
TRIBUNALE DI MASSA
ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
SEZIONE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott.ssa ELISA PINNA

R.G.E. 256/13

Promosso da:



Contro:



OGGETTO: Immobile sito nel Comune di PONTREMOLI

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
claudia.grandjacquet.arch@pec.it



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 08/07/2015 alla presenza del Giudice D.ssa Elisa Pinna viene nominata e presta giuramento come Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare R.G.E 256/13 promossa da [REDACTED]

Preso conoscenza degli atti del procedimento Le viene richiesta una relazione tecnica estimativa del bene oggetto di pignoramento che provveda a rispondere ai seguenti 12 quesiti:

1. *identifichi il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento;*
2. *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),*
3. *indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa e trascritti;*
4. *fornisca una sommaria descrizione del/ i bene/i;*
5. *riferisca 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;*
6. *verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura*



condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- Domande giudiziali, sequestri ed altri trascrizioni*
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. Att. c.c;*
- 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)*
- vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.*

7. verifichi 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.

8. verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica dell/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. In caso di abusi non suscettibili di sanatoria si detragga dal valore di stima il costo della demolizione, delle relative sanzioni e il ricavo ottenuto dal valore d'uso del fabbricato fino alla sua demolizione.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 380/01: indichi in particolare gli estremi della concessioni/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria rilasciata, ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967; altrimenti verifichi



l'eventuale presentazione di istanza di condono ed i relativi costi.

Per i terreni allegare certificato di destinazione urbanistica.

9. *fornisca 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;

10. *verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;*

11. *fornisca le seguenti ulteriori informazioni per l'acquirente:*

- importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;

- eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora saldate;

- eventuali spese condominiali scadute e non pagate nei due anni antecedenti al perizia;

- sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato,

- individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio precedente.

12. *Rediga, previa formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, la relazione in paragrafi separati quanti sono i lotti individuati.*

Nel caso di pignoramento di un bene indiviso, verifichi se la quota pignorata può essere comodamente separata procedendo in questo caso alla formazione di singoli lotti, altrimenti esprima compiutamente il giudizio di indivisibilità.

La perizia deve essere depositata trenta giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 16 Dicembre 2015 alle ore 9,30'.

La sottoscritta ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 10/07/2015 alle ore 11,00' presso il proprio studio in Via Lungofrigido di Ponente n. 65 Massa (MS), e ne ha data comunicazione scritta a [REDACTED]

[REDACTED] tramite raccomandata inviata dal Avv. Francesco



Rinaldi in qualità di custode cautelare, invitandolo al sopralluogo del suddetto bene per il giorno 24 Luglio 2015.

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

1° QUESITO: Identificazione del bene (LOTTO 1-2-3-4)

Immobile sito nel Comune di Pontremoli (MS), in Via di Porta Parma n. 10/12/14 e precisamente: abitazioni di tipo civile e negozio con deposito.

- **Dati catastali:** Le unità immobiliari in oggetto risultano distinte al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pontremoli (MS) come segue:

LOTTO	Foglio	Part.	Sub.	Z. cens.	Cat.	Classe	Cons.	Rendita c.
1	153	257	1	1	C/1	4	332 m ²	1988,98
2	153	257	2	1	A/4	2	2,5 vani	68,43
3	153	257	3	1	A/2	2	4,5 vani	255,65
4	153	257	4	1	A/2	2	4,5 vani	255,65

Categoria: C/1 Negozi e botteghe
A/4 Abitazione di tipo popolare
A/2 abitazione di tipo civile

- Confini:

- L'immobile ha per confini le proprietà individuate al Foglio 153 mappale 259, 255, strada comunale e fiume Magra.

* * * * *

2° QUESITO: Estremi dell'atto di Pignoramento

(LOTTO 1-2-3-4)

- Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G. 256/13 in data 30 Dicembre 2013 promosso da [REDACTED]



[redacted] rappresentata e difesa dall'Avv. Mirella Allocco del foro di Saluzzo (C.F. LLC MLL 58C59 I470U) e dall'Avv. Franco Bertolini del foro di Massa (C.F. BRT FNC 46C31 F023S), elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in Massa (MS) Via Cispi n. 11, contro [redacted]

[redacted] riguardante ii beni siti nel Comune di Pontremoli, in via Porta Parma n. 10/12/14 distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Pontremoli:

per una **quota di 2/9**

LOTTO	Foglio	Part.	Sub.	Z. cens.	Cat.	Classe	Cons.	Rendita c.
1	153	257	1	1	C/1	4	332 m ²	1988,98
2	153	257	2	1	A/4	2	2,5 vani	68,43
3	153	257	3	1	A/2	2	4,5 vani	255,65
4	153	257	4	1	A/2	2	4,5 vani	255,65

ivi comprese le relative pertinenze ed accessioni e tutti i relativi accessori, nonché le ragioni di comproprietà che a detto immobile competono, nei limiti dei diritti nascenti dalla comunione dei beni.

(LOTTO 1)

- Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G. 175/2014 in data 11 Settembre 2014, promosso da [redacted].

[redacted] difesa dall'Avv. Attilio Nicolai del foro di Massa-Carrara, elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in Carrara (MS) Via Roma n.7, contro [redacted]

[redacted], riguardante il bene sito nel Comune di Pontremoli, in via Porta Parma n. 12/14, distinto al catasto fabbricati del comune di Pontremoli:

per la **quota di 1/1**: Foglio 153, Particella 257, sub. 1

ivi comprese le relative pertinenze ed accessioni e tutti i relativi accessori,



nonché le ragioni di comproprietà che a detto immobile competono, nei limiti dei diritti nascenti dalla comunione dei beni.

In data 26.04.15 il G.E. Visto l'art. 561 c.p.c. dà atto alla riunione della procedura 175/2014 R.G.E.I. con la procedura 256/2013 R.G.E.I. secondo quanto richiesto dal procedente [REDACTED]

* * * * *

3° QUESITO: Atto di provenienza (LOTTO 1-2-3-4)

- Legittimità della proprietà:

L'intero edificio in cui si trovano i beni pignorati risulta legittimamente intestato

a: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] Atto amministrativo presentato all'ufficio del Registro di Aulla (MS) il 02/11/2002 n. rep. 36/630; registrato presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio provinciale di Massa-Carrara Reg. Gen. 11361, Reg. Part. 8136 del 21/11/2002.

* * * * *

4° QUESITO: Descrizione del bene

L'immobile è situato nel Comune di Pontremoli (MS), in Via Porta Parma n. 10/12/14, precedentemente chiamata Strada Statale della Cisa o Via Nazionale. Trattasi di un edificio singolo di due piani fuori terra ed uno interrato su strada e fuori terra sul retro affacciato sul greto del fiume Magra. Non si conosce l'anno di costruzione ma comunque ante 1967.

L'edificio nel suo complesso non presenta alcun valore architettonico particolare. La struttura dell'edificio è a pilastri in cemento armato, tamponata da muratura in



mattoni semipieni. Copertura piana, adibita a terrazzo, su una parte dell'edificio e il restante in latero cemento con manto di copertura in tegole laterizie tipo Portoghesi.

Tutte le unità immobiliari sono allacciate alla fornitura di elettricità, idrica e metano comunali, e smaltiscono le acque chiare e scure nella fognatura comunale.

LOTTO 1:

Locale con affaccio, carrabile e pedonale, su Via di Porta Parma n. 12/14, composto a piano terra da un ambiente ad uso negozio e due ampi locali, con accesso carrabile, per deposito. Sono presenti macchinari per l'imbottigliamento e grandi vasche di contenimento del vino. Al Piano sottostrada altri due ampi locali per deposito, un locale cantina, un gabinetto con antibagno. I due piani sono comunicanti mediante ascensore-montacarichi.

Il negozio presenta un soffitto a volta intonacato, i pavimenti sono in mattonelle di ceramica, infissi in alluminio, impianto elettrico a vista distribuito mediante canaline, non c'è riscaldamento in tutto il lotto.

Il pavimento dei depositi è lasciato al cemento.

Il deposito a piano seminterrato ha libero accesso sul retro.

Le condizioni generali del locale non presentano particolari problematiche strutturali o impiantistiche ma lo stato di conservazione è alquanto degradato.

Sup. Lorda negozio ml. 4,40 x 10,30 = mq **45,32**

Sup. Lorda deposito Piano terra ml. 7,00 x 20,00 = mq 140,00

ml. 9,50 x 1,40/2 = mq. 6,50

ml. 7,00 x 9,70 = mq. 67,90

ml. 14,80 x 1,50/2 = mq. 11,10

Totale deposito P.T. mq. 225,50

Sup. Lorda deposito Piano Seminterrato ml. 14,50 x 10,00 = mq. 145,00

ml. 9,50 x 1,40 = mq. 6,65

Totale deposito P.-1. (H ml. 2,80) mq. 151,65



Sup. Lorda deposito Piano Seminterrato ml. $7,00 \times 10,00 = \text{mq. } 70,00$
ml. $4,50 \times 6,00 = \text{mq. } 27,00$
 Totale deposito P.-1. (H ml. 2,35/2,20) **mq. 97,00**

LOTTO 2:

L'appartamento si trova al primo piano, ad un livello inferiore degli altri due appartamenti perché posto sopra la zona uffici del piano terra. Composto da ambienti separati serviti dal pianerottolo condominiale su piani sfalsati: camera e cucina, entrambi con altezza utile mt. 2,60, e un piccolo bagno ricavato ad un piano mezzanino con altezza utile mt. 1,65. L'impianto di riscaldamento ed elettrico dipendono dall'appartamento individuato dal sub. 4. Lo stato di manutenzione è mediocre, necessita di lavori di risanamento.

Sup. Lorda appartamento ml. $4,40 \times 5,20 = \text{mq } 22,80$
 ml. $4,40 \times 3,30 = \text{mq } 16,72$
ml. $3,00 \times 3,00 = \text{mq } 9,00$
 TOTALE SUL **mq 48,60**

LOTTO 3:

Appartamento al primo piano, al quale si accede da un ampio terrazzo, composto da: soggiorno, piccolo disimpegno, cucina, camera e bagno.

Impianti di riscaldamento ed elettrico autonomi. Infissi interni ed esterni in legno, persiane in legno e tapparelle in plastica.

Il terrazzo è ampiamente fruibile e si affaccia sul fiume Magra, è stato costruito un forno in muratura mentre la serra presente sulla planimetria catastale non c'è.

Lo stato di manutenzione è mediocre, necessita di lavori di risanamento.

Sup. Lorda appartamento ml. $7,70 \times 10,00 = \text{mq } 77,00$
 Sup. terrazzo ml. $6,7 \times 11,00 = \text{mq } 73,70$

LOTTO 4:

Appartamento al primo piano composto da: disimpegno, soggiorno, cucina, n. 2 camere e bagno. Pavimenti in marmo, infissi esterni in legno con persiane in legno sul retro e tapparelle in plastica sul prospetto su strada.



Impianto di riscaldamento predisposto ma non utilizzato, l'appartamento viene riscaldato con una stufa a pellet. Impianto elettrico autonomo.

Lo stato di manutenzione è mediocre, necessita di lavori di risanamento.

Sup. Lorda ml. 7,00 x 10,40 = mq 72,80

ml. 3,30 x 1,30 = mq 4,29

TOTALE SUL mq 77,09

* * * * *

5° QUESITO: Stato di possesso (LOTTO 1-2-3-4)

- *Utilizzo della proprietà:* Gli immobili ad uso residenziale sono attualmente in uso dei proprietari, gli uffici, il negozio e relativo deposito è attualmente gestito dal Sig. Soriani Umberto che ne esercita l'uso commerciale.

* * * * *

6° 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;

Dalle visure presso l'Agenzia del territorio – Ufficio Provinciale di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare:

A nome dei [REDACTED]

[REDACTED] sui beni indicati dal pignoramento in oggetto risultano le seguenti formalità:

- *Trascrizioni a favore: (LOTTO 1-2-3-4)*

A) **Accettazione eredità:** in data 16/04/2015, Reg. generale n. 2927, Reg. particolare n. 2239, Nota di Trascrizione dell'atto di accettazione tacita di eredità [REDACTED]

[REDACTED] redatta dal Notaio Filippo Goglia C.F. GGL FPP 78S21 B963S, repertorio 471 del 26/05/2009, [REDACTED]

[REDACTED] ardante l'intero bene sito nel Comune di Pontremoli, in Via Statale della Cisa, distinto al catasto



fabbricati del comune di Pontremoli:

- Foglio 153, part. 257, sub. 1, nat. C1 negozi e botteghe
- Foglio 153, part. 257, sub. 2, nat. Abitazione di tipo civile
- Foglio 153, part. 257, sub. 3, nat. Abitazione di tipo civile
- Foglio 153, part. 257, sub. 4, nat. Abitazione di tipo popolare

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

- **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 del bene.

* * * * *

7° 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 presso l'Agenzia del territorio – Ufficio Provinciale di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- A nome del Sig. [REDACTED] sul bene indicato dal pignoramento in oggetto risultano le seguenti formalità:

A) **Successione (LOTTO 1-2-3-4):** in data 21/11/2002 Reg gen. 11361, reg. part. 8136 trascrizione del certificato di denunciata successione causa morte avvenuta il 30/01/2001, trascritta all'ufficio del registro di Aulla (MS) in data 02/09/2002 repertorio n. 36/630, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], riguardante l'intero bene sito nel Comune di Pontremoli, in Via Statale della Cisa, distinto al catasto fabbricati del comune di Pontremoli:

- Foglio 153, part. 257, sub. 1, nat. C1 negozi e botteghe
- Foglio 153, part. 257, sub. 2, nat. Abitazione di tipo civile
- Foglio 153, part. 257, sub. 3, nat. Abitazione di tipo civile
- Foglio 153, part. 257, sub. 4, nat. Abitazione di tipo popolare



A nome dei [REDACTED]
[REDACTED] datate dal 30/01/2001 fino al 29/10/2015 sul bene indicato dal pignoramento in oggetto risultano le seguenti formalità:

– **Trascrizioni contro:**

A) Pignoramento (LOTTO 1-2-3-4): in data 24/01/2014 Reg. gen. 656, Reg. part. 543 trascrizione del verbale di pignoramento del Tribunale di Massa in data 30/12/2013 repertorio n. 2825, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], riguardante 2/9 dell'intero bene sito nel Comune di Pontremoli, in Via Statale della Cisa, distinto al catasto fabbricati del comune di Pontremoli:

- Foglio 153, part. 257, sub. 1, nat. C1 negozi e botteghe
- Foglio 153, part. 257, sub. 2, nat. Abitazione di tipo civile
- Foglio 153, part. 257, sub. 3, nat. Abitazione di tipo civile
- Foglio 153, part. 257, sub. 4, nat. Abitazione di tipo popolare

B) Pignoramento (LOTTO 1): in data 29/09/2014 Reg. gen. 7682, Reg. part. 5987 trascrizione del verbale di pignoramento del Tribunale di Massa in data 11/09/2014 repertorio n. 3150 a favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] località Terrarossa, in via Porta Parma n. 14, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Pontremoli (MS): Foglio 153, Particella 257, sub. 1, nat. C1 negozi e botteghe

– **Iscrizioni contro:**

A) Ipoteca Volontaria (LOTTO 1): in data 29/05/2009 Reg. gen. 5645, Reg. part. 853, nota di trascrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, redatta dal Notaio Filippo Goglia C.F. GGL FPP 78S21 B963S, repertorio 471/341 del 26/05/2009 capitale € 180.000,00 durata 15 anni, a favore di [REDACTED] per la quota di



[REDACTED]
[REDACTED]
Comune di Pontremoli, località Terrarossa, in via Porta Parma n. 14, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Pontremoli (MS): Foglio 153, Particella 257, sub. 1, nat. C1 negozi e botteghe

B) Ipoteca Giudiziale (LOTTO 1-2-3-4): in data 25/03/2013 Reg. gen. 2332, Reg. part. 262, nota di trascrizione a seguito di atto giudiziario del 12/03/2013 n. repertorio 1652 del Tribunale di Alba distaccamento di Bra (CN), derivante da decreto ingiuntivo capitale € 9.818,94, **a favore di**

[REDACTED]
[REDACTED] dell'intero bene sito nel Comune di Pontremoli, in Via Statale della Cisa, distinto al catasto fabbricati del comune di Pontremoli:

- Foglio 153, part. 257, sub. 1, nat. C1 negozi e botteghe
- Foglio 153, part. 257, sub. 2, nat. Abitazione di tipo civile
- Foglio 153, part. 257, sub. 3, nat. Abitazione di tipo civile
- Foglio 153, part. 257, sub. 4, nat. Abitazione di tipo popolare

* * * * *

8° QUESITO: Verifica conformità edilizia e urbanistica (LOTTO 1-2-3-4)

Conformità edilizia: Presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontremoli risulta presentata la seguente documentazione:

- Autorizzazione edilizia N. 163 richiesta il 13/12/1973, rilasciata il 12/12/74: Apertura di una porta nel prospetto su strada al posto di una finestra.
- Concessione edilizia N. 993 del 11/07/1975: Restauro degli appartamenti al Piano Primo. In cui sono state eseguite opere di redistribuzione interna.
- Autorizzazione edilizia N. 1196 richiesta il 08/07/1977, rilasciata il 09/07/1977: rifacimento intonaco esterno.
- Autorizzazione edilizia N. 1851 richiesta il 28/08/1980, rilasciata il 19/09/1980: rifacimento intonaco esterno per infiltrazioni.
- Autorizzazione edilizia N. 3170 richiesta il 03/11/1986, rilasciata il



12/11/1986: rifacimento intonaco esterno prospetto laterale.

- **Conformità di progetto:** in data odierna l'immobile rispetta i progetti approvati.
- **Abitabilità:** Presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontremoli e del Comando dei Vigili non risulta depositata nessuna certificazione di abitabilità in quanto l'immobile è stato costruito ante 1967.
- **Situazione Urbanistica:** sotto il profilo urbanistico, secondo la vigente strumentazione urbanistica l'immobile ricade nella zona "A2" - Centro storico urbano (vincolo paesaggistico).
- **Certificato di Destinazione Urbanistica:** Essendo l'unità immobiliare "ente urbano" non occorre il certificato di Destinazione Urbanistica.

* * * * *

9° QUESITO: Certificazioni (LOTTO 1-2-3-4)

- L'immobile non è dotato 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.

* * * * *

10° QUESITO: Censo, livello o uso civico (LOTTO 1-2-3-4)

I beni pignoramenti non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessionaria ma di esclusiva proprietà.

* * * * *

11° QUESITO: Informazioni per l'acquirente (LOTTO 1-2-3-4)

- **Spese fisse di gestione o manutenzione:** nessuna
- **Spese straordinarie** già deliberate il cui debito non sia ancora scaduto: nessuna.
- **Spese utenze:** Ad oggi all'immobile non sono imputabili ulteriori oneri.
- **Procedimenti giudiziari** sui beni pignorati oltre al suddetto: nessuno
- **Precedenti proprietari:** [REDACTED] così come risulta dalla documentazione presentata.



- **Spese certificazioni:** Al fine di eseguire la compravendita dell'immobile 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 per ogni unità immobiliare a carico della parte venditrice.

* * * * *

12° QUESITO: Stima del bene pignorato

Con riferimento alla suddetta descrizione, alla posizione del bene, all'anno di costruzione, allo stato di fatto dell'edificio, 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, il tutto comparato con le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate – OMI riferite al primo semestre 2015, ultimi dati pubblicati. 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:

<i>Edilizia residenziale abitazioni di tipo civile</i>	<i>650,00/950,00 Euro/mq</i>
<i>Edilizia residenziale abitazioni di tipo popolare</i>	<i>500,00/650,00 Euro/mq</i>
<i>Edilizia commerciale negozio</i>	<i>800,00/1.000,00 Euro/mq</i>
<i>Edilizia commerciale magazzini</i>	<i>300,00/450,00 Euro/mq</i>

- **Divisibilità del bene:** Il bene pignorato, viste le caratteristiche costruttive, la sua attuale configurazione planimetrica, l'accatastamento in unità separate, risulta divisibile in n. **4 LOTTI**.

LOTTO 1)

SL Vendibile negozio	mq. 45,32
SL negozio/magazzino P.T.	mq. 225,65
SL Deposito P.Int. H 2,80	mq. 170,00
SL Deposito P. Int. H 2,35/2,20	mq. 97,00



Valutate le condizioni dei locali si stima congruo attribuire un valore di:

Euro **800,00** a mq. per il negozio a piano terra

S.L.V. x Prezzo mercato = mq. 45,32 x €/mq. 800,00 = € 36.256,00

Euro **450,00** a mq per il magazzino a piano terra

S.L.V. x Prezzo mercato = mq. 225,50 x €/mq. 400,00 = € 90.200,00

Euro **300,00** a mq per il deposito a piano seminterrato (H = 2,80mt)

S.L.V. x Prezzo mercato = mq. 151,65 x €/mq. 300,00 = € 45.495,00

Euro **150,00** a mq per il deposito a piano seminterrato (H = 2,35/2,20 mt)

S.L.V. x Prezzo mercato = mq. 97,00 x €/mq. 150,00 = € 14.550,00

TOTALE € 186.501,00

Il C.T.U. Stima quindi il valore (arrotondato) dei diritti di 1/1 della piena proprietà del bene in oggetto in Euro 186.000,00

A DEDURRE:

- riduzione del valore di mercato praticato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto come disposto dal G.E. (15%)

€ 185.000,00 x 15% € **27.900,00**

TOTALE € 186.000,00 – 27.900,00 = € 158.100,00

Spese di sgombero: I macchinari per l'imbottigliamento e contenimento dei vini non sono oggetto di pignoramento, pertanto la parte venditrice dovrà provvedere a proprie spese allo spostamento delle suddette in altro loco.

Il PREZZO DI VENDITA (arrotondato) dei diritti di 1/1 della piena proprietà del bene in oggetto è fissato in Euro 158.000,00

LOTTO 2)

SL Vendibile: mq. 48,60

Si stima congruo attribuire un valore di Euro **500,00** a mq.

S.L.V. x Prezzo mercato = mq. 48,60 x €/mq. 500,00 = € 24.300,00

Il C.T.U. Stima quindi il valore (arrotondato) dei diritti di 1/1 della piena proprietà del bene in oggetto in Euro 24.000,00



Quota di 2/9 del bene: $19.000,00 \times 2/9 = \text{€} 5.333,33$

A DEDURRE:

- riduzione del valore di mercato praticato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto come disposto dal G.E. (15%)

€ 4.222,22 x 15% **€ 800,00**

TOTALE € 5.333,33 – 800,00 = € 4.533,33

Il PREZZO DI VENDITA (arrotondato) dei diritti di 2/9 della piena proprietà del bene in oggetto è fissato in Euro 4.500,00

LOTTO 3)

Superficie Lorda abitabile mq. 77,00 x 1,00 = mq. 77,00

Superficie terrazzi mq. 73,70 x 0,10 = mq 7,37

TOTALE SUPERFICIE VENDIBILE **mq. 84,37**

Si stima congruo attribuire un valore di Euro **650,00** a mq per l'appartamento.

S.L.V. x Prezzo mercato = mq. 84,37 x €/mq. 650,00 = € 54.840,50

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

Quota di 2/9 del bene: $50.000,00 \times 2/9 = \text{€} 12.222,22$

A DEDURRE:

- riduzione del valore di mercato praticato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto come disposto dal G.E. (15%)

€ 12.222,22 x 15% **€ 1.833,33**

TOTALE € 12.222,22 – 1.833,33 = € 10.388,89

Il PREZZO DI VENDITA (arrotondato) dei diritti di 2/9 della piena proprietà del bene in oggetto è fissato in Euro 10.500,00



LOTTO 4)

SL Vendibile abitabile mq. 77.09

Si stima congruo attribuire un valore di Euro **650,00** a mq.

S.L.V. x Prezzo mercato = mq. 77,09 x €/mq. 650,00 = € 50.108,50

Il C.T.U. Stima quindi il valore (arrotondato) dei diritti di 1/1 della piena proprietà del bene in oggetto in Euro 50.000,00

Quota di 2/9 del bene: 50.000,00 x 2/9 = €. 11.111,11

A DEDURRE:

- riduzione del valore di mercato praticato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto come disposto dal G.E. (15%)

€. 11.111,11 x 15% **€. 1.666,66**

TOTALE €. 11.111,11 – 1.666,66 = €. 9.444,45

Il PREZZO DI VENDITA (arrotondato) dei diritti di 2/9 della piena proprietà del bene in oggetto è fissato in Euro 9.500,00

* * * * *

RIEPILOGO PREZZO DI VENDITA

LOTTO 1: diritti 1/1 €. 158.000,00

LOTTO 2: diritti 2/9 €. 4.500,00

LOTTO 1: diritti 2/9 €. 10.500,00

LOTTO 1: diritti 2/9 €. 9.500,00

Il CTU ritiene, con la presente relazione composta da n. 19 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 e sul sito del tribunale.

Massa, 10/11/2015

il C.T.U.

Architetto Claudia Grandjacquet



ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica esterna ed interna;
2. Estratti visure, di mappa e planimetria Catasto Fabbricati del Comune di Pontremoli;
3. Visure aggiornate Servizio di Pubblicità Immobiliare;
4. Fotocopie delle piante estratte dalla Concessione edilizia 11/07/75;

