Alessandra Mignani
Geometra

TRIBUNALE DI MASSA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 88/2011

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : dott. Giampaolo Fabbrizzi

Rinvio Udienza al 14/11/2011

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.88/2011

PROMOSSA

da: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

CONTRO

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

***

Giudice dell'Esecuzione : Dott. Giampaolo Fabbrizzi

* * *

La sottoscritta Geometra Alessandra Mignani, con studio professionale in Massa, Via P.A. Guglielmi n. 8, iscritta al collegio dei Geometri della Provincia di Massa-Carrara al n. 1214, in data 28/02/2012 veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione di cui all'epigrafe.

In seguito in data 30/05/2012 alla presenza del dott. Giampaolo Fabbrizzi Giudice dell'esecuzione presso il Tribunale di Massa, prestava giuramento di rito e riceveva il quesito formulato dal G.E. che essendo composto da più adempimenti e/o domande, che per comodità si riportano in grassetto quale titolo all'inizio di ogni adempimento e/o domanda.

Successivamente, la sottoscritta, dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi agli immobili pignorati in data 24/07/2012 e il 06/09/2012, ha provveduto a controllare presso i Pubblici Uffici i documenti ed i dati necessari, ponendosi in grado di redigere la presente relazione tecnico-estimativa rispondendo al quesito

* * *

ADEMPIMENTI

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 allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.risulta completa dei seguenti documenti :

- Certificato catastale ventennale;
- Certificato ipotecario;

oltre all'Estratto di mappa e al C.D.U.

Non essendo allegata in atti è stata richiesta copia dei Titoli di Provenienza che si allegano alla perizia.

PROVVEDA quindi, 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 e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

Il sottoscritto ha provveduto in data 10/07/2012ad inviare raccomandata con ricevuta di ritorno agli esecutatisig.ri :

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

indirizzi desunti dagli atti di notificazione del pignoramento e al creditore procedente xxxxxxxxxxxx domiciliata c/o lo studio dell'Avv. xxxxxxxxx in xxxxxxxx, Via xxxxxx. Dall'esame del fascicolo sono stati riscontrati altri comproprietari, non esecutati che in mancanza dell'avviso dei comproprietari non è stato possibile avvisare per comunicare l'incarico ricevuto; si riporta di seguito l'elenco dei restanti comproprietari con i rispettivi recapiti desunti dagli atti di compravendita:

- xxxxxxxxxxxxxxxxx;
- xxxxxxxxxxxxxxxxx;
- xxxxxxxxxxxxxxxxx;
- xxxxxxxxxxxxxxxxx

Si fa presente inoltre che su un'unità immobiliare oggetto di esecuzione e precisamente sulla corte comune sita in Comune di Villafranca in Lunigiana al foglio 11 mappale 612 risultano catastalmente anche i seguenti comproprietari: xxxxxxxx; xxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxx

QUESITI

1. Avverta questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;

L'accesso agli immobili è avvenuto il giorno 24/07/2012, come da comunicazione con raccomandata e ricevuta di ritorno del 10/07/2012. I debitori in tale data garantivano l'accesso ed i rilievi ai vari immobili oggetto di stima.

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 altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

IDENTIFICAZIONE BENI OGGETTO DI STIMA

I beni con la relativa quota e diritti riportati per ciascun esecutato nella Trascrizione del Pignoramento immobiliare a favore della xxxxxxxxxx. trascritto all'Agenzia del Territorio di Massa-Carrara il 26/05/2011 al par. n. 3269 risultano:

COMUNE DI MULAZZO

1) Abitazione ubicata al piano terra e primo di un edificio sito in frazione di Groppoli Via Stallone n. 47;

Quote esecutati :

- *xxxxxxxx quota di 1/6 di piena proprietà;*
- *xxxxxxxx quota di 1/6 di piena proprietà;*

- *xxxxxxxx quota di 1/6 di piena proprietà*

DATI CATASTALI

Ditta Catastale = xxxxxxxxxxx

Unità immobiliare: N.C.E.U.

Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
34	451	6	A/4	1	4,5 vani	€. 139,44

Già mappale 451 sub. 1/2/3.

A confini: facciata in aderenza su due lati del mappale 451, mappali 442-446-445-449 tutti del foglio 34, s.s.a.

2) Terreno sito in località Groppoli

Quote esecutati :

- *xxxxxxxxxx quota di 1/6 di piena proprietà;*
- *xxxxxxxxxx quota di 1/6 di piena proprietà;*
- *xxxxxxxxxx quota di 1/6 di piena proprietà*

DATI CATASTALI

Ditta Catastale = xxxxxxxxxxxxxx

Unità immobiliare: N.C.T.

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domenicale
34	448	Semin.arb	1	48 mq.	€. 0,20

A confini: sub. 6 del mappale 451, Via Torre mappali 442-994-449, tutti del foglio 34 s.s.a.

3) Magazzino ubicato al piano terra di un edificio sito infrazione di Groppoli Via Stallone n. 47;

Quote esecutati :

- *xxxxxxxxxx quota di 1/6 di piena proprietà;*
- *xxxxxxxxxx quota di 1/6 di piena proprietà;*
- *xxxxxxxxxx quota di 1/6 di piena proprietà*

DATI CATASTALI

Ditta Catastale = xxxxxxx

Unità immobiliare: N.C.E.U.

Foglio	Mappale	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
34	445	C/2	5	23 mq.	€. 49,89

A confini:facciata in aderenza ai mappali 444-451 e mappali 452-723 tutti del foglio 34, s.s.a.

4) Abitazione ubicata al secondo piano di un fabbricatositoin frazione di Groppoli Via Stallone n. 10;

Quote esecutati :

- *xxxxxxxxxx quota di 1/1 di piena proprietà;*

DATI CATASTALI

Ditta Catastale = xxxxxxxxxxxx

Unità immobiliare: N.C.E.U.

Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
34	452	7	A/2	2	4,5 vani	€. 267,27

A confini: distacco di fabbricato al mappale 452, sub. 8 e vano scale comune, del foglio 34 s.s.a.

5) Abitazione ubicata al secondo piano di un fabbricato sito in frazione di Groppoli Via Stallone n. 10;

Quote esecutati :

- *xxxxxxxxxxxx quota di 1/2 di piena proprietà;*

DATI CATASTALI

Ditta Catastale = xxxxxxxxxxx

Unità immobiliare: N.C.E.U.

Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
34	452	8	A/2	2	4 vani	€. 237,57

A confini: distacco di fabbricato al mappale 452 sub. 7 del mappale foglio 34 e vano scale comune, s.s.a.

COMUNE DI VILLAFRANCA IN LUNIGIANA

6) Appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano rialzato con cantina e garage al piano seminterrato e corte esclusiva pertinenziale, di un fabbricato denominato "Pentagno" sito in località Filetto Via dei Menhir n. 57, con la comproprietà per la quota di 1/8 di piena proprietà della corte utilizzata a vialetto di accesso dalla via principale.

Quote esecutati :

- *xxxxxxxxxxxxxxx quota di 1/2 di nuda proprietà;*

DATI CATASTALI

Ditta catastale = xxxxxxxxxxxxx

Unità immobiliare: N.C.E.U.

Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
11	108	2	A/2	2	5,5 vani	€. 355,06
11	108	8	C/6	6	34 mq.	€. 133,45

A confini: l'appartamento con distacco di fabbricato, vano scala e corte comune del mappali 108 e 612 tutti del fogli 11;il garage e la cantina con distacco di fabbricato e corte comune del mappale 108, s.s.a.

Unità immobiliare: N.C.T.

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domenicale
11	608	Fu d'accert	-	88 mq.	-

A confini: mappali 607-108-609-892 tutti del foglio 11, s.s.a.

Quota esecutata:

- [redacted]

DATI CATASTALI

Ditta catastale = [redacted] usufruttuaria per 1/8; [redacted] proprietario per ¼; [redacted] proprietaria ¼; [redacted] nuda proprietaria per 1/8 in regime di separazione dei beni; [redacted] proprietario per 1/8; [redacted] proprietario per 1/8; [redacted] proprietaria per 1/8

Unità immobiliare: N.C.T.

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domenicale
11	612	Fu d'accert	-	320 mq.	-

A confini: mappali 108-871-611 tutti del foglio 11 e Via dei Menhir s.s.a.

PROVENIENZA

- **Beni di cui al punto n. 1-2-3:** sono pervenuti alla sig.ra xxx per la quota di 1/6 di piena proprietà in separazione dei beni alla sig.ra xxxxxxxx per la quota di 1/6 di piena proprietà e al sig. xxxxxxxxx quota di 1/6 di piena

proprietà con atto di compravendita a rogito notaio Morichelli Vertere del 20/04/2000 repertorio n. 45584 trascritto il 04/05/2000 al particolare n. 2594;

- **Beni di cui ai punti n. 4 :** è pervenuto alla sig.ra xxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà con atto di compravendita a rogito notaio Morichelli Vertere del 17/12/2007 repertorio n. 80242/17886 trascritto il 07/01/2008 al particolare n. 109;
- **Beni di cui ai punti n. 5:** è pervenuto alla sig.ra xxxxxx per la quota di ½ di piena proprietà in separazione dei beni con atto di compravendita a rogito notaio De Crescenzo Monica del 08/03/2006 repertorio n. 2473/616 trascritto il 10/03/2006 al particolare n. 2194;
- **Beni di cui ai punti n. 6:** sono pervenuti alla sig.ra xxxxxxxxx per le rispettive quote di ½ di nuda proprietà sull'appartamento, cantina, garage e corte esclusiva e per la quota di 1/8 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni per la corte comune, con atto di donazione accettata a rogito notaio Morichelli Vertere del 13/410/2008 repertorio n. 81137/18571 trascritto all'Agenzia del Territorio di Massa il 30/10/2008 al particolare n. 8527;

3. Fornisca una sommaria descrizione dei beni;

Beni di cui al punto n. 1-2

Il bene oggetto di stima consiste in una porzione di un vetusto fabbricato da terra a tetto, aderente nei due lati ad altri immobili, ad uso civile abitazione con cantina al piano terra e giardino esclusivo, sito in Comune di Mulazzo, frazione Groppoli, Via Stallone n. 47.

Tale zona è posta a circa 3,5 km del centro del Comune di Mulazzo lungo la strada principale che attraversa il centro abitato del Comune e che la collega anche al comune di Villafranca in Lunigiana.

La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici ad uno o due piani fuori terra a destinazione prevalentemente residenziale e con zone ad uso orti e

giardini; risulta facilmente accessibile e ben servita dalla viabilità, e di buona appetibilità sul mercato immobiliare locale.
L'abitazione risulta composta da cantina al piano terra, accessibile dal retro del fabbricato, cucina, tre vani e terrazza al piano primo al quale si accede da scala esterna posta sul giardino esclusivo, sul pianerottolo della quale insiste un w.c. esterno; il terreno esclusivo dell'abitazione è accessibile direttamente da Via Stallone, incolto e non recintato viene utilizzato parte a giardino e parte a posto auto. Il tutto per una Superficie Lorda di circa mq.62, l'abitazione e una Superficie non Residenziale comprensiva di terrazze, vano scale e cantina al piano terra di mq. 70.
Si fa presente che la planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto del bene alla data del sopralluogo, in quanto non è rappresentato il piccolo bagno esterno posto sul pianerottolo d'ingresso.
Il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967, presenta struttura in muratura portante in pietrame, solai misti in laterizio e legno, manto di tegole in cotto, infissi in legno con persiane anch'esse in legno, le facciate sono intonacate lato strada e in pietrame a faccia-vista sul retro.
Internamente presentale seguenti finiture: pavimenti in graniglia, rivestimenti in ceramica, porte interne in legno, intonaci al civile.
La cantina presenta un solaio portante in volta a botte, pavimenti in battuto di cls, portoncini in legno, impianto elettrico fuori traccia.
Attualmente l'abitazione si presenta in stato di abbandono e in pessime condizioni di manutenzione, oltre che pericolante per i solai deteriorati.
Dal punto di vista urbanistico come da vigente Piano Strutturale del 22/06/2005 e il Regolamento Urbanistico approvato il 14/06/2011 il terreno risulta assoggettato alle seguenti prescrizioni urbanistiche: "Insediamenti di impianto moderno e contemporanei; insediamenti prevalentemente residenziali (B); insediamenti localizzati prevalentemente lungo gli assi stradali (B1) inseriti nelle UTOE 1-2".

Beni di cui al punto n. 3

L'unità immobiliare oggetto di stima consiste in un magazzino, sito in Comune di Mulazzo, frazione Groppoli, Via Stallone s.n.c.

Composto da due vani di forma rettangolare non comunicanti tra loro al piano terra ed un altro vano al piano primo soprastante. Accessibili direttamente dall'esterno e adiacenti la cantina del fabbricato sopra descritto ai beni di cui al punto 1, cui si rimanda per le descrizioni della zona e della destinazione Urbanistiche. Il tutto per una Superficie non Residenziale di circa mq. 33.

Si fa presente che la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto del bene al momento del sopralluogo in quanto non viene rappresentato il vano soprastante il piccolo magazzino al piano terra e viene indicato un porticato non più esistente.

Il fabbricato in pietrame è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967, presenta misto in legno e laterizio, pavimenti in battuto di cls, portoncini in legno, impianto elettrico fuori traccia.

Attualmente il magazzino è utilizzato sulla base di accordi verbali dalle esecutate sig.ra xxxxxx e xxxxxxxxxx e rispettive famiglie.

Beni di cui al punto n. 4

Consiste in un appartamento ad uso civile abitazione, ubicato al secondo piano di un edificio, sito nel Comune di Mulazzo, frazione Groppoli Via Torre 11/3.

Il fabbricato è collocato davanti alle unità immobiliari sopra descritte ai punti 1-2-3cui si rimanda per le descrizioni del contesto e della destinazione Urbanistica in cui il bene ricade.

L'edificio è stato costruito nel 1978, presenta una muratura portante in elevazione con mattoni pieni, solai in laterizio armato, copertura a tetto con manto di tegole in cotto, pareti di tamponamento in mattoni, infissi in legno con tapparelle in plastica e persiane in alluminio, facciate intonacate e tinteggiate in giallo e bianco, ringhiere in ferro.

L'abitazione presenta le seguenti finiture: pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte interne in legno, intonaci al civile dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico, igienico-sanitario, di riscaldamento con caldaia autonoma alimentata a gas metano e radiatori in alluminio.

L'unità immobiliare è posta al secondo piano, accessibile dal vano scale comune ed è composta da: soggiorno-cucina, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e due balconi. Si fa presente che esiste una scala in ferro che collega il terrazzo fronte strada con l'unità immobiliare sottostante di altra proprietà. Il tutto per una Superficie Lorda di circa mq. 71 e una Superficie non Residenziale di circa 14 mq.

Attualmente in buono stato di manutenzione e risulta occupata dall'esecutata proprietaria sig.ra xxxxxxxxxxxxxx e famiglia.

Beni di cui al punto n. 5

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo di un edificio condominiale, sito nel Comune di Mulazzo, frazione Groppoli Via Torre n. 11/4.

Posto allo stesso piano dell'appartamento sopra descritto ai beni di cui al punto 4, cui si rimanda per la descrizione delle caratteristiche del fabbricato. Risulta composto da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, servizio igienico e terrazza. Il tutto per una Superficie Lorda di circa mq. 59 e una Superficie non Residenziale di mq. 12.

Attualmente in buono stato di manutenzione, risulta occupato dall'esecutata sig.ra xxxxxxxx (proprietaria per la quota di ½ in separazione dei beni con il sig. xxxxxxxxxxxxxx) e famiglia.

Beni di cui al punto 6

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano rialzato con centrale termica e garage al piano seminterrato, orto pertinenziale esclusivo e giardino comune con viale di accesso dalla pubblica via, di un edificio pluirifamiliare denominato "Pentagono" sito in Comune di Villafranca in Lunigiana, frazione Filetto, Via dei Menhir n. 57.

Tale zona è posta a circa 2 km dal centro abitato di Villafranca, e a 1km dal borgo storico di Filetto, facilmente accessibile e ben servita dalla viabilità comunale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale. Per queste caratteristiche, per la relativa vicinanza a tutti i servizi pubblici e privati posti nel centro di Villafranca, la zona risulta di buona appetibilità sul mercato immobiliare locale.

Il fabbricato costruito nel 1982, presenta strutture portanti in travi, pilastri in C.A., solai in travetti di calcestruzzo armato precompresso e interposti blocchi di laterizi, tetto a capanna con struttura portante mista cemento armato precompresso e laterizio con manto di copertura in tegole tipo "cementegola"; le murature perimetrali sono di tipo a "cassetta" in mattoni di laterizio con interposta lana di roccia,le tramezzature interne in mattoni forati, intonacato al civile tinteggiato bianco, infissi in legno e persiane in alluminio, i balconi sono dotati di ringhiera in ferro.

L'edificio è composto di piano seminterrato cui sono collocati garage e cantine, piano terra e primo a destinazione residenziale; accessibile da due ingressi posti direttamente da via dei Menhir uno carrabile e uno pedonale.

L'appartamento accessibile dalla scala condominiale si compone di:cucina, soggiorno, due camere da letto, ripostiglio, servizio igienico e due terrazze.

Il tutto per una Superficie Lorda di circa mq. 91 e una Superficie non Residenziale comprensiva di terrazzi e cantina di circa 25 mq.; e il garage di circa mq. 38.

Internamente l'unità immobiliare evidenzia pavimenti e rivestimenti in ceramica, finestre in legno con persiane in alluminio; la stessa è dotata di impianto elettrico sottotraccia, idrico, igienico-sanitario, di riscaldamento con caldaia autonoma alimentata a legna posta nella cantina al piano seminterrato.

La cantina utilizzata a centrale termica è un piccolo vano di forma rettangolare, accessibile sia direttamente dalla corte condominiale che dall'interno del garage stimato.

La corte esclusiva identificata al mappale 608 consiste in un terreno di mq. 88, posto davanti alla cantina e al garage ad un livello rialzato, adibito a orto su cui insiste un piccolo prefabbricato in legno.

Sia l'abitazione che il fabbricato nel suo complesso si presentano in buone condizioni di manutenzione.

L'edificio per effetto del Piano Strutturale e per il Regolamento Urbanistico vigente ricade in zona: "Ambiti di Trasformazione Aree Residenziali di completamento sature B1".

Attualmente in buono stato di manutenzione risulta occupata dalla sig.ra xxxxxxxxxxxxx in qualità di usufruttuaria.

4. 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;

- **Beni di cui al punto n.1:** l'immobile risulta libero e non occupato.
- **Beni di cui al punto n.2:** il terreno risulta libero.
- **Beni di cui al punto n.3:** il magazzino risulta utilizzato dalle sig.re xxxxxx e xxxxxxx e dalle rispettive famiglie.
- **Beni di cui al punto n.4**: L'abitazione è occupata dall'esecutata proprietaria sig.ra xxxxxxxxx e famiglia.
- **Beni di cui al punto n.5**: L'abitazione è occupata dall'esecutata sig.ra xxxxxxx (proprietaria per la quota di ½ in separazione dei beni con xxxxxxxxx) e famiglia.
- **Beni di cui al punto n.6**: L'appartamento risulta occupato dalla sig.ra xxxxxx (nuora dell'esecutata sig.ra xxxxxxxxx Nuda Proprietaria) in qualità di Usufruttuaria.

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 propter rem, servitù, uso, abitazione***

Non sono state rilevati altri vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente.

6. Verifichi 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.

Dal certificato ipotecario rilasciato dalla Conservatoria dei registri immobiliari il 12/08/2011 n. 42135 depositato in cancelleria relativamente ai beni oggetto di perizia e delle visure effettuate c/o l'Agenzia del Territorio di Massa-Carrara il 13/09/2012, risultano da cancellare le seguenti formalità:

1) Ipoteca giudiziale di €. 500.000,00 a favore di xxxxxxxx iscritta il 26/04/2010 al particolare n. 680;
2) Ipoteca giudiziale di €. 105.000,00 a favore della xxxxxxxx iscritta il 15/06/2010 al particolare n. 1010;
3) Pignoramento immobiliare a favore della xxxxxxxxxx trascritto il 26/05/2011 par. 3269;

Da visure aggiornate allegate, non risultano trascritte altre formalità pregiudizievoli.

I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni e trascrizioni, saranno calcolati dal Conservatore dei Registri Immobiliari sulla base del prezzo finale venduto di ogni singolo bene e su eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate. Per legge secondo le tassazioni di seguito elencate:

a) Per l'annotamento delle Trascrizioni =€. 262,00/cad
b) Per l'annotamento delle Iscrizioni Volontarie = 35,00 €/cad

c) Per l'annotamento delle Iscrizioni Giudiziali:

- 0,50 % della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni;
- €. 59,00 per bolli;
- €. 35,00 per tasse ipotecarie.

7. A verificare 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 successive e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 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), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

- **Beni di cui al punto n. 1 (Comune di Mulazzo- abitazione al foglio 34 mappale 451 sub. 6)**: il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967. Non sono stati rintracciati permessi di costruire e dal riscontro della planimetria catastale con il rilievo dello stato di fatto, si è appurata la mancanza nella planimetria catastale del vecchio bagnetto esterno posto sul pianerottolo di accesso al fabbricato (vedi allegato del rilievo dello stato di fatto). I costi presunti per aggiornare la planimetria catastale comprensivi di tipo mappale in deroga e docfa sono quantificabili in circa €. 1.500,00.
- **Beni di cui al punto n.2 (Comune di Mulazzo- Terreno al foglio 34 mappale 448):** Trattandosi di un terreno non sono state riscontrate opere edilizie che necessitavano agibilità o abitabilità da rintracciare in Comune.

- **Beni di cui al punto n. 3 (Comune di Mulazzo – magazzino al foglio 34 mappale 445)**: il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967. Non sono stati rintracciati permessi di costruire e dal riscontro della planimetria catastale con il rilievo dello stato di fatto, si è appurata la mancanza nella planimetria catastale, del piccolo ripostiglio posto al piano soprastante e l'esistenza del porticato non più esistente (vedi allegato del rilievo dello stato di fatto). I costi presunti per l'aggiornamento catastale comprensivi di spese tecniche sono quantificabili in circa €. 500,00.
- **Beni di cui al punto n.4-5 (Comune di Mulazzo – abitazioni al foglio 34 mappale 452 sub. 7 e 8):** il fabbricato risulta costruito con Permesso Edilizio n. 66 del 20/06/1978 rilasciato dal Comune di Mulazzo con abitabilità rilasciata il 04/11/1978. Con D.I.A. del 11/05/2000 protocollo 2047 e proroga del 18/06/2003 protocollo n. 2223, l'ultimo piano del fabbricato è stato oggetto di frazionamento edilizio e precisamente il sub. 3 è stato suddiviso in due appartamenti identificati attualmente ai sub. 7 e 8; i lavori sono stati dichiarati ultimati in data 25/06/2004 con relativo certificato di conformità e abitabilità depositato agli atti. Dal riscontro della planimetria catastale e il rilievo dello stato di fatto, si è rilevato una piccola difformità interna all'appartamento sub. 7: il ripostiglio autorizzato con pianta regolare è stato realizzato a forma trapezoidale, spostando anche la porta d'accesso (vedi allegato del rilievo dello stato di fatto). Difformità che comporta una sanzione pecuniaria in base al D.P.R. 380/01 per la mancata comunicazione dell'inizio dei lavori e la mancata trasmissione della relazione tecnica. I costi presunti comprensivi di Sanzione Pecuniaria, aggiornamento della planimetria catastale e spese tecniche sono quantificabili in circa €. 1.500,00. Per l'immobile identificato al sub. 8 non sono state rilevate difformità edilizie.
- **Beni di cui al punto n.6 (Comune diVillafranca in Lunigiana – appartamento/garage/corte e terreno al foglio 11 mapapli 108 sub. 2-8 mappali 608 e 612):** il fabbricato risulta costruito con

Concessione Edilizia n. 1129/149 rilasciata dal Comune di Villafranca in Lunigiana il 23/03/1982 e dichiarato abitabile nel 1994. Il piccolo manufatto prefabbricato in legno, che insiste sul terreno, a parere dell'ufficio urbanistica del Comune, non necessita di nessun tipo di autorizzazione viste le caratteristiche strutturali e le modeste dimensioni.

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 19.8.2005 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 22/1/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

I beni oggetto di stima risultano privi di certificazione e/o documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti.

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

Tenuto conto di quanto sopra scritto, delle caratteristiche ed ubicazione dei beni, il C.T.U. ritiene opportuno procedere alla stima con il metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto dopo aver effettuato indagini tra operatori del settore, comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, dell'attuale crisi del mercato immobiliare, si attribuiscono i seguenti valori di mercato (€./mq.) applicati alla *Superficie* ***Commerciale*** **della singola unità:**

LOTTO n. 1: Quota di ½ di Piena proprietà di una porzione di un vetusto e fatiscente fabbricato da terra a tetto, ad uso civile abitazione con cantina al piano terra e giardino esclusivo, sito in Comune di Mulazzo, frazione Groppoli, Via Stallone n. 47. L'abitazione risulta composta da cantina al piano terra, accessibile dal retro del fabbricato, cucina, tre vani e terrazza al piano

primo al quale si accede da scala esterna posta sul giardino esclusivo, sul pianerottolo della quale insiste un w.c. esterno; il terreno esclusivo dell'abitazione è accessibile direttamente da Via Stallone, si presenta incolto e non recintato. Il tutto catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Mulazzo al foglio 34 mappale 451 sub. 6, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita €. 139,44; al N.C.T. al foglio 34 mappale 448, classe 1, superficie 48 mq. reddito domenicale €. 0,20.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è soggetto alle seguenti prescrizioni: "Insediamenti di impianto moderno e contemporanei; insediamenti prevalentemente residenziali (B); insediamenti localizzati prevalentemente lungo gli assi stradali (B1) inseriti nelle UTOE 1-2".

Calcolo Superficie Commerciale Abitazione :

- Abitazione	mq.	62,00 x 1,00	=	62,00
- S.N.R. terrazze e vano scale	mq.	13,00 x 0,30	=	3,90
- *Cantina*	mq.	57,00 x 0,25	=	14,25
Totale Superficie Commerciale			=mq.	80,15

Calcolo Valore di Mercato abitazione:

Valore di mercato mq. 80,15 x €.600,00	=€. 48.090,00
Totale	=€. 48.090,00
- a detrarre costi presunti per: per rendere conforme la planimetria catastale come da stato di fatto	= €. -1.500,00
Totale complessivo	**=€. 46.590,00**

Calcolo valore di Mercato terreno pertinenziale

• Terreno fg. 34 mappale 448 mq. 48	A Corpo	=	€. 5.000,00
	Totale	=	€. 5.000,00

Totale fabbricato e terreni	=	€. 51.590,00
Totale complessivo arrotondato quota di ½	**=**	**€. 25.800,00**

LOTTO N. 2: Quota di ½ di piena proprietà di magazzino, sito in Comune di Mulazzo, frazione Groppoli, Via Stallone s.n.c.

Composto da due vani di forma rettangolare, non comunicanti tra loro al piano terra ed un altro vano al piano primo soprastante, tutti accessibili direttamente dall'esterno del fabbricato.

Il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Mulazzo al foglio 34 mappale 445, categoria C/2, classe 5, consistenza 23 mq. rendita €. 49,89.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è soggetto alle seguenti prescrizioni: "Insediamenti di impianto moderno e contemporanei; insediamenti prevalentemente residenziali (B); insediamenti localizzati prevalentemente lungo gli assi stradali (B1) inseriti nelle UTOE 1-2".

Calcolo Superficie Commerciale magazzino:

- Magazzino	mq. 33 x 1,00	=	33,00
	Totale Superficie Commerciale	=mq.	33,00

Calcolo Valore di Mercato:

Valore di mercato mq. 33,00x €. 330,00	=€.	10.890,00
Totale	=€.	10.890,00
- a detrarre costi presunti per: per rendere conforme la planimetria catastale come da stato di fatto	= €.	- 500,00
Totale complessivo	=€.	10.390,00

Totale complessivo arrotondato quota di 1/2 =€. 5.190,00

LOTTO N. 3: Piena proprietà di appartamento ad uso civile abitazione, ubicato al secondo piano di un edificio sito nel Comune di Mulazzo, frazione Groppoli Via Torre n. 11/3.

L'unità immobiliare è posta al secondo piano, accessibile dal vano scale comune ed composta da: soggiorno-cucina, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e due balconi. Catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di

Mulazzo al foglio 34 mappale 452 sub. 7 categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vano, rendita €. 267,27.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è soggetto alle seguenti prescrizioni: "Insediamenti di impianto moderno e contemporanei; insediamenti prevalentemente residenziali (B); insediamenti localizzati prevalentemente lungo gli assi stradali (B1) inseriti nelle UTOE 1-2".

Calcolo Superficie Commerciale Abitazione:

- Abitazione	mq. 71,00 x 1,00	=	71,00
- Terrazzi	mq. 14,00 x 0,30	=	4,20
Totale Superficie Commerciale		=mq.	75,20

Calcolo Valore di Mercato abitazione:

Valore di mercato mq. 75,20 x €. 1.400,00	=€.	105.280,00
Totale	=€.	105.280,00

- a detrarre costi presunti per: per rendere conforme gli immobili allo strumento urbanistico, compreso la Sanzione Pecuniaria per opere interne, aggiornamento planimetria catastale e spese tecniche valutate approssimativamente in	= €.	-1.500,00

Totale complessivo arrotondato quota di 1/1 di Piena Proprietà..... = €. 103.800,00

<u>LOTTO N. 4:</u> Quota di ½ di Piena Proprietà di Piena di appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo di un edificio sito nel Comune di Mulazzo, frazione Groppoli Via Torre 11/4.

Composto da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, servizio igienico e terrazza. Catastalmente censito al foglio 34 mappale 452 sub. 8, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita €. 237,57.

Calcolo Superficie Commerciale Abitazione :

- Abitazione	mq. 59,00 x 1,00	=	59,00
- Balcone	mq. 12,00 x 0,30	=	3,60
Totale Superficie Commerciale		=mq.	62,60

Calcolo Valore di Mercato abitazione:

Valore di mercato mq. 62,60 x €. 1.400,00	=€. 87.640,00
Totale	=€. 87.640,00

Totale complessivo arrotondato quota di 1/2 =€. 43.800,00

LOTTO N.5: quota di ½ di Nuda proprietà di appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano rialzato con centrale termica e garage al piano seminterrato, orto pertinenziale esclusivo, oltre la quota di 1/8 di nuda proprietà del giardino con vialetto di accesso dalla pubblica via, di un edificio pluirifamiliare denominato "Pentagono" sito in Comune di Villafranca in Lunigiana, frazione Filetto, Via dei Menhir n. 57.

L'appartamento accessibile dalla scala condominiale si compone di: cucina, soggiorno, due camere da letto, ripostiglio, servizio igienico e due terrazze; la cantina utilizzata a centrale termica è composta da un piccolo vano di forma rettangolare, accessibile sia direttamente dalla corte condominiale che dall'interno del garage;la corte esclusiva identificata al mappale 608 consiste in un terreno di mq. 88, posto davanti alla cantina e al garage ad un livello rialzato, adibito a orto con soprastante un piccolo prefabbricato in legno.

Il tutto catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Villafranca in Lunigiana al foglio11 mappale 108 sub. 2 categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita €. 355,06; sub. 8 categoria C/6, classe 6, consistenza 34 mq. rendita €. 133,45; mappale 608 qualità fu d'accertamento, superficie 88 mq.; mappale 612 qualità fu d'accertamento di mq. 320.

L'edificio per effetto del Piano Strutturale e per il Regolamento Urbanistico vigente ricade in zona: "Ambiti di Trasformazione Aree Residenziali di completamento sature B1".

Calcolo Superficie Commerciale appartamento e cantina:

- Abitazione	mq. 91,00 x 1,00	=	91,00
- Terrazze	mq. 21,00 x 0,30	=	6,30
- Cantina	mq. 4,00 x 0,25	=	1,00
Totale Superficie Commerciale		=mq. 98,30	

Valore di mercato mq. 98,30 x €. 1.500,00 = €. 147.450,00

Totale = €. 147.450,00

Calcolo Superficie Commerciale garge:

- garage mq.38,00 x 1,00 = 38,00

Totale Superficie Commerciale =mq.38,00

Valore di mercatomq.38,00 x €.350,00 = €. 13.300,00

Totale = €. *13.300,00*

Calcolo valore di Mercato terreno pertinenziale

- Terreno fg. 11 mappale 608 mq. 88 A corpo = €. 3.000,00

Totale = €. 3.000,00

Totale complessivo:

abitazione-cantina garage e terreni **=€. 163.750,00**

n.b. : il valore complessivo stimato di €. 163.750,00 è comprensivo della quota di 1/8 sul terreno condominiale catastalmente identificato al foglio 11 mappale 612 e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutti gli annessi e connessi accessori e pertinenze

Calcolo della Nuda Proprietà :

usufruttaria sig.ra [redacted]

- Valore dell' Usufrutto pari al 30% del valore stimato = €. 49.125,00
- Valore Nuda Proprietà pari al 70 % del valore stimato = *€. 114.625,00*

Totale complessivo arrotondato Nuda Proprietà

Quota di ½ di Appartamento cantina garage e terreno pertinenziale e quota

di 1/8 di terreno condominiale **=€. 57.300,00**

***

ELENCO ALLEGATI

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

b)descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato

c)fotografie esterne ed interne del/i bene/i, e la relativa planimetria catastale, planimetria dello stato di fatto e dello stato sovrapposto;

d) avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);

e)originale dell'elaborato, copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno'96).

f) Copia del Titolo di Provenienza;

g)Attestazione degli "Adempimenti"

Come da richiesta sono stati predisposti su foglio separato gli allegati aggiungendo la copia dell'atto di acquisto da parte dell'esecutato come richiesta nei provvedimenti di cui sopra e l'attestazione degli adempimenti. Il tutto riunito nell'apposito elaborato degli Allegati.

ADEMPIMENTI

Si è Provveda <u>almeno 45 giorni prima dell'udienza</u> a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Alleghi all'originale della perizia l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii.

Si è provveduto a tutti gli "Adempimenti" richiesti come sopra elencati depositando la Relazione scritta in Cancelleria in originale, in copia semplice e su supporto informatico ed inviandone una copia ai Creditori Procedenti intervenuti e al debitore.

Vedi allegato "G".

* * *

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto rimanendo a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti e/o precisazioni

Massa li,

il C.T.U.

Alessandra Mignani

Geometra