



**TRIBUNALE DI MASSA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura N. 77 / 2017**

**G.E. Dott. Elisa Pinna**  
**C.T.U. Geom. Aldovardi Emilio**

**Promossa da**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Contro**

[REDACTED]

**RELAZIONE TECNICA**  
**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**



## **INDICE**

**CAPITOLO 1 – PREMESSA**

**CAPITOLO 2 – SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI**

**CAPITOLO 3 – RISPOSTE AI QUESITI**

**CAPITOLO 4 - CONCLUSIONI**



## CAPITOLO 1 – PREMESSA –

Il sottoscritto Geom. Aldovardi Emilio, libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n. 1196, con studio corrente in Massa (MS), Viale E. Chiesa n. 17, in qualità di consulente tecnico d'ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare N. 77/2017 nominato dal G.E. Dott.ssa Elisa Pinna a seguito di nomina del 15/06/2023, dopo aver accettato, con il giuramento di rito l'incarico, gli veniva posto il seguente quesito :

*“MANDA l'ausiliario i) di compiere l'attività di rilievo topografico, al fine di accertare l'eventuale sconfinamento del compendio pignorato sull'area di proprietà demaniale, di concerto con le Autorità amministrative competenti (segnatamente il Genio civile); e all'esito ii) di indicare le conseguenze di tali accertamenti e le attività che saranno quindi a carico dell'eventuale aggiudicatario per regolarizzare e sanare la situazione dei luoghi”;*

Il G.I., nell'assegnarmi l'incarico, sentite le mie esigenze, indica che, per il deposito dell'elaborato peritale il termine è fissato in 90 giorni a decorrere dall'ordinanza del 15./06/2023;



## **CAPITOLO 2 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI –**

Il sottoscritto per poter rispondere al quesito ha eseguito operazioni preliminari di ricerca catastale finalizzate alla ricostruzione storica delle mappe catastali dell'area oggetto di accertamento;

Tali operazioni hanno comportato una ricerca storica presso gli archivi dell'agenzia delle entrate recuperando le mappe d'impianto storico catastali nonché quelle precedente alle attuali "rasterizzate";

Terminate le operazioni di ricerca il sottoscritto inoltra in data 09/10/2023 comunicazione a tutte le parte in causa, ivi compreso il Genio civile (Regione Toscana), di fissazione sopralluogo e rilievo topografico in 16/10/2023 ore 9.30 presso i luoghi oggetto di pignoramento;

In data 16/10/2023 alle ore 9.30 alla presenza del solo debitore, il sottoscritto procedeva con l'esecuzione del rilievo topografico dell'immobile oggetto di pignoramento e dell'area circostante;



### CAPITOLO 3 – RISPOSTE AI QUESITI –

*“MANDA l’ausiliario i) di compiere l’attività di rilievo topografico, al fine di accertare l’eventuale sconfinamento del compendio pignorato sull’area di proprietà demaniale, di concerto con le Autorità amministrative competenti (segnatamente il Genio civile); e all’esito ii) di indicare le conseguenze di tali accertamenti e le attività che saranno quindi a carico dell’eventuale aggiudicatario per regolarizzare e sanare la situazione dei luoghi”;*

L’immobile oggetto della presente relazione sottoposto a procedura di esecuzione immobiliare iscritta presso il Tribunale di Massa al N. 77/2017 è sito nel Comune di Aulla, Frazione di Albiano Magra, Via della Repubblica N. 128, censito presso l’Agenzia delle Entrate della Provincia di Massa Carrara al Foglio 47 Particella 209 Sub. 1;

Le operazioni di rilievo topografico sono state effettuate con strumentazione di alta precisione stazione totale “Leica TCR 407”, con l’utilizzo di asta telescopica con sovrapposto prisma;

Il rilievo topografico ha consentito la collimazione e la restituzione grafica dei beni pignorati attraverso rilievo celerimetrico da due stazioni collegate tra loro, collimando anche vari punti di controllo di edifici e confini limitrofi;

Dall’elaborazione del rilievo dello stato dei luoghi di edifici e confini circostanti avvenuta attraverso software professionale e la sovrapposizione con le mappe catastali si è potuto constatare lo sconfinamento della porzione di edificio su area del demanio idrico dello stato per una superficie di circa 13 Mq;

La porzione di edificio sconfinata ed “occupata” è posta al piano seminterrato rispetto al piano di campagna, dove sono ubicati vari locali ad uso abitazione, precisando che a livello terreno (piano terra) lo sconfinamento è parte della terrazza di pertinenza dell’immobile;

Accertato lo sconfinamento della porzione di immobile pignorato su area demaniale, a seguito di formali colloqui telefonici con i funzionari del Settore Genio Civile Toscana Nord e Agenzia del Demanio finalizzati ad individuare l’iter burocratico per la vendita della porzione dell’area “occupata” dallo sconfinamento, l’eventuale aggiudicatario dovrà presentare formale richiesta presso il Settore Genio Civile Toscana Nord al fine di denunciare l’occupazione dell’area ed ottenere la concessione di occupazione, oltre al



pagamento dei canoni di occupazione; Successivamente dovrà presentare istanza di vendita della porzione di area “occupata” presso l’Agenzia del demanio Toscana Umbria;

Al termine dell’iter, autorizzata la vendita della porzione di area “occupata” da parte dell’Agenzia del Demanio dovrà provvedere alla regolarizzazione catastale del compendio previa redazione di tipo mappale per il corretto inserimento in mappa della porzione “occupata” e la presentazione di nuova planimetria catastale;

Qualora dovessero insorgere problematiche e non fosse possibile la vendita dell’area oggetto “occupata” si dovrà necessariamente provvedere alla demolizione delle opere e la rimessa in pristino;

Nel merito di quanto sopra relazionato il sottoscritto, anche se non espressamente richiesto dal G.E., indicherà di seguito i costi relativi alle procedure di “sdemanzializzazione” e regolarizzazione catastale, oltre a quelli dell’eventuale demolizione delle opere realizzate su area demaniale :

- Richiesta, pagamento canoni di occupazione e sanzioni Ufficio Genio Civile Regione Toscana Nord  
€ 6.000.00
- Richiesta e vendita dell’area occupata all’Agenzia del Demanio  
€ 9.000.00
- Regolarizzazione catastale dell’immobile pignorato e dell’area occupata  
€ 4.000.00
- Eventuale demolizione e ripristino dello stato dei luoghi delle opere oggetto di sconfinamento  
€ 30.000,00



## CAPITOLO 4 – CONCLUSIONI

In merito a quanto sopra relazionato, considerando i costi da sostenere per l'espletamento delle pratiche e la non certezza dell'esito, il sottoscritto consiglia la vendita giudiziaria dell'immobile applicando la riduzione del valore immobiliare già stimato dal perito stimatore pari ad € 30.000,00 (costo maggiore relativo alla demolizione) specificando nell'avviso di vendita che una porzione di immobile pignorato è sconfinato in area demaniale per una superficie di circa 13 Mq, rimandando tutti gli adempimenti previsti per l'eventuale regolarizzazione alla presente relazione;

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, che consta di N. 7 pagine e di N. 4 allegati di cui all'elenco sottostante che costituiscono parte integrante della presente.

Restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse essere richiesto.

Massa li 20/12/2023



### **ALLEGATI:**

- **ALLEGATO 1 Pec comunicazione sopralluogo rilievo strumentale**
- **ALLEGATO 2 Estratti di mappa catastali**
- **ALLEGATO 3 Sovrapposizione rilievo strumentale / estratti di mappa**
- **ALLEGATO 4 Sovrapposizione rilievo strumentale / planimetria catastale**

