

TRIBUNALE DI MASSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. 153/2013

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giampaolo FABBRIZZI

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Fabio Poletti, con studio professionale in Massa, Via Provinciale Carrara – Avenza n° 10D, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° 942, in seguito all'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza sopra richiamata, conferitogli dal G.E. Dott. Giampaolo Fabbrizzi, del Tribunale di Massa, in data 09 aprile 2014, prestava giuramento di rito e accoglieva i quesiti formulati dal G.E. di seguito riportati all'inizio di ogni argomento. A seguito della difficoltà relativa alla ricostruzione storico urbanistica di tutte e cinque le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare, veniva richiesta istanza di proroga di 30 giorni del termine di consegna dell'elaborato peritale.

ADEMPIMENTI PRELIMINARI

“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 al debitore”

La documentazione di cui all'ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

I beni risultano pervenuti alla parte eseguita a seguito di Denuncia di Successione Numero 35 Volume 404 del 28/08/2000 di [REDACTED], che si allega in copia come ALLEGATO 1.

1 - *“Provveda ad avvertire il giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata all/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno”*

In data 30 luglio 2014 e 01 agosto 2014, sono state inviate raccomandata 1 [REDACTED] comunicazione della data del sopralluogo.

Un primo sopralluogo alle unità immobiliari è avvenuto in data 07 agosto 2014, in assenza della parte eseguita ed alla presenza di [REDACTED], il quale consentiva l'accesso alle sole unità immobiliari censite al Foglio 76 Mappale 358 Subalterni 3 e 4 senza nessun impedimento.

Le restanti unità immobiliari, censite al Foglio 76 Mappale 327 Subalterni 9, 10 e 11, sono state oggetto di successivo sopralluogo effettuato in data 21 agosto 2014, a seguito di successivi accordi presi con [REDACTED] e [REDACTED] i quali hanno consentito, sempre tramite [REDACTED], a far prendere visione delle stesse unità immobiliari ad eccezione del piano terra di un manufatto adibito presumibilmente a cantina, al momento inaccessibile.

QUESITI

2 - *“Provveda ad identificare il/i bene/i oggetto di 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; segnali inoltre eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni dei passaggi di proprietà del bene nell'arco del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento”*

Gli immobili oggetto di pignoramento sono siti nel Comune di Massa, in via Tirana n. 1 e risultano censiti al catasto fabbricati con i seguenti identificativi:

- **Foglio 76 Mappale 358 Subalterno 3** Categoria C/3 Cl. 6 Consistenza mq. 82
Fondo ad uso commercio adibito a forno per la produzione e la vendita del pane e derivati con corte esterna pertinenziale esclusiva.
a confini: Via Tirana, subalterno 4 della stessa proprietà, mappale 351, salvo se altri;

- **Foglio 76 Mappale 358 Subalterno 4 graffato con mappale 359 subalterno 1** Categoria A/3 Cl. 3 Consistenza 4 vani
Civile abitazione con corte pertinenziale esterna esclusiva e con annessa cantina
a confini: Via Tirana, subalterno 3 della stessa proprietà, mappale 355, mappale 901, Via Aurelia, salvo se altri;
- **Foglio 76 Mappale 328 FU D ACCERT** di superficie catastale pari a mq. 34
Porzione di sede stradale di Via Tirana
- **Foglio 76 Mappale 327 Subalterno 9** Categoria A/3 Cl. 4 Consistenza 3,5 vani
Civile abitazione posta al Piano Terra con corte esterna pertinenziale esclusiva e annessa cantina posta al piano terra
- **Foglio 76 Mappale 327 Subalterno 10** Categoria A/3 Cl. 4 Consistenza 3 vani
Civile abitazione posta al Piano Primo con corte esterna pertinenziale esclusiva
- **Foglio 76 Mappale 327 Subalterno 11 graffato con il mappale 326 subalterno 3** Categoria A/3 Cl. 4 Consistenza 6 vani
Civile abitazione posta al Piano Secondo con corte esterna pertinenziale esclusiva e annessa cantina posta al piano seminterrato
a confini: Via Tirana, mappale 326, mappale 765, salvo se altri;
(ALLEGATO 3 – Estratto di mappa catastale)

Tutti intestati ai Sig.ri:

[REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED]

(ALLEGATO 2 – Visura catastali storiche)

L'atto di Pignoramento degli Immobili è del 12/08/2013, redatto dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Massa, Repertorio 946/2013, trascritto in data 07/10/2013, Registro Particolare 6407 e Registro Generale 8300, relativo alla quota di proprietà pari a 1/4 dei beni sopra generalizzati, pervenuti all'esecutato [REDACTED] Repertorio Numero 35 Volume 404 del 28/08/2000 [REDACTED], Trascritta a Massa in data 23/07/2001, Registro Particolare 4699 e Registro Generale 6577.

3 - *“Provveda a fornire sommaria descrizione del/i bene/i”*

Trattasi della quota di proprietà pari a 1/4 di cinque unità immobiliari dislocate in due diversi fabbricati, siti in via Tirana n° 1, con annesse corti e pertinenze.

Entrambi i fabbricati, prospicienti la Via Tirana, sono posti in località detta “Romagnano” nella prima periferia della città di Massa a pochi passi dalla principale arteria stradale della via Aurelia e in zona a prevalente destinazione residenziale e commerciale – artigianale.

Per una migliore individuazione e descrizione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, si provvede a suddividerle in diversi lotti di seguito specificati.

Fabbricato A - Lotto 1: Foglio 76 Mappale 358 Subalterno 3

“ - Lotto 2: Foglio 76 Mappale 358 Subalterno 4 e Mappale 359 Subalterno 1

Fabbricato B - Lotto 3: Foglio 76 Mappale 327 Subalterno 9

“ - Lotto 4: Foglio 76 Mappale 327 Subalterno 10

“ - Lotto 5: Foglio 76 Mappale 327 Subalterno 11 e Mappale 326 Subalterno 3

(ALLEGATO 4 – Planimetrie catastali)

L'unità censita al Foglio 76 Mappale 328, classificata catastalmente come Fabbricato Da Accertare, non viene presa in considerazione in quanto trattasi di una modesta striscia di terreno non materializzata sul posto e inglobata dalla viabilità pubblica (via Tirana) e presumibilmente dalla proprietà del confinante mappale 351.

Descrizione Fabbricato A - Lotto 1 e 2

Il fabbricato A, identificato catastalmente al Foglio 76 con i Mappali 358 e 359, risulta essere stato edificato tra la fine degli anni 50 ed i primi del 60 e risulta costituito da un piano fuori terra con struttura portante in cemento armato e solai presumibilmente di sap, copertura a padiglione con manto di copertura in laterizio, canale e pluviali un rame e finiture esterne in intonaco al civile pitturato ad eccezione della zona di ingresso al fondo commerciale che risulta realizzata in pannelli di c.a. prefabbricati e provvista di copertura in pannelli coibentati metallici.

(ALLEGATO 7 – Documentazione fotografica Fabbricato A)

Lotto 1 - Foglio 76 Mappale 358 Subalterno 3 (Fondo commerciale)

L'unità immobiliare risulta, alla data del sopralluogo, adibita alla produzione ed alla commercializzazione di prodotti da forno quali pane e derivati, con accesso diretto dalla via Tirana mediante porzione di corte esterna.

Il fondo commerciale è composto da un vano negozio, di altezza interna pari a ml. 2.75, dove avviene la vendita dei prodotti, da un ampio locale dove avvengono le lavorazioni di produzione dei prodotti finiti, avente altezza interna pari a ml. 3.25 e da piccolo locale adibito a spogliatoio e servizio igienico, avente altezza media interna pari a ml. 2.20. (ALLEGATO 4 – Planimetrie catastali).

Da un rilievo di massima dell'unità immobiliare, risulta una superficie utile lorda pari a circa mq. 88.00 e le seguenti superfici utili:

Negoziò mq. 17.70

Forno - laboratorio mq. 57.00

Spogliatoio - wc mq. 3.60

A disposizione esclusiva dell'unità immobiliare, risulta anche una corte esterna che costeggia tre lati del fabbricato della superficie pari a circa mq. 100 ed un portico aperto su tre lati in corrispondenza dell'ingresso dell'attività commerciale della superficie di circa mq. 20.00.

Internamente il bene presenta le seguenti finiture: intonaci al civile tinteggiati, pavimenti in gres ceramico in tutti i locali, rivestimenti in ceramica, porte interne in metallo, infissi esterni, in alluminio a vetro singolo. E' inoltre dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia, di impianto idraulico con caldaia autonoma alimentata a gas metano per la produzione dell'acqua sanitaria e di impianto di condizionamento.

Da quanto rilevato si sono potute riscontrare difformità urbanistiche di seguito meglio indicate sia esterne che interne.

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risulta in buono stato di conservazione.

Lotto 2 - Foglio 76 Mappale 358 Sub. 4 graffato con mappale 359 sub. 1 (Civile abitazione)

L'unità immobiliare adibita a civile abitazione, con possibile accesso sia dalla corte esterna di pertinenza del fondo commerciale prospiciente la via Tirana, sia da cancello carrabile prospiciente la via Aurelia, risulta composta da un ingresso – corridoio, un soggiorno – cucina, una camera, un bagno ed un ripostiglio. L'altezza interna risulta pari a ml. 3.25.

Da un rilievo di massima dell'unità immobiliare, risulta una superficie utile lorda pari a circa mq. 75.00 e le seguenti superfici utili:

Ingresso - corridoio mq. 10.35

Soggiorno - cucina mq. 16.40

Camera mq. 15.35

Bagno mq. 7.70

Ripostiglio mq. 10.90

A disposizione esclusiva dell'unità immobiliare, risulta anche una corte esterna che costeggia tre lati dell'abitazione della superficie pari a circa mq. 224 al cui interno risulta essere stato edificato un manufatto, posto in prossimità dell'ingresso dalla via Aurelia, adibito a cantina, avente altezza interna pari a ml. 2.75 e di superficie utile lorda pari a mq. 24.20.

Internamente, il bene risulta essere stato oggetto di interventi di ristrutturazione e manutenzione edilizia, successivamente sospesi e alla data del sopralluogo non ultimati. In particolare, risultano essere stati eseguiti dei piccoli spostamenti di pareti, degli interventi di stonatura e demolizione dei rivestimenti della cucina e del bagno e degli interventi relativi all'impianto elettrico. Per il resto, l'unità immobiliare presenta intonaci al civile tinteggiati, pavimenti in ceramica, infissi interni in legno, infissi esterni anch'essi in legno a vetro singolo, impianto elettrico del tipo sottotraccia come l'impianto termo-idraulico con termosifoni in alluminio, privo della caldaia.

Da quanto rilevato si sono potute riscontrare difformità urbanistiche e catastali di seguito meglio indicate sia esterne che interne.

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risulta non abitabile fintanto non saranno ultimati gli interventi edilizi iniziati relativi al rifacimento degli intonaci, dei rivestimenti, delle pavimentazioni, delle pitturazioni e del completamento e adeguamento dell'impianto elettrico e termo-idraulico.

Descrizione Fabbricato B - Lotto 3, 4 e 5

Il fabbricato B, identificato catastalmente al Foglio 76 con il Mappale 327, risulta essere stato edificato verso la fine degli anni 70 ed oggetto di ulteriori lavori negli anni 80 e risulta costituito da porzione di palazzina di tre piani fuori terra, edificata in aderenza al fabbricato identificato con il mappale 326, in muratura portante e solai presumibilmente in sap, copertura a capanna con manto di copertura in tegole di laterizio, canale in rame e finiture esterne in intonaco al civile e soglie, montanti e traversi delle finestre in marmo spess. 2 cm. L'accesso alle tre unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare, è consentito da una scala esterna in acciaio, con pedate e alzate in marmo, posta nel lato corto del fabbricato rivolto verso mare. Il compendio dispone inoltre di un manufatto di forma quadrata, staccato da fabbricato principale, composto da un piano seminterrato realizzato in cemento armato, accessibile da scala esterna e da un piano primo realizzato in pannelli prefabbricati in cemento armato e copertura a capanna in pannelli metallici coibentati.

(ALLEGATO 8 – Documentazione fotografica Fabbricato B)

Lotto 3 - Foglio 76 Mappale 327 Sub. 9 (Civile abitazione)

L'unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano terra del fabbricato e con accesso dalla corte esterna, risulta composta da un piccolo ingresso, un corridoio, un soggiorno – cucina, una camera e un bagno. L'altezza interna risulta pari a ml. 2.55.

Da un rilievo di massima dell'unità immobiliare, risulta una superficie utile lorda pari a circa mq. 54.00 e le seguenti superfici utili:

Ingresso	mq. 1.85
Corridoio	mq. 4.10
Soggiorno - cucina	mq. 15.90
Camera	mq. 14.80
Bagno	mq. 4.15

A disposizione esclusiva dell'unità immobiliare, risultano anche il piano terra del manufatto esterno adibito a cantina della superficie utile lorda pari a circa 27.00 mq e porzioni della corte esterna, non precisamente identificabile in quanto non materializzata della superficie pari a circa mq. 51.

Internamente il bene presenta le seguenti finiture: intonaci al civile tinteggiati, pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi esterni, con persiane in alluminio anodizzato come le finestre a vetro singolo. E' inoltre dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia, di impianto termo-idraulico con caldaia autonoma alimentata a gas metano e termosifoni in alluminio.

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risulta in un discreto stato di conservazione.

Lotto 4 - Foglio 76 Mappale 327 Sub. 10 (Civile abitazione)

L'unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano primo del fabbricato e con accesso dalla scala esterna, risulta composta da un ingresso - corridoio, un soggiorno – cucina, una camera e un bagno. L'altezza interna risulta pari a ml. 2.60.

Da un rilievo di massima dell'unità immobiliare, risulta una superficie utile lorda pari a circa mq. 54.00 e le seguenti superfici utili:

Ingresso - corridoio	mq. 7.45
Soggiorno - cucina	mq. 21.75
Camera	mq. 9.55
Bagno	mq. 5.00

A disposizione esclusiva dell'unità immobiliare, risulta anche porzione della corte esterna della superficie pari a circa mq. 36.

Internamente il bene presenta le seguenti finiture: intonaci al civile tinteggiati, pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi esterni, con persiane in alluminio anodizzato come le finestre a vetro singolo. E' inoltre dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia, di impianto termo-idraulico con caldaia autonoma alimentata a gas metano e termosifoni in alluminio.

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risulta in buono stato di conservazione.

Lotto 5 - Foglio 76 Mappale 327 Sub. 11 graffato con mappale 326 sub. 3 (Civile abitazione)

L'unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano secondo del fabbricato e con accesso dalla scala esterna, risulta composta da un ingresso - corridoio, un soggiorno con camino, una cucina, due ampie camere da letto e un bagno. L'altezza interna risulta pari a ml. 2.60.

Da un rilievo di massima dell'unità immobiliare, risulta una superficie utile lorda pari a circa mq. 111.00 e le seguenti superfici utili:

Ingresso - corridoio	mq. 9.80
Soggiorno	mq. 21.20
Cucina	mq. 8.60
Camera	mq. 23.20
Camera	mq. 19.90
Bagno	mq. 4.50

A disposizione esclusiva dell'unità immobiliare, risulta anche un terrazzo accessibile dalla cucina di mq. 5.00 ed il piano seminterrato del manufatto esterno, avente altezza interna pari a ml. 2.80, adibito a cantina, di superficie utile pari a mq. 23.50 circa, rifinito al grezzo, con pareti in cemento armato pitturate e pavimento in battuto di cemento, dotato inoltre di porta di ingresso metallica e numero quattro luci con infissi in ferro a vasistas.

Internamente il bene presenta le seguenti finiture: intonaci al civile tinteggiati, pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi esterni, con persiane in alluminio anodizzato come le finestre a vetro singolo. E' inoltre dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia, di impianto termo-idraulico con caldaia autonoma alimentata a gas metano e termosifoni in alluminio ed impianto di condizionamento nelle camere ed in sala.

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risulta in buono stato di conservazione.

- 4 - *“Provveda a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato 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"

Alla data del sopralluogo, risultano le seguenti situazioni:

Lotto 1 - Foglio 76 Mappale 358 Subalterno 3 (Fondo commerciale)

Risulta occupato dalla attività commerciale di produzione e vendita di pane e derivati intestata alla

[REDAZIONE] senza idoneo titolo opponibile alla procedura;

Lotto 2 - Foglio 76 Mappale 358 Sub. 4 graffato con mappale 359 sub. 1 (Civile abitazione)

L'abitazione risulta disabitata già da diverso tempo ed in completo stato di abbandono.

Lotto 3 - Foglio 76 Mappale 327 Sub. 9 (Civile abitazione)

L'abitazione risulta occupata da terzi senza idoneo titolo opponibile alla procedura.

Lotto 4 - Foglio 76 Mappale 327 Sub. 10 (Civile abitazione)

L'abitazione risulta occupata da terzi senza idoneo titolo opponibile alla procedura.

Lotto 5 - Foglio 76 Mappale 327 Sub. 11 graffato con mappale 326 sub. 3 (Civile abitazione)

L'abitazione risulta occupata dal nucleo familiare della figlia del comproprietario [REDAZIONE]

[REDAZIONE] titolo gratuito.

- 5- *"Provveda 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 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, oneri condominiali nei limiti di cui all'art. 63 disp. att. c.c.)"*

Al momento della redazione della presente relazione, non risultano esistenti formalità e oneri gravanti sui beni pignorati.

- 6- *"Provveda 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"*

Sulla base dell'esame dei certificati ipotecari depositati in atti, relativamente ai beni oggetto di perizia e dalle visure dell'elenco sintetico delle formalità desunte da ispezione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Massa Carrara (ALLEGATO 5) risultano da cancellare le seguenti formalità agli importi indicati:

- Iscrizione di ipoteca giudiziale del 26/03/2013, redatta dal Tribunale di Massa Carrara, Repertorio 2580/2013 del 14/02/2013, Registro Particolare n. 267, a favore di [REDACTED] per un capitale di € 31.163,98 oltre interessi semplici, spese, compensi e onorari, per la quota di proprietà del [REDACTED]
Oneri di cancellazione: (€ 45.000,00 x 0.5%) + € 35,00 + € 59,00 = € 319,00
- Trascrizione di pignoramento immobili del 07/10/2013, emesso dal Tribunale di Massa, Repertorio 946/2013 del 12/08/2013, Registro Particolare n. 6407, a favore di [REDACTED] per la quota di proprietà di [REDACTED]
Oneri di cancellazione: € 294,00

Totale oneri di cancellazione a carico della procedura: € 613,00

- 7- *“Provveda 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'art. 46 del D. Lvo 378/01, 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 dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967)”*

Si precisa che, come riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica Rep. N° 309/14 rilasciato dal Comune di Massa in data 18/07/2014 (ALLEGATO 12), gli immobili ove sono ubicati le unità immobiliari oggetto del presente procedimento, hanno la seguente destinazione:

Foglio 76 Mappale 327: Saturazione B4 (Art. 17 e 18 delle Norme Tecniche);

Foglio 76 Mappale 358 e 359: Saturazione B4 (Art. 17 e 18) e parte Rispetto Stradale (Art. 45 c. A/1 delle Norme Tecniche).

Di seguito viene riportata la situazione urbanistico – catastale delle varie unità immobiliari trattate:

Lotto 1 - Foglio 76 Mappale 358 Subalterno 3 (Fondo commerciale)

Il fabbricato in cui è ubicato il fondo commerciale è stato oggetto di Concessione Edilizia n° 362 del 03/10/1596 e successiva Variante n° 311 del 14/06/1597, intestate alla [REDACTED]

Dalla comparazione tra i grafici allegati alle suddette Concessioni e lo stato di fatto, si sono rilevate alcune difformità:

1. diversa sagoma del fabbricato in corrispondenza del vano adibito a negozio;
2. ampliamento della superficie dove è stato realizzato il locale spogliatoio e bagno, lato Via Aurelia;
3. ampliamento di porzione del locale adibito a laboratorio lato monti;
4. realizzazione di portico nella zona di ingresso al fondo commerciale, lato Via Tirana;
5. diversa distribuzione degli spazi interni;
6. diversa distribuzione delle aperture finestrate.

Le opere abusive di cui ai punti 1, 5 e 6 risultano sanabili ai sensi dell'art. 140 della Legge Regionale n° 1/2005 e relativo aggiornamento catastale con spesa preventivabile tra oneri di sanatoria, catastali e spese tecniche in € 4.000,00.

Le opere abusive di cui ai punti 2, 3 e 4, non risultano sanabili in quanto in contrasto con quanto previsto dal Regolamento Comunale e dalle Norme Tecniche in vigore e pertanto se ne deve prevedere la demolizione, con una spesa preventivabile tra le opere di demolizione, trasporto e smaltimento alla pubblica discarica del materiale di risulta e per le opere necessarie al ripristino della situazione licenziata di circa € 5.000,00.

Lotto 2 - Foglio 76 Mappale 358 Sub. 4 graffato con mappale 359 sub. 1 (Civile abitazione)

Il fabbricato in cui è ubicato l'unità immobiliare è stato oggetto di Concessione Edilizia n° 362 del 03/10/1596 e successiva Variante n° 311 del 14/06/1597, intestate [REDACTED]. Dalla comparazione tra i grafici allegati alle suddette Concessioni e lo stato di fatto, si sono rilevate alcune difformità:

1. tamponatura ed ampliamento della zona di ingresso e del portico del fabbricato in corrispondenza del locale indicato catastalmente come ripostiglio;
2. diversa distribuzione degli spazi interni;
3. diversa distribuzione delle aperture finestrate;
4. realizzazione di manufatto adibito a cantina nella corte esterna.

Le opere abusive di cui ai punti 2 e 3 risultano sanabili ai sensi dell'art. 140 della Legge Regionale n° 1/2005 e relativo aggiornamento catastale con spesa preventivabile tra oneri di sanatoria, catastali e spese tecniche in € 2.500,00.

Le opere abusive di cui ai punti 1 e 4, non risultano sanabili in quanto in contrasto con quanto previsto dal Regolamento Comunale e dalle Norme Tecniche in vigore e pertanto se ne deve prevedere la demolizione, con una spesa preventivabile tra le opere di demolizione, trasporto e

smaltimento alla pubblica discarica del materiale di risulta e per le opere necessarie al ripristino della situazione licenziata di circa € 5.000,00.

Lotto 3 - Foglio 76 Mappale 327 Sub. 9 (Civile abitazione)

Lotto 4 - Foglio 76 Mappale 327 Sub. 10 (Civile abitazione)

Lotto 5 - Foglio 76 Mappale 327 Sub. 11 graffato con mappale 326 sub. 3 (Civile abitazione)

Il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari sopra richiamate, è stato oggetto di Domanda di Condono Edilizio Prot. N° 3187 del 09/04/1986, intestata inizialmente [REDACTED]

[REDACTED] attualmente non ancora definita in quanto devono essere ancora pagati gli oneri relativi alla rettifica della misura dell'oblazione per la rettifica della data di realizzazione dell'abuso, per la sopraelevazione e per le rate non ancora versate oltre gli interessi legali, il tutto quantificabile, salvo errori e/o omissioni, in circa € 11.100,00.

Risultano inoltre ancora da pagare i conseguenti Oneri di Urbanizzazione relativi alla realizzazione del nuovo volume pari a circa € 10.992,00 e per le opere di ristrutturazione edilizia pari a circa € 3.955,00 e per il Costo di Costruzione pari a circa € 1.830,00 oltre diritti di segreteria e bolli pari a circa € 400,00, per un totale complessivo, salvo errori e/o omissioni, pari a circa € 17.177,00.

- 8 - *"Provveda a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*
- a) *della certificazione energetica di cui al D. Lgs. 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91;*
 - b) *della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente"*

Tutti i lotti sopra descritti risultano sprovvisti sia della Certificazione Energetica di cui al D. Lgs. 192 del 19/08/2005, sia della documentazione amministrativa e tecnica relativa all'installazione degli impianti di cui al D.M. n. 37/2008.

- 9 - *"Provveda ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota"*

Tenuto conto di quanto sopra descritto, tenuto conto dello stato di fatto riscontrato al momento dei sopralluoghi, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, delle eventuali lavorazioni edili necessarie, della presenza di opere non sanabili dal punto di vista urbanistico, il sottoscritto, ritiene opportuno procedere alla stima col metodo comparativo, in base a parametri tecnici, facendo riferimento a precedenti perizie estimative e compravendite di beni con ubicazione e caratteristiche

simili. Eseguite le opportune indagini di mercato presso operatori del settore ed esaminati i valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, fatte le dovute proporzioni e considerando l'eventuale appetibilità dei beni stimati, si attribuiscono i seguenti valori di mercato applicati alle superfici commerciali regolarmente assentite (non vengono prese in considerazione le superfici delle parti abusive e non sanabili) delle unità immobiliari oggetto di perizia per l'intera loro quota di proprietà e per la relativa sola quota pignorata:

LOTTO 1

Descrizione	Consistenza	Euro/mq	Valore complessivo
Foglio 76 Mappale 358 Sub. 3 (Fondo commerciale)	Mq. 82,25	1.700,00	€ 139.825,00
Corte esclusiva	Mq. 109,00	70,00	€ 7.630,00
		VALORE	€ 147.455,00
A dedurre spese regolarizzazione urbanistico catastale			- € 9.000,00
VALORE			€ 138.455,00

LOTTO 2

Descrizione	Consistenza	Euro/mq	Valore complessivo
Foglio 76 Mappale 358 Sub. 4 graffato con mappale 359 sub. 1 (Civile abitazione)	Mq. 71,95	2.300,00	€ 165.485,00
Corte esclusiva	Mq. 224,00	70,00	€ 15.680,00
		VALORE	€ 181.165,00
A dedurre spese necessarie all'ultimazione dei lavori			- € 50.000,00
A dedurre spese regolarizzazione urbanistico catastale			- € 7.500,00
VALORE			€ 123.665,00

LOTTO 3

Descrizione	Consistenza	Euro/mq	Valore complessivo
Foglio 76 Mappale 327 Sub. 9 (Civile abitazione)	Mq. 54,00	1.700,00	€ 91.800,00
Cantina	Mq. 27,00	560,00	€ 15.120,00
Corte esclusiva	Mq. 51,00	100,00	€ 5.100,00
VALORE			€ 112.020,00

LOTTO 4

Descrizione	Consistenza	Euro/mq	Valore complessivo
Foglio 76 Mappale 327 Sub. 10 (Civile abitazione)	Mq. 54,00	1.700,00	€ 91.800,00
Corte esclusiva	Mq. 36,00	100,00	€ 3.600,00
VALORE			€ 95.400,00

LOTTO 5

Descrizione	Consistenza	Euro/mq	Valore complessivo
Foglio 76 Mappale 327 Sub. 11 graffato con mappale 326 sub. 3 (Civile abitazione)	Mq. 111,00	1.300,00	€ 144.300,00
Cantina	Mq. 32,00	433,00	€ 13.856,00
VALORE			€ 158.156,00

RIEPILOGO VALORI

LOTTO 1:	VALORE COMPLESSIVO:	€ 138.000,00
	VALORE PARI ALLA QUOTA DI 1/4:	€ 34.500,00
LOTTO 2:	VALORE COMPLESSIVO:	€ 123.500,00
	VALORE PARI ALLA QUOTA DI 1/4:	€ 30.875,00
LOTTO 3:	VALORE COMPLESSIVO:	€ 112.000,00
	VALORE PARI ALLA QUOTA DI 1/4:	€ 28.000,00
LOTTO 4:	VALORE COMPLESSIVO:	€ 95.000,00
	VALORE PARI ALLA QUOTA DI 1/4:	€ 23.750,00
LOTTO 5:	VALORE COMPLESSIVO:	€ 158.000,00
	VALORE PARI ALLA QUOTA DI 1/4:	€ 39.500,00

SI ALLEGA inoltre alla relazione:

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

Si allega Ispezione Ipotecaria telematica relativa all'immobile pignorato (ALLEGATO 5).

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

Si allega descrizione dei beni su fogli separati (ALLEGATO 6).

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

Si allega documentazione fotografica con planimetria indicate i punti di scatto. ALLEGATO 7 e 8

d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);

Si allegano ricevute di invio avviso di sopralluogo spedite in data 30/7/2014 e 01/08/2014.

Si allegano frontespizi della busta ritornata al mittente.

(ALLEGATO 9)

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

Si provvede a depositare originale dell'elaborato, copia semplice e copia su supporto informatico (DVD) contenente la presente relazione e tutti gli allegati in formato pdf.

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

Carrara, li 10/10/2014

ALLEGATI:

1. copia denuncia di successione
2. visure catastali storiche
3. estratto di mappa catastale
4. planimetrie catastali
5. ispezioni ipotecarie
6. descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze
7. documentazione fotografica Fabbricato A con planimetria indicante i punti di scatto
8. documentazione fotografica Fabbricato B con planimetria indicante i punti di scatto
9. ricevute dell'invio e della ricezione delle raccomandate e della PEC
10. copia Concessione Edilizia n° 362 del 03/10/1956 e Variante n° 311 del 14/06/1957
11. copia domanda di condono n° 3187 del 09/04/1986
12. certificato destinazione urbanistica

