

TRIBUNALE DI MASSA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 54/13

- RELAZIONE TECNICA di STIMA -

PROMOSSA DA:

M.P.S. GESTIONE CREDITI BANCA s.p.a.

CONTRO:



GIUDICE: Dr.ssa Elisa Pinna

RINVIO UDIENZA: 20.maggio. 2015



TRIBUNALE DI MASSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 54/13

PROMOSSA DA :

M.P.S. GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A.

CONTRO :

[REDACTED]

PROSSIMA UDIENZA: 20.05.2015

Giudice: Dr.ssa Elisa Pinna

-----ooOoo-----

Il sottoscritto Claudio Evangelisti nato a Pietrasanta - LU il 02.10.1961, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Massa-Carrara n.1138, veniva nominato C.T.U. nella causa in epigrafe dal Giudice delle Esecuzioni, convocato all'Udienza del 01.10.2014 per prestare il giuramento di rito e accettare l'incarico di rispondere, con relazione scritta, ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice Dr. Giampaolo Fabbrizzi nel verbale di accettazione dell'incarico, di seguito elencati e riportati come titolo di ogni argomento.

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 15.10.2014 alle ore 10,00 presso lo studio, per l'esame della documentazione del fascicolo.

Eseguite le utili e necessarie indagini presso l'Agenzia del Territorio ed il Comune di MULAZZO, effettuati i necessari sopralluoghi all'immobile, il C.T.U. è in grado di dichiarare quanto segue:



ADEMPIMENTI PRELIMINARI

-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;

Esaminato il fascicolo, risulta completo della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 del c.p.c.: Atto di pignoramento, certificati storico ipotecari, certificati catastali storico ventennali, estratto di mappa.

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

In data 25.10.2014 ho inviato all'esecutato, Sig. [REDACTED] raccomandata-AR n.14628650910-0 all'indirizzo riportato nella notifica dell'atto di pignoramento, con la comunicazione che il giorno 5.novembre.2014 alle ore 15,30 mi sarei recato sui luoghi per visionare l'immobile ed eseguire le operazioni peritali, la raccomandata è stata regolarmente ritirata dall'esecutato.

RISPOSTA AI QUESITI

- 1. Ad avvisare questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copia della documentazione inviata al/ai debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;*

In data 5.novembre.2014, come stabilito ho eseguito l'accesso all'immobile pignorato, alla presenza dell'esecutato sig. [REDACTED] che mi aveva contattato dopo aver ricevuto la raccomandata e non ha creato nessuna difficoltà allo svolgimento delle operazioni peritali, anzi, si è dimostrato molto disponibile.



- 2. Identifichi il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione 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 di altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

Gli immobili riportati nel Pignoramento a favore della Banca MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. trascritto all'Agenzia del Territorio di Massa ufficio Pubblicità immobiliare il 08.03.2013 al n. 1.427 del registro particolare e n. 1.929 del registro generale, sono i diritti della piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da :

1. fabbricato principale ad uso civile abitazione, sviluppato su due livelli con abitazione al piano primo accessibile da scala interna e unità immobiliare ad uso garage al piano terra;
2. fabbricato accessorio disposto su due piani, collegati da scala esterna;
3. piccolo manufatto accessorio fatiscente, ad uso magazzino loc. di deposito;
4. piccolo manufatto accessorio, ad uso magazzino loc. di deposito;
5. fabbricato rurale fatiscente ad uso magazzino, sviluppato a piano terra con corte pertinenziale e piccolo ripostiglio distaccato, in parte crollato;
6. appezzamento di terreno pertinenza degli immobili di cui ai punti 1-2-3-4;
7. appezzamento di terreno pertinenza degli immobili di cui al punto 5;

i beni sono ubicati in Comune di MULAZZO, località Arpiola via Della Resistenza n.9 - 11 (*all. n.1*) e censiti all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio con i seguenti dati catastali:



CATASTO FABBRICATI – COMUNE di MULAZZO:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEG.	Classe	Consistenza	Rendita	
7	728	2	A/2	2	4 vani	237,57 €	(all. n.2)
7	728	1	C/6	4	36 mq.	91,10 €	(all. n.3)
7	1456	----	C/2	3	77 mq.	115,33 €	(all. n.4)
7	1455	----	C/2	2	13 mq.	16,11 €	(all. n.5)
7	1454	----	C/2	2	8 mq.	9,92 €	(all. n.6)
7	806	1	Unità collabenti		----	----	(all. n.7)
7	1001	----	AREA RURALE		6 mq.	----	(all. n.8)

CATASTO TERRENI – COMUNE di MULAZZO:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	Classe	Sup. catastale	Redd. Dom.	Redd. Agrario	
7	727	VIGNETO	U	1.190 mq.	1,04 €	1,23 €	(all. n.9)
7	805	SEMIN. IRR. ARB.	2	632 mq.	1,89 €	1,14 €	(all. n.10)

attualmente i beni sono intestati, alla ditta catastale:

- [REDACTED] tera proprietà –
C.F.= [REDACTED]

CONFINI:

L'intero appezzamento di pertinenza del compendio immobiliare confina nel suo insieme con via della Resistenza, e proprietà di cui ai beni identificati dalle particelle 713, 726, 800, 802, 803, 1145, salvo se altri.



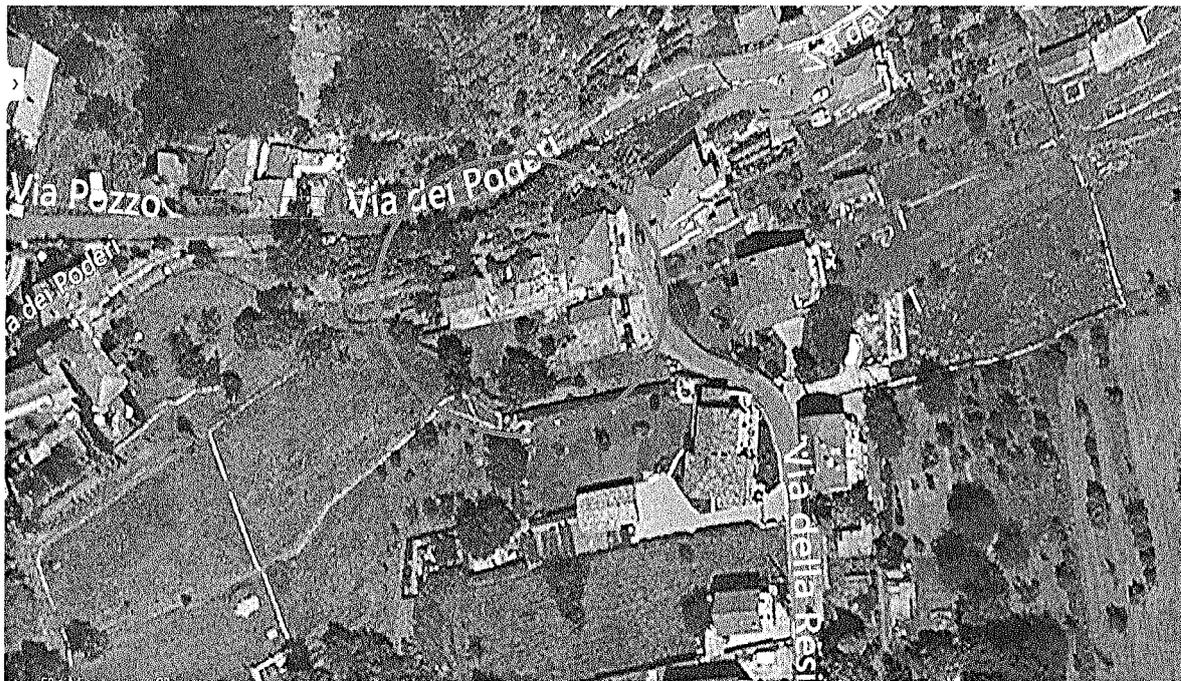
PROVENIENZE:

Tutti gli immobili citati in precedenza e oggetto di pignoramento sono pervenuti al sig. [REDACTED] per Atto Compravendita a rogito Dr.ssa Maria Daniela BISERNI, Notaio in Lucca, del 12.05.2009 Repertorio n.75802 - fascicolo n.12842, registrato all'Agenzia delle Entrate di Lucca il 27.05.2009 al n. 4533 e trascritto all'Agenzia del Territorio di Massa il 29.05.2009 al n. 4041 e n. 4042 del reg. part. per aver acquistato l'intera proprietà in parte dai Sigg. [REDACTED] [REDACTED] che cedono la quota di ½ ciascuno dei beni ai punti 1-2-3-4-6 identificati dalle particelle 727, 728, 1454, 1455, 1456 ed in parte dal Sig. [REDACTED] Sig.ra [REDACTED] coniugi, che cedono la quota di ½ ciascuno dei beni di cui ai punti 5-7 identificati dalle particelle 805, 806 e 1001.

- Ai Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] a proprietà dei beni era pervenuta per successione materna in morte di [REDACTED] apertasi in data 13.05.2004 denuncia di successione n°50 volume n°681, registrata ad Aulla e trascritta a Massa il 15.09.2006 al n. 8029 del registro particolare con debita accettazione di eredità con beneficio di inventario per l'interdetto sig. [REDACTED] [REDACTED] a rogito Notaio Vetere Morichelli di Aulla del 20.04.2009 Repertorio n°81.700, registrato ad Aulla il 22.04.2009 al n.607 e trascritta a Massa il 23.04.2009 al n. 3208 del registro particolare e inventario di eredità a Rogito Notaio Vetere Morichelli di Aulla del 20.04.2009 Repertorio n°81.701 registrato ad Aulla il 22.04.2009 al n.608.

- Ai coniugi, [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione legale, la proprietà dei beni trasferiti era stata acquistata dai Sigg. [REDACTED] [REDACTED] per Atto Compravendita a rogito Notaio Vetere Morichelli di Aulla del 08.04.2004 Repertorio n° 69.257 registrato ad Aulla il 26.04.2004 al n. 279 e trascritto a Massa il 27.04.2004 al n. 3031 del registro particolare.





3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i oggetto del pignoramento;

I beni in oggetto, come già citato sono un compendio immobiliare in Comune di MULAZZO frazione Arpiola, via Della Resistenza n.9 - n.11 costituito da:

Beni al punto 1 –(particella 728) fabbricato ad uso civile abitazione sviluppato su due piani fuori terra con struttura portante in pietra faccia vista, solai di interpiano in laterizio armato, copertura a padiglione, canale e pluviali in rame, infissi esterni in legno con persiane, tutto in cattive condizioni di conservazione, (all. n.11/a - 11/b - foto esterne) l'abitazione al piano primo è raggiungibile da scala interna ed è composta da corridoio centrale, cucina, due camere da letto, soggiorno e piccola terrazza; al piano terra c'è un'ampia autorimessa, corridoio centrale, cantina ed esternamente un piccolo portico di accesso al bagno posto sul retro dello stabile. L'alloggio è pavimentato con mattonelle in grès i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica, intonaco interno al civile, impianto elettrico sottotraccia da adeguare alle norme, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas posta nella cucina ed elementi radianti in alluminio, porte interne in legno, il



pavimento dell'autorimessa è in battuto di calcestruzzo, tutto in pessime condizioni di conservazione, il bagno non è inagibile (*all. n.12/a - 12/b - 12/c* -foto interni).

La superficie lorda residenziale dell'alloggio compreso il bagno esterno è 130,00 mq. mentre la superficie lorda "non residenziale" dell'intero piano terra costituito da corridoio, cantina e dall'autorimessa misura 125,00 mq. (*all. n.13* -planimetria);

Beni al punto 2 –(particella **1456**) fabbricato accessorio, ex fienile, sviluppato su due piani fuori terra con struttura portante in muratura intonacata al civile, solai di interpiano in laterizio armato, copertura a capanna in struttura di legno, privo di canale e pluviali, con infissi esterni parte in legno e parte in metallo, tutto in pessime condizioni di conservazione, da ristrutturare (*all. n.14* -foto esterne); il manufatto è composto da due locali di deposito al piano terra, e da un vano magazzino al piano primo raggiungibile da scala esterna.

La superficie lorda complessiva dell'intero fabbricato misura 113,00 mq. (*all. n.15* - planimetria catastale)

Beni al punto 3 –(particella **1454**) piccolo fabbricato accessorio, sviluppato al piano terra con struttura portante in muratura intonacata al civile, copertura piana, privo di serramenti e impianti, tutto in pessime condizioni di conservazione da ristrutturare (*all. n.16* - foto esterne) è composto da due piccoli locali di deposito al piano terra e resede di pertinenza, la superficie lorda complessiva dell'intero fabbricato misura circa 12,00 mq. (*all. n.17* -planimetria catastale)

Beni al punto 4 –(particella **1455**) piccolo fabbricato accessorio, sviluppato al piano terra con struttura portante in muratura intonacata al civile, copertura in legno, privo di serramenti e impianti, tutto in pessime condizioni di conservazione, da ristrutturare (*all. n.18* - foto esterne) è composto da un unico locale di deposito al piano terra, la superficie lorda complessiva dell'intero fabbricato misura 15,00 mq. (*all. n.19* -planimetria catastale)

Beni al punto 5 –(particella **806 - 1001**) fabbricato rurale, sviluppato al piano terra, destinato a magazzino e piccolo ripostiglio distaccato, diroccato, in parte crollato, la struttura portante è in muratura intonacata al civile, copertura a capanna con



struttura in legno, privo di impianti, in pessime condizioni di conservazione, (*all. n.20/a - 20/b* -foto esterne) visto lo stato di conservazione non è stato possibile accedere all'interno perché la copertura è pericolante; la superficie lorda complessiva dell'intero fabbricato misura mq. 123,00; la superficie del ripostiglio particella-1001 non viene considerata perché completamente crollato.

Beni al punto 6 –(particella **727**) appezzamento di terreno pertinenza degli immobili di cui ai punti precedenti 1-2-3-4, in parte a destinazione edificabile **B2** “insediamenti prevalentemente residenziali” della superficie catastale di 1.190 mq.

Beni al punto 7 –(particella **805**) appezzamento di terreno pertinenza degli immobili di cui al punto 5, in parte a destinazione edificabile **B2** “insediamenti prevalentemente residenziali” della superficie catastale di 632 mq. (*all. n.21*)

- 4. Riferisca sullo stato di 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;*

Gli immobili oggetto del pignoramento sono abbandonati, in uno stato di conservazione tale da non poter essere né abitati né utilizzati, sono comunque nella disponibilità dell'esecutato Sig. 

- 5. 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 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, servitù, uso, abitazione.*

Sui beni pignorati non gravano formalità, nè vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

6. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, 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.

Sulla base della documentazione ipocatastale relativa ai beni e dalle visure effettuate all'Agenzia del Territorio di Massa, servizio Pubblicità Immobiliare risultano iscritte le seguenti formalità: (all. n.22)

1. Ipoteca Volontaria iscritta il 29.05.2009 al n° 876 del reg. part. e 5699 del reg. generale – concessione a garanzia di mutuo - totale € 456.000,00 – capitale € 228.000,00 a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro [REDACTED]
2. Ipoteca Giudiziale iscritta il 13.08.2009 al n° 1385 del reg. part. e 8564 del reg. generale – Decreto ingiuntivo - totale € 120.000,00 – capitale € 99.300,59 a favore della CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.p.A. contro [REDACTED]
3. Ipoteca Giudiziale iscritta il 13.10.2009 al n° 1673 del reg. part. e 10434 del reg. generale – Decreto ingiuntivo - totale € 95.000,00 – capitale € 71.310,91 a favore della CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.p.A. contro [REDACTED]
4. Ipoteca Giudiziale iscritta il 07.12.2009 al n° 2144 del reg. part. e 12582 del reg. generale – Decreto ingiuntivo - totale € 110.000,00 – capitale € 79.526,19 a favore della UGF BANCA S.p.A. contro [REDACTED]



5. Pignoramento immobiliare trascritto il 08.03.2013 al n° 1427 del reg. part. e 1929 del reg. generale a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. con sede in Siena, contro [REDACTED] (ll. n.23)

I costi di cancellazione delle citate formalità, sono calcolati in circa € 2.236,00.

7. *Verifichi la regolarità edilizia e 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'art.46 del D.Lvo 378/01: 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 se non ancora ritirate), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia del Comune di MULLAZZO hanno rivelato che i fabbricati sono stati realizzati in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente non sono stati richiesti titoli edilizi. Negli archivi dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio non sono reperibili le planimetrie delle unità di cui alla particella 728 sub.1 e sub.2, pertanto dovrà essere presentata una nuova denuncia con procedura Docfa e nuove planimetrie.

8. *A 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 degli 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.*

Sulla base delle ricerche effettuate presso gli uffici comunali non è stato possibile reperire nessuna documentazione relativa alla "certificazione energetica" né la dichiarazioni di conformità dell'impianto idrotermosanitario e dell'imp. elettrico.



9. Determini il valore dell'immobile, con riferimento alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed allo stato di godimento. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

In relazione alle caratteristiche dei beni, rilevate sui luoghi, il sottoscritto ritiene di costituire un UNICO LOTTO;

dopo aver consultato l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Massa Carrara, verificato la domanda immobiliare relativamente alla zona dove sono ubicati i beni, si procede alla stima con metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto eseguite le necessarie indagini sul mercato e fatta la comparazione con i valori degli immobili limitrofi, oggetto di recente compravendita, considerato che sono liberi e nella disponibilità dell'esecutato, si attribuiscono i seguenti valori :

<u>Part. 728</u> - Superficie Residenziale Alloggio – piano 1°	130,00 mq.	900,00 €/mq.	117.000,00 €
<u>Part. 728</u> - Superficie non Residenziale Cantina - autorimessa – P. T.	125,00 mq.	450,00 €/mq.	56.250,00 €
<u>Part. 1456</u> –Sup. non Residenziale Locale di e deposito	113,00 mq.	350,00 €/mq.	39.550,00 €
<u>Part. 1454</u> –Sup. non Residenziale Locale di e deposito	12,00 mq.	180,00 €/mq.	2.160,00 €
<u>Part. 1455</u> –Sup. non Residenziale Locale di e deposito	15,00 mq.	200,00 €/mq.	3.000,00 €
<u>Part. 806</u> –Sup. non Residenziale Locale di deposito	123,00 mq.	180,00 €/mq.	22.140,00 €
Terreno di pertinenza, particella 727	1.190 mq.	30,00 €/mq.	35.700,00 €
Terreno di pertinenza, particella 805	632 mq.	30,00 €/mq.	18.960,00 €
VALORE DEGLI IMMOBILI =			294.760,00 €

VALORE ARROTONDATO = **€ 295.000,00**
(duecentonovantacinquemila/00)



-DESCRIZIONE DEI LOTTI-

LOTTO UNICO

Diritto di proprietà del compendio immobiliare ubicato in Comune di MULAZZO frazione Arpiola via Della Resistenza n.9 – 11, costituito dai seguenti immobili:

- fabbricato ad uso civile abitazione sviluppato su due piani fuori terra, l'abitazione al piano primo è raggiungibile da scala interna ed è composta da corridoio centrale, cucina, due camere da letto, soggiorno e piccola terrazza, al piano terra c'è un corridoio d'ingresso, cantina, un'ampia autorimessa, esternamente il bagno posto sul retro dello stabile, l'abitazione è censita all'Agenzia del Territorio -Catasto Fabbricati, foglio 7 particella 728 sub. 2 – categoria A/2 -classe 2 vani 4 - rendita catastale € 237,57; il garage è censito al foglio 7 particella 728 sub. 1 – categoria C/6 -classe 4 consistenza 36 mq. - rendita catastale € 91,10;
- fabbricato accessorio, sviluppato su due piani fuori terra, composto da due locali di deposito al piano terra e da un vano al piano primo raggiungibile da scala esterna, censito all'Agenzia del Territorio -Catasto Fabbricati, foglio 7 particella 1456 -categoria C/2 - classe 3 – consistenza 77 mq. - rendita catastale € 115,33;
- piccolo fabbricato accessorio, sviluppato al piano terra, in stato fatiscente, composto da due locali di deposito con piccola corte di pertinenza, censito all'Agenzia del Territorio -Catasto Fabbricati, foglio 7 particella 1454 -categoria C/2 -classe 2 – consistenza 8 mq. - rendita catastale € 9,92;
- piccolo fabbricato accessorio, sviluppato al piano terra, composto da unico vano ad uso locale di deposito, censito all'Agenzia del Territorio -Catasto Fabbricati, foglio 7 particella 1455 -categoria C/2 -classe 2 – consistenza 13 mq. –rendita catastale € 16,11;
- fabbricato rurale, sviluppato al piano terra, destinato a magazzino in pessime condizioni di conservazione, con parti pericolanti e piccolo ripostiglio distaccato in parte crollato, censito all'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati, foglio 7



particella 806 sub. 1 - unità collabente, il ripostiglio crollato è identificato dalla particella 1001 - area rurale, consistenza mq.6, entrambi privi della rendita catastale;
- appezzamento di terreno pertinenza degli immobili in parte a destinazione edificabile **B2** “insediamenti prevalentemente residenziali” della superficie complessiva di 1.822 mq. censiti all’Agenzia del Territorio -Catasto Terreni, al foglio 7 particella 727 destinazione vigneto di classe U della sup. di 1.190 mq. R.D. € 1,04 - R.A. € 1,23 e particella 805 destinazione seminativo irriguo arborato di classe 2 della sup. di 632 mq. R.D. € 1,89 - R.A. € 1,14.

VALORE: **€ 295.000,00**
(duecentonovantacinquemila/00)

* * * * *

Con quanto illustrato, il sottoscritto Claudio Evangelisti ritiene espletato l’incarico ricevuto dall’Ill.mo Giudice delle Esecuzioni, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e precisazioni.

Massa, 25.febbraio.2015

IL C.T.U.
Geom. Claudio Evangelisti

