variazione catastale Docfa c/o l'NCEU e voltura catastale.

Spese tecniche per regolarizzazione catastale:

Tributi catastali per presentazione docfa e volture: € 150,00

Oneri professionali per redazione variazione catastale Docfa e voltura catastale: € 500,00 esclusa iva e cassa previdenziale.

PROVENIENZA

• La porzione immobiliare, oggetto della presente, inerenti i **beni di cui al punto 1 e 2**, è pervenuta al Sig. _____ come segue:

- per i diritti di piena proprietà di _____ per la quota di 1/9, Successione Legittima del _____ presentata



all'ufficio del registro di Massa il 26/04/2001 al n. 99 vol. 408 ed ivi trascritta il 30/10/2004 al n. 7898 reg. part. che si allega in copia alla perizia. (Allegato F).

- per i diritti di piena proprietà di per la quota di 3/9, Successione Legittima del coniuge, presentata

all'ufficio del registro di Massa il 26/04/2001 al n. 99 vol. 408 ed ivi trascritta il 30/10/2004 al n. 7898 reg. part. che si allega in copia alla perizia. (Allegato F).

- Accettazione tacita di eredità della successione di

Nota di trascrizione presentata il 26/01/2017 al nr 703 registro generale, ed al nr 459 registro particolare.

Ulteriore Provenienza: Il bene era pervenuto al dante causa

forza dell'atto di Vendita stipulato dal Dott. Guido Lucentini di Carrara in data 29 Ottobre 1968, Repertorio n° 58901, Fascicolo n° 1516, registrato a Carrara il 16 Novembre 1968 al n. 1427 vol. 161 e trascritto a Massa il 28 Novembre 1968 reg. part. Vol. 1760 Art. 5178. che si allega in copia alla perizia. (Allegato F).

3) Fornisca una sommaria descrizione del/i bene/i;

Descrizione Beni di cui al punto n. 1e 2

La porzione immobiliare oggetto della presente, è sita in Comune di Massa, località Villaggio San Leonardo, Via San Leonardo n 18, facente parte di un fabbricato plurifamiliare ex Gescal, articolato su quattro piani fuori terra; risulta inserita in un contesto urbano a caratteristica prevalentemente residenziale di natura popolare, in una zona semicentrale, compresa tra il centro di Marina di Massa ed il centro città, trattasi di zona scarsamente ricercata causa la provenienza dell'intero quartiere composto da ex alloggi di natura popolare.

L'immobile è sito a Massa località San Leonardo e fa parte del complesso immobiliare denominato "Villaggio San Leonardo" dislocato al piano primo, al quale vi si accede da via San Leonardo percorrendo la viabilità interna al Villaggio. Il palazzo è privo di ascensore, al piano terra vi è un ampio porticato comune tra tutte le unità e i locali cantina di proprietà esclusiva. L'accesso alle unità immobiliari avviene mediante vano scale comune che serve due appartamenti per piano; all'appartamento in questione si accede tramite il vano scale condominiale denominato scala "E".

L'appartamento nel suo interno è composto da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due camere, bagno oltre a due terrazze coperte a livello accessibili direttamente dalla cucina e dal soggiorno-pranzo, il tutto esposto sui lati Ponente Monte Levante del fabbricato condominiale che lo comprende.

Costituisce accessorio dell'unità immobiliare una cantina posta a piano terra, più precisamente, la seconda sulla sinistra entrando nel corridoio di distribuzione, ha pavimento in battuto di cemento,



gli impianti sono in parte fuori traccia in parte sotto traccia, la porta di accesso e l'infisso esterno sono in ferro.

L'appartamento in oggetto si presenta in normali condizioni, di manutenzione e conservazione; gli infissi esterni sono, nuovi, in alluminio con vetrocamera di buona fattura con tapparelle in PVC colore bianco, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti, della zona giorno e quelli della zona notte sono in graniglia di marmo di varia fattura e formato, mentre il pavimento del bagno ed i relativi rivestimenti, oltre a quelli della cucina, sono in ceramica monocottura; Gli impianti sono sottotraccia, la produzione di acqua calda sanitaria ed il riscaldamento è garantito da caldaia autonoma a gas metano, ubicata nella terrazza coperta della cucina.

4) 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, 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;

Si riporta di seguito i contratti d'affitto e/o lo stato di possesso dei vari immobili:

Beni di cui ai punti n. 1 e 2

• Appartamento di civile abitazione, posto in piano primo con cantina annessa al piano terra, sito in via San Leonardo n. 18 e distinto all' NCEU del Comune di Massa, al foglio 123 mappale 28 subalterno 26: Attualmente risulta occupato dalla

in qualità di comproprietaria, con la quota di 3/9. Insieme a lei risiede anche il
il tutto come dichiarato dalla

nel verbale di primo accesso del custode in data 14/02/2018. Da ricerche, effettuate dallo scrivente, presso l'ufficio anagrafe del Comune di Massa si conferma che sono lì residenti.

5) 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 asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione**
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione**
- **Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione.**



Beni di cui al punto n. 1 e n.2

Da ricerche eseguite sull'immobile oggetto di stima, non risultano trascritti vincoli, oneri, pesi o limitazione che rimarranno a carico dell'acquirente, come altresì non risultano vincoli o oneri condominiali in quanto, limitatamente agli immobili compresi nelle scale D ed E (ove trovasi situata l'unità immobiliare in oggetto) è stato deliberato, susseguentemente alle cessioni immobiliari in capo ai singoli proprietari, lo scioglimento degli obblighi di natura condominiale nei confronti dell'ERP, come attestato dalla comunicazione in data 07/04/2014 protocollo nr. 4994, rilasciata dall'ERP di Massa Carrara che si allega alla presente. (Allegato L).

Si precisa che:

L'unità immobiliare oggetto della presente è pervenuta agli esecutati nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, usi, azioni, ragioni con i proporzionali diritti di comproprietà e condominio sulle parti comuni ed indivise del Fabbricato di cui fa parte, come si evince dall'atto di acquisto in capo al
dante causa stipulato dal Dott.

Guido Lucentini di Carrara in data 29 Ottobre 1968, Repertorio n° 58901. Nell'atto succitato, la gestione Case per Lavoratori trasferiva al la proprietà pro-quota delle cose indivise dell'edificio, come per legge, nonché, la quota proporzionale delle seguenti pertinenze comuni a tutti gli assegnatari: Area comune alle scale A-B-C-D-E dell'intero fabbricato; I Millesimi Proprietà Generale indicati nell'atto sono 81,90.

6) Verifichi 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

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio sull'immobile oggetto di stima, risultano iscritte le seguenti formalità:

1. Ipoteca Legale a favore di CERIT S.p.a. iscritta in data **08/05/2007 al n 1208** del reg. part., per la somma di €. 31.665,68 - contro (per i diritti di 1/9 gravante l'immobile di cui al punto 1) - foglio 123, particella 28, sub. 26.

2. Ipoteca Giudiziale a favore di CASSA RISPARMIO DI CARRARA S.p.a. iscritta in data **26/07/2007 al n 2295** del reg. part., derivante da decreto ingiuntivo per la somma di €. 184.000,00- contro (per i diritti di 1/9 gravante l'immobile di cui al punto 1) e



(per i diritti di 3/9 gravante l'immobile di cui al punto 2) – foglio 123, particella 28, sub. 26.

3. Pignoramento Immobiliare a favore di CASSA RISPARMIO DI CARRARA S.p.a trascritto in data **07/03/2012 al n 1502** del reg. part. contro (per i diritti di 1/9 gravante l'immobile di cui al punto 1) e (per i diritti di 3/9 gravante l'immobile di cui al punto 2) – foglio 123, part. 28, sub. 26.

NOTA: Allo stato attuale non è possibile quantificare i modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni in quanto in gran parte dipendenti dal prezzo di aggiudicazione dell'immobile in sede d'asta.

In linea generale, salvo variazioni, i costi sono quelli di seguito riportati.

Per le iscrizioni legali e giudiziali	Per le trascrizioni
Imp. ipotecaria 0,5% del valore	Imp. ipotecaria €200,00
Tassa ipotecaria € 35,00	Tassa ipotecaria € 35,00
Imposta di bollo € 59,00	Imposta di bollo € 59,00
Ipotecche volontarie/Mutui	Pignoramenti
€ 35,00	€. 294,00

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 successive e sui relativi costi.

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

In caso di immobili interamente abusivi ed insuscettibili 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.

Relativamente ai Beni di cui al punto n. 1e 2

Le ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Massa inerenti alle certificazioni ed ai titoli abilitativi dell'unità pignorata non hanno dato nessun tipo di risultato non rintracciandosi la relativa pratica causa riorganizzazione dell'archivio, come da comunicazione in data



28/03/2014 protocollo nr. 17041 e come da successiva comunicazione del 21.02.2018, protocollo nr. 2018/00011650 del 22.02.2018. (Allegato **N**).

Ulteriori ricerche eseguite dallo scrivente presso il locale ERP, hanno fatto emergere che il fabbricato che comprende l'unità oggetto del presente accertamento, risulta edificato nell'anno 1962 in forza di Licenza Edilizia n. 7/47 rilasciata dal Sindaco del Comune di Massa in data 14/11/1962 e successivo rinnovo della licenza di costruzione rubricata al n 50/60 rilasciato dal Sindaco del Comune di Massa in data 04/01/1965; di dette licenze edilizie, limitatamente alla parte scritto grafica, è stata fornita copia dal suddetto ente. (Allegato **O**).

Negli archivi del Comune di Massa all'interno del raccoglitore contenente le abitabilità dei vari fabbricati che compongono il Villaggio San Leonardo realizzati a distanza di vari anni l'uno dall'altro, non è stata rintracciata l'abitabilità dei fabbricati risalenti alla fine degli anni sessanta, ma soltanto quelle relative ai fabbricati più recenti (1975-76). L'immobile è antecedente alla D.M. 05/07/1975.

Il fabbricato ricade nella Zona P.E.E.P ricompresa all'interno del Vincolo archeologico e paesaggistico.

Non sono stati rilevati vincoli specifici sull'immobile che impediscano il godimento del bene per quanto a suo tempo licenziato.

Dal confronto tra la planimetria catastale che rappresenta l'unico elaborato rinvenibile attestante la distribuzione interna dell'unità immobiliare e il rilievo dell'unità, alla data del sopralluogo si sono riscontrate alcune lievi variazioni interne (per altro confermate dalla proprietà che dichiara di aver realizzato). Da ricerche effettuate presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Massa non sono state reperite autorizzazioni e/o comunicazioni relativamente all'esecuzione di dette opere, né domande di sanatoria ex L. 47/85 e successive, pertanto tali opere si presumono abusive e verificato che gli abusi riscontrati risultano parzialmente sanabili e parzialmente non sanabili ai sensi delle vigenti normative; si dettano, di seguito, le opere presumibilmente abusive riscontrate:

-Diversa distribuzione degli spazi interni, senza aumenti di superfici utili e/o volumetria consistenti in realizzazione e demolizione di piccole porzioni di pareti divisorie non portanti; il tutto finalizzato all'adeguamento degli spazi alle mutate esigenze di fruibilità. (Allegato **H**).

-Realizzazione di nuova pavimentazione e rivestimento murale nel bagno, con mattonelle in ceramica monocottura. (Allegato **H**).

Le suddette opere risultano assenti a norma del Regolamento Urbanistico vigente e, in via cautelativa, si segnala che, non essendo stato possibile il riscontro dei grafici data la loro irreperibilità presso gli archivi comunali, le stesse risulterebbero sanabili previa **COMUNICAZIONE E VERSAMENTO DI SANZIONE PECUNIARIA**, trattandosi di interventi edilizi già eseguiti, ricadenti nella fattispecie disciplinata dall'art. 136, L.R.T. 65/2014.



- Sulle terrazze coperte lato Levante, si riscontra la presenza di n° due infissi a chiusura delle stesse, con struttura leggera prefabbricata in alluminio e vetro, eseguite in assenza di titolo abilitativo, tali chiusure, non risultano assentibili e pertanto si ritiene di dover ripristinare lo stato dei luoghi antecedente alla realizzazione, previa rimozione delle stesse. (Allegato **H**). Ciò anche senza aver potuto visionare i grafici progettuali, in quanto trattasi di elementi incongrui al tessuto edilizio originario.

Si segnala che, dal riscontro tra la rappresentazione grafica riprodotta nella planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi, la finestra del locale bagno presenta una difformità tra l'effettiva posizione e la rappresentazione grafica; si ritiene che la medesima circostanza si attribuisce ad un mero errore grafico commesso al momento della presentazione planimetrica, in quanto: sia la finitura esterna del fabbricato (mattoni faccia a vista non alterati nel tempo) che gli allineamenti delle altre aperture sulla facciata stessa, indicano che tale realizzazione è stata attuata in fase di edificazione dell'opera edilizia, e che non è plausibile l'ipotesi di una successiva modifica prospettica che farebbe risultare il disallineamento con le altre aperture e i caratteri di finitura sarebbero cromaticamente e materialmente differenti da quanto in opera.

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (meglio evidenziate nel grafico allegato):

- Diversa distribuzione degli spazi interni e nuova pavimentazione;

Regolarizzabili mediante: Presentazione di Comunicazione inizio lavori tardiva ai sensi dell'art. 136, L.R.T. 65/2014,

Spese tecniche per regolarizzazione edilizia:

Diritti di segreteria e sanzione pecuniaria: € **1.100,00**.

Oneri professionali per redazione Comunicazione inizio lavori tardiva: € **1.250,00** esclusa iva e cassa previdenziale.

Spese per il ripristino delle opere non assentibili, (nr. 2 infissi in alluminio in struttura leggera) compreso lo smaltimento: € **500,00**.

Il costo degli interventi relativi alla presentazione della sanatoria mediante, comunicazione di versamento sanzione pecuniaria, per interventi edilizi già eseguiti, ricadenti nell'art. 136 L.R.T. 65/2014 ed assentibili, nonché delle opere di demolizioni delle chiusure in alluminio, sulle terrazze coperte e non sanabili, oltre alle spese necessarie alla redazione della pratica Comunale, della voltura catastale, della variazione catastale Docfa, viene indicato in complessivi € **3.500,00** (Tremilacinquecento/00) e verrà detratto dalla valutazione immobiliare.

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.

Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti la certificazione di conformità dell'impianto di riscaldamento. Non è stata prodotta al C.T.U. alcuna Certificazione Energetica (APE), ne alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37).

9.1) Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Tenuto conto di quanto sopra scritto, delle caratteristiche ed ubicazione dei beni, il C.T.U. ritiene opportuno procedere alla stima con il metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto dopo aver effettuato indagini tra operatori del settore, comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto del particolare stato di godimento dei beni occupati e non, dell'attuale crisi del mercato immobiliare, si attribuiscono i seguenti valori di mercato e più precisamente: €. 1.700,00/mq., lo stesso applicato alle *Superfici Commerciali* della singola unità immobiliare. Detto valore è in linea anche con i valori forniti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" messi a disposizione dal sito dall'Agenzia delle Entrate per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo *normale*. (Allegato E).

Calcolo Superfici Commerciali e Valori di Mercato:

LOTTO UNICO

Beni di cui al punto n. 1 e 2: Comune di Massa - Foglio 123 mappale 28 subalterno 26.

Descrizione	Consistenza circa mq.		Euro/mq		Valore complessivo
Abitazione p.1°	89,30 x 1,00 = 89,30	x	€. 1.700,00/Mq.	=	€. 151.810,00
Terrazze p. 1°	5,15 x 0,50 = 2,58	x	€. 1.700,00/Mq.	=	€. 4.386,00
Cantina p. t.	8,10 x 0,50 = 4,05	x	€. 1.700,00/Mq.	=	€. 6.885,00
Sommando in Totale					= €. 163.081,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del

G.E. (min.15%) - € 24.462,15

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - € 3.500,00



Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 135.118,85

Prezzo di vendita, arrotondato per difetto, del lotto nello stato di "libero": € **135.000,00**

Alla data odierna il valore dell'immobile, oggetto della presente perizia, ammonta in cifra tonda ad € 135.000,00 (Euro Centotrentacinquemila/00).

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

Valore dell'intero immobile – Lotto Unico - € 135.000,00

- Valore per i diritti di piena proprietà di per la quota di 1/9 = € 15.000,00
- Valore per i diritti di piena proprietà di per la quota di 3/9 = € 45.000,00

9.3) Verifichi la possibilità di divisione degli immobili oggetto di comunione tra le parti e formazione del progetto divisionale.

Stante le caratteristiche dell'immobile, oggetto della presente, il sottoscritto dichiara che non è possibile procedere con la divisione dello stesso.

Con quanto sopra il C.T.U. 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.

Massa li 22 febbraio 2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Massimo Cristiano Radicchi



- A) Visura catastale storica Aggiornata beni di cui al punto 1 e 2;
- B) Visure Ipotecarie aggiornate beni di cui al punto 1 e 2;
- C) Foto - esterne ed interne, nonché la relativa planimetria illustrativa con punti di scatto;
- D) Avvisi di ricevimento delle raccomandate, beni di cui al punto 1 e 2 (avvisi di inizio operazioni peritali e verbale di sopralluogo Custode Giudiziario);
- E) Valori OMI (osservatorio mercato immobiliare);
- F) Atti di provenienza + nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità;
- G) Estratti di Matrimonio e Certificati di Residenza;
- H) Planimetria illustrativa (stato di fatto con sovrapposizione abusi) beni di cui al punto 1 e 2;
- I) Estratto di mappa;
- L) Istanza e risposta E.R.P. per oneri Condominiali;
- M) Planimetria catastale;
- N) Richiesta accesso agli atti presso Comune di Massa e relative risposte degli uffici preposti;
- O) Titoli abilitativi Comunali delle unità pignorate e copie Licenze Edilizie fornite dall'E.R.P..

