

TRIBUNALE DI MASSA

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

SEZIONE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dr. GIAMPAOLO FABBRIZZI

R.G.E. 6/13

Promosso da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

OGGETTO: Immobili siti nel Comune di Zeri (MS)

- frazione Colaretta -

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. Claudia Grandjacquet

iscritto all'ordine degli Architetti di Massa Carrara al n. 231

Via Lungofrigido di Ponente n. 65, 54100 Massa

Tel. 0585-243289 cell. 3474947131

e-mail: claudia.grandjacquet.arch@gmail.com

La sottoscritta Architetto Claudia Grandjacquet, nata a Bergamo il 25/05/1965, residente a Massa (MS) in Via Lungofrigido di Ponente n. 65, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. di Massa Carrara al n° 231 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Massa, nel corso dell'udienza svoltasi presso il Tribunale di Massa in data 08/01/2014 alla presenza del Giudice Dr. Giampaolo Fabbrizzi veniva nominata e prestava giuramento come Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare R.G. 6/13 promossa dal Sig. [REDACTED]

Presa conoscenza degli atti del procedimento Le veniva richiesta una relazione tecnica estimativa del bene oggetto di pignoramento che provveda a rispondere ai seguenti 8 quesiti:

1. *Ad identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisione 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 e trascritti;*
2. *A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;*
3. *A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, 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 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;*
4. *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*
 - *Domande giudiziali, sequestri ed altri 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, servitù, uso, abitazione)*
5. *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari. Indichi altresì, con riguardo alle ipoteche iscritte, il nominativo del creditore a favore del quale è presa l'iscrizione, desumibile dalla certificazione ventennale delle iscrizioni ipotecarie;*
6. *A verificare la regolarità edilizia ed 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 succ. e sui relativi costi.*

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 ed all'articolo 46 d.p.r. del 380/01, tenuto conto della vigente legislazione regionale: indichi in particolare gli estremi della concessioni/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.

In caso di immobili interamente abusivi ed insuscettibili in sanatoria – comunque alienabili ai sensi dell'articolo 46 d.p.r. 380/01 – effettui la stima sulla scorta del valore d'uso del bene per il tempo occorrente alla demolizione, aumentato del residuo valore del suolo, detratti i costi per la demolizione;

7. *A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*

- *della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 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 22/1/2008 n. 37*

acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;

8. *Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.*

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Il giudice assegna il termine di giorni 150 per il deposito della relazione decorrenti dalla data di inizio delle operazioni peritali e rinvia all'udienza già fissata per il giorno 18 Giugno 2014 alle ore 9,00'.

La sottoscritta ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 05/02/2014 alle ore 9,00' presso il suo studio in Via Lungofrigido di Ponente n. 65 Massa (MS), e ne ha data comunicazione scritta al Sig.ra [REDACTED] tramite raccomandata con ricevuta di ritorno n. 14930877439-8 del 08/02/2014 (per conoscenza alla parte debitrice Sig. [REDACTED]) invitandola al sopralluogo del suddetto bene per il giorno 24 Febbraio 2012 alle ore 9,30'.

PREMESSA

Ritirati i documenti presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, effettuati i sopralluoghi, le misurazioni, i rilievi fotografici sui beni oggetto di pignoramento: dopo le necessari visure presso la Conservatoria dei RR.II., il Catasto di zona, i competenti uffici tecnici comunali, la scrivente si poneva nella condizione di redigere la seguente relazione.

RISPOSTA AI QUESITI

Per una più semplice lettura della relazione, i due beni pignorati verranno denominati rispettivamente con le lettere "A" e "B".

1° QUESITO: Identificazione del bene

Per quanto al bene "A"

Immobile sito nel Comune di Zeri (MS), frazione Colaretta, in Via Colaretta costituito da edificio bifamiliare, sviluppato su tre piani, di cui l'esecutata è proprietaria del 1° e 2° piano sottotetto, e di terreno adiacente in parte comune in parte di esclusiva proprietà dell'esecutata.

- **Dati catastali:** Immobile censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Zeri, frazione di Colaretta, al foglio 43, mappale 983, subalterno 3, categoria A/2, classe 3, vani 7,5, piano T-1-2, rendita catastale € 561,65. Appartenente alla debitrice Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1.
- **Confini:** L'appartamento confina con il piano terra di proprietà [REDACTED] lato fronte con strada comunale, lato destro proprietà [REDACTED] lato retro con strada provinciale, lato sinistro proprietà [REDACTED]

Per quanto al bene "B"

Appartamento sito nel Comune di Zeri (MS), frazione Colaretta, posizionato al primo piano di un antico edificio situato nella piazza principale del paese.

- **Dati catastali:** Immobile censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Zeri, frazione Colaretta, appartenente alla debitrice Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1, al foglio 44, mappale 234, subalterno 11, categoria A/2, classe 1, vani 5,5, piano 1, rendita catastale € 269,85.
- **Confini:** con il piano terra proprietà [REDACTED] con il secondo piano proprietà [REDACTED] Lato ovest si affaccia sulla piazza comunale adiacente alla strada provinciale, lato sud con strada comunale, lato est

proprietà [redacted] lato nord proprietà eredi [redacted]

- *Atto di pignoramento*: Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.6/13 in data 11 Gennaio 2013 promosso da Sig. [redacted] C.F.

[redacted] residente in Massa (MS)

rappresentato e difeso dall'Avv. [redacted]

per delega a margine dell'atto di precetto unitamente ai difensori del foro di La Spezia, [redacted]

[redacted] contro la Sig.ra [redacted]

[redacted] riguardante 1/1 degli interi immobili siti nel Comune di Zeri (MS), località Colaretta:

BENE "A": immobile Foglio 43, mappale 983, sub. 3, Cat. A/2, vani 7,5

BENE "B": immobile Foglio 44, mappale 234, sub. 11, Cat. A/2, vani 5,5

* * * * *

2° QUESITO: Descrizione del bene

Per quanto al bene "A"

L'immobile bifamiliare si trova sulla strada collinare di Colaretta, circondato da giardino privato suddiviso tra le due proprietà. Dalla strada comunale si accede attraverso una rampa comune che porta all'ingresso dei due appartamenti ed a un parcheggio coperto di proprietà esclusiva dell'esecutata. Attraverso una scala esterna a doppia rampa coperta si arriva al pianerottolo del primo piano, da qui si accede all'appartamento direttamente nell'ampio salone suddiviso in zona soggiorno e zona pranzo mediante un gioco di muretti bassi con funzione divisoria e di seduta. E' presente un camino in muratura e grandi finestre in alluminio con doppi vetri, che si affacciano sulla vallata, pavimenti in ceramica. Al primo piano sono inoltre presenti: la cucina, pavimentata e rivestita in ceramica, bagno completo in ottime condizioni e cameretta. Mediante una scala, rivestita in cotto si accede al piano sottotetto, avente un'altezza minima in parete esterna di ml 1,30 e ml 2,70 nel colmo, con destinazione d'uso dalla concessione

edilizia di ambienti adibiti a lavanderia, ripostiglio, stenditoio, sgombero, ma che nella realtà l'esecutata ha utilizzato come camere da letto. Il bagno principale, realmente riportato in concessione, risulta completo ed in buone condizioni. All'interno della camera matrimoniale è stato ricavato un secondo bagno non dichiarato. Tutto il soffitto del piano è rivestito in perlinato di legno ed è aereoilluminato da abbaini.

L'intero primo piano è circondato da ampio terrazzo.

Lo stato di manutenzione nel suo complesso può essere così riassunto:

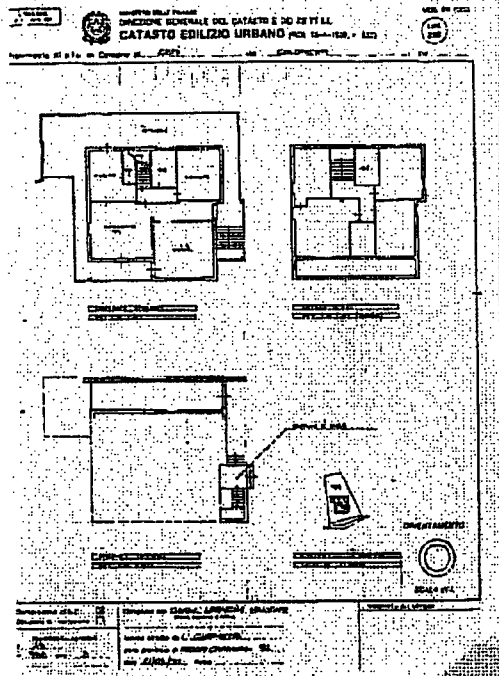
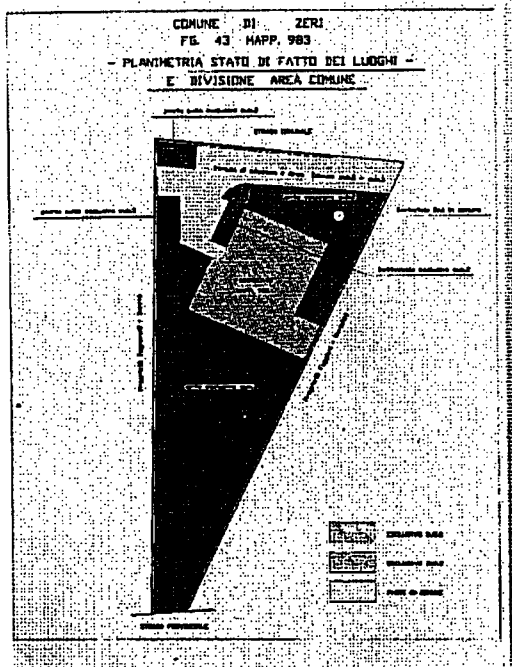
- infissi interni in legno tamburato in buone condizioni;
- infissi esterni in alluminio anodizzato, doppi vetri, scuri il tutto in buone condizioni;
- impianti elettrico, telefonico, TV funzionanti;
- impianto a gas con caldaia esterna;
- allaccio alla rete idrica comunale;
- Servizio di smaltimento dei rifiuti urbani: fossa biologica Imof con convogliamento alla fognatura comunale;
- Esternamente l'edificio presenta un buono stato di conservazione

La parte esterna comune riguarda la strada di accesso all'immobile, al lato del quale è stato ricavato un posto auto coperto di esclusiva proprietà dell'esecutata.

Sul retro della casa si trova un ampio appezzamento di terreno di forma triangolare, in piano nella parte adiacente la casa, e in forte pendenza nella restante porzione dove sono presenti numerosi ulivi.

- La superficie lorda dell'edificio è di circa :

Piano Primo circa	mq 111,55
Piano Sottotetto circa	mq 93,35
scale esterne	mq 11,80
Terrazzi	mq 75,16
Area pertinenziale comune circa	mq 140,00
Area pertinenziale esclusiva circa	mq 440,00



Planimetria con suddivisioni delle parti esterne all'edificio.

Disegni come da planimetria catastale presentata in data 21/03/1990.

Per quanto al bene "B"

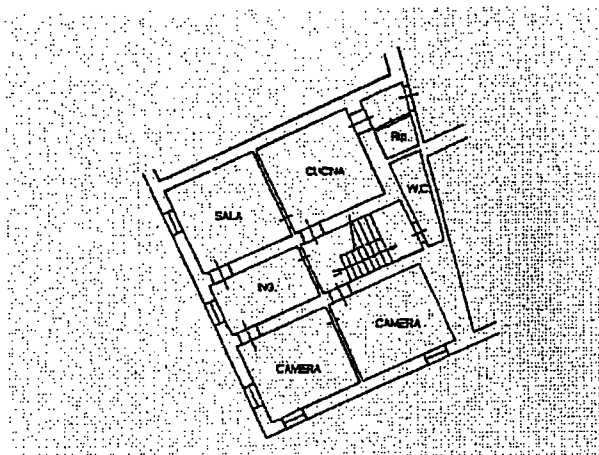
L'appartamento è situato al primo piano di un'antica palazzina prospiciente la piazza principale di Colaretta. L'edificio non presenta alcun valore dal punto di vista architettonico se non quello della sua posizione centrale e vicino al pregiato campanile del paese.

Dalla piazza si accede all'androne condominiale stretto e lungo, dove è posizionata la scala a doppia rampa che porta ai piani superiori, non c'è ascensore. L'appartamento, al momento disabitato, è privo di arredi, presenta numerose fessurazione nella muratura portante, stato di degrado negli infissi interni in legno ed esterni in alluminio anodizzato color oro, pavimenti in parte in linoleum e parte in mattonelle di graniglia. Il bagno principale è dotato di lavandino, water e vasca piccola, il secondo bagno lavabo, bidet vasca piccola, entrambi in precarie condizioni. All'interno di uno dei locali è presente un lavandino a parete in quello che dovrebbe essere l'angolo cottura. L'altezza interna è di ml 2,80. L'impianto elettrico è stato in parte adeguato dall'attuale proprietaria mediante una linea esterna, non c'è linea telefonica né impianto TV.

Non è stato eseguito l'allacciamento alla rete di distribuzione del gas comunale.
Nell'atto di acquisto dell'immobile risulta un locale cantina situato a piano terra che successivamente l'esecutata ha venduto al sig. [REDACTED] provvedendo al relativo frazionamento.

- La superficie lorda dell'edificio è di circa :

Piano Primo circa	ml 11,00 x 9,00 =	mq 99,00
	<u>ml 2 x 11,00/2 =</u>	<u>mq 11,00</u>
TOTALE		mq 110,00



Planimetria catastale

* * * * *

3° QUESITO: Stato di possesso

Per quanto al bene "A"

- **Legittimità della proprietà:** L'intero bene risulta interamente e legittimamente intestato alla Sig.ra [REDACTED] in quanto proprietaria costruttrice a seguito di Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Zeri n° .54/82 e successive varianti. Si allega atto di morte dei genitori dell'esecutata, Sig. [REDACTED] aventi in vita ciascuno l'usufrutto con diritto di accrescimento per ½ ciascuno. Ad oggi non è stata fatta la riunione di usufrutto.

- **Utilizzo della proprietà:** l'immobile è attualmente utilizzato dalla suddetta proprietaria in qualità di prima casa, non risultano contratti di affitto a terzi.

Per quanto al bene "B"

- **Legittimità della proprietà:** i diritti di 1/1 della piena proprietà del bene in oggetto sono pervenuti all'esecutata Sig.ra [REDACTED] per acquisto fattone dalla Sig.ra [REDACTED]

C.F. [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita ai rogiti Dott. Isio Zannoni, notaio in Aulla, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di La Spezia e Massa, del giorno 30 Dicembre 1983, Repertorio 65234, registrato in Aulla il 11 Gennaio 1984 al n° 147 153, trascritto a Massa il 28 Gennaio 1984 al n° 798. L'intero bene risulta interamente e legittimamente intestato alla Sig.ra [REDACTED]

- **Utilizzo della proprietà:** l'immobile è attualmente libero, non utilizzato dalla suddetta proprietaria né risultano contratti di affitto a terzi.

* * * * *

4° QUESITO: Formalità, vincoli od oneri, a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali:** Dalle visure svolte non risultano domande giudiziali in atto, né sentenze né altri provvedimenti giudiziari trascritti;

- **Trascrizioni a favore:** dalle visure del 27/03/2014 presso l'Agenzia del territorio – Ufficio Provinciale di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, a nome della Sig.ra [REDACTED] a datare dal 02/01/1982 e fino al 26/03/2014 sul bene indicato dal pignoramento risultano le seguenti trascrizioni a favore:

- ◆ in data 28/01/1984 Registro generale n. 946, Registro particolare n. 798, trascrizione dell'atto di compravendita redatto dal Notaio Dr. Isio Zannoni, in Aulla, relativo ad un'immobile di civile abitazione, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla al foglio 44, particella 234, sub. 11.

A favore di [REDACTED] nata [REDACTED]

quota di 1/1;

contro [REDACTED]

[REDACTED] quota di 1/1.

La parte venditrice assume le garanzie di legge dichiarando che l'immobile in contratto è di sua piena ed assoluta proprietà, a lei pervenuto in virtù di successione al padre Sig. [REDACTED] apertasi in Zeri il 30/03/1976 (Uff. Reg. di Aulla Den. n. 101 vol. 317 del 29/09/1977), nonché per successiva successione, a nome Notaio Dr. Isio Zannoni, in data 18/12/1977 reg, in Aulla il 09/01/1978 al n. 188 Vol. 138, trascritto a Massa il 13/01/1978 n. 201. libero da iscrizioni ipotecarie, oneri reali, privilegi anche fiscali e trascrizioni pregiudizievoli in genere.

- **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** non risultano atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura trascritti.

- **Convenzioni matrimoniali:** dagli archivi dello Stato Civile del Comune di Zeri la Sig.ra [REDACTED] risulta legalmente separata dal Sig. [REDACTED] nato [REDACTED] con il quale aveva contratto matrimonio in regime di separazione consensuale dei beni.

- **Altri pesi o limitazioni d'uso:** Alla scrivente, esperite le opportune ricerche, non risultano oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc. tali da limitare l'utilizzo dei beni.

* * * * *

5° QUESITO: Formalità, vincoli ed oneri, non opponibili all'acquirente

- **Omissioni Fiscali rilevanti:** Non risulta al sottoscritto che vi siano state omissioni fiscalmente rilevanti per le quali debba si sopperire.

Dalle visure del 4 Aprile 2013, ed ulteriore integrazione del 27/03/2014, presso l'Agenzia del territorio – Ufficio Provinciale di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, a nome del Sig.ra [REDACTED] a datare dal 02/01/1982 e fino al 26/03/2014 sui beni indicati dal pignoramento risultano le seguenti formalità:

- Trascrizioni contro:

A) in data 8 Febbraio 2013 Reg. generale n. 1138, Reg. particolare n. 878, trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Massa (Ms) in data 17 Gennaio 2013 repertorio n. 45/2013 a favore di

[REDACTED]
[REDACTED] domicilio eletto presso l'Avv. Filippo Barabiño in La Spezia (SP), Piazza Chiodo n. 14, relativamente alle unità negoziali "A" e "B" sopra descritte per il diritto di 1/1 della piena proprietà, contro il Sig.ra [REDACTED] gravante i diritti di 1/1 della piena proprietà dei beni sopra descritti.

Iscrizioni contro:

A) In data 22 Dicembre 2008 Reg. generale n. 14860, Reg. particolare n. 2700, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo quindicennale per complessivi €160.000.00 di cui £ 80.000.000 per capitale, a favore di Cassa di Risparmio di Carrara S.p.A. con sede a Carrara (MS), Via Roma n. 2, e contro il Sig.ra [REDACTED] relativamente all'unità negoziale "A", per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/1, e la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] relativamente all'unità negoziale "A" per il diritto di Usufrutto come terzo datore per la quota di 1/1, a seguito di atto redatto dal Notaio Dr. Goglia Filippo in Pontremoli (MS) C.F. [REDACTED] in data 17 Dicembre 2008 repertorio n. 197/157, gravante l'intera proprietà immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Zeri (MS) al foglio 43, particella 983, subalterno 3, vani 7,5, per la quota di 1/1;

B) In data 5 Dicembre 2012 presentazione n. 28, Reg. generale n. 10192, Reg. particolare n. 1147 ipoteca giudiziale derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo numero di repertorio n. 854/2012, presso il Tribunale di Pontremoli (MS) in data 28/11/2012, per complessivi € 40.000,00 di cui € 33.000,00 per capitale, a favore di [REDACTED] ipotecario eletto presso avv. Filippo Barnabino Piazza Chiodo n. 14 La

Spezia (SP), contro il Sig.ra [REDACTED]
dell'intera proprietà immobiliare "A" distinta al Catasto Fabbricati del
Comune di Zeri al foglio 43, particella 983, subalterno 3, classe A/2, vani
7,5, e per la quota di 1/1 dell'intera proprietà immobiliare "B" distinta al
Catasto Fabbricati del Comune di Zeri al foglio 44, particella 234,
subalterno 11, classe A/2, vani 5,5.

Dalle visure del 4 Aprile 2013, presso l'Agenzia del territorio – Ufficio
Provinciale di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, a nome della Sig.ra
[REDACTED] nata a [REDACTED] e deceduta a
[REDACTED] (atto 53-2.B anno 2012) a datare dal 14/01/1993
e fino al 09/02/2013 sui beni indicati dal pignoramento risultano le seguenti
formalità:

Trascrizioni contro: NO

Iscrizioni contro:

- Reg. particolare n. 2700 del 22/12/2008 vedi [REDACTED]

a nome di [REDACTED] padre della debitrice, [REDACTED]
[REDACTED]

a datare dal 14/01/1993 e fino al 09/02/2013 sui beni indicati dal pignoramento
risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni contro: NO

Iscrizioni contro: NO

* * * * *

6° QUESITO: Verifica conformità edilizia e urbanistica

Per quanto al bene "A"

- **Conformità edilizia:** L'intero immobile è stato costruito dalla sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] con Concessione edilizia n. 54 nel 1982, successive varianti in corso
d'opera n. 54/82bis del 21/02/82, 05/02/1986, 25/10/1989 approvata dalla
Commissione edilizia con decisione 5/89bis. Dal rilievo eseguito il progetto

approvato risulta rispettato fatto salvo la destinazione d'uso dei locali sottotetto, che non vanno comunque ad inficiare la regolarità esecutiva e che possono essere riportati alla loro originaria funzione senza alcun onere aggiuntivo fatto salvo la demolizione del secondo bagno.

- **Abitabilità:** L'immobile non ha certificato di agibilità/abitabilità.
- **Situazione Urbanistica:** sotto il profilo urbanistico, secondo la vigente strumentazione urbanistica del Comune di Zeri il complesso immobiliare di cui l'unità immobiliare fa parte ricade nella " Zona omogenea B2".- Aree urbane parzialmente o totalmente edificate, prevalentemente residenziali. Tale classificazione consente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
- **Certificato di Destinazione Urbanistica:** Essendo l'unità immobiliare "ente urbano" non occorre il certificato di Destinazione Urbanistica.

Per quanto al bene "B"

- **Conformità edilizia:** La palazzina e gli annessi risultano essere stati edificati antecedentemente al 1° Settembre 1967, e non risultano successivi interventi necessitanti richieste edilizie.

Lo stato attuale è conforme alla planimetria catastale presentata al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Zeri il 18/03/2010

- **Abitabilità:** L'immobile non ha certificato di agibilità/abitabilità.
- **Conformità di progetto:** non esistendo un progetto originario non è possibile esprimere un giudizio in tal senso .
- **Situazione Urbanistica:** sotto il profilo urbanistico, secondo la vigente strumentazione urbanistica del Comune di Aulla il complesso immobiliare di cui l'unità immobiliare fa parte ricade nella " Zona omogenea B2".- Aree urbane parzialmente o totalmente edificate, prevalentemente residenziali. Tale classificazione consente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
- **Certificato di Destinazione Urbanistica:** Essendo l'unità immobiliare "ente urbano" non occorre il certificato di Destinazione Urbanistica.

* * * * *

7° QUESITO: Certificazioni

- entrambi gli immobili non sono dotati della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91.
- non risulta alcuna 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.

* * * * *

8° QUESITO: Stima del bene pignorato

Coloretta si trova nella valle di Zeri, nel Comune di Massa Carrara, lungo la strada che porta al Passo del Rastrello o a Rossano oltre Noce. È forse il centro più attivo della vallata. La chiesa del paese è dedicata a San Rocco. Distante una ventina di metri dalla chiesa si trova l'alta torre campanaria. La località di Colaretta fa parte delle 28 località in cui è suddiviso il Comune di Zeri, consta di 260 abitanti e si trova a ml 674 s.l.m. Il paese vive nella tranquillità e del lavoro di piccoli artigiani e contadini che ancora amano il lavoro dei loro padri, e il paesaggio circostante offre tutte le premesse per una visita in questa zona anche grazie alla sua vicinanza alla Stazione sciistica di Zum Zeri.

Con riferimento alla suddetta descrizione, alla posizione del bene, all'anno di costruzione, allo stato di conservazione, alle ricerche effettuate presso agenzie immobiliari che trattano e/o hanno trattato immobili simili nella zona, verificata la domanda del mercato immobiliare si procede alla stima con metodo comparativo con il valore di immobili limitrofi oggetto di recente compravendita. Pertanto eseguite le necessarie indagini sul mercato e la comparazione con il valore di immobili limitrofi oggetto di recente compravendita si attribuiscono i seguenti valori:

Per quanto al bene "A": 1° LOTTO

Fabbricato bifamiliare, di normale valore architettonico, avente spazi aperti:

1.000,00/1.500,00 Euro/mq

Superficie Lorda Vendibile	mq 116,55 x 1,00 = mq 116,55
Superficie Sottotetto	mq 93,35 x 0,50 = mq 46,67
Superficie scale esterne	mq 11,80 x 0,20 = mq 5,90
Superficie terrazzi	mq 75,16 x 0,10 = mq 7,52
spazi comuni esterni	mq 140,00 x 0,05 = mq 3,50
Superficie terreno	mq 440,00 x 0,10 = mq 44,00

TOTALE SUPERFICIE VENDIBILE

MQ 224,14

Si stima congruo attribuire un valore di Euro 1.200,00 a mq

S.L.V. x Prezzo mercato = mq 224,14 x €/mq 1.200,00 = € 268,97

(Euro Duecentosessantottomila/97).

Quota oggetto di Esecuzione Immobiliare, intera Proprietà (valore arrotondato) = € 270.000,00 (Euro Duecentosessantamila/00)

Il C.T.U. Stima quindi il valore (arrotondato) dei diritti di 1/1 della piena proprietà del bene in oggetto in Euro 270.000,00 (Duecentosessantamila/00)

Per quanto al bene "B": 2° LOTTO

Appartamento, di normale valore architettonico, in carenti condizioni conservative:

600,00/500,00 Euro/mq

TOTALE SUPERFICIE VENDIBILE

mq. 110,00

Si stima congruo attribuire il valore minimo di Euro 500,00 a mq date le sue

precarie condizioni di manutenzione.

S.L.V. x Prezzo mercato = mq 110,00 x €/mq 500,00 = € 55.000,00

(Euro Cinquantacinquemila/00).

Quota oggetto di Esecuzione Immobiliare, intera Proprietà = € 55.000,00 (Euro Cinquantacinquemila/00)

Il C.T.U. Stima quindi il valore dei diritti di 1/1 della piena proprietà del bene in oggetto in Euro 55.000,000 (Cinquantacinquemila/00)

* * * * *

Altre informazioni per l'acquirente

- **Spese certificazioni:** Al fine di eseguire la comprasvendita degli immobili è necessaria redigere la Certificazione energetica di cui al d.lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, il cui costo è quantificabile in € 200,00 cadauna a carico della parte venditrice.

Il CTU ritiene, con la presente relazione composta da n. 18 pagine dattiloscritte ed i seguenti allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per qualsiasi chiarimento. La presente relazione è depositata in cancelleria unitamente alla documentazione di causa ritirata al giuramento, previa autorizzazione del giudice.

Massa, 30/04/2014

C. T. U.

il C.T.U.

La presente relazione è stata depositata
nella cancelleria

Per il C.T.U. *Claudia Grandjacquet* Architetto Claudia Grandjacquet

ALLEGATI:

Claudia Grandjacquet



Architetto
GRANDJACQUET
Claudia

1) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;

2) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio

- separato;
3. Documentazione fotografica esterna ed interna;
 4. Avviso di ricevimento della raccomandata con avviso di inizio operazioni peritali;
 5. Copia atto di proprietà;
 6. Estratti visure, di mappa e planimetria Catasto Fabbricati del Comune di Zeri (MS);
 7. Visure aggiornate Servizio di Pubblicità Immobiliare;
 8. Certificato di morte di [REDACTED];
 9. Fotocopie relative a piante, prospetti e sezioni, del bene "A", estratte dalla concessione edilizia;
 10. Fotocopia della planimetria del bene "A" con specifica delle divisioni delle parti esterne;
 11. Fascicolo di causa.