
Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N.R.G. E.I. 176/2018

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Elisa Pinna**

Custode Giudiziario: **Dott. Simone Guido Pelliccia**

RELAZIONE C.T.U. INTEGRAZIONE 17/11/2022

Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Marco Bondielli
Codice fiscale: BNDMRC62P10F023B
Partita IVA: 00468530456
Studio in: Via Marina Vecchia 4/12 - 54100 Massa
Telefono: 0585488208
Fax: 0585042382
Email: marcobondielli@fastwebnet.it
Pec: marco.bondielli@archiworldpec.it

SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. SITUAZIONE DEGLI ATTI CATASTALI PRIMA DELLE AVVENUTE VARIAZIONI	3
3. VARIAZIONI CATASTALI ED ISTANZE INOLTRATE DAL CTU AL'UFFICIO DEL TERRITORIO (Catasto Fabbricati)	4
2. AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI DOPO LE AVVENUTE VARIAZIONI (Catasto Fabbricati).....	6
4. DESCRIZIONE DEL LOTTO 1 PREDISPOSTA PER L'ORDINANZA DI VENDITA.....	8

1. PREMESSA

La presente segue le relazioni CTU in atti, elaborate dal Sottoscritto, depositate in data 12/08/2019 e successive integrazioni del 10/10/2019, 30/03/2022 e 03/06/2022
Il GE D.ssa Pinna Elisa con ordinanza del 05/09/2022,

*visto i beni ricompresi nel LOTTO N. 1 (quali corpi A e B), censiti al C.F. al foglio 140, **particella 359, subalterno 9**, categoria A/2, **particella 359 subalterno 15**, categoria C/6, **particella 359, subalterno 16**, categoria C/6, **particella 359, subalterno 17**, categoria C/6, **particella 359, subalterno 19**, categoria area urbana, al prezzo base d'asta di € 131.041,40;*

*considerato che alcune porzioni dei beni immobili di pertinenza della procedura esecutiva sono gravate da diritto di livello a favore dell'Ospedale Civile di Massa, così come risulta anche dagli atti catastali reperiti;
considerato, in particolare, che la **porzione** del lotto oggetto di perizia di stima che è risultata **gravata dal diritto di livello a favore dell'“Ospedale Civile di Massa”** è la parte contrassegnata dalla **colorazione gialla sulla planimetria Allegato n. 22 figura 4**, corrispondente alla porzione di terreno che era individuata al cessato catasto alla sezione A i foglio 6 mappale 2470;*

*considerato che, dalla sovrapposizione della mappa di impianto, che ben individua la porzione gravata da livello ex sez. A mappale 2470, e la mappa vigente, **le porzioni di terreno** ancora gravate da livello risultano ricadenti **sotto parte dei mappali 359 e 1758**;*

ritenuto che debba procedersi ad una identificazione catastale di tali porzioni, se necessario anche mediante un frazionamento di tale parte del compendio pignorato, gravato dal diritto di livello, al fine di addivenire ad una riduzione del pignoramento, per poter porre in vendita il corretto diritto di enfiteusi;

dato atto di quanto sopra,

1. MANDA il Perito stimatore di procedere alla individuazione catastale, anche mediante frazionamento, della porzione dei beni immobili ricompresi nel LOTTO N. 1, gravati dal diritto di livello a favore dell'“Ospedale Civile di Massa”

Il CTU , preso atto di quanto sopra, ha proceduto con l'inoltro delle variazioni ed istanze presso l'Ufficio del Territorio di Massa Carrara ed ha quindi aggiornato gli atti catastali come richiesto dal G.E..

2. SITUAZIONE DEGLI ATTI CATASTALI PRIMA DELLE AVVENUTE VARIAZIONI

I beni immobili ricompresi nel Lotto n. 1 (quali copi A e B) censiti all'Ufficio del Territorio Di Massa Carrara, comune censuario di Massa, Catasto Fabbricati al foglio 140 mappale 359 subalterni 9, 15, 16, 17 e 19, risultavano così censiti:

Comune di Massa , Catasto Fabbricati (Allegato n. 2)

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	Z. C.	CATEG.	CLASSE	CONSITENZA	SUP CAT	RENDITA
140	359	9	1	A/2	3	7 vani	149 mq	€ 795,34
140	359	15	1	C/6	4	13 mq	15 mq	€ 32,23
140	359	16	1	C/6	4	13 mq	14 mq	€ 32,23
140	359	17	1	C/6	4	13 mq	14 mq	€ 32,23
140	359	19	1	Area urbana		70 mq		€ 0

Intestazione:

- [REDACTED] nato a Massa il [REDACTED] (CF [REDACTED]) per
proprietà per 1/1

Come già rilevato dal CTU sulla prima prizia depositata agli atti e come ben evidenziato sulla planimetria di cui all'allegato n. 4 della presente, si evienzia che l'appartamento subalterno 9 del mappale 359, oggetto di procedura, è stato ampliato invadendo la corte subalterno 14 che figura **Bene Comune Non Censibile ai subalterni 9, 10, 11 e 12** dello stesso mappale.

Si premette che le variazioni catastali effettuate dal CTU non hanno potuto non tenere conto di tali porzioni che sono risultate sconfiniate sulla parte comune subalterno 14 (BCNC).

Si è quindi proceduto all'accatastamento dell'appartamento nella sua consistenza effettiva così come rilevato sul posto in sede di sopralluogo.

Sulla citata planimetria allegato 4 sono evidenziate con la colorazione gialla le porzioni catastalmente gravate da diritto di livello a favore dell'"OSPEDALE CIVILE DI MASSA" (oggi UNITA' SANITARIA LOCALE N. 2).

3. VARIAZIONI CATASTALI ED ISTANZE INOLTRE DAL CTU AL'UFFICIO DEL TERRITORIO (CATASTO FABBRICATI)

Prima di procedere all'inoltro delle variazioni catastali, anche in considerazione della complessità delle stesse, si è partecipato a due riunioni alla presenza dei tecnici preposti dell'Ufficio del Territorio, per concordare i passaggi necessari per individuare le porzioni gravate da diritto di livello e quindi richiedere la corretta intestazione delle medesime.

- 1- Inoltro di tipo mappale (Allegato n. 5); prima di procedere alla variazioni catastali riguardanti le planimetrie, si è dovuto prima aggiornare la mappa catastale, in quanto la vigente situazione della mappa riferita alla particella 359 non è risultata conforme allo stato di fatto.

L'ufficio del Territorio ha approvato il tipo mappale con i seguenti identificativi:

Protocollo MS0046384 del 14/10/2022 (Allegato n. 5.e)

- 2- Inoltro di denuncia di variazione (Allegato n. 6) per DIVISIONE: è avvenuta la soppressione BCNC sub 14 e sono stati formati i BCNC subalterni 22 e 23.
La denuncia di variazione ha comportato la redazione di nuovo elaborato planimetrico (Allegato n. 6.b).
L'ufficio del Territorio ha approvato la denuncia di variazione con i seguenti identificativi:
Protocollo MS0047320 del 20/10/2022 (Allegato n. 6.d)
- 3- Inoltro di denuncia di variazione (Allegato n. 7) per ORIGINA IL SUB 24: è avvenuta la soppressione BCNC sub 23 ed è stato originato il subalterno 24.
La denuncia di variazione ha comportato la redazione di nuovo elaborato planimetrico (Allegato n. 7.e).
L'ufficio del Territorio ha approvato la denuncia di variazione con i seguenti identificativi:
Protocollo MS0047321 del 20/10/2022 (Allegato n. 7.c)
- 4- Inoltro di denuncia di variazione (Allegato n. 8) per FORMAZIONE DI NUOVA UNITA' IMMOBILIARE DERIVATA DAL BCND SUB 23.
Si è inoltrato nuova planimetria relativa al subalterno 24.
L'ufficio del Territorio ha approvato la denuncia di variazione con i seguenti identificativi:
Protocollo MS0047324 del 20/10/2022 (Allegato n. 8.c)
- 5- Inoltro di denuncia di variazione (Allegato n. 9) per DIVISIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.
Si è proceduto alla soppressione dell'unità contraddistinta da subalterno n. 9 del mappale 359 e la formazione dei subalterni 25 e 26 dello stesso mappale.
Nella variazione si sono allegare le nuove planimetrie catastali relative ai subalterni 25 e 26.
L'ufficio del Territorio ha approvato la denuncia di variazione con i seguenti identificativi:
Protocollo MS0047325 del 20/10/2022 (Allegato n. 9.c)

Le variazioni catastali di cui sopra hanno definito le porzioni di immobili che in seguito sono state oggetto della istanza con la quale si è chiesto l'aggiornamento o variazione delle ditte catastali, così come richiesto dal GE.

- 6- Il CTU in data 26/10/2022 ha inoltrato MODELLO UNICA ISTANZA (Allegato n. 10) con la quale si è chiesto la rettifica delle ditte catastali relative agli immobili situati in Comune di Massa, censite al catasto fabbricati al foglio 140 mappale 359 subalterni 26, 15, 16, 17 e 19, porzioni che sono risultate catastalmente gravate da livello a favore dell'Ospedale Civile di Massa.

4. DESCRIZIONE DEL LOTTO 1 PREDISPOSTO PER L'ORDINANZA DI VENDITA

Quota di 1/1 di piena proprietà su beni immobili in Comune di Massa Viale Roma comprendenti:

- appartamento al piano terra composto da cucina, soggiorno, due camere, porzione di camera, bagno, porzione di bagno, disimpegno, porticato, oltre porzione di ripostiglio e porzione di locale caldaia realizzati abusivamente, censito al catasto fabbricati al foglio **140**, particella **359**, subalterno **25**, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6.5, superficie catastale mq 134, rendita € 738,53.

Sono compresi i diritti sulla corte subalterno **22** del mappale **359** censito quale **Bene Comune Non Censibile** ai subalterni 10, 11, 12, 24, 25 e 26, oltre ai diritti di proprietà sul vano ad uso camera, su porzione di ripostiglio e porzione di locale caldaia censiti al catasto fabbricati al foglio **140** mappale **359** subalterno **24** categoria A/2, classe 3, consistenza vani 1.5, superficie catastale mq 16, rendita € 170,43; dette porzioni, identificate dal subalterno 24 del mappale 359, sono state edificate abusivamente sulla corte BCNC già subalterno 14 del mappale 359.

Quota di 1/1 dei diritti di enfiteusi su beni immobili in Comune di Massa Viale Roma comprendenti:

- unità immobiliare formata da porzione di camera e porzione di bagno censiti al catasto fabbricati al foglio **140** mappale **359** subalterno **26** categoria A/2, classe 3, consistenza vani 1.5, superficie catastale mq 16, rendita € 170,43

- tre porzioni di aree urbane (ex box auto ora demoliti) censite al catasto fabbricati alla foglio **140**, particelle **359** subalterno **15**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 13, superficie catastale mq 15, rendita € 32.23, particella **359**, subalterno **16**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 13, superficie catastale mq 14, rendita € 32.23, particella **359**, subalterno **17**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 13, superficie catastale mq 14, rendita € 32.23,

- porzione di area urbana censita al catasto fabbricati al foglio **140**, particella **359**, subalterno **19**, categoria area urbana, consistenza mq 70.

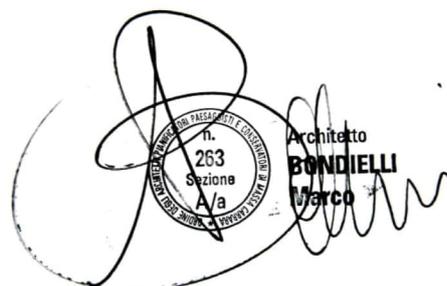
Si da atto che gli immobili sono oggetto di causa pendente presso il Tribunale di Massa giusto l'atto di citazione del 25/05/2015 repertorio 5816, trascritto il 29/11/2018 al n. 8326 di particolare (domanda giudiziale - riduzione di donazione), promossa da [REDACTED] (ora deceduta) e [REDACTED] contro [REDACTED], come meglio evidenziato sulla perizia in atti e sull'atto di citazione allegato alla perizia stessa.

Si da atto che l'immobile presenta delle parti abusive non sanabili da demolire, così come descritto sulle perizie in atti.

Si da atto che non sono stati rintracciati I titoli edilizi che provano la conformità edilizia della porzione di appartamento fg 140 mapp. 359 sub. 24 e 25 , realizzata prima del 1/9/1967 ed individuata nella planimetria allegato n. 42 della perizia in atti depositata in atti il 12/08/2019 con il n. 1 colorazione gialla e della porzione dello stesso appartamento, edificata tra gli anni 1978 e 1986, individuata sulla planimetria allegato n. 42 con il n. 2 colorazione azzurra.

Data generazione: 17-11-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Marco Bondielli



Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N.R.G. E.I. 176/2018

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Elisa Pinna**

Custode Giudiziario: **Dott. Simone Guido Pelliccia**

RELAZIONE C.T.U. INTEGRAZIONE 03/06/2022

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: Arch. Marco Bondielli
Codice fiscale: BNDMRC62P10F023B
Partita IVA: 00468530456
Studio in: Via Marina Vecchia 4/12 - 54100 Massa
Telefono: 0585488208
Fax: 0585042382
Email: marcobondielli@fastwebnet.it
Pec: marco.bondielli@archiworldpec.it

PREMESSA

La presente segue le relazioni CTU in atti, elaborate dal sottoscritto, depositate in data 12/08/2019 e successive integrazioni del 10/10/2018 e 30/03/2022

Il GE D.ssa Pinna Elisa con ordinanza del 19/05/2022 chiede al CTU di **“aggiornare la perizia di stima immobiliare, stimando il valore del diritto di enfiteusi, laddove sia riscontrato in capo all’Esecutato il diritto di livello, ed indicando il capitale di affrancazione del bene, anche al fine di dare ai potenziali interessati tutte le informazioni necessarie”**.

Porzioni gravate da diritto di livello

Alcune porzioni dei beni immobili di pertinenza della procedura esecutiva sono gravate da diritto di livello a favore dell’**Ospedale Civile di Massa**, così come risulta anche dagli atti catastali reperiti.

L’argomento è già stato sviluppato dal CTU nella relazione di stima in atti depositata in data 12/08/2019 (Pagine dalla n. 8 alla n. 11), pertanto si riportano di seguito le sole conclusioni a cui è giunto il CTU.

In conclusione il CTU ritiene che in passato, prima di 1900, i terreni che erano censiti alla sezione A i foglio 6 mappali 2468, 4786 e 2470 erano gravati da livello (Allegato n. 18).

I livelli che gravavano sui terreni sezione A foglio 6 mappali 2468 e 4786 sono stati affrancati, mentre il livello sul terreno sezione A foglio 6 mappale 2470 a favore dell’ ”Ospedale Civile di Massa” non risulta che sia stato affrancato come anche confermato dalle partite catastali storiche consultate dal CTU.

La porzione del lotto oggetto di perizia di stima che è risultata gravata dal diritto di livello a favore dell’ “Ospedale Civile di Massa” è la parte contrassegnata dalla colorazione Gialla sulla planimetria Allegato n. 22 figura 4, corrispondente alla porzione di terreno che era individuata al cessato catasto alla sezione A i foglio 6 mappale 2470 (Allegato n. 22 figura n. 3),

Dalla sovrapposizione della mappa di impianto, che ben individua la porzione gravata da livello ex sez. A mappale 2470, e la mappa vigente, possiamo vedere quali sono le porzioni di terreno ancora gravate da livello, ricadenti sotto parte dei mappali 359 e 1758, che come abbiamo detto sopra sono le parti contrassegnate con la colorazione gialla (Allegato n. 22 figura n. 4).

Per maggiore chiarezza espositiva il CTU ha elaborato un’ulteriore elaborato (Allegato 44) che rappresenta la planimetria generale, con indicato:

- con la linea tratteggiata rossa il perimetro del terreno che dagli atti catastali risulta gravato da diritti di livello (corrispondente alla porzione di terreno che era individuata al cessato catasto alla sezione A foglio 6 mappale 2470)
- con la colorazione gialla le porzioni di immobili di pertinenza della procedura gravate da diritto di livello a favore dell’Ospedale Civile di Massa.

Dati dimensionali:

Corpo A Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Diritto alla corte comune, con annessa corte pertinenziale - (fg 140 mapp. 359 sub 9

Porzione A1 (libera da vincoli)

Porzione A2 di mq 13 gravata da diritto di livello a favore dell’Ospedale Civile di Massa

Corpo B Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] - (fg 140 mapp. 359 sub 15, 16, 17 e 19)

Porzione B di complessivi mq 113 gravata da diritto di livello a favore dell'Ospedale Civile di Massa

Corpo C Posti auto coperti (fg 140 mapp. 359 sub. 10 e 11)

Porzione C1 Libera da vincoli

Porzione C2 di mq 12 gravata da diritto di livello a favore dell'Ospedale Civile di Massa

CRITERI DI CALCOLO DEL CAPITALE DI AFFRANCAZIONE

La L. n. 607 del 1966 afferma che il capitale di affrancazione, cioè il prezzo da pagare per diventare pieni proprietari, non può mai essere più di **15 volte il canone livellario**.

Il Canone enfiteutico (**Ce**) o livellario si determina applicando un equo saggio di rendimento del 1% del valore dell'area.

Riguardo ai valori dei beni in questione (corpi A. B e C) si assumono i valori già determinati dal CTU sulle perizie depositate in atti.

Ricordiamo che con relazione integrativa 30/03/2022 il CTU ha formato due lotti (lotto 1 corpo A e B - lotto 2 corpo C) attribuendo agli stessi i relativi valori e prezzi base d'asta.

CALCOLO DEL CAPITALE DI AFFRANCAZIONE

Corpo A - Porzione di abitazione A1 di mq 13.

Nel caso in cui, su un terreno gravato da diritto di livello, sia stato realizzato un fabbricato, come nel nostro caso, il parametro da prendere in considerazione deve essere il valore del fabbricato detraendo il suo presumibile costo di costruzione, in modo da determinare l'incremento di valore dell'immobile al netto della spesa sostenuta dall'enfiteuta.

Ai nostri fini si assumono i valori al mq attribuiti ai beni nella perizia redatta dal sottoscritto e depositata in atti.

Tenuto conto che il valore dell'area edificabile (Vae) può ragionevolmente attestarsi su un 25% del valore del fabbricato si calcola di seguito il valore dell'area edificabile **Vae**

Vae = Valore di stima al mq € 1.800 x 25 % = € 450,00 al mq

Ce= Vae x 1% € 450,00 al mq x 1% = € 4,50 al mq

Prezzo di affrancazione al mq si determina moltiplicando il canone enfiteutico o di livello moltiplicato 15

Prezzo di affrancazione al mq € 4,50 x 15= 67.50 € al mq

Prezzo di affrancazione della porzione di abitazione di cui al corpo A
Mq 67,50 x 13 = € 877,50 arrotondato in eccesso **€ 1.000.00**

Corpo B – Porzione B di mq 113

Valore dell'area € 4.250,00

Valore di stima al mq € 50,00

Ce= Valore di stima al mq € 50,00 x 1%= € 0,5 al mq

Prezzo di affrancazione al mq € 0.5 x 15= 7.50 € al mq

Prezzo di affrancazione della porzione B

Mq 113 x € 7.50 = € 847 arrotondato in eccesso **€ 1.000.00**

Corpo C – Porzione C2 di mq 12

Valore dell'area al mq € 150

Ce= Valore dell'area al mq € 150 x 1% = € 1.5 al mq

Prezzo di affrancazione al mq € 1.5 x 15 = 22.50 € al mq

Prezzo di affrancazione della porzione di abitazione di cui al corpo A

Mq 12 x € 22.50 = € 270 arrotondato in eccesso **€ 300.00**

Spettanza per la quota di 1/3 **€ 100,00**

In conclusione, con riferimento ai lotti formati nella perizia depositata in atti il 30/03/2022 si è calcolato che il **prezzo di affrancazione delle porzioni gravate da diritto di livello** ammonta a:

Lotto 1, corpo A e B **€ 2.000,00**

Lotto 2 Corpo C € 300,00 (quota di 1/3 **€ 100**)

SPESE DI AFFRANCAZIONE

Ai costi di affrancazione sopra calcolati dovranno essere aggiunte le spese di istruttoria, spese per stipula atti notarili, tasse di registro, costi per le trascrizioni, spese tecniche e diritti per le variazioni catastali, conteggiati dal CTU complessivamente in € 4.000,00 da ripartire proporzionalmente tra i lotti 1 e 2:

Lotto 1 € 3.478,26 (ripartiti in € 1.739.13 per il corpo A1 e € 1.739.13 per il corpo B)

Lotto 2 € 521,74 (Quota di 1/3 € 173,91) corpo C

VALORE DIRITTO DI ENFITEUSI

Il diritto di enfiteusi viene determinato per differenza tra il valore di mercato del bene e la somma del prezzo di affrancazione e delle relative spese.

Valore diritto di enfiteusi = Valore di mercato – prezzo affrancazione – spese affrancazione

Corpo A

Valore della piena proprietà € 261.994,00

Valore della piena proprietà della porzione A1 € 238.594,00

Valore di piena proprietà della porzione A2 di mq 13 gravata da diritto di livello a favore dell'Ospedale Civile di Massa € 23.400,00

Diritto di enfiteusi corpo A2 € 23.400,00 – € 1.000,00 - € 1.739.13 = € 20.660.87

Corpo B

Valore della piena proprietà € 4.250,00

Diritto di enfiteusi corpo B € 4.250,00 – € 1.000,00 - € 1.739,13 = € 1.510,87

Lotto 1 (corpo A2+B) **valore del diritto di enfiteusi** € 20.660,87 + €1.510,87= **€ 22.171,74**

Corpo C

Valore della piena proprietà € 3.900,00

Valore della piena proprietà della porzione C1 € 2.100,00

Valore di piena proprietà della porzione C2 di mq 12 gravata da diritto di livello a favore dell'Ospedale Civile di Massa € 1.800,00

Diritto di enfiteusi corpo C2 € 1.800,00 – € 100,00 - € 173,91 = € 1.526,09

Lotto 2 (corpo C2) **valore del diritto di enfiteusi** **€ 1.526,09**

PREZZO DI VENDITA DEI BENI IMMOBILI.

Visti i prezzi base d'asta fissati dal CTU nelle relazioni di stima agli atti, depositate il 12/08/2019 e 30/03/2022,

considerata la riduzione del 40% rispetto ai valori complessivi di diritto o quota visto che detta riduzione è dovuta, oltre all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti, alle seguenti motivazioni:

1- Dagli atti catastali risulta che la porzione di terreno contrassegnata dalla colorazione Gialla sulla planimetria Allegato n. 5 figura 4, corrispondente al terreno che era individuato al cessato catasto alla sezione A i foglio 6 mappali 2470, che era censita al cessato catasto all sez. A mappale 2470, è **gravata da livello a favore dell'”Ospedale Civile di Massa”**

2- Non sono stati rintracciati I titoli edilizi che provano la conformità edilizia della porzione di appartamento fg 140 mapp. 359 sub. 9 , realizzata prima del 1/9/1967 ed individuata nella planimetria allegato n. 42 con il n. 1 colorazione gialla, e della porzione dello stesso appartamento, edificata tra gli anni 1978 e 1986, individuata sulla planimetria allegato n. 42 con il n. 2 colorazione azzurra.

3- Che i beni in perizia sono oggetto di causa pendente presso il Tribunale di Massa giusto l'atto di citazione del 25/05/2015 repertorio 5816, trascritto il 29/11/2018 al n. 8326 di particolare (domanda giudiziale - riduzione di donazione), promossa da [REDACTED] (ora deceduta) e [REDACTED] contro [REDACTED]

Si ritiene che la riduzione abbia tenuto debitamente conto della presenza di porzioni di immobili che catastalmente risultano gravati da diritto di livello; gli eventuali costi di affrancazione rientrerebbero abbondantemente nella citata riduzione, **pertanto riguardo ai valori relativi ai lotti 1 e 2 si confermano i prezzi base d'asta calcolati dal CTU nella relazione integrativa 30/03/2022.**

Data generazione: 03-06-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Marco Bondielli



Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N.R.G. E.I. 176/2018

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Elisa Pinna**

Custode Giudiziario: **Dott. Simone Guido Pelliccia**

RELAZIONE C.T.U. INTEGRAZIONE 30/3/2022

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Marco Bondielli
Codice fiscale: BNDMRC62P10F023B
Partita IVA: 00468530456
Studio in: Via Marina Vecchia 4/12 - 54100 Massa
Telefono: 0585488208
Fax: 0585042382
Email: marcobondielli@fastwebnet.it
Pec: marco.bondielli@archiworldpec.it

PREMESSA

La presente segue la relazione CTU in atti, elaborata dal sottoscritto, depositata in data 12/08/2019 e successiva integrazione del 10/10/2018.

Il GE D.ssa Pinna Elisa nell'udienza del 17/03/2022 chiede al CTU di "aggiornare la perizia di stima secondo le indicazioni riportate in parte motivate" del verbale d'udienza.

Quindi si procede alla nuova formazione dei lotti (lotti 1 corpo A e B – Lotto 2 corpo C) nonchè al ricalcolo dei valori di stima da attribuire ai lotti stessi.

Formazione dei lotti di vendita:

Lotto 1 – Corpi A e B

Quota di 1/1 di piena proprietà su beni immobili in Comune di Massa Viale Roma comprendenti:

- appartamento al piano terra composto da cucina, soggiorno, tre camere, due bagni, disimpegno, altra camera realizzata abusivamente, porticato, oltre ripostiglio e locale caldaia con ingresso dall'esterno anch'essi realizzati abusivamente, censito al catasto fabbricati al foglio **140**, particella **359**, subalterno **9**, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale mq 149, rendita € 795.34,
- tre porzioni di aree urbane (ex box auto ora demoliti) censite al catasto fabbricati alla foglio **140**, particelle **359** subalterno **15**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 13, superficie catastale mq 15, rendita € 32.23, particella **359**, subalterno **16**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 13, superficie catastale mq 14, rendita € 32.23, particella **359**, subalterno **17**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 13, superficie catastale mq 14, rendita € 32.23,
- porzione di area urbana censita al catasto fabbricati al foglio **140**, particella **359**, subalterno **19**, categoria area urbana, consistenza mq 70, gravata da diritto di parcheggio di un'autovettura a favore dell'appartamento contraddistinto al catasto fabbricati al foglio 140 mappale 359 subalterno 10.

Si da atto che catastalmente la porzione individuate al cessato catasto alla Sezione A foglio 6 mappale 2470 (ora sotto parte del mappale 1758 e parte del mappale 359 del foglio 140, come meglio evidenziata in giallo sul grafico allegato 22 figura 4 della perizia in atti depositata il 12/8/2019), risulta gravata da livello a favore dell'Ospedale Civile di Massa; sarà cura dell'Acquirente provvedere alla predisposizione degli atti necessari per la eventuale affrancazione del livello.

Si da atto che gli immobili sono oggetto di causa pendente presso il Tribunale di Massa giusto l'atto di citazione del 25/05/2015 repertorio 5816, trascritto il 29/11/2018 al n. 8326 di particolare (domanda giudiziale - riduzione di donazione), promossa da [REDACTED] (ora deceduta) e [REDACTED] contro [REDACTED], come meglio evidenziato sulla perizia in atti e sull'atto di citazione allegato alla perizia stessa.

Si da atto che l'immobile presenta delle parti abusive non sanabili da demolire, così come descritto sulla perizia in atti.

Si da atto che non sono stati rintracciati I titoli edilizi che provano la conformità edilizia della porzione di appartamento fg 140 mapp. 359 sub. 9 , realizzata prima del 1/9/1967 ed individuata nella planimetria allegato n. 42 con il n. 1 colorazione gialla della perizia in atti depositata il 12/8/2019, e della porzione dello stesso appartamento, edificata tra gli anni 1978 e 1986, individuata sulla planimetria allegato n. 42 con il n. 2 colorazione azzurra

Lotto 2 – Corpo C

Quota di 1/3 di piena proprietà su due posti auto coperti censiti al catasto fabbricati al foglio **140**, particella **1758**, subalterno **10**, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie catastale mq 13, rendita € 22.31, e particella **1758**, subalterno **11**, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie catastale mq 13, rendita € 22.31.

Si da atto che catastalmente la porzione individuate al cessato catasto alla Sezione A foglio 6 mappale 2470 (ora sotto parte del mappale 1758 e parte del mappale 359 del foglio 140, come meglio evidenziata in giallo sul grafico allegato 22 figura 4 della perizia in atti depositata il 12/8/2019), risulta gravata da livello a favore dell'Ospedale Civile di Massa; sarà cura dell'Acquirente provvedere alla predisposizione degli atti necessari per la eventuale affrancazione del livello.

Si da atto che gli immobili sono oggetto di causa pendente presso il Tribunale di Massa giusto l'atto di citazione del 25/05/2015 repertorio 5816, trascritto il 29/11/2018 al n. 8326 di particolare (domanda giudiziale - riduzione di donazione), promossa da [REDACTED] (ora deceduta) e [REDACTED] contro [REDACTED], come meglio evidenziato sulla perizia in atti e sull'atto di citazione allegato alla perizia stessa.

Calcolo del valore dei beni aggiornato secondo la nuova composizione dei due lotti come sopra formati.

Valutazione corpi:**Corpi A e B**

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Diritto alla corte comune, con annessa Corte pertinenziale (fg 140 mapp. 359 sub 9)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Porzione di abitazione realizzata prima del 1967	120,00	€ 1.800,00	€ 216.000,00
Porzione di abitazione realizzata negli anni 80	20,70	€ 1.800,00	€ 37.260,00
Porticato realizzato negli anni 80	3,63	€ 1.800,00	€ 6.534,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 259.794,00
Valore corpo			€ 259.794,00
Valore Accessori			€ 1.800,00
Valore complessivo intero			€ 261.594,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 261.594,00

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
(fg 140 mapp. 359 sub 15, 16, 17 e 19)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Area Urbana (ex Box mapp 359 sub 15)	15,00	€ 50,00	€ 750,00
Area urbana (ex Box mapp. 359 sub 16)	14,00	€ 50,00	€ 700,00
Area urbana (ee Box mapp. 359 sub 17)	14,00	€ 50,00	€ 700,00
Area urbana (mapp. 359 sub 19)	70,00	€ 30,00	€ 2.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.250,00
Valore corpo			€ 4.250,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.250,00

Riepilogo valutazioni corpi A e B:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Diritto alla corte comune, con annesso Corte pertinenziale	144,33	€ 261.594,00	€ 261.594,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	113,00	€ 5.650,00	€ 4.250,00

Valore di stima complessivo al lordo delle decurtazioni € **265.844,00**

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 40%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € -106.337,60

La riduzione del valore è motivata ai seguenti fattori:

1- Dagli atti catastali risulta che la porzione di terreno contrassegnata dalla colorazione Gialla sulla planimetria Allegato n. 5 figura 4, corrispondente al terreno che era individuato al cessato catasto alla sezione A i foglio 6 mappali 2470, che era censita al cessato catasto all sez. A mappale 2470, è gravata da livello a favore dell' "Ospedale Civile di Massa"

2- Non sono stati rintracciati I titoli edilizi che provano la conformità edilizia della porzione di appartamento fg 140 mapp. 359 sub. 9 , realizzata prima del 1/9/1967 ed individuata nella planimetria allegato n. 42 con il n. 1 colorazione gialla, e della porzione dello stesso appartamento, edificata tra gli anni 1978 e 1986, individuata sulla planimetria allegato n. 42 con il n. 2 colorazione azzurra.

3- Che i beni in perizia sono oggetto di causa pendente presso il Tribunale di Massa giusto l'atto di citazione del 25/05/2015 repertorio 5816, trascritto il 29/11/2018 al n. 8326 di particolare (domanda giudiziale - riduzione di donazione), promossa da [redacted] (ora deceduta) e [redacted] contro [redacted]

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene, comprendenti spese tecniche e di demolizione delle parti abusive	€ -25.465,00
Spese da sostenere per la regolarizzazione degli atti catastali	€ -3.000,00

Prezzo base d'asta del lotto 1:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto € 131.041,40
in cui si trova:

Corpo C**C. Posti auto coperti (fg 140 mapp. 359 sub. 10 e 11)**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Post auto mapp. 1758 sub 10	13,00	€ 150,00	€ 1.950,00
Posto auto mapp. 1758 sub 11	13,00	€ 150,00	€ 1.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.900,00
Valore corpo			€ 3.900,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.900,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/3			€ 1.300,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	Posti auto coperti	26,00	€ 3.900,00	€ 1.300,00

Valore di stima complessivo al lordo delle decurtazioni € 1.300,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 40%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € -520,00

La riduzione del valore è motivata ai seguenti fattori:

1- Dagli atti catastali risulta che la porzione di terreno contrassegnata dalla colorazione Gialla sulla planimetria Allegato n. 5 figura 4, corrispondente al terreno che era individuato al cessato catasto alla sezione A i foglio 6 mappali 2470, che era censita al cessato catasto all sez. A mappale 2470, è gravata da livello a favore dell' "Ospedale Civile di Massa"

2- Che i beni in perizia sono oggetto di causa pendente presso il Tribunale di Massa giusto l'atto di citazione del 25/05/2015 repertorio 5816, trascritto il 29/11/2018 al n. 8326 di particolare (domanda giudiziale - riduzione di donazione), promossa da [redacted] (ora deceduta) e [redacted] contro [redacted]

8.5 Prezzo base d'asta del lotto 2:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in € 780,40
cui si trova:

Data generazione:
30-032022

L'Esperto alla stima
Arch. Marco Bondielli



Architetto
BONDIELLI
Marco

Stampa professionale: n. 263 Sezione A/a

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N.R.G. E.I. 176/2018

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Elisa Pinna**

Custode Giudiziario: **Dott. Simone Guido Pelliccia**

RELAZIONE C.T.U. INTEGRAZIONE OTTOBRE 2019

Esperto alla stima: Arch. Marco Bondielli
Codice fiscale: BNDMRC62P10F023B
Partita IVA: 00468530456
Studio in: Via Marina Vecchia 4/12 - 54100 Massa
Telefono: 0585488208
Fax: 0585042382
Email: marcobondielli@fastwebnet.it
Pec: marco.bondielli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

BENE: Viale Roma - Massa (MS) - 54100

Lotto: 001

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Identificativi catastali: foglio **140**, particella **359**, subalterno **9**, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale mq 149, rendita € 795.34

Categoria: Abitazioni di tipo civile [A2]

Indirizzo: Comune di Massa, Viale Roma

Piano: Terra

Intestazione: [REDACTED]

Scheda catastale: Protocollo n. B897 del 18/03/1998 (fg 140 mapp. 359 sub 9)

Corpo: B

Identificativi catastali: foglio **140**, particella **359**, subalterno **15**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 13, superficie catastale mq 15, rendita € 32.23

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Indirizzo: Comune di Massa, Viale Roma

Piano: Terra

Intestazione: [REDACTED]

Scheda catastale: Protocollo n. B898 del 18/03/1998 (fg 140 mapp. 359 sub 15)

Identificativi catastali: foglio **140**, particella **359**, subalterno **16**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 13, superficie catastale mq 14, rendita € 32.23

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Indirizzo: Comune di Massa, Viale Roma

Piano: Terra

Intestazione: [REDACTED]

Scheda catastale: Protocollo n. B898 del 18/03/1998 (fg 140 mapp. 359 sub 16)

Identificativi catastali: foglio **140**, particella **359**, subalterno **17**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 13, superficie catastale mq 14, rendita € 32.23

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Indirizzo: Comune di Massa, Viale Roma

Piano: Terra

Intestazione: [REDACTED]

Scheda catastale: Protocollo n. B898 del 18/03/1998 (fg 140 mapp. 359 sub 17)

Identificativi catastali: foglio **140**, particella **359**, subalterno **19**, categoria area urbana, consistenza mq 70, rendita € 0

Categoria: Area urbana

Indirizzo: Comune di Massa, Viale Roma

Intestazione: [REDACTED] – intestazione parziale

Scheda catastale: Protocollo n. B3826 del 23/11/1998 (fg 140 mapp. 359 sub 19)

Corpo: C

Categoria:

Identificativi catastali: foglio **140**, particella **1758**, subalterno **10**, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie catastale mq 13, rendita € 22.31

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Indirizzo: Comune di Massa, Viale Roma
Piano: Terra
Intestazione: [REDACTED] proprietà per 2/3
[REDACTED] proprietà per 1/3
Scheda catastale: Protocollo n. B3367 del 15/10/1999 (fg 140 mapp. 1758 sub 10)

Identificativi catastali: foglio **140**, particella **1758**, subalterno **11**, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie catastale mq 13, rendita € 22.31

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Indirizzo: Comune di Massa, Viale Roma
Piano: Terra
Intestazione: [REDACTED] proprietà per 2/3
[REDACTED] proprietà per 1/3
Scheda catastale: Protocollo n. B3368 del 15/10/1999 (fg 140 mapp. 1758 sub 11)

2 STATO DI POSSESSO : Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI: NO

4 CREDITORI ISCRITTI: [REDACTED]

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

Corpo: B
Comproprietari:

Corpo: C
Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Comproprietari: Eredi [REDACTED]

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI: Non specificato

7 PREZZO

Prezzo di vendita : € 131.800,00 (Centotrentunoottocento/00)

Premessa

La seguente relazione è ad integrazione della precedente perizia C.T.U. in atti depositata il 12/08/2019, redatta dal sottoscritto, che ha stimato i beni immobili oggetto di procedura esecutiva sopra elencati.

In data 08/09/2019 il CTU è stato contattato dal legale dell'Esecutato che ha informato il sottoscritto dell'esistenza di una servitù di parcheggio su uno dei beni immobili stimati, la porzione di corte urbana identificata al catasto fabbricati al foglio 140, particella 359, subalterno 19 di mq 70.

Tale servitù è stata costituita a seguito di atto Notaio Pasquale Scrufari del 31/10/2012 reèrtorio 189.341, trascritto il 08/11/2012 al n. 6869 del registro particolare (Allegato n. 3), atto con il quale l'Esecutato [REDACTED] vende a [REDACTED] l'appartamento al piano terra in Comune di Massa Viale Roma n. 286, censito al catasto fabbricati al foglio 140 mappale 359 subalteno 10 (vedi elaborato planimetrico Allegato n. 2) ; al punto 4 dell'atto si aggiunge che nella vendita è *"ivi compreso il diritto, per se e aventi causa, di parcheggiare un'autovettura sulla corte censita nel catasto fabbricati al foglio 140 particella 359 subalterno 19 (che rimene di proprietà della parte venditrice)"*... e di seguito *"La parte venditrice dichiara che per l'accesso alla via pubblica (Via San Giuseppe Vecchio) esiste servitù di passo pedonale e carrabile a favore della corte sub. 19, di proprietà del venditore e su cui l'acquirente ha il diritto d'uso di parcheggio, sopracitata e a carico delle corti particelle 1758 sub. 8 e particelle 359 sub. 18 (di prporetà [REDACTED]). Tale servitù di passo pedonale e carrabile esiste da tempo immemore e collega la strada comunale (Via San Giuseppe Vecchio) alla proprietà compravenduta; il passo viene esercitato anche per la larghezza di m 2.80 mediante una stradetta di comunicazione fra il Viale Roma e la strada ciomunale di Via San Giuseppe Vecchio come indicato nell'atto di donazione e divisione a rogito Notaio Gio Batta Ricci già di Massa in data 21/2/1958 repertorio 56.799 raccolta n. 4202 registrato a Massa il giorno 11/3/1958 al n. 1126."*

Il C.T.U. prende atto di quanto sopra ed informa l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

L'oesistenza della servitù determina una leggera svalutazione dell'immobile stimato così derminato dal CTU

Valutazione della corte come da relazione in atti

Area urbana (mapp. 359 sub 19)	70,00	€ 50,00	€ 3.500,00
--------------------------------	-------	---------	------------

Nuova valutazione della corte preso atto della servitù di parcheggio

Area urbana (mapp. 359 sub 19)	70,00	€ 30,00	€ 2.100,00
--------------------------------	-------	---------	------------

Di seguito si aggiorna la valutazione complessiva del bene.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Diritto alla corte comune, con annessa Corte pertinenziale (fg 140 mapp. 359 sub 9)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Porzione di abitazione realizzata prima del 1967	120,00	€ 1.800,00	€ 216.000,00
Porzione di abitazione realizzata negli anni 80	20,70	€ 1.800,00	€ 37.260,00
Porticato realizzato negli anni 80	3,63	€ 1.800,00	€ 6.534,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 259.794,00
Valore corpo			€ 259.794,00
Valore Accessori			€ 1.800,00
Valore complessivo intero			€ 261.594,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 261.594,00

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] (fg 140 mapp. 359 sub 15, 16, 17 e 19)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Area Urbana (ex Box mapp 359 sub 15)	15,00	€ 50,00	€ 750,00
Area urbana (ex Box mapp. 359 sub 16)	14,00	€ 50,00	€ 700,00
Area urbana (ee Box mapp. 359 sub 17)	14,00	€ 50,00	€ 700,00
Area urbana (mapp. 359 sub 19)	70,00	€ 30,00	€ 2.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.250,00
Valore corpo			€ 4.250,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.250,00

C. Posti auto coperti (fg 140 mapp. 359 sub. 10 e 11)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Post auto mapp. 1758 sub 10	13,00	€ 150,00	€ 1.950,00
Posto auto mapp. 1758 sub 11	13,00	€ 150,00	€ 1.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.900,00
Valore corpo			€ 3.900,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.300,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Diritto alla corte comune, con annesso Corte pertinenziale	144,33	€ 261.594,00	€ 261.594,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	113,00	€ 5.650,00	€ 4.250,00
C	Posti auto coperti	26,00	€ 3.900,00	€ 1.300,00

Valore di stima complessivo al lordo delle decurtazioni € **267.144,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 40%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € -106.857,60

La riduzione del valore è motivata ai seguenti fattori:

1- Dagli atti catastali risulta che la porzione di terreno contrassegnata dalla colorazione Gialla sulla planimetria Allegato n. 5 figura 4, corrispondente al terreno che era individuato al cessato catasto alla sezione A i foglio 6 mappali 2470, che era censita al cessato catasto all sez. A mappale 2470, è gravata da livello a favore dell' "Ospedale Civile di Massa"

2- Non sono stati rintracciati I titoli edilizi che provano la conformità edilizia della porzione di appartamento fg 140 mapp. 359 sub. 9 , realizzata prima del 1/9/1967 ed individuata nella planimetria allegato n. 42 con il n. 1 colorazione gialla, e della porzione dello stesso appartamento, edificata tra gli anni 1978 e 1986, individuata sulla planimetria allegato n. 42 con il n. 2 colorazione azzurra.

3- Che i beni in perizia sono oggetto di causa pendente presso il Tribunale di Massa giusto l'atto di citazione del 25/05/2015 repertorio 5816, trascritto il 29/11/2018 al n. 8326 di particolare (domanda giudiziale - riduzione di donazione), promossa da [redacted] (ora deceduta) e [redacted] contro [redacted]

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene, comprendenti spese tecniche e di demolizione delle parti abusive € -25.465,00

Spese da sostenere per la regolarizzazione degli atti catastali € -3.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **131.821,40**

Formazione dei lotti

Il C.T.U. consiglia di porre in vendita gli immobili periziati in un unico lotto al prezzo arrotondato di

€ 131.800,00 (Centotrentunoottocento/00)

Aggiornamento descrizione del lotto predisposto per l'ordinanza di vendita

Quota di 1/1 di piena proprietà su beni immobili in Comune di Massa Viale Roma comprendenti:

- appartamento al piano terra composto da cucina, soggiorno, tre camere, due bagni, disimpegno, altra camera realizzata abusivamente, porticato, oltre ripostiglio e locale caldaia con ingresso dall'esterno anch'essi realizzati abusivamente, censito al catasto fabbricati al foglio **140**, particella **359**, subalterno **9**, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale mq 149, rendita € 795.34,

- tre porzioni di aree urbane (ex box auto ora demoliti) censite al catasto fabbricati alla foglio **140**, particelle **359** subalterno **15**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 13, superficie catastale mq 15, rendita € 32.23, particella **359**, subalterno **16**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 13, superficie catastale mq 14, rendita € 32.23, particella **359**, subalterno **17**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 13, superficie catastale mq 14, rendita € 32.23,

- porzione di area urbana censita al catasto fabbricati al foglio **140**, particella **359**, subalterno **19**, categoria area urbana, consistenza mq 70, **gravata da diritto di parcheggio di un'autovettura a favore dell'appartamento contraddistinto al catasto fabbricati al foglio 140 mappale 359 subalterno 10.**

Quota di 1/3 di piena proprietà su due posti auto coperti censiti al catasto fabbricati al foglio **140**, particella **1758**, subalterno **10**, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie catastale mq 13, rendita € 22.31, e particella **1758**, subalterno **11**, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie catastale mq 13, rendita € 22.31.

Si da atto che catastalmente la porzione individuate al cessato catasto alla Sezione A foglio 6 mappale 2470 (ora sotto parte del mappale 1758 e parte del mappale 359 del foglio 140, come meglio evidenziata in giallo sul grafico allegato 22 figura 4 della perizia in atti), risulta gravata da livello a favore dell'Ospedale Civile di Massa; sarà cura dell'Acquirente provvedere alla predisposizione degli atti necessari alla eventuale affrancazione del livello.

Si da atto che gli immobili sono oggetto di causa pendente presso il Tribunale di Massa giusto l'atto di citazione del 25/05/2015 repertorio 5816, trascritto il 29/11/2018 al n. 8326 di particolare (domanda giudiziale - riduzione di donazione), promossa da [REDACTED] (ora deceduta) e [REDACTED] contro [REDACTED], come meglio evidenziato sulla perizia in atti e sull'atto di citazione allegato alla perizia stessa.

Si da atto che l'immobile presenta delle parti abusive non sanabili da demolire, così come descritto sulla perizia in atti.

Si da atto che non sono stati rintracciati I titoli edilizi che provano la conformità edilizia della porzione di appartamento fg 140 mapp. 359 sub. 9, realizzata prima del 1/9/1967 ed individuata nella planimetria allegato n. 42 con il n. 1 colorazione gialla della perizia in atti, e della porzione dello stesso appartamento, edificata tra gli anni 1978 e 1986, individuata sulla planimetria allegato n. 42 con il n. 2 colorazione azzurra.

Inoltre a pag 4 della relazione CTU in atti si coregge:

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?: SI

Data generazione: 10-10-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Marco Bondielli