

**TRIBUNALE DI MASSA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 21/2014**

*GIUDICE DELL'ESECUZIONE : Dr. G.Fabbrizzi*

*RINVIO UDIENZA: 10/12/2014*

**PERIZIA DI STIMA**

**Geom. Claudia Marino – Galleria Leonardo Da Vinci 30 - 54100 Massa**

**Tel. e Fax 0585 280351**

**e-mail [cl\\_marino@hotmail.com](mailto:cl_marino@hotmail.com)**

TRIBUNALE DI MASSA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 21/2014 promossa da: 



Contro



Rinvio Udiienza 10.12.2014

G.E. Dr. Fabbrizzi

\*\*\*\*\*

La sottoscritta geom. Claudia Marino, libera professionista iscritta all'albo dei geometri della Provincia di Massa Carrara al n° 776, con studio in Massa Galleria Leonardo Da Vinci n° 30 è stata nominata CTU nella esecuzione immobiliare in epigrafe e convocata all'udienza del 02.07.2014 per prestare giuramento ed accettare l'incarico di rispondere con relazione scritta ai quesiti formulati dal G.E. , che per comodità si riportano quale titolo all'inizio di ogni argomento .

Quesito n° 1

*Identifichi 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 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.*

I beni oggetto di pignoramento consistono nella piena proprietà sul seguente immobile in Comune di Montignoso e precisamente:

**1. In Comune di Montignoso (MS) Via Lago**

- **Fabbricato ad uso civile abitazione con giardino esclusivo in Catasto Foglio n° 17 mappale 1348 sub. 1, Zona censuaria 1, categoria A/7, classe 2, vani 11, Rendita €. 1.994,04 –**
- **immobile ad uso garage foglio 17 mappale 1348 sub. 2, Zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 24, Rendita €. 91,72**

Confini: mappale 1347, 172, 1349, strada s.s.a.

**Pignoramento:**

- Decreto di sequestro conservativo del 13.07.2011 part. 4360 con annotamento di condanna del 27.01.2014 part. 59 a favore di ██████████ per la piena proprietà
- Sequestro conservativo del 15.03.2012 part. 1628 con annotamento di condanna del 27.01.2014 part. 60 a favore di ██████████ per la piena proprietà

**Provenienza:**

- Atto di compravendita Notaio Bianchi di Massa del 15.09.2004 rep. 101.461/7.771 registrato a Massa il 24.09.2004 al n° 1519 e trascritto in data 27.09.2004 ai n° 10.394 R.G./6.934 R.P. ( acquisto terreno sul quale venivano edificati fabbricati ivi compreso il fabbricato oggetto di pignoramento)

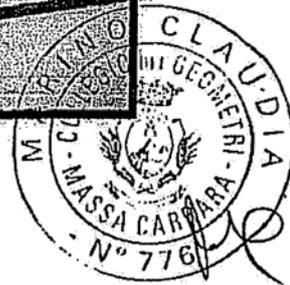
## Quesito n° 2

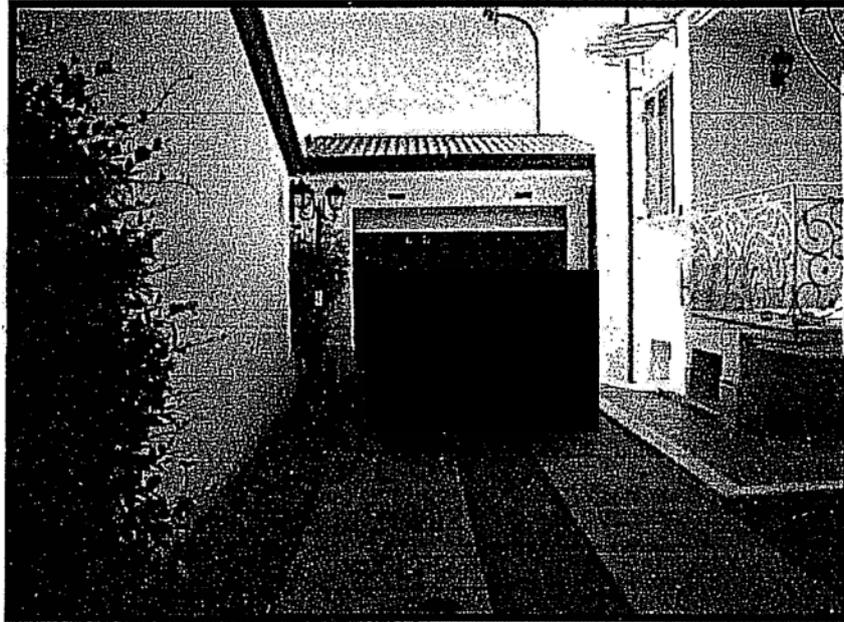
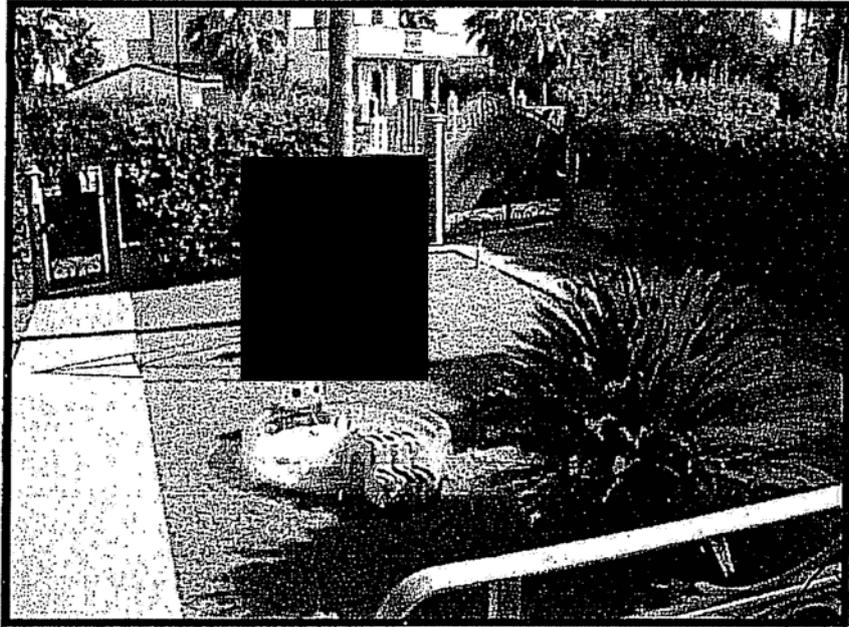
*Fornisca una sommaria descrizione del bene*

### LOTTO n° 1

Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Comune di Montignoso località Renella Via Lago n° 19/b in catasto dello stesso Comune al foglio 17 mappale 1348 sub. 1. , locale ad uso garage in catasto foglio 17 mappale 1348 sub. 2.

Il fabbricato oggetto di pignoramento è una villa di recente costruzione sviluppata su due piani fuori terra oltre a piano seminterrato





E' inserita all'interno di una vasta area dove trovano collocazione altre 8 unità immobiliari aventi la medesima tipologia ed aspetto.

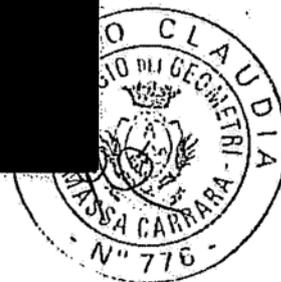
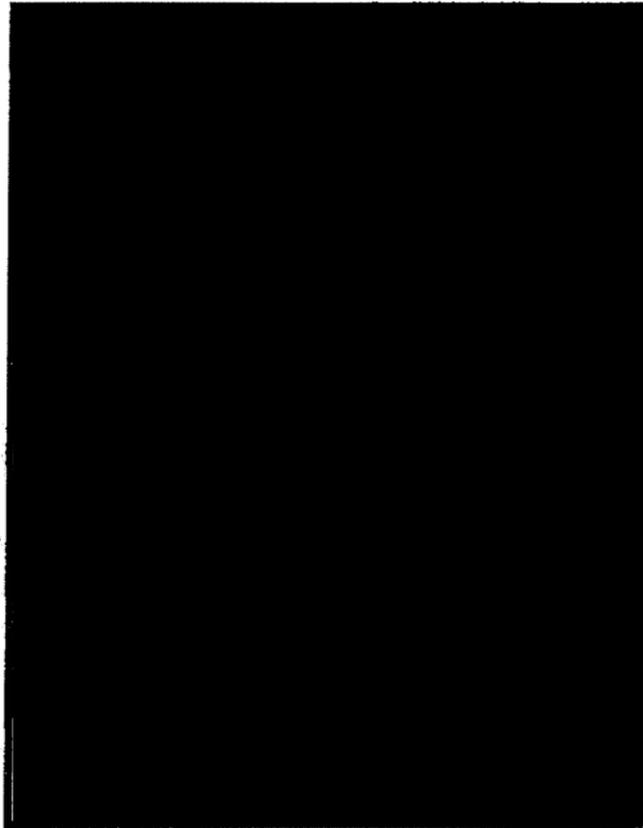
Dispone di giardino esclusivo all'interno del quale, nel retro, si trova la piscina.

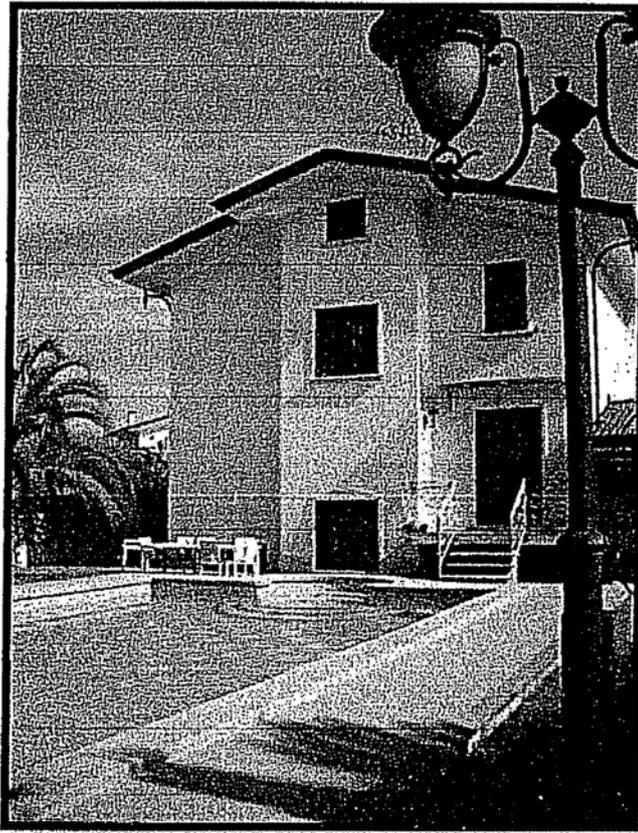
Il fabbricato ha struttura portante in c.a., tramezzature in laterizio, intonaci interni ed esterni al civile, tetto del tipo a capanna.

Infissi esterni in legno con doppio vetro camera, persiane in legno + inferriate , portoncino di ingresso blindato .

Pavimenti interni in ceramica/marmo a piano terreno, a piano primo parquet, scala di collegamento piani in marmo.

Internamente è suddivisa in: ingresso, cucina, ampia sala/soggiorno, disimpegno, ripostiglio, bagno; a piano primo due camere, stanza armadi, due bagni oltre ad ampia terrazza; a piano seminterrato ampia cantina, disimpegno, lavanderia.





L'appartamento risulta occupato [redacted] e dalla sua famiglia, la stessa ha comunicato di avere regolare contratto di affitto.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è stata trovata in buono stato di conservazione ad eccezione di alcuni segni, a parete e soffitto, di condensa.

Riferito quanto sopra la sottoscritta passa ora alla valutazione dell'immobile tenendo conto dell'andamento di mercato di immobili nella stessa zona aventi le medesime caratteristiche, dello stato di manutenzione, della consistenza, dell'ubicazione, delle rifiniture, della piscina e relativi impianti presenti, nonché dei ripristini per opere abusive :

Superfici calcolate in base al DPR 138/98

ABITAZIONE	MQ. 181,34	100%		MQ. 181,34
BALCONI	MQ. 25,00	30%		MQ. 7,50
PORTICI	MQ. 44,15	10%		MQ. 4,41

TERRAZZE MQ. 69,15				
CANTINE COMUNICANTI CON L'BITAZIONE	MQ. 112,49	50%		MQ. 56,24
GARAGE	MQ. 26,00	50%		MQ. 13,00
AREA SCOPERTA MQ. 589 CIRCA	MQ. 181,34 MQ. 407,66	10% 2%		MQ. 18,13 MQ. 8,15
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE</b>			<b>MQ. 293,28</b>	

Stante la situazione attuale del mercato immobiliare in netto calo da circa due anni, il più probabile Valore unitario stimato è di € 3.100,00/mq.

Totale sup. conv. Mq. 293,28 x € 3.100,00/mq. = € 909.168,00

A dedurre 10% per immobile locato € 818.251,60

**VALORE STIMATO ARROTONDATO LOTTO € 818.000,00**

**(OTTOCENTODICIOTTOMILA/00)**

### Quesito n° 3

***Riferisca 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*

La villa risulta occupata dalla [redacted] con contratto verbale di locazione stipulato in data 16.10.2013 e registrato al n° 3647/2013.

Nonostante la richiesta fatta [redacted] e al suo Avvocato di avere copia del suddetto contratto alla sottoscritta non è stato consegnato nulla, pertanto ha dovuto provvedere a farne regolare richiesta presso l'Agenzia delle Entrate.

Trattasi di Denuncia di contratto verbale di locazione ed affitto di beni immobili la durata della locazione dichiarata parte dal 16.10.2013 fino al 15.10.2017 per un corrispettivo di €. 6.570,15 annui.

Il contratto è stato redatto direttamente presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate compilando apposito stampato, in quanto [redacted] si era di fatto autodenunciata.

Riferito quanto sopra ed alla luce della trascrizione dei sequestri conservativi in data 13.07.2011 e 15.03.2012 (con sentenze di condanna annotate il 27.01.2014) la sottoscritta rimette al G.E. la valutazione se sia o meno opponibile alla procedura tale tipo di contratto.

La sottoscritta in ogni caso ha predisposto entrambe le valutazioni dell'immobile .

#### Quesito n° 4

*Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli ed 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 asservimenti 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 ( oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù uso abitazione, oneri condominiali nei limiti di cui all'art. 63 disp. Att. C.c.)*

Nulla da segnalare.

#### Quesito n° 5

*Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli ed 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*

- Ipoteca volontaria del 30.01.2009 part. 128 a favore di [REDACTED] per la somma complessiva di €. 4.200.000,0
- Decreto di sequestro conservativo del 13.07.2011 part. 4360 in favore di [REDACTED]

[REDACTED]

- Sentenza di condanna esecutiva del 27.01.2014 part. 59 in favore di [REDACTED]  
[REDACTED]
- Ordinanza di sequestro conservativo del 15.03.2012 part. 1628 in favore di [REDACTED]  
[REDACTED]
- Sentenza di condanna esecutiva del 27.01.2014 part. 60 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]
- Ipoteca giudiziale del 27.01.2014 part. 60 in favore di [REDACTED] per la  
somma complessiva di €. 430.000,00

I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni e trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate:

- a) Per la cancellazione delle Trascrizioni €. 294,00 cad.
- b) Per la cancellazione delle Iscrizioni volontarie €. 35,00 cad.
- c) Per la cancellazione delle iscrizioni Giudiziali:
  - 0,50% della somma iscritta e/o prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni;
  - €. 59,00 per bolli
  - €. 35,00 per tasse ipotecarie

Quesito n° 6

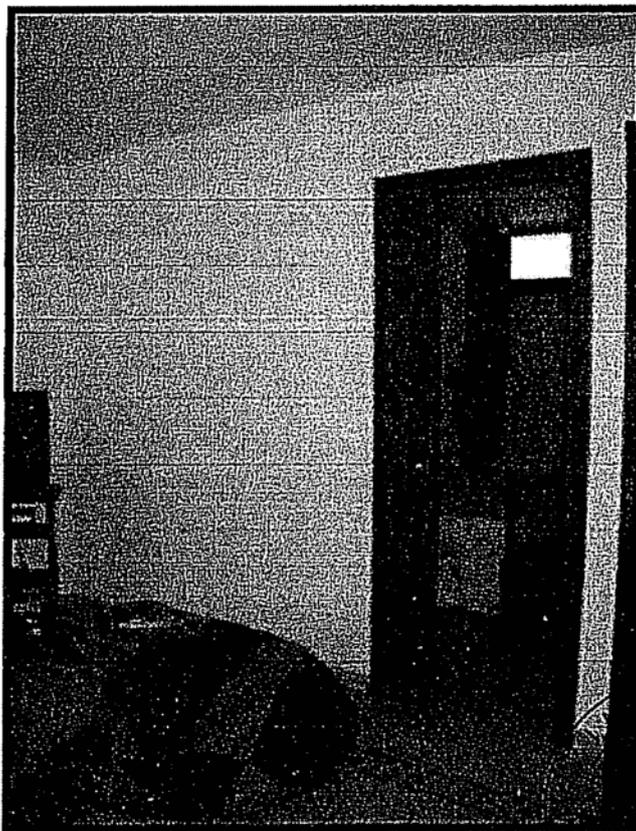
**Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n° 47/85 e 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 e art. 46 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 dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 01 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.**

Da indagini eseguite presso il Comune di Montignoso la sottoscritta ha riscontrato che il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è stato edificato in base ai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 2313 del 08.06.2004
- Permesso di Costruire con variante in Corso d'Opera n° 2430 del 01.09.2005
- Permesso di Costruire n° 2501 del 22.06.2006 ( per le piscine)
- Attestato di Conformità ai sensi dell'art. 140 L.R. n° 1/2005, per le ville 1,2,3,4 con relativo box e piscina rilasciato in data 14.04.2010

Al momento del sopralluogo la sottoscritta ha riscontrato che nel piano seminterrato è stata eretta una parete per ricavare un locale destinato a camera da letto, e inserito e collegato sanitari nel locale lavanderia, la sottoscritta ritiene che la situazione debba essere riportata al pristino stato così come da titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Montignoso.

La spesa prevista per le demolizioni è stata conteggiata e inserita nel valore stimato dell'intero immobile.



Quesito n° 7



***Fornisca indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno : della certificazione energetica i cui al Dlgs 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n° 2002/91; della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazioni impianti all'interno degli edifici di cui al DM Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n° 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.***

Certificazioni ritrovate:

- Certificato di Abitabilità del 15.04.2010

- Dichiarazione di Conformità impianto elettrico
- Attestazione Corretta esecuzione dell'impianto gas

I certificati ritrovati sono allegati alla presente relazione.

### Quesito n° 8

*Indichi il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso di quota indivisa fornisca la valutazione anche della sola quota.*

#### LOTTO UNICO

**Valore immobile libero € 909.168,00**

**Valore immobile locato € 818.000,00**

\*\*\*\*\*

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Massa, li

Allegati:

Geom. Claudia Marino

