

TRIBUNALE DI MASSA

ORIGINALE

PROVINCIA DI MASSA CARRARA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 72/2013

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

Sig. [REDACTED]

Cf.: [REDACTED]

G. E.:

Dott. Giampaolo FABBRIZZI

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati

Esperto Incaricato:

Geom. Luigi Chioni

Via Mazzini 316 - 55042 Forte dei Marmi

Tel: 0584/1848326 - 328/9726045



Prossima Udienza: 11 giugno 2014

Indice

QUESITI:	4
QUESITO 1.....	7
<i>Accesso all'immobile e comunicazioni varie.....</i>	<i>7</i>
QUESITO 2.....	7
<i>Identificazione catastale – Descrizione sintetica</i>	<i>7</i>
<i>Conformità della Planimetria catastale</i>	<i>8</i>
<i>Confini.....</i>	<i>8</i>
<i>Estremi atto di Pignoramento.....</i>	<i>8</i>
<i>Atto di Provenienza.....</i>	<i>9</i>
QUESITO 3.....	9
<i>Descrizione del bene.....</i>	<i>9</i>
<i>Pertinenze.....</i>	<i>10</i>
QUESITO 4.....	11
<i>Stato di Possesso</i>	<i>11</i>
QUESITO 5.....	11
<i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....</i>	<i>11</i>
QUESITO 6.....	11
<i>Vincoli ed oneri giuridici, che saranno cancellati o regolarizzati a spese della procedura.....</i>	<i>11</i>
<i>Creditori intervenuti nella procedura.....</i>	<i>12</i>
QUESITO 7.....	12
<i>Legittimità Urbanistica</i>	<i>12</i>
<i>Abitabilità</i>	<i>13</i>
<i>Regolarità Urbanistica.....</i>	<i>13</i>

QUESITO 8.....	14
<i>Impianti & Certificazioni.....</i>	<i>14</i>
QUESITO 9.....	14
<i>Valutazione.....</i>	<i>14</i>
<i>Importi da detrarre per sanatorie e/o messe in pristino:.....</i>	<i>15</i>
<i>Valore finale di stima.....</i>	<i>16</i>
Elenco degli allegati:.....	16

Il sottoscritto geom. Luigi Chioni, nato a Pietrasanta (LU) il 30/11/1974, libero professionista iscritto dell'Albo dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n.936, con studio in Forte dei Marmi Via Mazzini 316, avendo ricevuto in data 08 gennaio 2014 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Massa Dr. Giampaolo Fabbrizzi, relativamente all'esecuzione immobiliare n. 72/2013, accettava l'incarico consistente nel rispondere con relazione scritta ai quesiti formulati dal G.E.

QUESITI:

1. Provveda ad avvertire 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;
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*;
3. Fornisca una sommaria descrizione del/i bene/i pignorati,
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;

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, servitù, uso, abitazione).

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.

7. Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e succ. e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'Art. 40 della L. 47/85 ed all'Art. 46 del D.p.r. 380/01, tenuto conto della vigente legislazione regionale: indichi gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sana-

toria (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.

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

- Della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91;

- Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37;

acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;

9. Determini 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 (bando di vendita);

c. Fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;

d. Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1;

e. Depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice ed una copia su

supporto informatico;

Provveda, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatica e ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

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

Avverti il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

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

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1

Accesso all'immobile e comunicazioni varie

Come comunicato nelle raccomandate A/R n. 143694140084 e n.149353024713 (*invitate ai debitori il 31.01.2014 e ricevute il 12-13/01.2014*), in data 10 febbraio 2014 si è regolarmente svolto l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili pignorati.

Durante l'esecuzione dell'incarico, tutte le operazioni peritali, compresa la visita all'immobile, sono state correttamente svolte e portate a termine. Per particolari complessità, intervenute durante lo svolgimento, il C.T.U. ha chiesto la proroga dei termini di giorni 45.

QUESITO 2

Identificazione catastale - Descrizione sintetica

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione posto al piano primo, composto da: cucina, sala, due camere, ingresso, disimpegno e bagno con annesso piccolo ripostiglio al piano terra. Il tutto facente parte di una palazzina di tipo popolare, sita in

Massa, località "Cervara", Via Canaletto 29, costruita dall'Istituto Autonomo per le case popolari tra gli anni 1950/60.

L'unità immobiliare pignorata è censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Massa al foglio 97, particella 314, subalterno 10 *graffata* con la particella 363 subalterno 10, Zona Cens. 1, Cat. A/4, Classe 6, Consistenza 6 vani, Rendita € 526,79, Indirizzo Via Canaletto 27 - Piano Primo.

Note: nella descrizione di piano in visura, andrebbe inserito oltre al piano primo anche il piano terra relativo al vano ripostiglio.

Ditta catastale dichiarata in visura:

- [redacted] per la proprietà di 1/2 (un mezzo) [redacted]

- [redacted] per la proprietà di 1/2 (un mezzo) [redacted]

Conformità della Planimetria catastale

La planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi.

Confini

L'appartamento confina con muro perimetrale su corte comune per due lati, con appartamento distinto con l'interno 3 della scala "C" e con vano scale.

Il ripostiglio al piano terra, confina con recinzione, terreno comune, ripostiglio distinto con il n. 4/4, e con ripostiglio con il n. 6/4.

Estremi atto di Pignoramento

Atto di Pignoramento Immobiliare, riguardante la piena proprietà dell'intero bene, trascritto a Massa il giorno 13 Maggio 2013 al n. 2638 del Registro Particolare, n.3588 del Registro Generale, a favore di [redacted]

[REDACTED]

Note: nell'atto di pignoramento, gli identificativi catastali sono incompleti in quanto, l'unità immobiliare è stata identificata nel seguente modo: " fg. 97 p.lla 314 sub. 10, graffato con fg. 97 p.lla 363 sub—", praticamente, per una dimenticanza, non è stato indicato il subalterno della particella 363 graffata. Per l'esattezza, il subalterno dimenticato nella descrizione è il numero 10. Si precisa comunque che, nonostante la dimenticanza, il bene è comunque identificabile, dato che graffato al mappale 314 sub 10 è solamente il mappale 363 sub 10.

Atto di Provenienza

Il bene pignorato risulta di proprietà di [REDACTED] e di [REDACTED] per diritti pari ad $\frac{1}{2}$ (un mezzo ciascuno), coniugati tra loro [REDACTED]. Ad essi è pervenuto in forza dell'atto di COMPRAVENDITA stipulato dal Notaio Luciano Petrillo di Massa in data 08 giugno 2007, repertorio 161/108, registrato a Massa il 11/06/2007, serie 1T n. 1805, trascritto a Massa il 11/06/2007 al Registro Particolare n.4407, al Registro Generale n.7001 (allegato in copia).

QUESITO 3

Descrizione del bene

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso Civile Abitazione (cat. Catastale A/2), situata al piano primo, facente parte di una palazzina di tipo popolare costruita tra il 1950/60 dall'Istituto Autonomo per le case popolari della provincia di Massa Carrara.

La palazzina si sviluppa su quattro piani fuori terra, è composta da un totale di circa 20 alloggi ed è circondata sui quattro lati da corte comune destinata in parte a giardino in parte a parcheggio.

Il condominio è sprovvisto di ascensori ed agli alloggi si accede attraverso androni e vani

scala comuni.

Sempre all'interno del lotto condominiale, lungo il confine lato Viareggio, è presente un manufatto in muratura tutto su un piano, nel quale sono stati ricavati i ripostigli accessorie degli appartamenti (tra cui anche quello pignorato).

Il condominio affaccia direttamente sulla strada pubblica di Via Canaletto (diramazione a mare di via F.Martini).

L'unità immobiliare pignorata, residenza dell'esecutato, è composta da: 4 (quattro) vani principali di cui: cucina mq. 14,50, sala mq. 15,30, due camere di mq. 16,80 e mq. 13,40, oltre a ingresso/disimpegno di mq. 7,50, bagno di mq. 5,80 e due balconi di pertinenza esclusiva a livello di mq. 3,00 e mq. 4,00, con annesso ripostiglio al piano terra di mq. 3,60; il tutto per una superficie lorda totale commerciale/convenzionale di mq. 95,00 (vedi tav. 1 - stato di fatto rilevato dal C.T.U.).

In particolare, il ripostiglio a corredo in muratura sito al piano terra è identificato dal nr. 5/4.

L'altezza interna dei locali dell'appartamento è di mt. 3,00, mentre quella del ripostiglio è variabile da mt. 2,85 a mt. 3,35.

Relativamente agli impianti, il C.T.U. non è riuscito a reperire alcuna certificazione; l'abitazione è comunque provvista di impianto tradizionale di riscaldamento con caldaia a gas metano e termosifoni, impianto elettrico ed impianto idrico allacciati alle utenze.

Pertinenze

L'unità stimata fa parte del condominio "Canaletto", pervenuta all'esecutato con tutti i connessi diritti accessori, le accessioni, le pertinenze, i frutti e le comunioni inerenti il bene in oggetto; nonché le inerenti servitù attive e passive e la proporzionale quota dei diritti di comproprietà sulle parti e sugli spazi comuni del fabbricato condominiale, di cui

l'immobile venduto fa parte, ai sensi dell'art. 1117 c.c. e per destinazione, e quali risultanti dal vigente regolamento di condominio.

Nonostante le insistenti richieste avanzate all'amministratore, non è stato possibile al CTU ottenere né il regolamento di condominio, né le tabelle millesimali.

QUESITO 4

Stato di Possesso

Durante il sopralluogo di verifica, svoltosi alla presenza del Sig. [REDACTED], che ne ha consentito l'accesso, si è appurato che il bene è utilizzato come abitazione di residenza dello stesso esecutato che vi abita insieme alla propria famiglia.

I locali, come dimostrato dalla documentazione fotografica allegata, sono abitati, arredati ed allacciati alle utenze domestiche.

QUESITO 5

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuna formalità, ad eccezione ovviamente degli oneri di natura condominiale.

L'amministratore (sig. Stefano Porziano) ha fornito al C.T.U. la documentazione condominiale allegata, mancante sia delle Tabelle Millesimali che del regolamento di Condominio (sollecitati più volte).

Estratto conto delle Spese condominiali:

A fronte di quanto ricevuto dall'amministratore, il debito ancora residuo, riferito alla posizione degli esecutati, situazione al 31/12/2013, ammonta ad Euro 3.666,32 (allegato)

QUESITO 6

Vincoli ed oneri giuridici, che saranno cancellati o regolarizzati a spese della procedura

Trascrizioni

1. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto a Massa il giorno 13 maggio 2013

al n.2638 del Registro Particolare, n.3588 del Registro Generale, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di piena proprietà.

2. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto a Massa il giorno 27 marzo 2014

al n.1982 del Registro Particolare, n.2430 del Registro Generale, a favore di

[REDACTED] contro

[REDACTED] un mezzo ciascuno,

insieme per l'intero per i diritti di piena proprietà.

Note: l'atto di pignoramento viene eseguito per un credito di Euro 194.870,55 oltre interessi e spese.

Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo, iscritta a

Massa il giorno 11 giugno 2007, Reg. Part. n. 1639, Reg. Gen. n. 7002, in favore della

[REDACTED] e contro

[REDACTED] per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ (un mezzo)

ciascuno, in regime patrimoniale di separazione dei beni (*debitori datori d'ipoteca*), non-

ché contro [REDACTED] (*debitore non datore*), per Euro 417.000,00, a garanzia di un

mutuo di Euro 208.500,00, con cesso con atto a rogito del Notaio Luciano Petrillo di

Massa in data 8 giugno 2007, repertorio n. 162/109.

Creditori intervenuti nella procedura

Nessuno

QUESITO 7

Legittimità Urbanistica

I lavori di costruzione della palazzina di cui fa parte il bene pignorato, sono iniziati e

terminati in data anteriore al 01 settembre 1967.

Detta costruzione è stata eseguita in forza del permesso per la costruzione, richiesto dall'Istituto Autonomo per le case popolari della prov. di Massa Carrara (*piano di incremento occupazione operaia/case per lavoratori*) ed approvato dalla Giunta Comunale del 27-06-1952 (allegato).

Abitabilità

Con Verbale protocollo n. 1803 del 15/01/1955, la costruzione, di cui fa parte anche l'unità immobiliare pignorata, è stata dichiarata abitabile a datare dal 22 gennaio 1955 (allegato).

Regolarità Urbanistica

Sull'appartamento oggetto di stima sono state riscontrate dal C.T.U. delle difformità rispetto al permesso per la costruzione rilasciato ed approvato dalla Giunta Comunale del 27-06-1952.

Dette difformità consistono in: (i) tamponatura del balcone lato Viareggio mediante installazione di serramento in alluminio e vetro, (ii) lievi variazioni degli spazi interni mediante demolizione e ricostruzione pareti divisorie interne.

Per quanto riguarda la tamponatura del balcone, si ritiene non attuabile la sanatoria ma si presume la rimozione della struttura e successiva messa in pristino della situazione legittima.

Per quanto riguarda la variazione degli spazi interni, in particolare modifiche consistono in (*vedi tav. 2 stato sovrapposto allegata*):

- Demolizione di parete e conseguenziale ampliamento della cucina a discapito/eliminazione del vano ripostiglio;
- Demolizione e ricostruzione di parete divisoria in ampliamento del bagno a di-

scapito della camera da letto lato Viareggio.

Dette variazioni, a differenza della tamponatura del balcone, possono essere sanate secondo l'art. 80 L.R.T.1/2005, come modificato dalla LRT 40/2011, quest'ultima in vigore dal 25 agosto 2011.

Si precisa che, i lavori essendo già compiuti e conclusi, comportano la sanzione pecuniaria di Euro 258,00.

QUESITO 8

Impianti & Certificazioni

Presso gli archivi comunali, all'interno dell'immobile o allegato all'atto di provenienza, non esiste alcun tipo di documento riferito a:

- Certificazione Energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91;
- 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;

QUESITO 9

Valutazione

Criterio di stima:

Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore.

La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50%.

Consistenza analitica e valutazione

Durante la valutazione si è tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, degli accessi, dell'esposizione e della panoramicità del bene.

Piano Primo

Superficie ad uso abitazione mq. 89,00

Superficie ad uso Balcone 7,50 x 50% mq. 3,75

Piano Terra

Superficie ad uso cantina 4,50 x 50% mq. 2,25

Totale della superficie commerciale mq. 95,00

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene, valutato nel mese di Maggio 2014, risulta di Euro 161.500,00 (Centosessantunomilacinquecento/00") pari ad Euro/mq. 1.700,00 (millesettecento/00"). Detto valore è in linea anche con i valori ricavati dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate sul proprio sito internet. In particolare i valori indicati per Massa, riferiti alle Abitazioni civili di tipo economico, in stato conservativo normale, site nella zona "Periferica/Pianura lato Montignoso", variano da un minimo di €/mq 1.600,00 ad un massimo di €/mq 2.300,00.

Importi da detrarre per sanatorie e/o messe in pristino

Come trattato nel precedente capitolo "Regolarità Urbanistica", le difformità riscontrate, relative alla variazione degli spazi interni, possono essere sanate mediante l'art. 80 L.R.T.1/2005, come modificato dalla LRT 40/2011, quest'ultima in vigore dal 25 agosto

2011, pagando una la sanzione pecuniaria pari a 258,00 Euro. Per la sanatoria e le spese di presentazione della stessa, si stima una cifra a forfait di Euro 2.500,00 che andranno detrarre al valore di stima precedentemente calcolato.

Per quanto riguarda la chiusura del balcone con serramento in alluminio e vetro, per il quale non è prevista la sanatoria, si computa a corpo una spesa di Euro 1.500,00 per la rimozione e messa in pristino da detrarre al valore di stima.

Pertanto il valore complessivo da detrarre per sanatoria/messa in pristino ammonta ad Euro 4.000,00 (quattromila/00").

Valore finale di stima

In considerazione della situazione urbanistica riscontrata, al valore di mercato stimato andranno detrarre le somme relative alla sanatoria/messa in pristino delle opere.

Pertanto il valore finale di stima sarà il seguente:

€. 161.500,00 - €. 4.000,00 = Euro 157.500,00 (Centocinquantasettecinquecento/00")

..*..

Con quanto sopra si ritiene espletato l'incarico affidato rimanendo a disposizione del G.E. per gli eventuali chiarimenti che si rendessero necessari.

Elenco degli allegati:

- | | |
|--------------|---|
| - Allegato 1 | Documentazione catastale; |
| - Allegato 2 | Copia Atto di provenienza; |
| - Allegato 3 | Avvisi spediti per Raccomandata A/R; |
| - Allegato 4 | Documentazione urbanistica e abitabilità; |
| - Allegato 5 | Planimetria stato di fatto e sovrapposto; |
| - Allegato 6 | Riepilogo spese condominiali ancora a carico; |

PROT. - 5 GIU 2014 - TRIBUNALE DI MASSA CARRARA SEZIONI IMMOBILIARI

Documentazione fotografica e relativa planimetria;

Visure ipotecarie - Elenco sintetico delle formalità reperite presso la C.R.R. II di Massa;

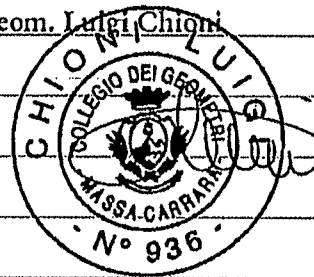
Massa, 29 maggio 2014

Prot. 1762

IL CTU

La presente relazione è stata depositata
nella cancelleria del Tribunale Civile
Pretura di Massa dal Perito
Chion Luigi
del 5/6/14
L. C. S.

Geom. Luigi Chion



Perito

Chion Luigi

Chion Luigi