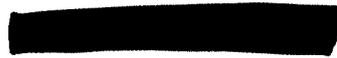


Geom. Narciso NORBERTINI  
v.le Marina n. 92  
54038 Montignoso (MS)  
tel/fax: 0585-349934

TRIBUNALE DI MASSA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 267/13

promossa da: Cassa di Risparmio della Spezia S.p.A.



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: D.ssa Elisa PINNA

rinvitata all'udienza del 23.09.2015



Nell'udienza del 05.11.2014 l'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott. Giampaolo FABBRIZZI, nominava il sottoscritto Geom. Narciso NORBERTINI, libero professionista iscritto al n. 553 del Collegio dei Geometri della Prov. di Massa Carrara, C.T.U. nella procedura in epigrafe.

Contestualmente alla nomina lo scrivente prestava giuramento di rito ed accettava l'incarico impegnandosi a rispondere ai quesiti di seguito riportati.

- Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegato agli atti, copia del titolo di provenienza del bene al debitore.

- Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Avvertire questo Giudice in caso d'impossibilità di accesso all'immobile, allegando copia della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno.

2. Identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda 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* non trascritti; segnali inoltre eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni dei passaggi di proprietà del bene nell'arco del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;

3. Fornire una sommaria descrizione del bene.

4. Riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione - se occupato 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.

5. 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 e altre 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 propter rem, servitù, uso, abitazione, oneri condominiali nei limiti di cui all'art. 63 disp. att. c.c.).

6. Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a 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.

7. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, 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 successive e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 e all'art. 46 del D.P.R. 380/01, tenuto conto della vigente legislazione regionale: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

In caso di immobili interamente abusivi ed insuscettibili di sanatoria - comunque alienabili ai sensi dell'art. 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.

8. Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:



a) della certificazione energetica di cui al D.lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

9. Indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Il sottoscritto C.T.U., in ottemperanza al mandato conferitogli, provvedeva ad informare sia il debitore che il creditore della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali a mezzo lettera raccomandata A/R. *allegati n. 1 e 2*

I lavori, come dichiarato al momento del giuramento, hanno avuto inizio alle ore 15,00 del 28.11.2014 presso lo studio dello scrivente con l'esame dei documenti depositati. Nessuna delle parti presenziava ma al riguardo occorre precisare che l'esecutato non ha mai ritirato la lettera inviataagli. *allegati n. 1*

Dall'esame del fascicolo la documentazione è risultata così composta:

- copia del Titolo dell'Atto di Pignoramento;
- certificato ipotecario;
- certificato catastale ventennale;
- estratto di mappa;

per cui non si rileva la necessità di segnalazione alcuna al Sig. Giudice dell'Esecuzione.

Esaminati i fascicoli, eseguite le ricerche e gli accertamenti necessari presso: l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati di Massa Carrara, l'Ufficio Pubblicità Immobiliari (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), l'Ufficio Urbanistica del Comune di Fivizzano, ed effettuati i necessari sopralluoghi e rilievi dell'immobile, il sottoscritto C.T.U. espone quanto segue.

## RISPOSTA AI QUESITI

***1. "Avvertire questo Giudice in caso d'impossibilità di accesso all'immobile, allegando copia della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno".***

Con lettera raccomandata A/R n. 14619921686-3 del 04.03.15, spedita il 06.03.15, il sottoscritto C.T.U. informava l'esecutato dell'incarico ricevuto, nonché della data e luogo



d'inizio delle operazioni peritali invitandolo, inoltre, a consentire la visita dell'immobile.  
*allegati n. 1*

Al momento del sopralluogo il debitore non era presente per cui non si è potuto accedere ed ispezionare il bene.

Il sottoscritto, in tempi successivi, ha cercato più volte di effettuare il sopralluogo senza però riuscirci. Dopo vari tentativi e ricerche, grazie all'intervento di un conoscente dell'esecutato, è stato finalmente possibile contattarlo e visitare l'immobile.

***2. "Identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda 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 non trascritti", segnali inoltre eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni dei passaggi di proprietà del bene nell'arco del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.***

Oggetto di pignoramento è un fabbricato residenziale costituito da un'unità immobiliare in Fivizzano (MS), loc. Gassano, via Borgo di mezzo n. 37 e 43, distinto all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara, Catasto Fabbricati, foglio n. 111, mappali n. 361 sub. 1, 361 sub. 2 e 367 sub. 2. *allegati n. 3 - 4 - 5*

foglio 111	mappale 361 sub. 1 361 sub. 2 367 sub. 2	categoria A/4	classe 3	consistenza 8 vani	rendita 301,61 €
---------------	---	------------------	-------------	-----------------------	---------------------

Della proprietà, seppur non indicata nell'atto di pignoramento, fa parte anche un piccolo terreno di mq. 130, in stato d'abbandono, distinto all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara al foglio n. 111, mappale n. 600. *allegati n. 3 - 6 - 7*

foglio 111	mappale 600	qualità incolto produttivo	classe U	superficie 130 mq	r.d. 0,01 €	r.a. 0,01 €
---------------	----------------	-------------------------------	-------------	----------------------	----------------	----------------

L'immobile confina: a nord con strada pubblica, a est con altri subalterni del mappale n. 367, a sud con la particella n. 362 e ad ovest con i mappali n. 358 e 360; salvo se altri.  
*allegato n. 3*



Atto di pignoramento repertorio n. 2904/2014, trascritto il 20.02.2014 (reg. part. 1098 - reg. gen. 1337).

L'ingiunzione interessa l'unità immobiliare distinta al foglio n. 111, mappali n. 361 sub. 1, 361 sub. 2 e 367 sub. 2 del foglio n. 111 e non riporta il terreno di pertinenza, censito al mappale n. 600, precedentemente descritto.

L'esecutato è proprietario degli immobili di cui sopra in virtù dell'atto di compravendita a rogito Notaio Vertere Morichelli del 27.05.2005, repertorio 74786/15782, trascritto in data 23.06.2005 (rep. part. 3964 - reg. gen. 6591). *allegato n. 8*

### **3. "Fornire una sommaria descrizione del bene".**

L'immobile, sito in Fivizzano (MS), loc. Gassano, via Borgo di mezzo n. 37 e 43, è costituito da un fabbricato residenziale con sviluppo su due piani, uno inferiore e l'altro superiore che di seguito saranno denominati: seminterrato/terra e terra/primo (*nota: nelle planimetrie catastali ed in tutti gli atti risulta indicato piano seminterrato e primo*).

L'identificazione dei due livelli, apparentemente contraddittoria, è dovuta all'andamento in declivio del terreno su cui poggia il fabbricato.

Questi, ubicato nel borgo storico della frazione Gassano, è collegato alla viabilità principale attraverso stradine e stretti vicoli che consentono il transito esclusivamente a mezzi di piccole dimensioni. *allegati n. 9 - 10*

La località, che dista c/a 7 km dal centro di Fivizzano e c/a 12 da Aulla, è ben servita dalla viabilità ordinaria essendo attraversata dalla strada regionale 445 della Garfagnana ed è dotata di stazione ferroviaria (linea Aulla-Lucca). *allegato n. 11*

La costruzione, realizzata in epoca remota, risente ovviamente della vetustà ma, complessivamente, versa in discrete condizioni di conservazione anche se qualche parete, sia interna che esterna, a causa d'infiltrazioni d'umidità, richiede opere di manutenzione e/o risanamento.

Da fuori l'edificio presenta le caratteristiche architettoniche e stilistiche tipiche dei centri storici con muri in pietra a vista e/o intonacati a civile, aperture di ridotte dimensioni provviste di infissi in legno e tetto con orditura semplice sormontato da tegole in laterizio. *allegati n. 12*

L'immobile, cui si accede dalla strada pubblica, allo stato attuale risulta frazionato in due alloggi, così distribuiti:

- 1) abitazione grande (identificata dal civico 43):



- piano seminterrato/terra: due cantine, due logge, sgombero e scala esterna di accesso al terreno di proprietà (foglio n. 111 - mappale n. 600);
- piano terra/primo: loggia con forno a legna, ingresso, disimpegno, cucina-pranzo, soggiorno, bagno, tre camere, terrazzo e due piccole tettoie (portici) insistenti sul terrazzo; *allegati n. 13*

2) abitazione piccola (identificata dal civico 37):

- piano seminterrato/terra: ingresso, cucina-pranzo, soggiorno e bagno;
- piano terra/primo: camera e ripostiglio

il tutto collegato verticalmente da scala interna di servizio. *allegati n. 14*

Le due unità immobiliari, originariamente costituenti un'unica abitazione, occupano una superficie lorda di c/a mq. 310,00 oltre un terrazzo di c/a mq. 10,00. *allegati n. 15*

*(nota: la forma irregolare del fabbricato, lo sviluppo verticale dei muri, la massiccia presenza di arredi e cose in alcuni dei vani, non hanno consentito l'esecuzione di un rilievo molto preciso e di conseguenza una quantificazione esatta delle superfici per cui i dati metrici indicati nella presente relazione devono ritenersi di riferimento ed il più possibile vicini alla realtà).*

Caratteristiche di finitura interne:

- pareti e soffitti rifiniti a civile e tinteggiati in vari colori;
- pavimenti in ceramica, grés e parquet ad eccezione di cantine e sgombero lastricati in conglomerato cementizio;
- rivestimenti di bagni e cucine in ceramica;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto elettrico realizzato sottotraccia non in conformità alla L. 46/90;
- impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas con elementi radianti in alluminio verniciato. *allegati n. 13 - 14*

**4. *"Riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione - se occupato 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".***

L'immobile è posseduto ed abitato dall'esecutato.



*5. 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 e altre 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 propter rem, servitù, uso, abitazione, oneri condominiali nei limiti di cui all'art. 63 disp. att. c.c.).*

Sull'immobile in oggetto non esistono formalità, vincoli, ecc. che resteranno a carico dell'acquirente.

*6. Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a 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.*

Sulla scorta della documentazione ipocatastale e dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Pubblicità Immobiliari (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), relativamente al bene oggetto di perizia risultano da cancellare e/o restringere le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della Cassa di Risparmio della Spezia S.p.A. (atto notarile pubblico a rogito Notaio Chianca Gennaro del 30.10.2009 rep. n. 40281/23786) iscritta in data 02.11.2009 al n. 1835 del reg. part. e n. 11235 del reg. gen. (capitale € 50.000,00 - totale € 100.000,00);*
- atto di pignoramento immobiliare a favore della Cassa di Risparmio della Spezia S.p.A. repertorio n. 2904 del 03.01.2014, trascritto il 20.02.2014 (reg. part. 1098 - reg. gen. 1337).*

*7. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, 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 successive e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 380/01, tenuto conto della vigente legislazione regionale: indichi in particolare gli estremi della concessione/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 di sanatoria - comunque alienabili ai sensi dell'art. 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.*

Le ricerche effettuate presso l'Uff. Urbanistica del Comune di Fivizzano sono state lunghe e difficili. A causa della vetustà dell'edificio, non si è potuto risalire all'anno di costruzione. Negli archivi comunali sono presenti:

- Autorizzazione Edilizia prot. n. 15648/74 del 22.07.1975 (riparazione fabbricato);  
*allegato n. 16*
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 467 del 28.01.1998 (condono edilizio ex L. 47/85). *allegati n. 17*

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati al C.E. in sanatoria sopra citata e lo stato attuale dell'immobile risultano evidenti le difformità di seguito elencate:

- **modifiche interne:**

- a) realizzazione di scalini e pareti divisorie;
- b) chiusura porta di collegamento tra due camere;
- c) realizzazione di nicchia nel bagno;
- d) riduzione della superficie del vano interposto tra cucina-pranzo e soggiorno adibito a camera al momento del rilievo;

- **variazioni al prospetto:**

- a) modifica dell'apertura del suddetto vano interposto tra cucina-pranzo e soggiorno;
- b) realizzazione, nel terrazzo, di una struttura metallica parzialmente coperta da fogli ondulati in materiale plastico;

- **ampliamenti:** copertura parziale (punto precedente) della struttura metallica insistente sul terrazzo;

- **frazionamento in due unità immobiliari** con conseguente aumento del carico urbanistico.



L'area occupata dalla costruzione ed il terreno di proprietà (mapp. 600), ricadono nel Regolamento Urbanistico del Comune di Fivizzano all'interno del "perimetro dell'area storica". *allegati n. 18*

Le modifiche interne, non finalizzate alla creazione della seconda unità immobiliare, non costituendo variazioni essenziali ed essendo verificabile la doppia conformità potranno essere regolarizzate urbanisticamente.

Il frazionamento del fabbricato e relative opere internere, le variazioni al prospetto e gli ampliamenti, tutti insanabili - *allegato n. 19* - dovranno essere eliminati ripristinando lo stato concessionato.

La consistenza del bene nella banca dati dell'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, Uff. Prov. di Massa, riproduce lo stato concessionato dell'unità immobiliare cui dovrà essere riportata. *allegati n. 5*

***8. Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:***

***a) della certificazione energetica di cui al D.lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91;***

***b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.***

Trattandosi di fabbricato di vecchissima costruzione non dispone né della certificazione energetica né della documentazione amministrativa e tecnica di installazione impianti.

***9. Indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.***

L'immobile è ubicato in un'area periferica del Comune di Fivizzano, nel centro storico della frazione di Gassano. L'andamento generale del mercato immobiliare è influenzato negativamente dalla crisi economica che interessa il paese ed il perdurare di questo fenomeno ha indotto gli investitori ad orientarsi verso beni di facile ricollocazione sul mercato. Tenuto conto delle dimensioni e caratteristiche del bene in oggetto, dei valori indicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Prov. di Massa Carrara, esperite le necessarie indagini di mercato e rilevati i prezzi medi praticati in loco per beni simili oggetto di recenti compravendite, avvalendosi del metodo comparativo



in base a parametri tecnici, in virtù della propria esperienza personale si ritengono congrui i seguenti valori:

*(nota: come già in precedenza scritto, nell'atto di pignoramento non è indicato il terreno al mappale n. 600, di fatto facente parte della proprietà ed accessibile esclusivamente dai vani seminterrati del fabbricato - nell'ingiunzione però è indicato che "... il bene viene pignorato con accessori, accessioni, pertinenze, diritti e ragioni, salvo miglior descrizione ..." per cui lo scrivente ha provveduto ad eseguire due distinte stime, con e senza il terreno pertinenziale, lasciando al Sig. Giudice la facoltà di decisione)*

soluzione "A" escluso il terreno di proprietà

destinazione d'uso	superficie mq.	€/mq.	valore
civile abitazione (sup. residenziale)	<b>158,00</b>	<b>700,00</b>	<b>110.600,00 €</b>
cantina	<b>114,00</b>	<b>350,00</b>	<b>39.900,00 €</b>
terrazzo e logge	<b>38,00</b>	<b>230,00</b>	<b>8.740,00 €</b>

sommano = 159.240,00 €

a detrarre costi regolarizzazione urbanistica e rimozione abusi edilizi = 2.900,00 €

**totale = 156.340,00 €**

soluzione "B" comprensiva del terreno di proprietà

destinazione d'uso	superficie mq.	€/mq.	valore
civile abitazione (sup. residenziale)	<b>158,00</b>	<b>700,00</b>	<b>110.600,00 €</b>
cantina	<b>114,00</b>	<b>350,00</b>	<b>39.900,00 €</b>
terrazzo e logge	<b>38,00</b>	<b>230,00</b>	<b>8.740,00 €</b>
terreno al mappale n. 600	<b>130,00</b>	<b>70,00</b>	<b>9.100,00 €</b>

sommano = 168.340,00 €

a detrarre costi regolarizzazione urbanistica e rimozione abusi edilizi = 2.900,00 €

**totale = 165.440,00 €**

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto rimanendo comunque a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti e/o precisazioni.

Montignoso li, 18.08.2015

Il C.T.U.

Geom. Narciso Norbertini

