

# TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 158/2013

*Promossa da:*

**UNICREDIT SpA (creditore procedente)**

*Contro:*



L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Giampaolo FABBRIZZI (sostituito in data 15.01.2015 dalla Dott.ssa Elisa PINNA), con Decreto di Convocazione del 26.08.2014 comunicava al sottoscritto Geom. ROBERTO SPEDIACCI, con studio professionale in Massa - Via Traversa n° 7, iscritto all'Ordine Professionale dei Geometri della Provincia di Massa-Carrara al n° 770, di comparire all'Udienza del 05.11.2015 per il conferimento dell'incarico. In quella sede lo scrivente prestava giuramento di rito ed assumeva l'incarico di eseguire perizia tecnico illustrativa procedendo nella stima degli immobili di seguito meglio descritti e accettava di rispondere ai quesiti di cui sotto. I quesiti posti dall'Ill.mo G.E., per chiarezza espositiva saranno riportati quale titolo all'inizio di ogni argomento.

#### **QUESITO:**

“**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/i;

**PROVEDA** 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 precedente 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.

1. Ad avvertire 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;
2. A identificare 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; segnali inoltre eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni dei passaggi di proprietà del bene nell'arco del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa



anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati,  
ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissato o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- Domande giudiziali, sequestri ed 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. A 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. 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 e dell'art. 46 del D.Lvo 378/01, tenuto conto della vigente legislazione regionale: indichi in particolare gli estremi della 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 della demolizione.

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



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

## **RISPOSTA AI QUESITI**

*“**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/i;*

Esaminati gli atti di cui al presente procedimento ed i documenti depositati il tecnico scrivente ne ha accertato la completezza ad eccezione della mancata indicazione nella relazione notarile dell'iscrizione giudiziale reg. part. n. 1089 del 21/11/2013 (nella nota si riporta ancora il sub. 2 che risulta soppresso e ha dato origine al sub. 4). Ha provveduto inoltre ad acquisire, in quanto non allegati agli atti, copia dei titoli di provenienza/nota di trascrizione dei beni ai debitori e dell'atto d'obbligo stipulato dagli stessi con il Comune di Aulla.

***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 precedente 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.*



Lo scrivente, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno inviata in data 14.11.2014, provvedeva a comunicare ai proprietari debitori Sig.ri [REDACTED] che in data 21.11.2014 avrebbe effettuato il sopralluogo agli immobili oggetto di pignoramento unitamente al Custode Giudiziario Avv. Roberto Pagliuca. La raccomandata n. 14936378285-0 spedita all'esecutato Sig. [REDACTED] non è mai stata dallo stesso ritirata ed è tornata al sottoscritto mittente per compiuta giacenza.

*1. Ad avvertire 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;*

La comproprietaria debitrice Sig.ra [REDACTED] consentiva l'accesso e la visita all'immobile da lei abitato nella data prestabilita, mentre con successivo sopralluogo del 03.12.2014 veniva visitato l'appartamento occupato dal Sig. [REDACTED]

*2. A identificare 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; 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 la piena proprietà di un fabbricato residenziale con terreno annesso ubicato nel Comune di Aulla (MS), frazione o località Malacosta-Quercia, via Malacosta n° 12/A.

Il villino, costituito da n. 3 unità immobiliari, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla Foglio 11 Particella 551 (che comprende anche la corte urbana circostante) subalterni:

- sub. 1, via Malacosta snc piano S1 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza mq. 78 – Rendita catastale € 128,91;
- sub. 3, via Malacosta snc piano T-1-2 – Categoria A/7 – Classe 1 – Consistenza vani 9 – Rendita catastale € 883,14;
- sub. 4, via Malacosta snc piano T – Categoria A/7 – Classe 1 – Consistenza vani 5 – Rendita catastale € 490,63; si precisa che il sub. 4 si è originato dalla soppressione del sub. 2 in seguito alla variazione del 26/11/2007 prot. MS0138044 per cambio della destinazione d'uso da autorimessa-locali accessori ad abitazione.

Il restante terreno pertinenziale è riportato al Catasto Terreni del Comune di Aulla Foglio 11 Particella 550, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie catastale mq. 2242, Reddito Dominicale Euro 5,79 Reddito Agrario Euro 2,89.

Il compendio confina nel suo insieme con strada comunale e le particelle 430, 617, 618, 276, 330, 548 e 543 tutte del foglio 11 del Comune di Aulla, salvo se altre e più precise coerenze.

L'immobile di cui si tratta è stato pignorato per la piena proprietà con atto giudiziario del Tribunale di Massa n. 949/2013 del 15.07.2013, trascritto a Massa Carrara il 07.08.2013 al n. 5276 di formalità, a favore di



UNICREDIT SpA, con sede in Roma e contro [REDACTED]  
[REDACTED]

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato è pervenuto ai signori [REDACTED] in comunione legale dei beni, in forza dei seguenti atti notarili:

- atto di compravendita a rogito notaio Vertere Morichelli del 10 agosto 1993 rep. 19694, trascritto a Massa in data 2.9.1993 al n. 5391 di formalità;
- atto di compravendita a rogito notaio Vertere Morichelli dell' 11 novembre 1994 rep. 22662, trascritto a Massa in data 29.11.1994 al n. 7446 di formalità;
- atto di permuta a rogito notaio Carmelo Consoli del 16 dicembre 1998 rep. 2063, trascritto a Massa in data 23.12.1998 al n. 8235 di formalità.

*Altri atti di interesse:*

- atto d'obbligo a rogito notaio Vertere Morichelli del 14 ottobre 1996 rep. 29339, trascritto a Massa in data 28.10.1996 al n. 5621 di formalità, a favore del Comune di Aulla e contro [REDACTED] [REDACTED] a gravare il terreno censito Catasto Terreni al foglio 11, particelle 327 e 328.

Si precisa che gli identificativi del terreno di cui sopra come quelli riportati negli atti di provenienza sono stati soppressi a seguito di Tipo Mappale del 16/07/1999 n. 1592.1/1999 che ha dato origine agli attuali mappale 551 (fabbricato con corte circostante) e mappale 550 (restante terreno pertinenziale).

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





Il compendio pignorato è rappresentato da un edificio indipendente ad uso residenziale con terreno annesso, ubicato in zona collinare nella parte più alta del piccolo borgo in località Malacosta, e distante circa 3-4 km dal centro di Aulla (Provincia di Massa Carrara).

Il fabbricato, un terra-tetto disposto su quattro livelli con corte annessa, è costituito da n. 3 unità immobiliari così come trovansi nello stato di fatto e così come censite al Catasto Fabbricati, e più precisamente:

- **mappale 551 sub. 1.** Locale ad uso autorimessa posto al piano seminterrato o secondo sottostrada ed accessibile tramite la rampa asfaltata di proprietà che collega al soprastante piazzale ed alla strada comunale ancora più elevata.

- **mappale 551 sub. 3.** Abitazione padronale che si sviluppa su tre livelli e composta al piano terra o primo sottostrada, dove trovansi anche il piazzale ad uso parcheggio, da ingresso, disimpegno, due locali accessori e scala di collegamento al piano primo soprastante, a quota inferiore rispetto alla strada comunale, che si compone di altro ingresso con portico, soggiorno, ampia cucina abitabile con dispensa, bagno e scala di collegamento al piano secondo, a livello superiore rispetto al piano stradale, che si compone di disimpegno, tre camere (di cui due con cabina armadi), bagno padronale, ripostiglio ad uso lavanderia-caldaia e tre balconi; la corte esclusiva, che si trova al livello della zona giorno, è ad uso giardino ed in parte pavimentata a mò di terrazza.

- **mappale 551 sub. 4 (originatosi dalla soppressione del sub. 2).** Appartamento al piano terra o primo sottostrada, accessibile tramite scaletta esterna che diparte di lato all'autorimessa sub. 1 ed arriva alla terrazza d'ingresso, composto da pranzo-soggiorno con angolo cottura, camera, due servizi igienici, ripostiglio (sottoscala) e locale di sgombero. La corte circostante il fabbricato, che si sviluppa su vari livelli, è adibita a piazzale- parcheggio, rampa, spazi di manovra e scale, il tutto a servizio



ed in comune alle tre unità immobiliari sopradescritte. L'accesso dalla strada comunale avviene sia tramite cancelletto pedonale che tramite cancello carrabile di tipo scorrevole automatizzato.

#### **Terreno pertinenziale mapp. 550**

Trattasi di terreno della superficie catastale di mq. 2242 posto in adiacenza e limitrofo al compendio di cui sopra (in parte utilizzato a strada di accesso e piazzale parcheggio). E' di configurazione un poco irregolare e con pendenza naturale tipica degli appezzamenti collinari. Risulta incolto e con presenza di arbusti. Secondo gli strumenti urbanistici del Comune di Aulla ricade in zona agricola.

#### *Caratteristiche costruttive del fabbricato*

L'edificio, la cui costruzione risale a circa 15 anni fa, si presenta di decoroso aspetto architettonico ed in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il sistema costruttivo è del tipo a struttura intelaiata in cemento armato, solai di piano in laterizio misto cemento, murature perimetrali e muri divisorii interni in laterizio; copertura a falde in latero-cemento con soprastante manto in tegole di cotto. I balconi con soletta in C.A.

#### *Finiture esterne*

Facciate intonacate al civile e tinteggiate; serramenti in legno con vetro-camera e persiane in alluminio verniciato; il portoncino d'ingresso in legno.

#### *Finiture interne ed impianti riferiti all'abitazione principale sub. 3*

L'appartamento, di tipo signorile, è in buono stato di manutenzione e con discreta distribuzione planimetrica.

Soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, porte a un battente in legno.



Riscaldamento autonomo a metano e radiatori in alluminio; acqua municipale; energia elettrica; gas di città; smaltimento liquami tramite fossa biologica.

*4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissato o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*

#### **Abitazione principale sub. 3**

L'alloggio al momento del sopralluogo, effettuato in data 21/11/2014, era abitato dalla comproprietaria Sig.ra [REDACTED]

#### **Appartamento sub. 4**

L'alloggio al momento del sopralluogo, effettuato in data 21/11/2014, era occupato dall'inquilino Sig. [REDACTED] intestatario di un contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria stipulato con il comproprietario Sig. [REDACTED] registrato all'Ufficio di Aulla (MS) in data 15.02.2012 al n° 257 che prevedeva la durata di un anno a partire dal 01/01/2012 al 31/12/2012 e tacitamente rinnovabile per uguale periodo se non disdetto da una delle parti per iscritto 90 giorni prima della scadenza prevista, il tutto come risulta dalla copia acquisita dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate e che si allega. Non risulterebbero registrate successive proroghe né versamenti annuali.



*5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

- Domande giudiziali, sequestri ed 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)*

Il perito ha potuto accertare che esiste un atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Aulla stipulato dai proprietari Sigg. [REDACTED] [REDACTED] come da rogito, che si allega, Notaio Vertere Morichelli del 14 ottobre 1996 Rep. 29339 Racc. 9642, trascritto a Massa in data 28.10.1996 al n. 5621 di formalità.

*6. A 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.*



Il perito ha potuto accertare che esistono a carico dell'immobile le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE CONTRO del 17/09/1999 - Registro Particolare 1714  
Registro Generale 8936 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI  
CARRARA

Pubblico Ufficiale CONSOLI LUCIO Repertorio 3728 del 13/09/1999  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO

Spese di cancellazione: € 50,00 taxa fissa

- ISCRIZIONE CONTRO del 05/07/2003 - Registro Particolare 1222  
Registro Generale 6895 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI  
CARRARA SPA

Pubblico Ufficiale CONSOLI LUCIO Repertorio 10029 del 27/06/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO

Annotazione n. 694 del 11/05/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

Spese di cancellazione: € 50,00 taxa fissa

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/12/2012 - Registro Particolare 1151  
Registro Generale 10267 a favore di UNICREDIT SPA

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 479/2012 del  
08/11/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Spese di cancellazione: 0,50% sull'importo dell'iscrizione ipotecaria + €  
59,35 taxa fissa



- ISCRIZIONE CONTRO del 10/04/2013 - Registro Particolare 327  
Registro Generale 2775 a favore di IMPRESA ONE SRL  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 446/2012 del  
23/10/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Spese di cancellazione: 0,50% sull'importo dell'iscrizione ipotecaria + €  
59,35 taxa fissa

- TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2013 - Registro Particolare  
5276 Registro Generale 6859 a favore di UNICREDIT SPA

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI  
MASSA Repertorio 949/2013 del 15/07/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Spese per cancellazione atto: 0,50% sull'importo dell'iscrizione ipotecaria  
+ € 59,35 taxa fissa

- ISCRIZIONE CONTRO del 21/11/2013 - Registro Particolare 1089  
Registro Generale 9600 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI  
CARRARA SPA

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 587 del 11/11/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Spese di cancellazione: 0,50% sull'importo dell'iscrizione ipotecaria + €  
59,35 taxa fissa

*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 e dell'art. 46 d.p.r. 380/01, tenuto conto della vigente legislazione regionale: indichi in particolare gli estremi della 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 della demolizione.*

In merito ai titoli amministrativi legittimanti l'immobile il tecnico scrivente ha reperito presso il competente ufficio urbanistica-edilizia privata del Comune di Aulla copia e relativi elaborati grafici della Concessione Edilizia N. 52/99/5150 del 09/10/1999 ritirata in data 11/10/1999 (Variante in corso d'opera alla C.E. 46/96/4662 del 23/10/96) e del Permesso di Costruire N. 57/07 del 02/08/2007 Pratica Edilizia N. 5891/07 (cambio di destinazione d'uso da locali accessori ad appartamento sub. 4) ritirato in data 08/08/2007 che risulta essere l'ultimo titolo abilitativo rilasciato.

Lo stato di fatto riscontrato al momento del sopralluogo risulta conforme alle tavole di progetto allegate alla Concessione di Variante ed al Permesso di Costruire sopracitati.

Dalle ricerche effettuate risulta depositato l'attestato di abitabilità (N. 03/08) in data 07/03/2008 relativo al Permesso di Costruire N. 57/07 Pratica Edilizia N. 5891/07 (riguardante l'appartamento sub. 4).

Le planimetrie catastali in atti sono rispondenti allo stato di fatto delle tre unità (garage sub. 1, abitazione principale sub. 3 e appartamento sub. 4). Non risulta presentato alcuno elaborato planimetrico.

*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 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.*

Relativamente all'immobile pignorato il tecnico scrivente non ha reperito alcun documento relativo alla certificazione energetica ed impiantistica ad eccezione della Dichiarazione di Conformità dell'impianto idro-termo-sanitario allegata all'Attestazione di Abitabilità sopracitata.

*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.*

Per quanto concerne i criteri di calcolo delle superfici si rammenta che per superficie utile si intende quella al netto delle murature (detta anche





"calpestabile") e per superficie lorda si intende quella comprendente le murature perimetrali e metà di quelle di confine se del caso.

La superficie commerciale è data dalla somma delle singole superfici lorde moltiplicate per i seguenti coefficienti correttivi:

1,00 abitazione residenziale P. 1-2

0,80 appartamento p. T

0,60 locali accessori abitazione residenziale P. T

0,40 locale garage p. S1

0,30 balconi e terrazze p. T-1-2

0,10 corte esclusiva p. 1 (giardino dell'abitazione residenziale)

#### **CONSISTENZA DEL COMPENDIO IN STIMA**

##### **A) Garage mapp. 551 sub. 1 p. S1**

sup. utile mq. 78 ca. - sup. lorda mq. 90 ca.

**Superficie commerciale = mq. 90,00 x 0,40 = mq. 36,00**

##### **B) Abitazione principale mapp. 551 sub. 3 p. T-1-2**

Appartamento p. 1-2 sup. utile mq. 152 ca. - sup. lorda mq. 182 ca.

Locali accessori p. T sup. utile mq. 27 ca. - sup. lorda mq. 34 ca.

Balconi-Portico p. 1-2 mq. 42 ca.

Corte p. T (parte pavimentata) mq. 135 ca.

**Superficie commerciale = mq. 182 (182x1,00) + mq. 17 (34x0,50) +  
mq. 12,6 (42x0,30) + mq. 13,5 (135x0,10) = mq. 225,10**

##### **C) Appartamento mapp. 551 sub. 4 p. T**

sup. utile mq. 76 ca. - sup. lorda mq. 96 ca.

terrazza mq. 35 ca.



**Superficie commerciale = mq. 76,80 (96x0,80) + mq. 10,50 (35x0,30) =  
mq. 87,30**

**D) Terreno pertinenziale mapp. 550**

**Superficie catastale mq. 2242**

#### **VALORE PIENA PROPRIETA' DEL COMPENDIO IN STIMA**

Si procede con criterio sintetico-comparativo, sulla base delle quotazioni correnti nella zona e sulla scorta delle effettive possibilità di realizzo dell'immobile, tenuto conto della situazione del mercato delle vendite, delle caratteristiche e tipologia del compendio, della sua posizione e panoramicità, del suo stato di manutenzione e delle finiture, adottando le seguenti valutazioni e considerando gli immobili come se fossero liberi.

**A) Garage mapp. 551 sub. 1 p. S1**

**Valore: sup. comm.le mq. 36,00 x € 1.400,00/mq. = € 50.400,00**

**B) Abitazione principale mapp. 551 sub. 3 p. T-1-2**

**Valore: sup. comm.le mq. 225,10 x € 1.400,00/mq. = € 315.140,00**

**C) Appartamento mapp. 551 sub. 4 p. T**

**Valore: sup. comm.le mq. 87,30 x € 1.400,00/mq. = € 122.220,00**

**D) Terreno pertinenziale mapp. 550 ricadente secondo lo strumento urbanistico in zona agricola**

**Valore: sup. catastale mq. 2242 x € 5,00/mq. = € 11.210,00**

#### **TOTALE VALORE COMPENDIO IMMOBILIARE:**

**A) € 50.400,00 + B) € 315.140,00 + C) € 122.220,00 + D) € 11.210,00**

**SOMMANO (A+B+C+D) = € 498.970,00**



**Si arrotonda per lieve eccesso ad € 500.000,00**

*10. "Conclusioni"*

Con quanto sopra lo scrivente C.T.U. auspica di aver adempiuto all'incarico assegnatogli, avendo agito in piena indipendenza di giudizio e nel rispetto del principio di equità.

Rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti o precisazioni, ringrazia per l'incarico ricevuto ed ossequia.

Massa li, 2 marzo 2015

Il C.T.U.

Geom. ROBERTO SPEDIACCI

ALLEGATI

- Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonchè delle iscrizioni ipotecarie (su foglio separato)
- Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze (su foglio separato)
- Copia semplice degli atti di provenienza e dell'atto d'obbligo (allegati alla relazione)

