

TRIBUNALE DI MASSA

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°191/14

RINVIO UDIENZA AL :07/10/2015

Redatta da: **Arch Fosca Bondielli**

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Relazione tecnica estimativa di beni immobiliari relativa al procedimento di Esecuzione n.

127/14

PROMOSSO

Da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

CONTRO



* * *

Giudice dell' Esecuzione : **Dr. ELISA PINNA**

* * *

Nell'udienza del 06/05/2015 il Giudice dell'Esecuzione Dr. Elisa Pinna nominava C.T.U. la sottoscritta Bondielli Fosca Architetto libero professionista, con studio in Massa via Menzione n. 4. La sottoscritta, prestato giuramento di rito nell'Udienza succitata, assumeva l'incarico di eseguire una relazione peritale procedendo nella stima degli immobili, in seguito meglio descritti, rispondendo ai seguenti quesiti:

- a. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2 c.p.c.;
- b. SEGNALAZIONE IMMEDIATA AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE MANCANTE (ART.173 BIS COMMA 2 DISP. ATT. C.P.C.) AI FINI DELL'ADOZIONE DEL PROVVEDIMENTO PREVISTO DELL'ART. 567 COMMA 3 C.P.C.
- c. COMUNICAZIONE SCRITTA DELL'INCARICO RICEVUTO, DA EFFETTUARSI A MEZZO DI RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO AL/I DEBITORE ALL'INDIRIZZO RISULTANTE AGLI ATTI, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI, CON INVITO AL DEBITORE DI CONSENTIRE LA VISITA DELL'IMMOBILE.
 - 1) AVVERTIRE QUESTO GIUDICE IN CASO DI IMPOSSIBILITA' DI ACCESSO ALL'IMMOBILE, ALLEGANDO COPIE DELLA COMUNICAZIONE INVIATA AL DEBITORE E DELLA RELATIVA RICEVUTA DI RITORNO.
 - 2) IDENTIFICARE IL/I BENI IN OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI DEGLI ESTREMI CATASTALI; RIPORTI GLI

ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E SPECIFICHI SE LO STESSO RIGUARDI LA PROPRIETA' DELL'INTERO BENE, QUOTA DI ESSO (INDICANDO I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI) O ALTRO DIRITTO REALE (NUDA PROPRIETA', SUPERFICIE, USUFRUTTO); INDICHI INOLTRE QUALI SIANO GLI ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA, SEGNALANDO EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI; SEGNALI INOLTRE EVENTUALI CARENZE NELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' DEL BENE NELL'ARCO DEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO;

- 3) DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL BENE/I MEDIANTE INDICAZIONE DI TIPOLOGIA, DESTINAZIONE, UBICAZIONE (CITTA' VIA NUMERO CIVICO, PIANO EVENTUALE NUMERO INTERNO) CARATTERISTICHE (DI PREGIO, DI LUSO, IN STATO MEDIOCRE ETC) ACCESSI, EVENTUALI PERTINENZE ED ACCESSORI, EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI, CARATTERISTICHE E DESTINAZIONI DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI E IN GENERE, OGNI ELEMENTO DI RILIEVO PER GLI INTERESSATI ALL'ACQUISTO (NUMERO VANI, ALTEZZA, STATO DEGLI IMPIANTI, NECESSITA' DI LAVORI ETC)
- 4) RIFERIRE SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI CON INDICAZIONE SE OCCUPATO/I DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE AVVENGA L'OCCUPAZIONE CON SPECIFICA ATTENZIONE ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI
- 5) VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA' 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'EDIFICABILITA' O DIRITTI DI PRELAZIONE.
 - CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONUGALE, CON PRECISAZIONE DELLA RELATIVA DATA E DELLA EVENTUALE TRASCRIZIONE
 - ALTRI PESI OD LIMITAZIONI DI USO (ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITU', USO, ABITAZIONE, ONERI CONDOMINIALI NEI LIMITI DI CUI ALL'ART. 63 DISP. ATT. C.C.)
- 6) VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA' 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 OPPOINIBILI ALL'ACQUIRENTE AL MOMENTO DELLA VENDITA, CON RELATIVI ONERI DI CANCELLAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA. INDICHI I COSTI A CIO' NECESSARI. INDICHI ALTRESI' CON RIGUARDO ALLE IPOTECHE ISCRITTE, IL NOMINATIVO DEL CREDITORE A FAVORE DEL QUALE E' PRESA L'ISCRIZIONE, DESUMIBILE DALLA CERTIFICAZIONE VENTENNALE DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE.

- 7) VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO, SEGNALANDO EVENTUALI DIFFORMITA' URBANISTICHE, EDILIZIE, CATASTALI. OVE CONSTI L'ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE SI PRONUNCI SULL'EVENTUALE SANABILITA' AI SENSI DELLE LEGGI 47/85 724/94 E SUI RELATIVI COSTI.FORNISCA LE NOTIZIE DI CUI ALL'ART. 40 DELLA L. 47/85 E DELL'ART. 46 D.P.R. 380/01, TENUTO CONTO DELLA VIGENTE LEGISLAZIONE REGIONALE: INDICHI IN PARTICOLARE GLI ESTREMI DELLA CONCESSIONE/PERMESSO IN SANATORIA (CON INDICAZIONE DEI RELATIVI COSTI) OVVERO DICHIARI CHE LA COSTRUZIONE E' INIZIATA PRIMA DEL 1° SETTEMBRE 1967.
- 8) A FORNIRE INDICAZIONI CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE PIGNORATO CIRCA LA PRESENZA O MENO:
- DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DI CUI AL D.LGS 192 DEL 19/08/2005 ATTUATIVA DELLA DIRETTIVA CE N° 2002/91
 - DELLA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA IN MATERIA DI INSTALLAZIONE IMPIANTI ALL'INTERNO DEGLI EDIFICI DI CUI AL D.M. MINISTRO SVILUPPO ECONOMICO DEL 22/01/2008 N° 37
 - ACQUISENDO COPIA DELLA DOCUMENTAZIONE EVENTUALMENTE ESISTENTE
- 9) AD INDICARE IL VALORE DELL'IMMOBILE SIA LIBERO CHE OCCUPATO. NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA FORNISCA LA VALUTAZIONE ANCHE DELLA SOLA QUOTA.

ALLEGATI RICHIESTI

- ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E DEI PIGNORAMENTI E DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI NONCHE' DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE SU FOGLIO SEPARATO
- LA DESCRIZIONE DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE
- L'ATTO DI PROVENIENZA
- FOTOGRAFIE INTERNE ED ESTERNE DEL BENE NONCHE' RELATIVA PLANIMETRIA
- GLI AVVISI DI RICEVIMENTO DELLE RACCOMANDATE DI CUI AL PUNTO 1 (AVVISI DI OPERAZIONI PERITALI)

il C.T.U. chiedeva 90 giorni per il deposito della relazione tecnica scritta.

Il Giudice dell'Esecuzione

Accordava il termine richiesto e rinviava all' Udiienza del 07/10/2015.

Le operazioni Peritali hanno avuto inizio il 20/05/2015 con l'esame del fascicolo, in seguito, dopo aver effettuato sopralluogo direttamente sul posto il 22/06/2015 alla

presenza del sig. Serafini, la sottoscritta ha provveduto a controllare presso i Pubblici Uffici i documenti ed i dati necessari, ponendosi in grado di redigere la presente relazione tecnico-estimativa.

* * *

RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

- 2) "IDENTIFICARE IL/I BENI IN OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI DEGLI ESTREMI CATASTALI; RIPORTI GLI ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E SPECIFICHI SE LO STESSO RIGUARDI LA PROPRIETA' DELL'INTERO BENE, QUOTA DI ESSO (INDICANDO I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI) O ALTRO DIRITTO REALE (NUDA PROPRIETA',SUPERFICIE, USUFRUTTO); INDICHI INOLTRE QUALI SIANO GLI ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA, SEGNALANDO EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI; SEGNALI INOLTRE EVENTUALI CARENZE NELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' DEL BENE NELL'ARCO DEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO

BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto di stima sono quelli riportati nella Trascrizione del pignoramento immobiliare a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. a carico di [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Massa Carrara il 31/10/2014 Registro Particolare 6595 Registro Generale 8510

1. Immobile sito nel comune di Massa località Borgo del Ponte, via Lemmi, 5 e più precisamente fabbricato ad uso civile abitazione composto da: Piano terra: soggiorno, cucina. Piano primo: disimpegno, n° 2 (due) camere, n° 1 (uno) bagno, n° 1 zona adibita a cameretta (ricavata nel disimpegno) e corte di pertinenza esclusiva con cantina. L'unità immobiliare è distinta al catasto fabbricati di Massa (MS) al fg 66 mapp. 624 sub 2 zona censuaria 1 categoria A/2 classe 2 vani n° 6 RC € 573,27.
A confine:

- Nord mappale 619,
- Sud mapp 623; 625,
- Est strada comunale
- Ovest mapp 798

Come da allegato n° 1 stralcio planimetrico

DATI CATASTALI

Attualmente i beni risultano censiti al N.C.E.U. del Comune Massa con i seguenti dati catastali (all. n. 2 visura catastale)

a)INTESTAZIONE IMMOBILI INDICATI AL N° 2
 Immobili siti nel Comune di MASSA
 Ditta catastale:

- [REDACTED] proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

fg	Map p.	sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	Dati derivanti da
66	624	2	1	A/2	2	6 vani	573,27	Variazione classamento del 20/12/2010n° 10670.1/2010

Atto di provenienza: Trasferimento del Tribunale, Pubblico Incanto a favore di [REDACTED]

Tribunale di Massa n. cron. 6400 repertorio 1461 del 15/12/1998 (Esecuzioni immobiliari nn 212/93 241/94)

Atto di provenienza: atto di divisione Notaio Dalle Luche Dario Rep 69929/24425 del 25/03/2010 - Registrato a Massa il 30/03/2010 Registro particolare 2069 Registro Generale 2995

RISPOSTA AL TERZO QUESITO

3) DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL BENE/I MEDIANTE INDICAZIONE DI TIPOLOGIA, DESTINAZIONE, UBICAZIONE (CITTA' VIA NUMERO CIVICO, PIANO, EVENTUALE NUMERO INTERNO) CARATTERISTICHE (DI PREGIO, DI LUSSO, IN STATO MEDIOCRE ETC) ACCESSI, EVENTUALI PERTINENZE ED ACCESSORI, EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI, CARATTERISTICHE E DESTINAZIONI DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI E IN GENERE, OGNI ELEMENTO DI RILIEVO PER GLI INTERESSATI ALL'ACQUISTO (NUMERO VANI, ALTEZZA, STATO DEGLI IMPIANTI, NECESSITA' DI LAVORI ETC)

Trattasi di porzione di edificio bifamiliare sito nel Comune di Massa Località Borgo del Ponte via Lemmi n.° 5, distinto in catasto al foglio 66 mappale 624 sub 2, con caratteristiche non di lusso.

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato nelle immediate vicinanze del centro di Massa.

La zona ha buone caratteristiche intrinseche, è ben servita, ed il traffico presente è moderatamente limitato.

Al fabbricato si accede direttamente dalla strada comunale di via Lemmi.

L'immobile ha struttura portante verticale e orizzontale mista latero cemento.

Il manto di copertura è realizzato in tegole di laterizio.

I muri esterni di tamponamento hanno uno spessore di cm 27/28.

La costruzione oggetto di perizia fa parte di una bifamiliare su due piani, (piano terra e piano primo).

- Al piano terra vi si accede direttamente dal giardino di pertinenza, ed è così composto: cucina, soggiorno con scale di accesso al piano primo.

Il reparto notte è posto a piano primo e vi sono ubicate le camere da notte n° 2+1 e il bagno.

- All'esterno è presente vi è un piccolo vano adibito a cantina, ed il giardino di pertinenza dell'abitazione.

Le facciate del fabbricato si presentano con intonaci realizzati al civile di colore bianco e parte delle pareti dei prospetti sono rivestite di mattoncini faccia a vista.

L'immobile ha infissi esterni in legno di colore marrone;

Internamente l'abitazione evidenzia pavimenti di diverso materiale: in soggiorno è presente il cotto, mentre nelle camere e nella cucina i pavimenti sono stati rivestiti con laminato affine al parquet.

I rivestimenti, della cucina e del bagno sono stati realizzati in ceramica;

Le porte interne sono in legno di colore bianco, gli intonaci interni al civile.

L'abitazione è dotata di impianti elettrico, idrico, igienico-sanitario e riscaldamento. In data 08/02/2010 contestualmente al progetto di frazionamento (D.I.A. n° 62898) sono stati presentati progetto (D.M. n° 37 del 22/01/2008) e relazione di verifica (Legge 10/91) a firma del perito industriale L. Scaramella.

- Le altezze interne sono pari a ml 2,85 a piano terra,
- Ml 2,95 camera matrimoniale e bagno, e le camerette hanno una altezza media di ml 2,27 a piano primo.

Le acque bianche e le acque nere sono convogliate regolarmente nella fognatura comunale.

La piccola cantina esterna all'appartamento è realizzata in eternit.

Si precisa che la planimetria depositata al catasto non corrisponde con lo stato di fatto.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona di "saturazione B4 non sono presenti vincoli. Il piano strutturale non da nessuna indicazione precisa.

RISPOSTA AL QUARTO QUESITO

4) RIFERIRE SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI CON INDICAZIONE SE OCCUPATO/I DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE AVVENGA L'OCCUPAZIONE CON SPECIFICA ATTENZIONE ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI AVENTI DATA CERTA ANTERIORE AL PIGNORAMENTO ED IN PARTICOLARE SE GLI STESSI SIANO REGISTRATI, IPOTESI RISPETTO ALLA QUALE EGLI DOVRA

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.

Il Fabbricato oggetto di perizia è di proprietà, della sig. [REDACTED] proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Atto di provenienza: Trasferimento del Tribunale, Pubblico Incanto a favore di [REDACTED] Tribunale di Massa n. cron. 6400 repertorio 1461 del 15/12/1998 (Esecuzioni immobiliari nn 212/93 241/94)

Atto di provenienza: atto di divisione Notaio Dalle Luche Dario Rep 69929/24425 del 25/03/2010 - Registrato a Massa il 30/03/2010 Registro particolare 2069 Registro Generale 2995

Il fabbricato risulta occupato [REDACTED]

RISPOSTA AL QUINTO QUESITO

- VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA' 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'EDIFICABILITA' O DIRITTI DI PRELAZIONE. CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CARICO DELLA PROCEDURA. INDICHI I COSTI A CIO' NECESSARI. INDICHI ALTRESI' CON RIGUARDO ALLE IPOTECHE ISCRITTE, IL NOMINATIVO DEL CREDITORE A FAVORE DEL QUALE E' PRESA L'ISCRIZIONE, DESUMIBILE DALLA CERTIFICAZIONE VENTENNALE DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE.
 - CON PRECISAZIONE DELLA RELATIVA DATA E DELLA EVENTUALE TRASCRIZIONE

- ALTRI PESI OD LIMITAZIONI DI USO (ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITU', USO, ABITAZIONE, ONERI CONDOMINIALI NEI LIMITI DI CUI ALL'ART. 63 DISP. ATT. C.C.)

RISPOSTA AL SESTO QUESITO

10) VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA' 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 CIO' NECESSARI. INDICHI ALTRESI' CON RIGUARDO ALLE IPOTECHE ISCRITTE, IL NOMINATIVO DEL CREDITORE A FAVORE DEL QUALE E' PRESA L'ISCRIZIONE, DESUMIBILE DALLA CERTIFICAZIONE VENTENNALE DELLE ISCRIZIONIIPOTECARIE.



- TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/04/1993 Registro Particolare 2055 Registro Generale 2614 Pubblico Ufficiale LA ROSA CARMELO Repertorio 21477 del 31/03/1993 ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE Immobili siti in Massa (MS)
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/12/1998 Registro Particolare 8146 Registro Generale 11353 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 1461/1998 del 15/12/1998 ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in Massa (MS)
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/07/1999 Registro Particolare 4381 Registro Generale 6949 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MASSA - CARRARA Repertorio 5652 del 17/06/1999 DOMANDA GIUDIZIALE – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA Immobili siti in Massa (MS)
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n° 417 del 14/04/2001 (CANCELLAZIONE)

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 30/03/2010 Registro Particolare 842 Registro Generale 2995 Pubblico Ufficiale DALLE LUCHE DARIO Repertorio 69929/24425 del 25/03/2010 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE Immobili siti in Massa (MS)
- ISCRIZIONE CONTRO del 14/06/2011 Registro Particolare 842 Registro Generale 5264 Pubblico Ufficiale DALLE LUCHE DARIO Repertorio 70701/25081 del 06/06/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in Massa (MS)
SOGGETTO DEBITORE
SOGGETTO CREDITORE: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
- ISCRIZIONE CONTRO del 07/08/2012 Registro Particolare 782 Registro Generale 6440 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 310/2012 del 14/07/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in Massa (MS)
SOGGETTO DEBITORE[€]₃
SOGGETTO CREDITORE: UNICREDIT SPA
- TRASCRIZIONE CONTRO del 31/10/2014 Registro Particolare 6595 Registro Generale 8510 Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DEL TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 3405/2014 del 10/10/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in Massa (MS)
SOGGETTO CREDITORE: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

RISPOSTA AL SETTIMO QUESITO

- 7) VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO, SEGNALANDO EVENTUALI DIFFORMITA' URBANISTICHE, EDILIZIE, CATASTALI. OVE CONSTI L'ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE SI PRONUNCI SULL'EVENTUALE SANABILITA' AI SENSI DELLE LEGGI 47/85 724/94 E SUI RELATIVI

- I due comproprietari ([REDACTED]) dopo aver chiesto voltura della domanda di condono a loro nome (23/04/2009), lo chiudono, ed il comune di Massa rilascia loro, la concessione in sanatoria n° 2010-01-01/S il 19/01/2010.
- Il 28/10/2009 [REDACTED], e [REDACTED] fanno domanda (registrata al n° 62086) per la realizzazione di Attestazione di Conformità in sanatoria per l'esecuzione delle opere ai sensi della L.R.T. n° 1/2005 art 140 modifiche interne, cambio di destinazione del vano a piano terra lato mare da garage a studio e ripostiglio mediante la realizzazione di parete interna e porta di comunicazione. Questa viene rilasciata il 21/01/2010 previo il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria assolte con quietanza n° 179 del 20/01/2010.
- In seguito i signori sopracitati, hanno redatto un progetto di frazionamento (D.I.A. opere riconducibili alla lettera D comma 2 art 79 L.R.T 1/2005) presentato al Comune di Massa con protocollo 62898 e arrivato al settore urbanistica in data 09/02/2010, nel quale l'immobile veniva suddiviso in due unità immobiliari a cui seguiva un atto di divisione del 30/03/2010 Reg. Particolare n° 2069 Notaio Dalle Luche Dario Rep 69929/24425 del 25/03/2010. Per il suddetto frazionamento dopo ricerca nei pubblici uffici non è stata rintracciata la chiusura dei lavori di conseguenza non è presente il certificato di abitabilità.
- In data 02/04/2014 la signora [REDACTED] faceva richiesta al Comune di Massa di poter realizzare un passo carraio a fronte di via Lemmi, presentando progetto al settore Edilizia e Politiche Per la Casa ai sensi della L.R.T 1/2005 art 80, (C.I.A. n° 68945).

Ad oggi il bene immobiliare oggetto di perizia risulta difforme dalla planimetria catastale e dal progetto di frazionamento.

✓ Infatti a piano terra, il vano destinato a ripostiglio non è compreso nell'appartamento di proprietà della signora [REDACTED]

- ✓ A piano primo risultano difformi: il bagno, la camera matrimoniale, e la cameretta lato Viareggio ricavata abusivamente dal disimpegno precedentemente esistente. Altresì risulta discordante la larghezza della cameretta lato monte segnata in progetto ml 2,60 in realtà ml 2,98.
- ✓ Il giardino di pertinenza risulta più largo fronte strada di circa cm 40, rispetto alla planimetria catastale.

In Comune le difformità edilizie presenti possono essere sanate presentando un progetto in sanatoria (L.R. 65/2014) modifiche della planimetria interna (senza aumento di volume), ripristinando sempre la vecchia destinazione d'uso.

Al Genio Civile è necessario presentare:

- ✓ Presentazione di pratica in sanatoria (L. 85/47) per l'apertura della finestra sul prospetto lato Viareggio (D.M. 2008);
- ✓ Mentre per la demolizione dei tramezzi interni esistenti, avvenuta nel 2010, in funzione del progetto di frazionamento del fabbricato in due unità immobiliari, secondo le autorità preposte è utile ed opportuno eseguire un rilievo strutturale dell'edificio, (fare dei saggi nella muratura portante) per comprendere il tipo di costruzione che abbiamo e successivamente eseguire una verifica sismica dell'edificio.
- ✓ A seguito del risultato ottenuto predisporre gli opportuni interventi se necessari e richiesti, redigendo un progetto anche esso in sanatoria. La determinazione delle spese, di questa ultima parte è quanto mai oggi ineseguibile, in quanto non sono chiari i provvedimenti da ottemperare.

Per la definizione della pratica son previsti i seguenti costi:

- Accatastamento: Procedura DOCFA € 1.500,00
- Demolizione di porzione di muro all'interno del locale cucina e ricostruzione vano ripostiglio (il tutto finito a regola d'arte) 4.000,00

- Rilievo strutturale € 4.000,00
- Verifica sismica e relazione geologica € 6.000,00
- Presentazione progetto in sanatoria in Comune CILA ai sensi art 206 L.R. 65/2014 modifiche interne € 1.500,00
- Progetto in sanatoria Genio Civile € 3.000,00 (apertura finestra parete portante D.M. 2008).
- Demolizione muro di recinzione giardino (lato Carrara) e sua ricostruzione il tutto finito a regola d'arte € 5.000,00

I prezzi sono da ritenersi esclusi di IVA e Cassa Nazionale

TOTALE SPESE = € 25.000,00

RISPOSTA ALL' OTTAVO QUESITO

8) A FORNIRE INDICAZIONI CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE PIGNORATO CIRCA LA PRESENZA O MENO:

- DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DI CUI AL D.LGS 192 DEL 19/08/2005 ATTUATIVA DELLA DIRETTIVA CE N° 2002/91
- DELLA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA IN MATERIA DI INSTALLAZIONE IMPIANTI ALL'INTERNO DEGLI EDIFICI DI CUI AL D.M. MINISTRO SVILUPPO ECONOMICO DEL 22/01/2008 N° 37

- ✓ Dalla ricerca effettuata non risulta documento/certificazione energetica di cui al D.LGS 192 del 18/08/2005.
- ✓ Come già sopra accennato per quanto concerne gli impianti sono stati presentati progetto (D.M. n° 37 del 22/01/2008) e relazione di verifica (Legge 10/91) a firma del perito industriale L. Scaramella.

RISPOSTA AL NONO QUESITO

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.

- **VALUTAZIONE** (stima sintetica)

Influenze ascendenti:

- Vicinanza centro
- Zona ben servita presenza di servizi
- Vendite precedenti in aree adiacenti
- Giardino di pertinenza e posto auto

influenze discendenti:

- Sistemazione pratiche urbanistiche e genio civile

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

- localizzazione 1,15
- viabilità di accesso 1
- caratteristiche intrinseche 0,9
- sistemazioni esterne (pratiche urbanistiche e genio civile) 0,85
- vendite precedenti 1,2

COEFFICIENTE GLOBALE UNICO= 1,0557

In considerazione pertanto delle influenze che si richiamano, si corregge la cifra media riscontrata applicando il coefficiente globale unico di differenziazione precedentemente calcolato e si ottiene il valore riferito alle condizioni attualmente esistenti.

Tenuto conto di quanto sopra scritto, delle caratteristiche ed ubicazione dei beni il tecnico ritiene opportuno procedere alla stima con il metodo

comparativo in base a parametri tecnici (mq.), pertanto dopo aver effettuato indagini tra operatori del settore, all'Agenzia del territorio di Massa Carrara, all'osservatorio immobiliare, comparazioni con vendite di beni in condizioni simili, si attribuiscono i seguenti valori di mercato:

appartamento mq 109,40x € 2.300,00 = 251.620 x coefficiente globale unico 1,0557 = € 265.635,23

cantina mq 6,37x ½ € 2.300,00 = € 7.325,50 x coefficiente globale unico 1,0557 = € 7.733,53

Sommatoria parziale € 273.368,76

Corte esclusiva (mq 151,50) con posto auto a corpo € 26.000,00

Sommatoria = € 299.368,76 a detrarre le spese sopracitate € 25.000,00

Lotto Unico € 274.368,76