

TRIBUNALE DI MASSA

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.30/2012

PROMOSSA

da: CO.RI.ED. SRL

CONTRO

Giudice dell'Esecuzione Dott. Giampaolo Fabbrizzi

Il sottoscritto **Geom. Massimo Cristiano Radicchi**, con studio professionale in Massa, Viale Democrazia n. 2, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° 982, in data 19/09/2012 veniva nominato Consulente Tecnico d'ufficio nell'Esecuzione di cui all'epigrafe.

In seguito, in data 06/12/2012 alla presenza del Dott. Giampaolo Fabbrizzi Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Massa, prestava giuramento di rito e accoglieva i quesiti formulati dal G.E. che essendo composto da più adempimenti e/o domande, si riportano in grassetto quale titolo all'inizio di ogni adempimento e/o domanda.

ADEMPIMENTI

PROVEDA 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 :

- Estratto di mappa

- Certificazione notarile

Non essendo allegate in atti, sono state richieste copie dei Titoli di Provenienza, segnatamente

-Atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Francesco D'ambrosi in data 17/01/2006 Rep. n. 30729, raccolta 11750, registrato a Prato il 19/01/2006 al n. 472 serie 1T, trascritto c/o Agenzia 286 del Territorio di Massa Carrara in data 23/01/2006 al n. 423 reg. part. (ALLEGATO F).



-Atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Luigi Cattaneo in data 30/07/2008 Rep. n. 16915, raccolta 6030, registrato a Massa Carrara il 02/08/2008 al n. 3512 serie 1T, trascritto c/o Agenzia del Territorio di Massa Carrara in data 04/08/2008 al n. 5552 reg. part. (ALLEGATO F).

-Atto ai rogiti del Notaio Donnini Francesco di Prato in data 26/07/2010 Rep. n. 28796, raccolta 8647, registrato a Prato il 28/07/2010 al n. 10052 serie 1T, trascritto c/o Agenzia del Territorio di Massa Carrara in data 02/08/2010 al n. 5086 reg. part. a seguito di trasformazione della soc. FI.MO.GI. srl in soc. FI.MO.GI. SPA (ALLEGATO F).

PROVEDA 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 precedente 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.**

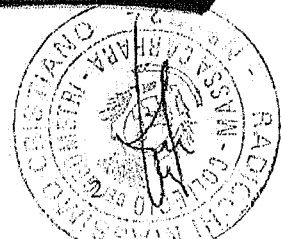
Il sottoscritto ha provveduto:

In data 07/01/2013, ad inviare le raccomandate con ricevuta di ritorno, la comunicazione di inizio operazioni peritali, al debitore esecutato [REDACTED] all'indirizzo risultante dagli atti di notificazione del pignoramento, [REDACTED] (ALLEGATO D).

In data 14/01/2013, ad inviare le raccomandate con ricevuta di ritorno, la comunicazione del secondo accesso, al debitore esecutato [REDACTED] e al creditore precedente [REDACTED] (ALLEGATO D).

In data 31/01/2013, visto l'esito negativo dei precedenti invii e dopo aver contattato telefonicamente le parti, lo scrivente provvedeva ad inviare a mezzo mail, la comunicazione del terzo accesso, all'indirizzo di posta elettronica del debitore esecutato [REDACTED] all'indirizzo di posta elettronica del creditore precedente [REDACTED] (ALLEGATO D).

Non vi sono comproprietari essendo stata pignorata la piena proprietà.



QUESITI

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

L'accesso all'immobile è avvenuto il giorno 06/02/2013, come da comunicazione via mail, inviata agli indirizzi forniti dall'esecutato; In tale data [REDACTED] [REDACTED] garantiva l'accesso agli immobili oggetto di stima ed il relativo rilievo.

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 [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio di Massa-Carrara in data 12/04/2013 al par. n. 2129 risultano:

Comune di Montignoso quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sui seguenti immobili:

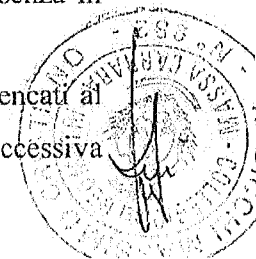
1)- Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione articolata su tre livelli di piano con pertinenza di giardino esclusivo sito in Montignoso, località Cinquale, Via Pardini n 19, catastalmente contraddistinto dal mappale 1803 del Foglio 19 al sub. 8 (cat. A/2);

2)- Altra porzione di fabbricato adiacente ad uso di autorimessa, sita sul lato monte dell'unità precedentemente individuata e censita al mappale 1803 del Foglio 19 al sub. 9 (cat. C/6).

3) Si segnala che, nonostante l'atto di pignoramento sopracitato individui anche beni adiacenti aventi però accesso dalla Via Della Croce n. 10, contraddistinti dai mappali 379 sub. 1 del Foglio 19 (abitazione cat. A/2) e annessa autorimessa mappale 379 sub. 2 del Foglio 19 (categoria C/6) e area scoperta ad uso passo contraddistinta dal mappale 1264 del Foglio 19, dal sopraluogo esperto in data 06/02/2013 la situazione dei beni in oggetto risulta modificata come di seguito meglio descritto.

Per quanto attiene ai beni superiormente elencati ai punti 1 e 2, si riscontra la loro presenza in sito con variazioni nella consistenza e destinazione, meglio descritte nel seguito.

Per quanto attiene invece agli immobili aventi accesso dalla Via Della Croce n. 10 ed elencati al punto 3, si evidenzia la loro inesistenza, causa opere di demolizione totale e successiva



ricostruzione di altro edificio di natura residenziale composto, allo stato attuale, da 4 unità abitative articolate su tre livelli di piano, con opere edilizie in corso di ultimazione.

RIEPILOGO DATI CATASTALI

Beni superiormente indicati ai punti 1-2

I beni oggetto di pignoramento immobiliare risultano censiti all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Massa Carrara, Comune di Montignoso, Via Pardini n. 19, con i seguenti identificativi:

Ditta catastale : [REDACTED]

Unità immobiliare : N.C.E.U.

Foglio	Mappale	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
19	1803	8	A/2	5	8 vani	€ 1.487,40
19	1803	9	C/6	7	24,00Mq.	€ 104,12

A confini partendo da Monte e proseguendo in senso orario; con immobile di cui al mappale 379, immobile di cui al mappale 1932, immobile di cui al mappale 1803 sub. 2, mappale 1803 sub. 7 (stradello comune a tutti i sub. del mappale 1803), , immobile di cui al mappale 1802, salvo altri o variati.

Si segnala che: con denuncia di variazione catastale, derivante da unità afferente su area urbana del 13/12/2006 n. 6276 (protocollo MS0084833), la particella 1803 subalterno 1 è stata trasformata in particella 1803 subalterno 8 (appartamento) e in particella 1803 subalterno 9 (garage).

Si segnala inoltre che la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto in quanto si evidenzia una diversa posizione del muro di delimitazione dell'area pertinente che ingloba anche parte della proprietà mappale 379 elencata al successivo punto 3.

Si ritiene che sia necessaria, preliminarmente alla futura alienazione dei beni in oggetto, l'esecuzione delle variazioni catastali sia al catasto terreni che al catasto fabbricati, per individuare l'area da stralciare dal fabbricato di cui al mappale 1803 sub. 8, al fine di inglobare la stessa, nella consistenza del nuovo fabbricato in corso di costruzione (beni di cui al punto 3) coerentemente con la situazione di fatto riscontrata in sede di sopralluogo.

Beni di cui al punto n. 3

Ditta catastale : [REDACTED]

Come in precedenza accennato, i beni con accesso dalla via Della Croce n. 10, non sono più rinvenibili in loco, causa loro demolizione totale e successiva riedificazione di piccolo complesso edilizio in sostituzione del preesistente; alla data attuale, causa il mancato aggiornamento delle mappe catastali e delle informazioni censuarie relative da parte della ditta esecutata, ~~NON SI~~ POSSONO IDENTIFICARE CATASTALMENTE DETTI BENI; necessita l'esecuzione di

pratica catastale a tal fine preordinata e anche a perfezionare la diminuzione di resede come superiormente meglio esplicato.

L'intero compendio, costituito da quattro unità in corso di ultimazione, da area scoperta pertinenziale e viabilità di accesso, confina con, partendo da Levante e proseguendo in senso orario; Con immobile di cui al mappale 880, a lato mare, beni di cui al mappale 1803, a Ponente, mappale 375, a Nord mappale 1694. Salvi se altri o più precisi confini.

Si evidenzia che la mappa catastale non è conforme allo stato di fatto, causa la mancata denuncia di accatastamento delle importanti variazioni eseguite.

PROVENIENZA

Beni di cui ai punti 1-2 siti in Montignoso, località Cinquale, Via Pardini n 19.

I beni in oggetto sono pervenuti alla [REDACTED] con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Francesco D'ambrosi in data 17/01/2006 Rep. n. 30729, raccolta 11750, registrato a Prato il 19/01/2006 al n. 472 serie 1T, trascritto c/o Agenzia del Territorio di Massa Carrara in data 23/01/2006 al n. 423 reg. part.

Beni di cui al punto 3 siti in Montignoso, località Cinquale, Via Della Croce n 10.

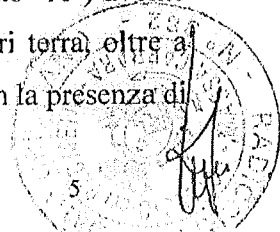
I beni in oggetto sono pervenuti alla [REDACTED] con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Luigi Cattaneo in data 30/07/2008 Rep. n. 16915, raccolta 6939, registrato a Massa Carrara il 02/08/2008 al n. 3512 serie 1T, trascritto c/o Agenzia del Territorio di Massa Carrara in data 04/08/2008 al n. 5552 reg. part.

Si segnala che: in forza di atto ai rogiti del notaio Donnini Francesco di Prato in data 26/07/2010 Rep. n. 28796, raccolta 8647, registrato a Prato il 28/07/2010 al n. 10052 serie 1T, trascritto c/o Agenzia del Territorio di Massa Carrara in data 02/08/2010 al n. 5086 reg. part. [REDACTED]

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

Descrizione Beni di cui al punto n. 1-2

L'unità immobiliare oggetto della presente, è sita in Comune di Montignoso, località "Cinquale" Via Pardini n°19, e precisamente la sesta ed ultima di sei unità immobiliari (denominate condominio "Villa Patrizia") contando dal mare verso monte, costituente la porzione di bifamiliare ad uso civile abitazione posta al lato monte (del fabbricato denominato "A") avente accesso distinto dal numero civico 19 della detta via, dislocata su tre piani fuori terra, oltre a pertinenza esclusiva di terreno scoperto adiacente l'abitazione sui tre lati liberi, con la presenza di



due manufatti in legno ad uso ricovero auto e tettoia coperta adiacente l'abitazione. L'esposizione della porzione immobiliare è sui lati Monti-Levante-Ponente dell'edificio di cui è parte.

L'unità immobiliare internamente è suddivisa in zona giorno al piano terra articolata tra vano cottura, soggiorno, disimpegno, bagno e pranzo avente anche funzione di ingresso principale; al piano primo, sono presenti due camere da letto, un bagno, e locale disimpegno, oltre a due terrazze a livello accessibili direttamente dalle camere; al piano secondo, sono presenti due camere da letto, un bagno, e locale disimpegno, oltre a una terrazza a livello accessibile direttamente dalle camere, il tutto collegato a mezzo di scala interna di comunicazione interpiano in C.A. rivestita in cotto.

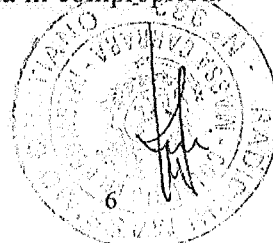
L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera dotati di persiane ad ante, anche le porte interne sono in legno di buona fattura; i pavimenti, della zona giorno e quelli della zona notte di piano primo sono in cotto, mentre quelli della zona notte di piano secondo sono in Parquet di legno, i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica monocottura; il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono garantiti da caldaia murale alimentata a gas metano al servizio dell'unità. Sono altresì presenti split elettrici atti a garantire l'adeguato riscaldamento e raffrescamento dell'intera unità immobiliare. (ALLEGATO H).

L'immobile in oggetto risulta consono all'uso di abitazione cui è destinato ed è inserito in una zona, semicentrale ad alta densità residenziale e turistica.

Tale località è posta nella zona pianeggiante del comune di Montignoso a circa 900 metri dal mar Tirreno e a 1,5 Km. dal porticciolo turistico balneare di Cinquale, risulta facilmente accessibile e ben servita dalla viabilità. La stessa è caratterizzata dalla presenza di edifici principalmente a destinazione residenziale anche se sono presenti alcuni fabbricati a destinazione mista, commerciale-residenziale. Per quanto suindicato, la zona risulta di buona appetibilità sul mercato immobiliare.

Descrizione Beni di cui al punto n. 3

L'intero compendio, è costituito da edificio plurifamiliare ad civile abitazione, composto da quattro unità in corso di ultimazione oltre che da area scoperta pertinenziale e viabilità di accesso, Il tutto catastalmente ricade, per quanto attiene all'edificio plurifamiliare, sull'area derivante dalla demolizione del preesistente edificio già individuato dal mappale 379 subalterno 1 e 2 del foglio 19; La viabilità di accesso è costituita da piccola striscia di terreno ad uso passo ampio pedonale e carraio, catastalmente censita foglio 19 mappale 1264 - vigneto di mq. 80,00 e foglio 19 n. 1694 sub. 7 - Via della Croce n. 18 p. T - B.C.N.C. (area che risulta in comproprietà con altra ditta). (ALLEGATO H).



4) Riferisca sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione -se occupato/l 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;

- Beni di cui ai punti 1-2 siti in Montignoso, località Cinquale, Via Pardini n 19, attualmente risultano liberi ed in disponibilità della ██████ eseguita.
- Beni di cui al punto 3 siti in Montignoso, località Cinquale, Via Della Croce n 10, attualmente l'intero compendio immobiliare risulta costituito da quattro unità in corso di ultimazione, libere ed in disponibilità della ██████ eseguita.

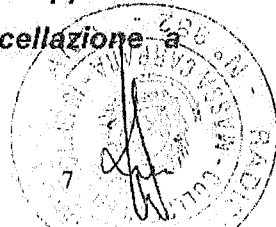
5) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- 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 ai punti n. 1 e 2

- Beni di cui ai punti 1-2 siti in Montignoso, località Cinquale, Via Pardini n 19, Attualmente risulta un debito nei confronti del Condominio ██████ di €. 699,61. (ALLEGATO P).
- Beni di cui al punto 3 siti in Montignoso, località Cinquale, Via Della Croce n 10, Sebbene trattasi di edificio plurifamiliare, al momento non risulta costituito condominio in quanto trattasi di edificio in corso di ultimazione.

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.



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

1. **Ipoteca Volontaria** a favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. iscritta in data 08/06/2006 al n 1385 del reg. part. Per €. 400.000,00;

2. **Ipoteca Volontaria** a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA – S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A. iscritta in data 04/08/2008 al n 1716 del reg. part. Per €. 2.000.000,00;

3. **Ipoteca Volontaria** a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA – S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A. iscritta in data 02/02/2011 al n 146 del reg. part. Per €. 430.000,00;

4. **Ipoteca Giudiziale** a favore della [REDACTED] iscritta in data 03/01/2012 al n 8 del reg. part. Per €. 100.000,00;

5. **Pignoramento Immobiliare** a favore della [REDACTED] trascritto in data 12/04/2013 al n. 2129 del reg. part..

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.Lvo 378/01: 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° settembre 1967.

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Montignoso inerenti alle certificazioni ed ai titoli abilitativi delle unità pignorate risultano le seguenti autorizzazioni:

• **Beni di cui ai punti 1-2** siti in Montignoso, località Cinquale, Via Pardini n 19,

Il fabbricato che comprende le due unità oggetto del presente accertamento, risulta edificato in forza di Concessione Edilizia n° 1590/1998 del 24/02/1998 e successiva variante in corso d'opera n° 1741/1999 rilasciata in data 13/07/1999; successivamente è stata presentata al sindaco del comune di Montignoso domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 32 della legge 326/2003 e L.R. 53/2004 in data 11/12/2004, registrata al n. 13887 protocollo generale, ed al n. 184 di pratica, in dipendenza della quale è stata rilasciata dal sindaco di detto comune in data 03/01/2006 la relativa concessione in sanatoria n. 2277; per lavori di ristrutturazione edilizia inerenti la realizzazione di posto auto al coperto, è stata presentata presso il comune di



Montignoso, una D.I.A. n. 8436 del 25/03/2006 e successiva variante in corso d'opera e/o variante finale, protocollo urbanistica 2522 del 15/03/2006. (ALLEGATO O).

• Beni di cui al punto 3 siti in Montignoso, località Cinquale, Via Della Croce n 10, FABBRICATO PREESISTENTE ALLA DEMOLIZIONE (FOGLIO 19 MAPP. 379 SUB. 1-2)

Il fabbricato de quo, demolito come già relazionato, veniva realizzato in data anteriore al 01/09/1967; successivamente a tale data, per opere relative ad ampliamento, variazioni prospettiche e realizzazione di garage realizzate in difformità da prescrizioni edilizie e/o urbanistiche è stata rilasciata dal Comune di Montignoso concessione edilizia in sanatoria in data 30 dicembre 1992 n. 309.

FABBRICATO QUADRIFAMILIARE ESISTENTE ALLA DATA DEL SOPRALUOGO

Il nuovo fabbricato che comprende le quattro unità immobiliari, in corso di ultimazione, risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n° 2580 del 10/05/2007 e successiva variante in corso d'opera n° 2810 rilasciata in data 05/03/2010;

In data 09/05/2011 al n. di protocollo 6577 e' stata presentata la fine lavori parziale;

In data 21/02/2012 al n. di protocollo 2751 e' stata presentata comunicazione di esecuzione opere di ordinaria manutenzione n. 10879. (ALLEGATO O).

RISCONTRO DELLE DIFFORMITA'

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

Dal confronto tra i grafici allegati D.I.A. n. 8436 del 25/03/2006 e successiva variante in corso d'opera e/o variante finale, protocollo urbanistica 2522 del 15/03/2006 e il rilievo dell'immobile alla data del sopralluogo si sono riscontrate alcune difformità, di seguito elencate e graficamente rappresentate nella "planimetria illustrativa 2" stato sovrapposto. (ALLEGATO H).

Al piano terra, nell'area esterna pertinenziale, si riscontra la presenza di n° 2 manufatti con struttura lignea eseguiti in assenza di titolo abilitativo, manufatti ad uso;

A-1) Tettoia per ricovero auto, con relativo spazio esterno pavimentato, distaccata dal fabbricato principale e posta in aderenza al confine lato ponente monte;

A-2) Tettoia annessa al fabbricato avente accesso diretto dalla cucina e relativo spazio esterno pavimentato adiacente alla stessa, sul lato levante,

A-3) Utilizzo ad uso abitativo degli spazi legittimamente realizzati come accessorio (Posto auto coperto) ai sensi del titolo abilitativo di cui sopra, previa trasformazione del vano accessorio legittimamente realizzato ad uso autorimessa, in vano di soggiorno dotato di tutti gli accessori, atto a garantire la continua permanenza abitativa.

A-4) difforme realizzazione dimensionale delle aperture lucifere (finestre) rispetto al progetto di cui sopra.



A-5 Stralcio di parte della pertinenza esterna sul lato monte a confine con l'iniziativa immobiliare in corso di ultimazione, e annessione dell'area stralciata al suddetto fabbricato in corso di ultimazione.

A-6 Realizzazione in difformità del suddetto vano già autorimessa, edificato con altezza maggiore del consentito Ml. 2,50 in luogo di 2.40.

Si relaziona che gli abusi riscontrati risultano parzialmente sanabili e parzialmente non sanabili ai sensi delle vigenti normative; più dettagliatamente si precisa che:

Le opere in difformità riscontrate nel piano terreno, elencate superiormente al punto (A-2) - (A4) risultano assentibili, salvo verifica ed autorizzazioni da parte dei competenti uffici preposti, con attestazione di conformità, ai sensi dell'Art. 140, Legge Regionale 1/05, a patto che venga per A2 rimossa la copertura venendo con ciò a trattarsi di pergolati ornamentali aperti.

Per le ulteriori opere riscontrate quali interventi non licenziati e superiormente elencate, si relazione quanto segue:

Non risultano assentibili le opere elencate al punto A-1, e pertanto ne dovrà essere disposta la rimozione completa o, la rimozione della copertura e lo spostamento dei sostegni sino alla concorrenza della legittima distanza dai confini (ml. 1,50).

Non risultano assentibili le opere elencate al punto A-3, A-6 e pertanto dovrà essere disposto il riallineamento della copertura sino all'altezza consentita (mt. 2,40) ed il ripristino della destinazione ad uso autorimessa, in luogo di abitazione come riscontrato in sopraluogo.

Le opere elencate al punto A-5, risultano assentibili a patto che venga adeguata l'altezza globale del muro di recinzione alle norme di regolamento (altezza globale cm. 180 suddivisi in cm. 90 cordolo in muratura e cm. 90 inferriata) e che venga eseguita la variazione catastale sia al catasto terreni che al catasto fabbricati, per individuare l'area stralciata; operazione che unitamente alle pratiche per la regolarizzazione urbanistica, dovrà necessariamente essere eseguita anteriormente all'alienazione dei beni al fine di corretta individuazione degli stessi.

Il costo della sanatoria mediante, attestazione di conformità, ai sensi dell'Art. 140, Legge Regionale 1/05, della sanzione amministrativa, del tipo mappale, delle variazioni catastali sia al catasto terreni che fabbricati e quant'altro necessario al fine dell'ottenimento della suddetta concessione ed infine il costo delle demolizioni per i vari interventi di ripristino, viene indicato in complessivi € 11.000,00 (Undicimila/00) e verrà detratto dalla valutazione immobiliare.

Relativamente ai Beni di cui al punto n. 3

Si omette la verifica di rispondenza urbanistica dei beni in quanto non oggetto di pignoramento nello stato di fatto in cui sono stati riscontrati in sopraluogo.



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.

Non è stata prodotta al C.T.U. alcuna Certificazione Energetica (ACE), né alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37)

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.

Tenuto conto di quanto sopra scritto, delle caratteristiche ed ubicazione del bene, 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, confrontato i valori OMI (osservatorio mercato immobiliare) riferiti all'intera proprietà, tenuto conto del particolare stato di godimento del bene, dell'attuale crisi del mercato immobiliare, si attribuiscono i seguenti valori di mercato (€/mq.) applicati alla Superficie Commerciale della singola unità:

Calcolo Superficie Commerciale e Valore di Mercato della proprietà per la quota di 1000/1000:

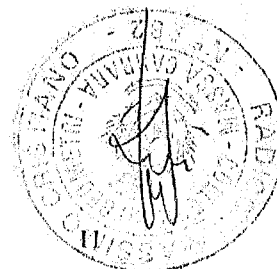
• Beni di cui ai punti 1-2 siti in Montignoso, località Cinquale, Via Pardini n 19,

Descrizione	Altezza	Consistenza circa mq.	Euro/mq	Valore complessivo
Abitazione p.t. - p.1°	> cm. 270	84,40 x 1,00 = 84,40 x	€ 3.000,00/Mq. =	€ 253.200,00
Abitazione p.2°	Min. cm 150 Max cm 250	42,20 x 0,60 = 25,32 x	€ 3.000,00/Mq. =	€ 75.960,00
Terrazze p. 1°- p.2°	-----	21,80 x 0,30 = 6,54 x	€ 3.000,00/Mq. =	€ 19.620,00
Garage p.t.	Min. cm 240 Max cm 375	23,85 x 0,50 = 11,92 x	€ 3.000,00/Mq. =	€ 35.760,00
Giardino p.t.	-----	255,00 x 0,10 = 25,50 x	€ 3.000,00/Mq. =	€ 76.500,00
Sommando in Totale				= € 461.040,00
Spese Ripristino e/o Sanatoria			€ 11.000,00	€ 450.040,00

Detratti € 11.000,00 per spese di Ripristino e/o Sanatoria

TOT. € 450.000,00 arr.

(Quattrocentocinquantamila/00)



- Beni di cui al punto 3 siti in Montignoso, località Cinquale, Via Della Croce n 10,

Per le medesime motivazioni adottate si omette la valutazione del suddetto bene.

ELENCO ALLEGATI

- a) elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, e la relativa planimetria;
- d) avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)
- e) originale dell'elaborato, copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).

Come da richiesta sono stati predisposti su foglio separato gli allegati, aggiungendo la copia dell'atto di acquisto da parte del debitore eseguito come richiesta nei provvedimenti di cui sopra, il tutto è stato riunito in apposito elaborato denominato

“Allegati “

ADEMPIMENTI

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

Si è provveduto 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 inviare una copia al creditore procedente, una al debitore eseguito [REDACTED]

Allegata all'originale della perizia l'attestazione di aver provveduto ai suddetti invii.

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.

CRON 664

Massa 15 Aprile 2013

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Massimo Cristiano Radicchi
16/04/2013

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Massimo Cristiano Radicchi



TRIBUNALE DI MASSA

Esecuzione Immobiliare R.G.E. **n.30/2012**

PROMOSSA

da: *****

CONTRO

Giudice dell'Esecuzione Dott. Giampaolo Fabbrizzi

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRAZIONE

Il sottoscritto **Geom. Massimo Cristiano Radicchi**, con studio professionale in Massa, Viale Democrazia n. 2, 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 02 Aprile 2014 con cui il G.E. assegna al sottoscritto: *“sulla base del preventivo depositato all'udienza del 04/12/2013, il completamento della relazione circa il valore da attribuire ai rimanenti beni nonché all'accatastamento degli immobili stessi e il frazionamento del terreno confinante”*, lo stesso si appresta a rispondere ai suddetti quesiti.

Ad evasione di quanto richiesto, il sottoscritto CTU procedeva quindi alla redazione del frazionamento catastale e al successivo accatastamento dei beni in oggetto, al fine di poter puntualmente ottemperare alle richieste del G.E. nel prosieguo della presente si renderà conto dei nuovi identificativi catastali dei beni trattati e della relativa stima.

RIEPILOGO DATI CATASTALI

Beni di cui ai punti 1-2

Alla data odierna, i beni oggetto di pignoramento immobiliare, a seguito della pratica di accatastamento prot. MS0039701 del 12/06/2014, risultano censiti all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Massa Carrara, Comune di Montignoso, Via Pardini n. 19, con i seguenti identificativi catastali, in sostituzione dei precedenti mappali, 1803 sub. 8 e 9, già presenti nella precedente perizia di stima:

Ditta catastale : ***** con sede in Carrara, C.F. ***** , proprietaria per 1/1.

Unità immobiliari: N.C.E.U.

Foglio	Mappale	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
19	1803	10	A/2	5	9,5 vani	€ 1.766,28
19	1803	11	C/6	2	29,00Mq.	€ 59,91

A confini -Partendo da Monte e proseguendo in senso orario; con: immobile di cui al mappale 2085 sub. 1 e sub 4, immobile di cui al mappale 1932, immobile di cui al mappale 1803 sub. 2, mappale 1803 sub. 7 (stradello comune a tutti i sub. del mappale 1803), immobile di cui al mappale 1802, salvo altri o variati.

Cronistoria catastale:

- In data 13/12/2006, con denuncia di variazione catastale, derivante da unità afferente su area urbana n. 6276 (protocollo MS0084833), la particella 1803 subalterno 1 è stata trasformata in particella 1803 subalterno 8 (appartamento) e in particella 1803 subalterno 9 (garage).

- In data 29/05/2014, è stato presentato all'agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Massa Carrara – Territorio servizi Catastali, Tipo di Frazionamento e Mappale (protocolli MS0034765-MS0034766 del 30/05/2014), per individuare l'area da stralciare dal fabbricato di cui al mappale 1803 sub. 8, al fine di inglobare la stessa, nella consistenza del nuovo fabbricato in corso di costruzione (beni di cui al punto 3).

- In data 12/06/2014, con denuncia di variazione catastale (protocollo MS0039701), per frazionamento e fusione, ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni, le particelle 1803 sub. 8 e 1803 sub. 9, sono state trasformate in particella 1803 subalterno 10 (appartamento) e in particella 1803 subalterno 11 (Tettoia/Posto Auto Coperto).

Beni di cui al punto n. 3

Alla data odierna, i beni oggetto di pignoramento immobiliare, a seguito della pratica di accatastamento prot. MS0039701 del 12/06/2014, risultano censiti all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Massa Carrara, Comune di Montignoso, Via croce n. 10, con i seguenti identificativi catastali, in sostituzione dei precedenti mappali, 1264, 379 sub. 1 e 2, già presenti nella precedente perizia di stima:

Ditta catastale : ***** con sede in Carrara, C.F. *****, proprietaria per 1/1.

Unità immobiliari: N.C.E.U.

Foglio	Mappale	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
19	2085	1	F/3	-----	U.I.U. in corso di costruzione	
19	2085	2	F/3	-----	U.I.U. in corso di costruzione	
19	2085	3	F/3	-----	U.I.U. in corso di costruzione	
19	2085	4	F/3	-----	U.I.U. in corso di costruzione	

19	2085	5	B.C.N.C. (Camminamento Pedonale) Comune ai sub. 1 e 2.
19	2085	6	B.C.N.C. Camminamento Pedonale) Comune ai sub. 3 e 4.
19	2085	7	B.C.N.C. (Stradello di Accesso, Corte Esterna, Locale Contatori) Comune ai Tutti i subalterni.

A confini -L'intero compendio, costituito da quattro unità in corso di costruzione da area scoperta pertinenziale e viabilità di accesso, confina partendo da Levante e proseguendo in senso orario con: immobile di cui al mappale 380, immobili di cui al mappale 1932 e mappale 1803 sub. 10, immobili di cui ai mappali 375 e 653, immobili di cui ai mappali 1694 e 378. Salvo altri o variati.

Nota bene:

- Catastralmente i beni risultano in corso di costruzione e non essendo ancora state presentate le relative planimetrie catastali, si riporta negli allegati le planimetrie dello stato di fatto.

Cronistoria catastale:

- In data 29/05/2014, è stato presentato all'agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Massa Carrara – Territorio servizi Catastali, Tipo di Frazionamento e Mappale (protocolli MS0034765-MS0034766 del 30/05/2014), per introdurre in mappa il nuovo fabbricato in corso di costruzione (beni di cui al punto 3), previa demolizione dell'esistente (Mapp. 379 sub. 1 e 2), nonché al fine di individuazione di parte di area esterna già compresa nella consistenza del fabbricato di cui al Mapp. 1803 sub. 8 (che temporaneamente ha preso l'identificativo catastale di Mapp. 1803/b), frazionamento eseguito al solo fine di inglobare la stessa area esterna nella consistenza complessiva del nuovo fabbricato in corso di costruzione, unitamente ad altra particella autonoma costituente viabilità di accesso (Mapp. 1264), a formare unico lotto urbano (beni di cui al punto 3) derivante dalla fusione delle unità soprariporate (mappali 1803/b, 1264, 379 sub. 1 e 2).

- In data 12/06/2014, con denuncia di variazione catastale (protocollo MS0039701), per frazionamento e fusione, ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni, il mappale 379 sub. 1 e il mappale 379 sub. 2, sono stati soppressi originando così i nuovi identificativi catastali mappale 2085 sub. 1, 2, 3, 4, (porzioni di fabbricato residenziale in corso di costruzione) e 5, 6, 7 (utilità comuni).

PROVENIENZA

Beni di cui ai punti 1-2 siti in Montignoso, località Cinquale, Via Pardini n 19.

I beni in oggetto sono pervenuti alla *****. [redacted] con sede in Lucca , C.F. ***** , con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. ***** in data 17/01/2006 Rep. n. 30729,

raccolta 11750, registrato a Prato il 19/01/2006 al n. 472 serie 1T, trascritto c/o Agenzia del Territorio di Massa Carrara in data 23/01/2006 al n. 423 reg. part.

Beni di cui al punto 3 siti in Montignoso, località Cinquale, Via Della Croce n 10.

I beni in oggetto sono pervenuti alla ***** con sede in Lucca , C.F. ***** , con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. ***** in data 30/07/2008 Rep. n. 16915, raccolta 6939, registrato a Massa Carrara il 02/08/2008 al n. 3512 serie 1T, trascritto c/o Agenzia del Territorio di Massa Carrara in data 04/08/2008 al n. 5552 reg. part.

Si segnala che: in forza di atto ai rogito del notaio ***** di Prato in data 26/07/2010 Rep. n. 28796, raccolta 8647, registrato a Prato il 28/07/2010 al n. 10052 serie 1T, trascritto c/o Agenzia del Territorio di Massa Carrara in data 02/08/2010 al n. 5086 reg. part. la ***** viene trasformata in *****

Si segnala inoltre che: in forza di atto ai rogito del notaio ***** di Massa in data 06/03/2014 Rep. n. 18.663, raccolta 12.396, registrato all'Ufficio Territoriale di Massa Carrara il 14/03/2014 al n. 1142 serie 1T, volturato con nota presentata con modello unico n. 301 1/2014 del 18/03/2014 (protocollo MS0017182), la ***** viene trasformata in soc. ***** SRL.

DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione Beni di cui al punto n. 1-2

L'unità immobiliare oggetto della presente, è sita in Comune di Montignoso, località "Cinquale" Via Pardini n°19, e precisamente la sesta ed ultima di sei unità immobiliari (denominate condominio "Villa Patrizia") contando dal mare verso monte, costituente la porzione di bifamiliare ad uso civile abitazione posta al lato monte (del fabbricato denominato "A") avente accesso distinto dal numero civico 19 della detta via, dislocata su tre piani fuori terra, oltre a pertinenza esclusiva di terreno scoperto adiacente l'abitazione sui tre lati liberi, con la presenza di due manufatti in legno ad uso ricovero auto e tettoia coperta adiacente l'abitazione, gli stessi eseguiti in assenza di titolo abilitativo. L'esposizione della porzione immobiliare è sui lati Monti-Levante-Ponente dell'edificio di cui è parte.

L'unità immobiliare internamente è suddivisa in zona giorno al piano terra articolata tra vano cottura, soggiorno, disimpegno, bagno e pranzo avente anche funzione di ingresso principale; al piano primo, sono presenti due camere da letto, un bagno, e locale disimpegno, oltre a due terrazze a livello accessibili direttamente dalle camere; al piano secondo, sono presenti due camere da letto, un bagno, e locale disimpegno, oltre a una terrazza a livello accessibile

direttamente dalle camere, il tutto collegato a mezzo di scala interna di comunicazione interpiano in C.A. rivestita in cotto.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera dotati di persiane ad ante, anche le porte interne sono in legno di buona fattura; i pavimenti, della zona giorno e quelli della zona notte di piano primo sono in cotto, mentre quelli della zona notte di piano secondo sono in Parquet di legno, i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica monocottura; il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono garantiti da caldaia murale alimentata a gas metano al servizio dell'unità. Sono altresì presenti split elettrici atti a garantire l'adeguato riscaldamento e rinfrescamento dell'intera unità immobiliare.

L'immobile in oggetto risulta consono all'uso di abitazione cui è destinato ed è inserito in una zona, semicentrale ad alta densità residenziale e turistica.

Tale località è posta nella zona pianeggiante del comune di Montignoso a circa 900 metri dal mar Tirreno e a 1,5 Km. dal porticciolo turistico balneare di Cinquale, risulta facilmente accessibile e ben servita dalla viabilità. La stessa è caratterizzata dalla presenza di edifici principalmente a destinazione residenziale anche se sono presenti alcuni fabbricati a destinazione mista, commerciale-residenziale. Per quanto suindicato, la zona risulta di buona appetibilità sul mercato immobiliare.

Descrizione Beni di cui al punto n. 3

L'intero compendio oggetto della presente, è sito in Comune di Montignoso, località "Cinquale" Via Croce n°10, e precisamente è costituito da edificio plurifamiliare ad uso di civile abitazione, composto da quattro unità in corso di ultimazione, ciascuna dotata di corte esclusiva, oltre a utilità comuni costituite da porzioni di area scoperta esterna ad uso viabilità di accesso e spazio di manovra.

Il tutto catastalmente è individuato dai sub. 1, 2, 3, 4 del Mapp. 2085 Fg. 19 (per quanto attiene alle unità abitative) e sub. 5, 6, 7 del Mapp. 2085 Fg. 19 per quanto attiene alle utilità comuni, come meglio rappresentate nell'elaborato planimetrico che si allega alla presente.

L'accesso al piccolo complesso edilizio sopra individuato, avviene mediante servitù di passo a piedi e con veicoli della larghezza di mt. 3, insistente sull'area esterna (non colpita dal pignoramento immobiliare, ma sempre di proprietà della ***** contraddistinta dal foglio 19 n. 1694 sub. 7 - Via della Croce n. 18 p. T -, classificato quale B.C.N.C. (area al servizio anche di altro fabbricato sul fronte di via Croce); il tutto come risultante dalle clausole e condizioni di cui all'atto a rogito notaio ***** di Massa in data 11 dicembre 1962, rep. 2.002, registrato a Massa il 20 dicembre 1962 al n. 171/2005 e trascritto il 28 dicembre 1962 al n. 4689.

Le quattro unità immobiliari, costituenti nell'insieme l'intero fabbricato, risultano disposte su tre livelli di piano (terra, primo e sottotetto) e suddivise nel suo interno.

- Piano terra: ingresso, soggiorno - pranzo con angolo cottura a vista, bagno ed area esterna rappresentata da piccolo resede con parte di essa pavimentata.




- Piano primo: camera, cameretta, bagno e locale disimpegno, oltre ad un balcone, (ad eccezione dell'unità "C" identificata dal sub. 1 che risulta priva di balcone).

- Piano secondo, vano sottotetto ad uso soffitta, con altezza media di h. 1,49 (min. h. 094 cm - max h. 2.04 cm al colmo); il tutto collegato a mezzo di scala interna interpiano e come meglio rappresentato nelle allegate planimetrie illustrative.

Trattandosi di un immobile in corso di costruzione, le unità immobiliari alla data del sopralluogo risultavano parzialmente ultimate; mancando per la loro completa ultimazione l'esecuzione delle seguenti opere: pavimentazioni generali interne, compreso i relativi zoccolini, rivestimenti dei bagni ed angoli cottura, le porte interne, le tinteggiature interne, il completamento dell'impiantistica, sia elettrica che termoidraulica, nonché le caldaie per il riscaldamento e la produzione di acqua calda, le apparecchiature sanitarie con le relative rubinetterie. Esternamente il fabbricato e le singole unità immobiliari risultano mancanti del completamento delle recinzioni nonché delle divisioni interne tra unità, realizzate solo con muretto e non completate con ringhiera o rete metallica; del cancello d'ingresso carraio e dei cancelletti di ingresso alle singole unità immobiliari, oltre ad alcune sistemazioni esterne quali: il completamento della pavimentazione in autobloccanti, le rifiniture dei giardini e delle pompeiane ornamentali in legno previste nel progetto edilizio, nonché tutti gli allacci tecnologici per le quattro unità immobiliari.

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.

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

1. Ipoteca Volontaria a favore di ***** 
iscritta in data 08/06/2006 al n 1385 del reg. part., per €. 400.000,00, derivante da concessione di mutuo per la somma di €. 200.000,00, durata mutuo 7 anni - contro  *****  con

sede in Prato, per l'intera proprietà gravante gli immobili di cui ai punti 1 e 2. (ex Foglio 19 mappale 1803 subalterno 1).

2. Ipoteca Volontaria a favore di ***** iscritta in data **04/08/2008** al n **1716** del reg. part. per €. 2.000.000,00, derivante da concessione di mutuo per la somma di €. 1.000.000,00, durata mutuo 4 anni - contro ***** con sede in Prato, per l'intera proprietà gravante gli immobili di cui al punto 3. (ex Foglio 19 Mappale 379 subalterno 1 e subalterno 2, - Foglio 19 Mappale 1264) e (Foglio 19 Mappale 1694 subalterno 7 non oggetto di pignoramento).

3. Ipoteca Volontaria a favore di ***** iscritta in data **02/02/2011** al n **146** del reg. part., per €. 430.000,00, derivante da concessione di mutuo per la somma di €. 215.000,00, durata mutuo 10 anni - contro ***** con sede in Lucca, per l'intera proprietà gravante gli immobili di cui ai punti 1 e 2. (ex Foglio 19 mappale 1803 subalterno 8 e subalterno 9).

4. Ipoteca Giudiziale a favore della ***** iscritta in data **03/01/2012** al n **8** del reg. part., derivante da decreto ingiuntivo per la somma di €. 100.000,00, capitale 82.660,86, contro ***** con sede in Lucca, (iscritta per l'intera proprietà su gli immobili di cui ai punti 1, 2 e 3. (ex Foglio 19 Mappale 379 subalterno 1 e subalterno 2, - Foglio 19 Mappale 1264, Foglio 19 Mappale 1803 subalterno 8 e subalterno 9).

5. Pignoramento Immobiliare a favore della ***** trascritto in data **12/04/2013** al n. **2129** del reg. part., contro ***** con sede in Lucca, (trascritto su tutti i beni per l'intera proprietà gravante gli immobili di cui al punto 1, 2 e 3). (ex Foglio 19 Mappale 379 subalterno 1 e subalterno 2, - Foglio 19 Mappale 1264, Foglio 19 Mappale 1803 subalterno 8 e subalterno 9).

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.Lvo 378/01: 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° settembre 1967.

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Montignoso inerenti alle certificazioni ed ai titoli abilitativi delle unità pignorate risultano le seguenti autorizzazioni:

- **Beni di cui ai punti 1-2** siti in Montignoso, località Cinquale, Via Pardini n 19,
Il fabbricato che comprende le due unità oggetto del presente accertamento, risulta edificato in forza di Concessione Edilizia n° 1590/1998 del 24/02/1998 e successiva variante in corso d'opera n° 1741/1999 rilasciata in data 13/07/1999; successivamente è stata presentata al sindaco del comune di Montignoso domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 32 della legge 326/2003 e L.R. 53/2004 in data 11/12/2004, registrata al n. 13887 protocollo generale, ed al n. 184 di pratica, in dipendenza della quale è stata rilasciata dal sindaco di detto comune in data 03/01/2006 la relativa concessione in sanatoria n. 2277; per lavori di ristrutturazione edilizia inerenti la realizzazione di posto auto al coperto, è stata presentata presso il comune di Montignoso, una D.I.A. n. 8436 del 25/03/2006 e successiva variante in corso d'opera e/o variante finale, protocollo urbanistica 2522 del 15/03/2006. (ALLEGATO O).

- **Beni di cui al punto 3** siti in Montignoso, località Cinquale, Via Della Croce n 10,
FABBRICATO PREESISTENTE ALLA DEMOLIZIONE (FOGLIO 19 MAPP. 379 SUB. 1-2)
Il fabbricato de quo, demolito come già relazionato, veniva realizzato in data anteriore al 01/09/1967; successivamente a tale data, per opere relative ad ampliamento, variazioni prospettiche e realizzazione di garage realizzate in difformità da prescrizioni edilizie e/o urbanistiche è stata rilasciata dal Comune di Montignoso concessione edilizia in sanatoria in data 30 dicembre 1992 n. 309.
FABBRICATO QUADRIFAMILIARE ESISTENTE ALLA DATA DEL SOPRALUOGO (FOGLIO 19 MAPP. 2085 SUB. 1-2-3-4-5-6-7.)

Per quanto riguarda specificamente le pratiche edilizie che comprendono le quattro unità immobiliari, in corso di ultimazione, si precisa che:

- In data 17/7/2006, prot. 10758/1434, è stato richiesto il rilascio di Permesso di Costruire dal Sig. ***** [REDACTED] ***** [REDACTED] per la demolizione di un fabbricato esistente e ricostruzione di un nuovo fabbricato di civile abitazione composto da quattro unità immobiliari, perfezionata con il rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio n. 2580 del 10/5/2007.

-In data 01/12/2008, l'Ing. ***** ha depositato all' Ufficio Tecnico del Genio Civile di Massa Carrara, il progetto esecutivo dell'opera, riguardante la progettazione strutturale (pratica deposito N. 769 prot. 318800).

- In data 8/5/2008, prot. 6224/958, è stato dichiarato l'inizio dei lavori da parte della ***** [REDACTED] e nominato il direttore degli stessi nella persona del Geom. *****.

-In data 21/1/2010, prot. 1015, è stata presentata dal Sig. ***** [REDACTED] ***** [REDACTED], una "variante in corso d'opera al P.d.C. 2580 del 10/5/2007", perfezionata con il rilascio del relativo nuovo titolo abilitativo edilizio n. 2810 del 5/3/2010.

-In data 9/5/2011 la ***** [REDACTED] ***** [REDACTED] comunica al Comune di Montignoso che nella stessa data aveva revocato l'incarico al Geom. ***** ... "con subentro nello stesso dell'Arch. ***** con studio in Prato Via ***** n. ***".

-In data 9/5/2011 (prot. 6577) l'Arch. ***** ha inviato al Comune di Montignoso la "Dichiarazione di ultimazione lavori" precisando che detti lavori sono stati ultimati in data 7/5/2011 ma che gli stessi "... non sono stati integralmente completati. Ad oggi c'è da eseguire il montaggio degli infissi, pavimenti e rivestimenti e completare l'esterno e tinteggiare internamente ed esternamente".

- In data 21/02/2012 al n. di protocollo 2751, la ***** [REDACTED] ***** [REDACTED] presenta al Comune di Montignoso, comunicazione di esecuzione opere di ordinaria manutenzione ai sensi L.R. 01/05 prot. n. 10879.

- Alla data odierna non è ancora stato presentato il certificato di abitabilità/agibilità, ex art. 86, L.R. 1/2005 e gli ulteriori adempimenti finali. (ALLEGATO O).

RISCONTRO DELLE DIFFORMITA'

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

Dal confronto tra i grafici allegati D.I.A. n. 8436 del 25/03/2006 e successiva variante in corso d'opera e/o variante finale, protocollo urbanistica 2522 del 15/03/2006 e il rilievo dell'immobile

alla data del sopralluogo si sono riscontrate alcune difformità, di seguito elencate e graficamente rappresentate nella “planimetria illustrativa 2” stato sovrapposto. (ALLEGATO H).

Al piano terra, nell’area esterna pertinenziale, si riscontra la presenza di n° 2 manufatti con struttura lignea eseguiti in assenza di titolo abilitativo, manufatti ad uso;

A-1) Tettoia per ricovero auto, con relativo spazio esterno pavimentato, distaccata dal fabbricato principale e posta in aderenza al confine lato ponente monte;

A-2) Tettoia annessa al fabbricato avente accesso diretto dalla cucina e relativo spazio esterno pavimentato adiacente alla stessa, sul lato levante,

A-3) Utilizzo ad uso abitativo degli spazi legittimamente realizzati come accessorio (Posto auto coperto) ai sensi del titolo abilitativo di cui sopra, previa trasformazione del vano accessorio legittimamente realizzato ad uso autorimessa, in vano di soggiorno dotato di tutti gli accessori, atto a garantire la continua permanenza abitativa.

A-4) Difforme realizzazione dimensionale delle aperture lucifere (finestre) rispetto al progetto di cui sopra.

A-5) Stralcio di parte della pertinenza esterna sul lato monte a confine con l’iniziativa immobiliare in corso di ultimazione, e annessione dell’area stralciata al suddetto fabbricato in corso di ultimazione.

A-6) Realizzazione in difformità del suddetto vano già autorimessa, edificato con altezza maggiore del consentito ml. 2,50 in luogo di 2.40.

Si relaziona che gli abusi riscontrati risultano parzialmente sanabili e parzialmente non sanabili ai sensi delle vigenti normative; più dettagliatamente si precisa che:

Le opere in difformità riscontrate nel piano terreno, elencate superiormente al punto (A-2) – (A4) risultano assentibili, salvo verifica ed autorizzazioni da parte dei competenti uffici preposti, con attestazione di conformità in sanatoria, ai sensi dell’Art. 140, Legge Regionale 1/05 e contestuale variazione catastale sia al catasto terreni che al catasto fabbricati, previa rimozione della copertura (A-2) venendo con ciò a trattarsi di pergolati ornamentali aperti.

Per le ulteriori opere riscontrate quali interventi non licenziati e superiormente elencate, si relazione quanto segue:

Non risultano assentibili le opere elencate al punto A-1, e pertanto ne dovrà essere disposta la rimozione completa o, la rimozione della copertura e lo spostamento dei sostegni sino alla concorrenza della legittima distanza dai confini (ml. 1,50), con relativa variazione catastale sia al catasto terreni che al catasto fabbricati,

Non risultano assentibili le opere elencate al punto A-3, A-6 e pertanto dovrà essere disposto il riallineamento della copertura sino all'altezza consentita (mt. 2,40) ed il ripristino della destinazione ad uso autorimessa, in luogo di abitazione come riscontrato in sopralluogo.

Le opere elencate al punto A-5, risultano assentibili a patto che venga adeguata l'altezza globale del muro di recinzione alle norme di regolamento (altezza globale cm. 180 suddivisi in cm. 90 cordolo in muratura e cm. 90 inferriata).

Il costo della sanatoria mediante, attestazione di conformità, ai sensi dell'Art. 140, Legge Regionale 1/05, della sanzione amministrativa, del tipo mappale, delle variazioni catastali sia al catasto terreni che fabbricati e quant'altro necessario al fine dell'ottenimento della suddetta concessione ed infine il costo delle demolizioni per i vari interventi di ripristino, viene indicato in via prudenziale in complessivi €. 11.000,00 (Undicimila/00) circa e verrà detratto dalla valutazione immobiliare.

Relativamente ai Beni di cui al punto n. 3

Dal confronto tra i grafici allegati al di Permesso di Costruire n° 2580 del 10/05/2007 e successiva variante in corso d'opera n° 2810 rilasciata in data 05/03/2010, e il rilievo dell'immobile alla data del sopralluogo si sono riscontrate alcune difformità, di seguito elencate e graficamente rappresentate nelle "planimetrie illustrative - 3/5- 4/5 -5/5" stato sovrapposto. (ALLEGATO H).

B-1) Modifiche interne, esterne e prospettiche a tutte le unità, nella fattispecie:

-Al piano terra:

- Difforme realizzazione dimensionale di tre finestre nelle zone cottura (villette Subb. 2 , 3 e 4) ridotte in larghezza da ml 1,20 a ml 0,65.
- Sulla villetta identificata dal sub. 1 è stato realizzato lo spostamento della finestra relativa alla zona cottura, che risulta posizionata sulla facciata lato Viareggio anziché sulla facciata lato Mare.
- Lievi modifiche interne senza aumento di superficie o di vani a tutte le unità.
- Lievi difformità nella realizzazione delle sistemazioni esterne consistenti, principalmente, nella diversa distribuzione degli spazi ad uso giardino in godimento esclusivo e di conseguenza, anche dello spazio ad uso comune.
- Mancata realizzazione delle pompeiane ornamentali previste nei grafici progettuali.
- Realizzazione di muro di delimitazione sul lato Mare delle unità in corso di costruzione subb. 1 e 4, con conseguente riduzione della pertinenza esterna rispetto al grafico progettuale.

-Al piano primo:

- Difforme realizzazione delle terrazze con modesto incremento di superficie e dei parapetti che originariamente erano previsti con ringhiera metallica sorretta da pilastri e sono stati invece realizzati con parapetto in muratura piena.

- Diversa distribuzione degli spazi interni senza aumento di superficie o di vani a tutte le unità.
- Mancata realizzazione, su una delle quattro villette (sub. 1), di un terrazzo a sbalzo sulla facciata lato Mare.
- Modifica delle aperture lucifere dell'unità (sub. 1) mantenendo i rapporti aeroilluminanti, consistenti in: chiusura di una portafinestra (lato Mare), realizzazione di nuova finestra in altra parete (lato Viareggio), trasformazione di finestra in portafinestra su altra parete (lato Massa), così come da grafici allegati (planimetria illustrativa 4/5 stato sovrapposto).
- Ai piani terra e primo, sia le porte di accesso alle unità che le finestre dei locali bagno, che originariamente erano previste con arcata curvilinea, sono state realizzate in forma rettangolare. Si rammenta inoltre che tutte le aperture nelle facciate risultano lievemente traslate rispetto a quanto previsto negli elaborati di progetto.

-Al piano soffitta:

- Lievi modifiche interne senza aumento di superficie o di vani a tutte le unità.
- Sia lato monti che lato mare, difforme realizzazione dimensionale delle aperture lucifere (finestre) rispetto al progetto di cui sopra.
- Difforme realizzazione dei lucernai a filo copertura, ubicati in posizioni diversa rispetto alla previsione progettuale.
- Altezza dei vani sottotetto diversa a quella autorizzata:
 - H max (colmo) 1,95 ml, in luogo di ml 2,04;
 - H min (gronda) 1,10 ml, in luogo di ml 0,94;
 - H media 1,53 ml in luogo di ml 1,48.

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata i vani sottotetto sono attualmente “al grezzo”, in quanto mancano le pavimentazioni, ecc.

Per questa ragione si precisa che alle misure rilevate dal sottoscritto, dovranno essere detratti gli spessori della pavimentazione stimabili in circa 1-2 cm.

B-2) Difforme realizzazione delle scale interne di collegamento interpiano a tutte le unità, realizzate di larghezza inferiore a quanto previsto nella progettazione iniziale, difformità che non rispetta il dettato di cui alla Legge 13/89 in materia di accessibilità, e visitabilità delle unità immobiliari da parte di soggetti affetti da ridotta capacità motoria. (vedi planimetria illustrativa allegata alla presente perizia n° 4/5 ”stato “sovrapposto”). (ALLEGATO H).

B-3) Erroneo posizionamento del fabbricato sul lotto interessato all'edificazione, rispetto alla posizione prevista nel grafico autorizzato (variante al P.D.C. originario), così facendo, è emerso che su alcuni vertici (vertice Monte-Levante, Levante-Mare e vertice Mare-Ponente) la distanza del fabbricato dai confini risulta inferiore a 5,00 ml (dimensione minima imposta dalle norme di Regolamento Edilizio del Comune di Montignoso – art. 32) rilevati sulla situazione di fatto

esistente in loco, e che per la posizione delle facciate lato Monte, lato Levante e lato Mare non risultano rispettati i minimi imposti dal D.M. 1444/68 art. 9 c2 che stabilisce inderogabilmente in ml. 10,00 la distanza tra pareti finestrate.

Nello specifico:

IN MERITO ALLE DISTANZE DAI CONFINI - (vedi planimetrie illustrative allegate facenti parte integrante della presente perizia n° 3/5 e n° 5/5" stato "sovrapposto"). (ALLEGATO H).

Lato Monte:

Rispetto alla proprietà posta sul lato monti (mappale 378) risulta che la distanza del fabbricato dai confini materializzati è di circa 6,00 ml, ampiamente superiore ai minimi di 5,00 ml e quindi conforme.

Lato Levante:

Rispetto alla proprietà ubicata sul lato levante (mappale 380) risulta che la distanza del fabbricato dai confini materializzati è di circa 4,63 ml, sul vertice monti/levante, distanza inferiore al minimo di 5,00 ml e quindi non conforme, mentre sul vertice opposto lato levante/mare detta distanza aumenta, in virtù del non parallelismo tra la facciata del fabbricato e il muro di recinzione fino a raggiungere la misura di circa 5,41 ml in corrispondenza dello spigolo opposto; pertanto solo parzialmente per una lunghezza di ml. 6,40 circa risulta non conforme la distanza dal confine.

Sempre in corrispondenza di quest'ultimo spigolo (levante/mare) risulta che non è stata rispettata la distanza radiale (5,00 ml) rispetto al confine del mappale 1932, dove è riscontrabile una distanza minima di circa 3,62 ml e quindi non conforme.

Lato Mare:

Rispetto alla proprietà ubicata verso Mare si precisa che la distanza dal fabbricato al muretto di confine posto a divisione interna della medesima proprietà (***** [REDACTED]) è a circa 1,10 ml e quindi conforme, in quanto trattasi di divisione interna afferente unico lotto edificato in virtù di unico titolo abilitativo, riconducibile alla medesima proprietà.

Lato Ponente:

Rispetto alla proprietà ubicata verso Ponente (mappale 375), e più precisamente nell'angolo Mare/Ponente, risulta che la distanza dal fabbricato al muro di recinzione materializzato che apparentemente risulta di proprietà ***** [REDACTED] è di circa 4,85ml, distanza inferiore al minimo di 5,00 ml e quindi non conforme; Dato il non parallelismo tra la facciata del fabbricato e il muro di recinzione, l'insufficiente distanza dal confine si limita ad un fronte di circa 2,50 mt lungo la facciata lato Ponente; dopo tale punto la distanza diventa conforme.

IN MERITO ALLA DISTANZA DAI FABBRICATI - (vedi planimetrie illustrative allegate facenti parte integrante della presente perizia n° 3/5 e n° 5/5" stato "sovrapposto"). (ALLEGATO H).

Lato Monte:

Su questa facciata risulta frontistante altro fabbricato distinto al mappale 378 di precedente edificazione, la distanza tra le due pareti finestrate risulta essere di circa 9,88 ml limitatamente ad un fronte di sovrapposizione di ml 2,00 circa, misura inferiore a quanto previsto dal D.M. 1444 del 02/04/1968 il quale prevede all'art. 9 c2 una distanza minima inderogabile di 10,00 mt. tra pareti finestrate, e quindi non conforme.

Lato Est:

Su questa facciata finestrata risulta frontistante altro fabbricato di cui al mappale 380, di precedente edificazione; tra i due edifici che si fronteggiano parzialmente, avendo dimensioni lineari diverse tra loro, si riscontra una distanza variabile tra circa 9,91 ml e 9,79 ml, in virtù del non parallelismo tra le due pareti finestrate, misura inferiore a quanto previsto dal D.M. 1444/68; così come meglio rappresentato negli elaborati grafici allegati, e quindi non conforme.

Lato Sud:

Su questo fronte è presente un fabbricato (mappale 1803), di precedente edificazione, ascendente alla medesima proprietà. La prospicienza tra i due edifici è data da un corpo di fabbrica a solo piano terra la cui destinazione progettuale è di "posto auto" con pareti aperte su tre lati, ma di fatto tamponato e finestrato ed adibito a soggiorno del restante corpo di fabbrica. Tale porzione risulta ad una distanza variabile tra circa 5,40 ml e 5,45 ml dal fabbricato oggetto di perizia, e pertanto, in ipotesi di ripristino della destinazione a posto auto in luogo dell'attuale vano di abitazione, risulterebbe conforme.

Il restante corpo di fabbrica, retrostante al manufatto sopradescritto, che si compone di piano terreno-primo-secondo sottotetto risulta ad una distanza variabile tra circa 9,93 ml e 9,84 ml, inferiore al minimo imposto dal D.M. 1444/68 fissato in 10,00 ml e quindi non conforme.

Lato Ovest:

Frontistante questa facciata è presente il fabbricato di cui al mappale 1592 la cui distanza risulta essere di oltre 12,00 ml, ampiamente superiore ai prefissati 10,00 ml e quindi conforme.

In conclusione tutte le difformità rilevate e su elencate al punto B-1 risultano sanabili, salvo verifica ed autorizzazioni da parte dei competenti uffici preposti, con un attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 140 della Legge regionale Toscana n. 1/2005 e contestuale variazione catastale Docfa.

Quelle elencate al punto B-2 non risultano assentibili e ne è necessaria la riduzione in pristino per ottemperare al disposto della L. 13/89, demolendo la muratura centrale non portante e sostituendo le pedate e le alzate con altre di larghezza adeguata.

La difformità rilevata al punto B-3 risulterebbe sanabile ai sensi della L.R. 01/05 art. 140, secondo il Reg. Edilizio del comune di Montignoso, limitatamente alle minori distanze dai confini privati, in ipotesi che venga rilasciato dai confinanti interessati alla minor distanza, “atto di assenso alla costruzione a distanza inferiore a quella legale” in virtù del quale l’amministrazione potrebbe concedere una deroga sulle distanze dai confini privati ai sensi dell’art. 32, comma 3 del Regolamento Edilizio del Comune di Montignoso, per ciò che concerne la deroga dal rispetto della prescritta distanza di 5,00 ml dal confine, che testualmente recita: “E’ ammessa l’edificazione sul confine di proprietà, o a distanza inferiore di ml. 5, con l’assenso del proprietario confinante per atto pubblico, rispettando ovviamente le distanze minime previste per legge dai fabbricati esistenti”.

In ipotesi negativa si renderà necessario l’arretramento, previa demolizione parziale, del fabbricato sino alla distanza legale, demolizione parziale che interessa anche le porzioni di fabbricato in cui sono state riscontrate le violazioni delle norme di cui al D.M. 1444/68 art. 9, comma 1, punto 2), non sanabili.

Il costo della sanatoria mediante, attestazione di conformità, ai sensi dell’Art. 140, Legge Regionale 1/05, delle sanzioni amministrative, del deposito sismico in sanatoria presentato al Genio Civile di Massa Carrara ai sensi legge regionale 1/2005 artt. 118-118 bis vidimato da un tecnico abilitato, del tipo mappale, delle variazioni catastali sia al catasto terreni che fabbricati e quant’altro necessario al fine dell’ottenimento della suddetta attestazione di conformità ed infine il costo delle demolizioni per i vari interventi di ripristino, viene indicato in via prudenziale in complessivi €. 157.000,00 (Centocinquantasettemila/00) circa e verrà detratto dalla valutazione immobiliare.

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.

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: €. 3.000,00/mq. per beni di cui al punto 1 e 2 ed €. 2.500,00/mq. per i beni di cui al

punto 3 (fabbricato in corso di costruzione nello stato di fatto in cui si trova), gli stessi applicati alle *Superfici Commerciali* delle singole unità immobiliari.

Calcolo Superficie Commerciale e Valore di Mercato della proprietà per la quota di 1000/1000:

LOTTO N. 1

Beni di cui ai punti 1e 2 siti in Montignoso, località Cinquale, Via Pardini n 19,

Comune di Montignoso - **Foglio 19 Mappale 1803 Subalterno 10 e Subalterno 11** (ex Sub. 8 e Sub. 9).

Descrizione	Altezza	Consistenza circa mq.	Euro/mq	Valore complessivo
Abitazione p.t. - p.1°	> cm. 270	84,40 x 1,00 = 84,40 x	€ 3.000,00/Mq. =	€. 253.200,00
Abitazione p.2°	Min. cm 150 Max cm 250	42,20 x 0,60 = 25,32 x	€ 3.000,00/Mq. =	€. 75.960,00
Terrazze p. 1°- p.2°	-----	21,80 x 0,30 = 6,54 x	€ 3.000,00/Mq. =	€. 19.620,00
Soggiorno p.t. da ripristinare a Garage	Min. cm 240 Max cm 375	23,85 x 0,50 = 11,92 x	€ 3.000,00/Mq. =	€. 35.760,00
Giardino p.t. comprensivo degli accessori da rimuovere	-----	255,00 x 0,10 = 25,50 x	€ 3.000,00/Mq. =	€. 76.500,00
Sommando in Totale				= €. 461.040,00
Spese Ripristino e/o Sanatoria		€ 11.000,00		€. 450.040,00

Detratti € 11.000,00 circa, per spese di Ripristino e/o Sanatoria

TOT. € 450.000,00 arr.

(Quattrocentocinquantamila/00)

La sottoesposta dettagliata stima immobiliare afferisce all'intero complesso edilizio composto da 4 unità abitative; si segnala, ad abundantiam, che le stesse risultano essere non ultimate, con opere mancanti alla completa esecuzione, opere che presumibilmente sono stimabili in forfettari € 50.000,00 (Cinquantamila/00) per ciascuna unità, somma da verificarsi ed aggiornarsi eventualmente a seguito di ulteriore approfondita indagine sullo stato dell'impiantistica; stante anche la diversa situazione delle unità rispetto alle violazioni edilizie relativamente alle minori distanze accertate ed alla ipotetica possibilità di riduzione in pristino, situazione non omogenea per ciascuna unità, come già sopra relazionato, si ritiene logico valutare il piccolo complesso edilizio nell'insieme delle quattro unità che lo compongono, essendo antieconomico valutarne le componenti relative alle unità medesime, in relazione alle ipotetiche demolizioni da eseguirsi per ottemperanza alle normative.

Calcolo Superficie Commerciale e Valore di Mercato della proprietà per la quota di 1000/1000:

Beni di cui al punto 3 siti in Montignoso, località Cinquale, Via Della Croce n 10,

LOTTO UNICO

Comune di Montignoso - **Foglio 19 Mappale 2085 Subb. 1,2,3,4,5,6,7.** (ex mappali 1264, 379 sub. 1 e 2).

Descrizione	Altezza	Consistenza circa mq.	Euro/mq	Valore complessivo
Civili Abitazioni p.t. - p.1°	> cm. 270	344,80 x 1,00 = 344,80 x	€. 2.500,00/Mq. =	€. 862.000,00
Sottotetti p.2°	Min. cm 94 Max cm 204	172,40 x 0,50 = 86,20 x	€. 2.500,00/Mq. =	€. 215.500,00
Terrazze p. 1°	-----	17,75 x 0,30 = 5,32 x	€. 2.500,00/Mq. =	€. 13.300,00
Corte Esterna p.t.	-----	463,00 x 0,10 = 46,30 x	€. 2.500,00/Mq. =	€. 115.750,00
Sommando in Totale				= €. 1.206.550,00
Spese Ripristino e/o Sanatoria			€. 157.000,00	€. 1.049.550,00

Detratti € 157.000,00 circa, per spese di Ripristino e/o Sanatoria

TOT. € 1.050.000,00 arr. per eccesso

(Unmilione cinquantamila/00)

All'uopo si allega la seguente documentazione:

1. Ricevuta di approvazione del Tipo di Frazionamento e Mappale;
(protocolli MS0034765 - MS0034766 del 30/05/2014);
2. Ricevuta di approvazione dell'accatastamento prot. MS0039701 del 12/06/2014;
3. Visure catastali - Estratto di mappa;
4. Planimetrie catastali mappale 1803 sub. 10 e 11;
5. Elaborato planimetrico con elenco subalterni mappali 1803, 2085;
6. Elaborato planimetrico con elenco subalterni mappale 1694;
7. Planimetrie illustrative dei beni di cui al punto 1 e 2 (ALLEGATO H);
8. Planimetrie illustrative dei beni di cui al punto 3 (ALLEGATO H);
9. Documentazione fotografica esterna ed interna dei beni di cui al punto 3;
10. Visure ipotecarie di aggiornamento c/o Agenzia del Territorio di Massa (elenco sintetico);
11. Atto rogito notaio ***** di Massa in data 06/03/2014 Rep. n. 18.663, (la ***** viene trasformata in *****);
12. Atto notaio ***** di Massa in data 11 Dicembre 1962, rep. 2.002, (diritto di passo);
13. Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
14. Originale dell'elaborato, copia semplice e una copia su supporto informatico (formato Word versione 96).

Massa li 20 Settembre 2014

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

