

## TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Causa di Espropriazione Immobiliare

promossa da :

" C.R. Carrara s.p.a contro [REDACTED] R.G. n° 233/98

G.I : **Dott. G. Laghezza**

C.T.U : **Geom. Francesco De Angeli**

Udienza : **11/01/2012**

### PREAMBOLO

Il sottoscritto Geom. Francesco De Angeli, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° 639, con studio professionale in Massa Gal. Leonardo da Vinci n° 20, nominato esperto nel procedimento *de quo*, in risposta ai quesiti posti dall'illustrissimo Signor Giudice dell' Esecuzione, è in grado di riferire quanto di seguito, alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e di quella acquisita presso i pubblici Uffici, di quanto emerso dalle ispezioni compiute sui luoghi, degli accertamenti e rilievi tecnici esperiti, nonché delle ponderate analisi svolte, il tutto come meglio argomentato nella presente .

### ATTO DI PIGNORAMENTO ED IMMOBILI DALLO STESSO COLPITI

Con atto di pignoramento del 2.10.1998, la Cassa Risparmio di Carrara Spa in persona del suo legale rappresentante pro - tempore elett.te dom.ta presso lo studio dell' Avv. Roberto Pegazzano premesso :

che con atto di precetto , notificato in data 214/09/1998, l'istante ha intimato al Signor [REDACTED]

pagamento della somma di Lire 6.587.607 oltre accessori e spese successive .

che la parte debitrice non ha provveduto al versamento di quanto dovuto

che pertanto , la parte istante intende sottoporre ad esecuzione i beni immobili di proprietà del Signor [REDACTED] e precisamente :

### BENI IN COMUNE DI PODENZANA

1) Terreno di cui al Foglio 5 , Mapp.le 356 di mq. 563 di proprietà [REDACTED] per la quota di 1/2

2) Terreni di cui al Foglio 5 , Mapp.li 543 di mq. 863 ; 352 di mq. 863 ; 419 di mq. 3120 di proprietà [REDACTED] per la quota di 1/2

3) Terreno di cui al Foglio 5, Mapp.le 531 di mq. 3040 di proprietà [REDACTED] per l'intero.

4) Terreni di cui al Foglio 5, Mapp.li 145 ; 151 ; 164 ; 165 , 209 ; 211 ; 229 ; 234 ; 235 ; 244 ; 284 ; 318 ; 319 ; 350 ; 351 ; 355 ; 427 ; 357 ; 439 ; 446 ; 541 ; 542 di mq. 35.951 complessivi , oltre porzioni di fabbricato rurale di cui al Foglio 5 , Mapp.li 538 sub. 1 ; 538 sub. 3 ; 538 sub. 6 ; 539 sub. 1 e 539 sub. 2. di proprietà [redacted] per la quota di 1/3 .

5) Terreni di cui al Foglio 8 , Mapp.li 298 ; 299 ; 302 ; 381 ; 891 ; 892 di mq. 18.536 complessivi, di proprietà [redacted] per la quota di 1/2.

#### II QUESITI

L'esperto , letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti provveda alla :

1) Individuazione dei beni oggetto di pignoramento con indicazione degli estremi catastali e relativi confini.

2) Indicazione di eventuale discrepanza fra i dati contenuti nel pignoramento e i dati catastali esatti.

3) Esecuzione di eventuali variazioni catastali necessarie, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U in relazione alla legge n° 1249/39, in relazione alla conformità della planimetria e dati catastali con lo stato di fatto.

4) Redazione di planimetria dell'immobile ove mancante o inadeguata quella catastale

5) Verifica della necessità di Sanatoria di irregolarità urbanistiche od edilizie, con indicazione dei relativi costi. A tal fine l'esperto stimatore è sin d'ora autorizzato ad ogni accesso necessario presso gli uffici pubblici competenti e alla richieste delle relative copie.

6) Indicazione dell'abitabilità o agibilità dell'immobile

7) Indicazione identità del proprietario

8) Indicazione identità di eventuali comproprietari non sottoposti a pignoramento e di eventuali titolari di diritti reali minori.

9) Indicazione del diritto e quota sul quale cade il pignoramento (piena, nuda, proprietà, usufrutto ecc.)

10) Se necessario, formazione di più lotti, ai fini della vendita. In tale ipotesi l'esperto stimatore formerà una distinta relazione per ciascun lotto, ciascuna completa di tutti i dati qui richiesti. I lotti saranno progressivamente numerati.

11) Descrizione complessiva di ogni lotto mediante indicazione di tipologia, destinazione urbanistica (città, via, n° civico, piano, eventuale n° interno), caratteristiche (di pregio, di lusso, in stato mediocre), accessi, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, caratteristiche e destinazione della zona e dei servizi da essa offerti e in genere ogni elemento di rilievo per gli interessi all'acquisto ( numero , vani, altezza, stato degli impianti, necessità di lavori).

12) Indicazione dello stato di possesso, precisando l'eventuale occupazione di terzi e il relativo titolo, ovvero dal debitore. In caso di contratto di affitto o locazione verifica della data di registrazione, della scadenza del contratto o di eventuale disdetta con la data di rilascio fissata o lo stato della causa eventuale in corso per il rilascio

13) Indicazione di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati, o regolarizzati a spese della procedura. Iscrizioni, trascrizioni pignoramenti

14) Provvedere ad individuare quali siano i titoli di provenienza del bene pignorato

15) Indicazione di eventuali vincoli di carattere artistico o storico e relative prelazioni

16) Indicazione del valore di mercato di ogni lotto. Si precisa che la valutazione dovrà tenere conto di ogni onere che verrà a gravare sull'acquirente, comprese eventuali sanatorie, spese condominiali insolute delle quali egli debba rispondere necessità di lavori straordinari

**17) Nel caso di pignoramento di quota indivisa indicazione della comoda divisibilità del bene**

o0o

L'inizio delle operazioni veniva fissato per il giorno 29/04/2011 alle ore 9,30 presso lo studio dello scrivente, con termine di giorni 150 per la consegna dell'elaborato peritale .

**ATTIVITA' PERITALI SVOLTE.**

☐ Quanto agli accertamenti presso i **Pubblici Uffici.**

Nel lasso temporale concesso, per l'espletamento del mandato sono state effettuate molteplici e successive sessioni presso i pubblici Uffici volte ad acquisire quegli elementi e/o documenti che, non versati in atti, venivano comunque ritenuti necessari per la esaustiva risposta ai quesiti, nonché per verificare i dati risultanti dai certificati ipo-catastali prodotti, il tutto relativamente ai beni del *quibus* .

Segnatamente , presso :

- L'Agenzia del Territorio di Massa Carrara , Catasto Urbano e Terreni , per accertamenti in ordine alla situazione catastale del bene, con acquisizione dei documenti significativi ;
- Ufficio anagrafe del Comune di Podenzana per acquisizione del certificato di residenza del debitore esecutato.
- L'agenzia del Territorio , Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa per la verifica della titolarità dei beni, la ricostruzione dei passaggi traslativi ed, ancora per l'accertamento delle formalità pregiudizievoli sugli stessi gravanti ;
- L' ufficio Urbanistico del Comune di Podenzana per ricerche circa le pratiche edilizie afferenti i beni .
- L'agenzia delle Entrate, Ufficio di Massa per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione.

☐ Quanto al **sopralluogo**, sui beni nella relazione meglio identificati.

Acquisiti gli opportuni documenti anche planimetrici, lo scrivente in data 21/05/2011, previo regolare avviso alla residenza anagrafica del debitore esecutato, effettuava il primo sopralluogo presso i beni oggetto del presente procedimento esecutivo, posti in Podenzana, alla presenza del Signor ██████████ effettuando gli accertamenti tecnici, metrici e fotografici del caso, completati in successivi accessi.

☐ **PRECISAZIONI GENERALI**

L'espletamento del mandato conferito si concretizza con la formazione della presente consulenza tecnico estimativa.

L'elaborato peritale è stato approntato, tenuto conto delle precisazioni quivi esposte, alla luce e compatibilmente a quanto emerge:

- dal pignoramento e dai certificati ipo-catastali versati in atti.
- dagli accertamenti condotti presso i pubblici Uffici e dai documenti di riscontro quivi acquisiti.
- dalle risultanze degli accertamenti e dei rilievi effettuati in sito, in sede di ispezione peritale in ordine allo stato di fatto dei beni.
- dalle ricerche di mercato condotte, anche direttamente presso operatori.
- dalle conseguenti analitiche e ponderate analisi compiute - anche di natura prettamente estimativa , il tutto come meglio argomentato nella presente relazione.

L'identificazione dei beni oggetto di consulenza è stato operata sulla base della comparazione fra i contenuti dell'atto di pignoramento e della relativa trascrizione, nonché dalle risultanze degli accertamenti e rilievi tecnici esperiti, con specifico riferimento al titolo di proprietà con cui i cespiti immobiliari sono pervenuti in capo all'odierno debitore esecutato. Il tutto tenuto conto delle precisazioni che verranno esposte.

I documenti significativi cui peraltro si compierà riferimento nel corso dell'elaborato, vengono opportunamente prodotti a corredo della presente, in modo dunque da ritenersi parte integrante e sostanziale della stessa consulenza.

☐ **RISPOSTA AI QUESITI**

**1) Individuazione dei beni oggetto di pignoramento con indicazione degli estremi catastali e relativi confini;**

☐ Identificazione catastale x beni posti in Comune di Podenzana N.C.T. :

- **Foglio 5 Mapp.le 352;** qualità : Semin. Arborato; Cl.3 ; cons. mq 740;

R.D € 1,72; R.A 0,76

- Foglio 5 Mapp.le 419; qualità : Seminativo; Cl. 2 ; cons. mq 3.120 ; R.D € 11,28 ; R.A 5,64

con titolo :

□ [redacted] Comproprietaria  
□ [redacted] Comproprietaria

- Foglio 5 Mapp.le 543; qualità : Seminativo Arborato ; Cl. 3; cons. mq 863 ; R.D € 2,01 ; R.A 0,89

con titolo :

□ [redacted] Comproprietaria  
□ [redacted] Comproprietaria

- Foglio 8 Mapp.le 298; qualità : Prato Arborato; Cl. U; cons. mq 2942 , R.D € 1,52 ; R.A 6,08

- Foglio 8 Mapp.le 299; qualità Cat. Bosco Ceduo; Cl. 2; cons. mq 4137 ; R.D € 0,85 ; R.A 1,28

- Foglio 8 Mapp.le 302; qualità Bosco Ceduo; Cl. 2; cons. mq 4125 ; R.D € 0,85 ; R.A 1,28

- Foglio 8 Mapp.le 381; qualità Bosco Ceduo; Cl. 2; Cons. mq 9 ; R.D € 0,01; R.A 0,01

- Foglio 8 Mapp.le 891; qualità Uliveto; Cl. 2; cons. mq 5500 ; R.D € 4,83; R.A 15,62

- Foglio 8 Mapp.le 892; qualità Semin Arborato; Cl. 3; Cons. mq 1823; R.D € 4,24 ; R.A 1,88

con titolo :

□ [redacted] propr. x 1/2  
□ [redacted] propr. x 1/2

- Foglio 5 Mapp.le 356; qualità Prato; Cl. U ; Cons. mq 563; R.D € 1,45 ; R.A 1,45

con titolo :

□ [redacted] ; propr. x 1/1

N.B . la presente particella risulta presso l'Agenzia del Territorio di Massa ancora intestata a [redacted] per mancata voltura dell'atto di acquisto Not. Patanè, rep. 26053 del 12/05/83 trascritto il 11/6/83 n. 3510

- Foglio 5 Mapp.le 145; qualità Bosco Ceduo; Cl.2 ; Cons. mq 4093; R.D € 0,85 ; R.A 1,27

- Foglio 5 Mapp.le 151; qualità Bosco Ceduo; Cl. 2; Cons. mq 2549 ; R.D € 0,53 ; R.A 0,79

- Foglio 5 Mapp.le 164; qualità Bosco Ceduo; Cl. 2; Cons. mq 2295 ; R.D € 0,47 ; R.A 0,71

- Foglio 5 Mapp.le 165; qualità Bosco Ceduo; Cl. 2; Cons. mq 114 ; R.D € 0,02 ; R.A 0,04

- Foglio 5 Mapp.le 209; qualità Bosco Ceduo; Cl. 2; Cons. mq 2607; R.D € 0,54 ; R.A 0,81

- Foglio 5 Mapp.le 211; qualità Incolto Prod. ; Cl. U; Cons. mq 593 ; R.D € 0,03; R.A 0,03

- Foglio 5 Mapp.le 229; qualità Cat. Bosco Ceduo; Cl. 2; Cons. mq 1303 ; R.D € 0,27 ; R.A 0,40

- Foglio 5 Mapp.le 234; qualità Bosco Ceduo; Cl. 2; Cons. mq 3723 ; R.D € 0,77 ; R.A 1,15

- Foglio 5 Mapp.le 235; qualità Bosco Ceduo; Cl. 2; Cons. mq 4638 ; R.D € 0,96 ; R.A 1,44

- Foglio 5 Mapp.le 244; qualità Pascolo Arb.; Cl. 2; Cons. mq 2468 ; R.D € 0,64 ; R.A 0,25

- Foglio 5 Mapp.le 284; qualità Bosco Ceduo; Cl. 2; Cons. mq 1903 ; R.D € 0,39 ; R.A 0,59
- Foglio 5 Mapp.le 318; qualità Cast. Frutto; Cl. 3; Cons. mq 1159 ; R.D € 0,54 ; R.A 0,30
- Foglio 5 Mapp.le 319; qualità Pascolo Arb. ; Cl. 2; Cons. mq 616 ; R.D € 0,16 ; R.A 0,06
- Foglio 5 Mapp.le 350; qualità Seminativo; Cl. 2; Cons. mq 1039 ; R.D € 3,76 ; R.A 1,88
- Foglio 5 Mapp.le 351; qualità Seminativo Arbor.; Cl. 3; Cons. mq 1093 ; R.D € 2,54 ; R.A 1,13
- Foglio 5 Mapp.le 427; qualità Pascolo; Cl. U; Cons. mq 30 ; R.D € 0,01 ; R.A 0,01
- Foglio 5 Mapp.le 439; qualità Seminativo; Cl. 2; Cons. mq 823 ; R.D € 2,98 ; R.A 1,49
- Foglio 5 Mapp.le 446; qualità Seminativo Arbor; Cl. 3; Cons. mq 360 ; R.D € 0,84 ; R.A 0,37
- Foglio 5 Mapp.le 541; qualità Seminativo Arbor; Cl. 3; Cons. mq 203 ; R.D € 0,47 ; R.A 0,21

tutti con titolo

[redacted] Prop. 1/3  
[redacted] Prop. 1/3

- Foglio 5 ex Mapp.le 355 ora Mapp.le 1247 ; qualità Seminativo Arbor; Cl. 3; Cons. mq 2661 ; R.D € 6,18 ; R.A 2,75

con titolo

[redacted] Prop. 1/3  
[redacted] Prop. 1/3  
[redacted] Prop. 1/3

- Foglio 5 ex Mapp.le 542 ora Mapp.le 1245 ; qualità Seminativo Arbor; Cl. 3; Cons. mq 345; R.D € 0,80 ; R.A 0,36

con titolo

[redacted] Prop. 1/3  
[redacted] Prop. 1/3  
[redacted] Prop. 1/3

- Foglio 5 Mapp.le 531 ; qualità Seminativo Arbor; Cl. 3; Cons. mq 2935 ; R.D € 6,82 ; R.A 3,03

- Foglio 5 Mapp.le 1193 (stalla) derivato dal mapp.le 531 ; Cat. F.R.; Cons. mq 470

- tutti con titolo

[redacted] Prop. 1000/1000  
Identificazione catastale x Beni posti in Comune di Podenzana al

N.C.E.U :

Foglio 5 Ex Mapp.le 357 (stalla e fienile RUDERE) ora :

- Foglio 5 Mapp.le 1248 sub. 1; Cat. C/6; Cl. 2; Cons. mq 49 ; R.D ; € 215,10

- Foglio 5 Mapp.le 1248 sub. 2; Cat. C/2; Cl. 2; Cons. mq 26 R.D € 98,02

con titolo

[redacted] Prop. 1/3  
[redacted] Prop. 1/3  
[redacted] Prop. 1/3

- Foglio 5 Mapp.le 538 sub. 8 (casa) ; Cat. A/3; Cl. 2; Cons. vani 13,5 R.D € 836,66

Mapp.le 539 sub. 3

ex mapp.le 538 sub. 1 , sub. 3 , sub. 6 , mapp.le 539 sub. 1, sub. 2.

tutti con titolo

Prop. 1/3

Prop. 1/3

Prop. 1/3 Confini

Visto il numero dei beni eseguiti si rimanda l'identificazione dei confini di ciascun bene agli estratti di mappa in allegato alla presente relazione peritale.

**2) Indicazione di eventuale discrepanza fra i dati contenuti nel pignoramento e i dati catastali**

Non si rileva nessuna discrepanza fra i dati contenuti nel pignoramento e i dati catastali.

**3) Esecuzione di eventuali variazioni catastali necessarie, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U in relazione alla legge n°1249/39, in relazione alla conformità della planimetria e dati catastali con lo stato di fatto.**

Dall'ispezione in loco le planimetria in deposito presso L'agenzia del Territorio di Massa Carrara, relativamente ai fabbricati distinti al Foglio 5 Mapp.le 1248 sub. 1 e 2 (stalla e fienile) , Mapp.le 538 sub. 8 e 3 (abitazione) risultano conformi allo stato di fatto, mentre per il mapp.le 1193 del fog. 5 (stalla) risulta mancante la planimetria catastale

**4) Redazione di planimetria dell'immobile ove mancante o inadeguata quella catastale**

Per quanto sopra, per la regolarizzazione in linea catastale delle sopra indicate incongruenze è possibile presentare presso la competente Agenzia del Territorio di Massa Carrara denunce di variazione catastale, secondo la procedura DOCFA, con costo stimabile in circa €. 600,00 oltre IVA<sup>5</sup>, comprensivo delle incidenze professionali, in questa sede peritale previsto a carico della parte aggiudicataria.

**5) Verifica della necessità di Sanatoria di irregolarità urbanistiche od edilizie, con indicazione dei relativi costi. A tal fine l'esperto stimatore è sin d'ora autorizzato ad ogni accesso necessario presso gli uffici pubblici competenti e alla richieste delle relative copie.**

Relativamente al bene distinto al Foglio 5 Mapp.le 538 e 539 sub. 3 (Abitazione)

Dalla documentazione rinvenuta presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Podenzana risulta che il bene sopra individuato oggetto di rilascio Licenza Edilizia pratica n. 1 del 16/03/65 per " Riparazione ed ampliamento di fabbricato rurale ad uso abitazione , cantina e magazzino " intestata a [redacted] presenta le seguenti difformità tra lo stato di fatto e quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla sopra indicata licenza edilizia :

- Aumento di volumetria sia a P. Seminterrato che al P.Terra
- Diversa distribuzione planimetrica interna
- Diversità prospettiche

Il tutto come meglio evidenziato nell'elaborato grafico allegato.

Tali difformità , secondo quanto riferito dal preposto Tecnico comunale , realizzate in netto contrasto con il vigente strumento urbanistico , risultano essere non sanabili in quanto il fabbricato ricade in zona "A1 Centri Storici - zone di recupero " nella quale sono consentiti solamente interventi di restauro conservativo.

Data l' oggettiva impossibilità di ripristinare gli abusi realizzati senza pregiudicare la stabilità del fabbricato, lo scrivente ritiene di provvedere di seguito a deprezzarne il valore finale di una percentuale pari al 30 %.

Relativamente al bene distinto al Fog. 5 Mapp.le 1248 sub. 1 e 2 (Stalla / fienile)

Per il fabbricato ad uso stalla fienile, presso il competente Ufficio Urbanistico del Comune di Podenzana, non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo in linea edilizia. L'esame visivo delle sue caratteristiche porterebbe ad ipotizzare che questo non sia caratterizzato da sostanziali irregolarità edilizie, di conseguenza il fabbricato è da ritenersi legittimo.

Relativamente al bene distinto al Fog. 5 Mapp.le 1193 (Stalla)

Fabbricato realizzato con regolare Concessione Edilizia n. 283 del 22/11/86 rilasciata dall' Ufficio Urbanistico del Comune di Podenzana al Signor [redacted] , per la costruzione di " Fabbricato agricolo "

Dal sopralluogo eseguito si sono riscontrate delle difformità dalla sopra descritta licenza e precisamente:

- Modifica della sagoma a Piano Terra
- Diversa distribuzione spazi interni con realizzazione di loc. addetto alla macellazione del bestiame
- Diversità prospettiche

All'Attualità le difformità rilevate risulterebbero essere sanabili con presentazione di "Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell' art. 140 L.R. Toscana n° 1/2005 , previo la demolizione del piccolo ampliamento realizzato fuori sagoma. Il tutto come meglio evidenziato nell'elaborato grafico allegato .

Di conseguenza alla luce di quanto sopra esposto , in via presuntiva , la fattibilità della sanatoria e la sua esatta quantificazione degli oneri, sanzioni ecc... delle descritte regolarizzazioni edilizie, connesse a variegati fattori ad oggi non pienamente prevedibili, ciò posto secondo gli elementi ad oggi noti , viene stimata in via puramente presuntiva e solamente sulla base della documentazione potuta recepire presente in atti . Salvo più corretta determinazione all'atto della presentazione dell'istanza , previa verifica di quanto sopra riportato , vengono calcolate presuntivamente in circa €. 3.000,00 oltre IVA , importo comprensivo anche delle incidenze professionali .

Si precisa che l'eventuale importo sopra indicato potrà essere rapportato in caso di mancata possibilità di presentazione della sanatoria al costo necessario per la messa in ripristino dei luoghi con rimozione delle parti realizzate abusivamente.

Costo della sanatoria in questa sede peritale previsto a carico della parte aggiudicataria con idonea domanda di sanatoria entro centoventi giorni dal trasferimento dei beni eseguiti .

**6) Indicazione dell'abitabilità o agibilità dell'immobile**

Dalle ricerche esperite presso il competente Ufficio Tecnico , e secondo quanto riferito dal preposto Tecnico comunale , non è stato rinvenuto sia per l'abitazione principale che la stalla con fienile nessuna traccia di Certificato di Abitabilità/Agibilità . Mentre per l'edificio distinto al fog. 5 Mapp.le 1193 ad uso stalla di recente costruzione è stato recuperato presso l'ufficio Urbanistico del Comune di Podenzana il certificato di Agibilità n. 1005/86 in allegato.

**7) Indicazione identità della proprietaria esecutata**

- [redacted] residente a Podenzana Loc. Posticcio ;

**8) Indicazione identità di eventuali comproprietari non sottoposti a pignoramento e di eventuali titolari di diritti reali minori.**

Dagli atti risulta che i beni oggetto del presente provvedimento siano:

- in parte in comproprietario con il coniuge in comunione dei beni sig.ra [redacted] non sottoposta a pignoramento
- mentre per quelli risultanti in comproprietà con i sig. [redacted] e [redacted] entrambi deceduti, non è dato sapere chi sono i legittimi eredi in quanto il sig. [redacted] ha rinunciato alla sua quota ereditaria (vedi copie rinunce allegate).

**9) Indicazione del diritto sul quale cade il pignoramento (piena, nuda, proprietà, usufrutto ecc.)**

I diritti sui quale ricadono i pignoramenti sono:

- per la quota di 1/2 i beni distinti al :
  - Foglio 5 Mapp.le 352; 419; 543; 356
  - Foglio 8 Mapp.le 298; 299; 302; 381; 891; (ex 303) 892;
- per la quota di 1/3 i beni distinti al :
  - Foglio 5 Mapp.le 1248 sub. 1 e 2; 538 sub. 8 e 3; 145; 151; 164; 165; 209; 211; 229; 234; 235; 244; 284; 318; 319; 350; 351; 427; 439; 446; 541; 1247; 1245;
- per l'intera proprietà i beni distinti al :
  - Foglio 5 Mapp.li 531; 1193;

**10) Se necessario, formazione di più lotti, ai fini della vendita. In tale ipotesi l'esperto stimatore formerà una distinta relazione per ciascun lotto, ciascuna completa di tutti i dati qui richiesti. I lotti saranno progressivamente numerati.**

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle proprietà interessate all'esecuzione immobiliare si ritiene di procedere alla formazione di n° 2 lotti :

- 1° Lotto relativo ai beni risultanti in comproprietà con altri soggetti .
- 2° Lotto relativo ai beni di esclusiva proprietà dell'esecutato .

Il tutto a non sminuirne ulteriormente il valore procedendo alla formazione anche se possibile di altri lotti.

**11) Descrizione complessiva di ogni lotto mediante indicazione di tipologia, destinazione urbanistica (città, via, n° civico, piano, n° interno), caratteristiche (di pregio, di lusso, in stato mediocre), accessi, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, caratteristiche e destinazione della zona e dei servizi da essa offerti e in genere ogni elemento di rilievo per gli interessi all'acquisto (numero, vani, altezza, stato degli impianti, necessità di lavori)**

□ **LOTTO n° 1**

□ **Abitazione : Fog. 5 Mapp.le 538 e 539 sub. 3**

Fabbricato di civile abitazione composto, al piano terra da ingresso, cucina, corridoio , n° 4 camere da letto , soggiorno e wc, al piano seminterrato da cucina, taverna, n° 4 locali ad uso cantina, loc. caldaia, e piccolo servizio igienico il tutto accessibile sia esternamente che da scala interna

*Caratteristiche costruttive generali :*

- struttura portante in pietrame di grosso spessore,
- copertura in parte a capanna e in parte a falda con sovrastante manto di tegole in cotto
- canale e pluviali in lamiera in plastica
- serramenti esterni in legno con persiana
- assenza di allaccio alla pubblica rete fognaria comunale

*Caratteristiche costruttive riferite al P. Terra dell'unità :*

- tramezzature interne in laterizio spess. 8/12 cm
- porte interne in legno
- pavimenti interni misti parte in cotto e graniglia
- presenza di impianti generali, elettrico sotto traccia di vecchia fattura e idrico.
- riscaldamento con caldaia a legna
- soffitti e pareti intonacate al civile, e in parte a "pidocchino" completi di tinteggiatura
- servizio igienico con rivestimento in ceramica, completo di vaso, vasca e lavandino in ceramica di tipo economico
- terrazza con pavimento in graniglia e spaccato di marmo.

*Caratteristiche costruttive riferite al P. Seminterrato dell'unità :*

- tramezzature interne in laterizio spess. 8/12 cm
- porte interne in legno
- pavimenti interni misti parte in cotto, ceramica e battuto di cemento
- presenza di impianti generali, elettrico sotto traccia di vecchia fattura, idrico,
- soffitti e pareti intonacate al civile, e in parte e in parte privo di intonaco
- servizio igienico con rivestimento in ceramica, completi di doccia a pavimento, vaso bidet e lavandino in ceramica di tipo economico

Ad oggi, secondo gli elementi in possesso, nulla è dato di conoscere circa la corretta esecuzione a " regola d'arte " degli impianti sopra riportati , come allo stato esistenti, nonché la loro conformità alle normative vigenti.

*Apprezamenti generali*

Da una stima a vista , le condizioni generali appaiono discrete , tenuto conto della vetustà del fabbricato.

□ *Consistenza*

**Piano Terra**

- Sup. netta: = mq 116,89
- Sup. terrazze : = mq 23,65

- Sup. lorda: = mq 148,27
- Piano Seminterrato**
- Sup. netta: = mq 96,77
- Sup. lorda: = mq 142,06

**Corte esterna**

- Sup. = mq 173,54

**NB:**

Adiacente il fabbricato trovasi manufatto in muratura di doppi-uni ad uso legnaia e forno , composto di n° 2 locali per una superficie lorda di mq. 18,64 con h. media di mt. 2,30 . Tale manufatto edificato abusivamente e risultante dalle verifiche effettuate non sanabile dovrà essere oggetto di demolizione .

☐ **Stalla / fienile : Fog. 5 mapp.le 1248 sub. 1 e 2**

Fabbricato composto al piano terra da locale ad uso stalla e n° 2 locali ad uso ripostiglio e portico , al piano primo con accesso da scala esterna in sassi da unico locale ad uso fienile, il tutto in un completo stato di abbandono e in precarie condizioni statiche privo di impianti che presenta le seguenti :

*Caratteristiche costruttive generali :*

- struttura portante di grosso spessore, a vista e parte in mattoni "Doppio Uni"
- copertura a capanna in struttura in legno con sovrastante manto di tegole in cotto
- privo di canale e pluviali
- serramenti esterni in legno fatiscenti
- pavimento in battuto di terra e in sasso
- assenza di impiantistica
- ☐ *Consistenza*

**Stalla P. Terra**

- Sup. netta: = mq 36,04
- Sup. portico: = mq 13,36
- Sup. corte: = mq 4,36
- **Sup. lorda: = mq 49,04**

**Fienile P. Primo**

- Sup. netta: = mq 26,08
- Sup. balcone : = mq 4,88
- **Sup. lorda: = mq 35,13**

☐ **Terreni**

Terreni di varia metratura e forma, privi di recinzioni alcuni accorpati fra loro e per la maggior parte coperti a bosco con superficie complessiva mq. 61372 distinti al N.C.T del Comune di Podenzana al :

- Foglio 5 : Mapp.li 352; 419; 543; 356; 145; 151; 164; 165; 209; 211; 229; 234; 235; 244; 284; 318; 319; 350; 351; 427; 439; 446; 541; 1247; 1245; 531; Foglio 8 Mapp.le 298; 299; 302; 381; 891; 892;

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Podenzana, risultano inclusi nel Piano Regolatore Generale in vigore, nelle seguenti zone :

- ☐ Foglio 5 ; Mapp.li 538, 539 : in Zona A1
- ☐ Foglio 5; Mapp.li 541, 1245, 1248 : in Zona Agricola E2 interno UTOE
- ☐ Foglio 5; Mapp.li 145, 151, 234, 229, 235, 284, 164,165, 209, 211 : in Zona Agricola E4a
- ☐ Foglio 5; Mapp.li 244, per circa 1/2 : in zona in Zona Agricola E2 e per 1/2 in Zona Agricola E4a
- ☐ Foglio 5; Mapp.li 319, 318, 350, 352, 356, 419, 427, 1247, 1193 : per circa 1/2 in Zona Agricola E2 interno UTOE e per circa 1/2 in Zona Agricola E2 esterno UTOE
- ☐ Foglio 5; Mapp.li 439, 446 :in Zona Agricola E2 interno UTOE

- ☐ Foglio 5; Mapp.le 543: parte in Zona A1 e parte in Zona E2 Agricola interno UTOE
- ☐ Foglio 8; Mapp.li 298, 299, 302, 381: in Zona E2 Agricola esterno UTOE
- ☐ Foglio 8; Mapp.le 303 : parte in Zona Agricola E2 interno UTOE e in parte Zona Agricola E2 esterno UTOE
- ☐ Foglio 8; Mapp.le 892 : in Zona Agricola E2 interno UTOE
- ☐ **LOTTO n° 2**
- ☐ **Stalla : Fog. 5 mapp.le 1193**

Fabbricato rurale composto, da un unico vano al piano terra ad uso stalla con all'interno piccolo loc. ad uso macellazione che presenta le seguenti :

*Caratteristiche costruttive generali :*

- struttura in c.a con pilastri
- tamponatura esterna in bozza
- copertura a capanna con tegole Marsigliesi
- canale e pluviali in lamiera di ferro
- serramenti esterni in ferro
- pavimento in battuto di cemento
- impianto elettrico sotto traccia
- impianto idrico con pozzo
- soffitto al grezzo , privo di intonaco
- pareti interne parzialmente intonacate
- porte interne in legno,

NB:

Adiacenti alla stalla sono stati realizzati abusivamente dei manufatti in struttura mista parte in legno e parte in mattoni doppio-uni ad uso pollaio e porcilaia privi di impianti con serramenti in legno della superficie lorda di mq. 36,54. Tali manufatti , in totale stato di abbandono , risultanti dalle verifiche effettuate non sanabili quindi oggetto di demolizione

*Apprezamenti generali*

Da una stima a vista , le condizioni generali appaiono discrete , tenuto anche conto della vetustà del fabbricato.

- ☐ *Consistenza*

**Stalla P. Terra**

- Sup. netta: = mq 183,50
- Sup. lorda: = mq 201,93

**Terreno :**

- ☐ Foglio 5; Mapp.le 351, dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Podenzana, risulta incluso nel Piano Regolatore Generale in vigore, per circa 1/2 in Zona Agricola E2 interno UTOE e per circa 1/2 in Zona Agricola E2 esterno UTOE

**12) Indicazione dello stato di possesso, precisando l'eventuale occupazione di terzi e il relativo titolo, ovvero dal debitore. In caso di contratto di affitto o locazione verifica della data di registrazione, della scadenza del contratto o di eventuale disdetta con la data di rilascio fissata o lo stato della causa eventuale in corso per il rilascio**

Al momento dell'accesso sia gli immobili che i terreni risultano occupati ed in uso dalla comproprietà esecutata

**13) Indicazione di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati a spese della procedura**

- *Iscrizioni, Trascrizioni*

- *Pignoramenti*

- **TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/06/1983; Reg. Part. 3510; Reg. Gen. 4146**

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

- **PRIVILEGIO AGRARIO CONTRO del 29/02/84; Reg. Part. 1; Reg. Gen. 1746**

- **TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/02/84; Reg. Part. 6554; Reg. Gen. 7978**

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
**- TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/07/87; Reg. Part. 4459; Reg. Gen. 6015**  
Pubblico Ufficiale: ZANNONI ISIO Rep. 87866 del 24/07/87

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PODENZANA (MS)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
**- TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/10/87; Reg. Part. 5651; Reg. Gen. 7731**  
Pubblico Ufficiale: ZANNONI ISIO Rep. 89153 del 07/10/87

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
Immobili siti in PODENZANA (MS)  
SOGGETTO DONATARIO  
**- TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/11/91; Reg. Part. 6686; Reg. Gen. 9055**  
Pubblico Ufficiale: ZANNONI ISIO Rep. 121158 del 25/10/91

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PODENZANA (MS)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
**- TRASCRIZIONE CONTRO del 14/02/92; Reg. Part. 1704; Reg. Gen. 1981**  
Pubblico Ufficiale: FORNACCIARI CHITTONI CARLO Rep. 10809 del 27/01/92

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PODENZANA (MS)  
SOGGETTO VENDITORE  
**- TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/03/93; Reg. Part. 1281; Reg. Gen. 1669**  
Pubblico Ufficiale: UFFICIO DEL REGISTRO Rep. 14/472 del 10/02/93

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DEN. SUCCESSIONE  
Immobili siti in PODENZANA (MS)  
SOGGETTO EREDE  
**ISCRIZIONE CONTRO del 10/02/95; Reg. Part. 138; Reg. Gen. 1114**  
Pubblico Ufficiale: LUCENTINI GUIDO Rep. 197314 del 08/02/95

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO  
Immobili siti in PODENZANA (MS)  
SOGGETTO DEBITORE  
**ISCRIZIONE CONTRO del 10/02/95; Reg. Part. 141; Reg. Gen. 1117**  
Pubblico Ufficiale: LUCENTINI GUIDO Rep. 197339 del 09/02/95

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO  
Immobili siti in PODENZANA (MS)  
SOGGETTO DEBITORE  
**ISCRIZIONE CONTRO del 20/11/95; Reg. Part. 1229; Reg. Gen. 9096**  
Pubblico Ufficiale: PRESIDENTE TRIBUNALE Rep. 408/95 del 18/11/95

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in PODENZANA (MS)  
SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 209 del 17/02/96 (RIDUZIONE DI SOMMA)  
2. Annotazione n. 374 del 14/02/05 (RESTRIZIONE DI BENI)  
3. Annotazione n. 1878 del 13/10/06 (RESTRIZIONE DI BENI)

**- TRASCRIZIONE CONTRO del 06/02/98; Reg. Part. 676; Reg. Gen. 927**  
Pubblico Ufficiale: MORICHELLI Vertere Rep. 34468 del 23/01/98

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO  
Immobili siti in PODENZANA (MS)  
**- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/01/99; Reg. Part. 143; Reg. Gen. 175**  
Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 2077/98 del 11/12/98

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in PODENZANA (MS)  
**ISCRIZIONE CONTRO del 30/11/06; Reg. Part. 2872; Reg. Gen. 15110**  
Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE Rep. 408 del 18/11/95

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in PODENZANA (MS)

SOGGETTO DEBITORE

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 03/04/07 Reg. Part. 2627; Reg. Gen. 4087**

Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE Rep. 453 del 09/03/07

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in PODENZANA (MS)

**14) Provvedere ad individuare quali siano i titoli di provenienza del bene pignorato**

- Atto di Compravendita Not. ZANNONI ISIO del 24/07/87 rep. n°87866 trascritto a Massa il 29/07/87 n° part. 4459 con il quale il Sig. :

\_\_\_\_\_ vende ai coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, che acquistano per la quota di 1/2 ed unitamente per la piena proprietà vendono beni in comune di Podenzana composto da terreni di varia natura e coltura di metri catastali mq 3860 e precisamente fog. 5 mapp.li 352 e 419

- Atto di Compravendita Not. PATANE' rep. n°27954 del 3/10/84 trascritto a Massa il 29/10/84 n° part. 6554 con il quale il Sig. :

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ che accettano ed acquistano in parti uguali in regime di comunione legale l'eredità giacente di \_\_\_\_\_ deceduto a La Spezia un piccolo appezzamento di terreno in Comune di Podenzana della sup. catastale di mq 863 distinto al NCT al fog. 5 mapp.le 543

- Denuncia di Successione in morte di \_\_\_\_\_ registrato ad Aulla al n. 14 vol. 472 il 10/02/93 trascritta a Massa il 05/03/93 al n. particolare 1281 a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ciascuno per la quota di 1/3. L'asse ereditaria è così composta di terreni in comune di Podenzana e precisamente: Foglio 5 Mapp.li 145; 151; 164; 165; 209; 211; 229; 234; 235; 244; 284; 318; 319; 350; 351; 427; 357, 439; 446; 541; 355 (oggi 1247, 1248 sub. 1 e 2 ) 542 (oggi 1245); 538 sub. 1, 3, 6 539 sub. 1 e 2 (oggi 538 sub. 8 e 539 sub. 3)

- Atto di Compravendita Not. ZANNONI ISIO del 25/10/91 rep. n°121158 trascritto a Massa il 15/11/91 n° part. 6686 con il quale il Sig. : \_\_\_\_\_ vende ai coniugi \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ che acquistano per la quota di 1/2 ed unitamente per la piena proprietà beni in comune di Podenzana composti da terreni di varia natura e coltura di metri catastali 18.536 e precisamente fog. 8 mapp.li 298, 299, 302, 381, 891, 892 e 375

- Atto Not. PATANE' rep. N°26053 del 12/05/83 trascritto a Massa il 11/06/83 n° part. 3510 con il quale il Signor \_\_\_\_\_ che accettano l'eredità giacente di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ deceduto a La Spezia un piccolo appezzamento di terreno in Comune di Podenzana della sup. catastale di mq 563 distinto al NCT al fog. 5 mapp.le 356

**15) Indicazione di eventuali vincoli di carattere artistico o storico e relative prelazioni**

L'unità immobiliare in oggetto non è soggetta a nessun vincolo di carattere storico artistico

**16) Indicazione del valore di mercato di ogni lotto. Si precisa che la valutazione dovrà tenere conto di ogni onere che verrà a gravare sull'acquirente, comprese eventuali sanatorie, spese condominiali insolute delle quali egli debba rispondere necessità di lavori straordinari.**

*Considerazioni Estimative*

In ossequio al quesito verrà stimato il " **valore di mercato attuale** " dei beni pignorati , come infatti esplicito dalla dottrina in materia , lo scopo della stima rappresenta uno dei principi dell'Estimo in quanto un medesimo bene economico può assumere in modo contemporaneo diversi valori quanti appunto sono gli scopi della stima.

Sul punto :

- secondo " *l'International ValuationStandars* " e " *l'European Valuation Standars* " il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente , non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante il quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

- il valore di *liquidazione* o di *vendita forzata* invece è *pari alla somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato* .

I procedimenti estimativi rappresentano il modo in cui si conduce una operazione estimativa per giungere ad esprimere un giudizio.

La stima verrà espressa mediante il cosiddetto " **metodo del confronto di mercato** " che si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima ed un insieme di beni ad esso simili, per medesimo orizzonte spaziale e temporale, i cui prezzi di contrattazione sono stati ricavati da concrete ricerche di mercato condotte presso operatori del settore, nonché, altresì, anche da mercuriali di settore.

Per la comparazione è stato preliminarmente assunto un parametro fisico facilmente misurabile e strettamente correlato al valore, opportunamente individuato nel metro quadrato di " **superficie lorda commerciale** ".

Tale entità di superficie (desunta dai rilievi effettuati in loco e graficamente) è stata computata tendenzialmente ed indicativamente alla luce di quanto previsto dal DPR 23/03/1998 n° 138.

Circa la determinazione dell'adottato parametro fisico:

- l'entità di superficie è da intendersi computata con applicazione di inevitabili arrotondamenti, senza che ciò possa minimamente inficiare le risultanze di stima.

Le seguenti attuali **quotazioni** per immobili con condizioni temporali e spaziali similari a quello in oggetto sono risultate:

- dalle condizioni di mercato concretamente condotte presso operatori del settore.

- dalla " **Banca Dati delle quotazioni immobiliari**," redatta a cura dell'Agenzia del Territorio.

Ai fini estimativi si terrà in debita considerazione anche le risultanze della vendita nell'ambito di un contesto giudiziario come quello di specie, di unità immobiliari e terreni similare.

Le risultanze estimative cui si è pervenuto sono state di seguito mediate in funzione delle peculiari caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, sopra relazionato, avuto riguardo altresì a tutte le altre condizioni che influiscono sulla valorizzazione, evidenziando, tra l'altro:

- il mercato immobiliare a livello locale e il tessuto edilizio e urbanistico della zona

- la vetustà, la tipologia ed elementi costruttivi del fabbricato, la pezzatura, distribuzione planimetrica, il livello di piano

- nonché il grado qualitativo delle finiture, lo stato di conservazione e manutenzione e lo stato di fatto delle dotazioni impiantistiche.

Gli elementi e caratteristiche specifiche che influenzano la valorizzazione degli immobili risultano dalla vetustà e la tipologia dei fabbricati e dalle finiture delle unità.

In ultima analisi, il metodo di stima è concettualmente unico e, sostanzialmente consiste nel costruire una **scala di prezzi** di beni simili a quello da valutare ed inserire, per confronto, questo ultimo nel **giusto punto della scala**.

Stima.

**LOTTO n° 1**

**Fabbricato : Foglio 5 Mapp.le 538 sub. 8 e 539 sub. 3**

Piano Terra

- Sup. lorda: = mq 148,27 x €/mq. 1.100,00 = € 163.097,00

- Sup. terrazze : = mq 23,65 x €/mq. 250,00 = € 5.912,00

Piano Seminterrato

- Sup. lorda: = mq 142,06 x €/mq. 500,00 = € 71.030,00

Corte esterna

- Sup. = mq 173,54 x €/mq. 30,00 = € 5.206,00

Sommano € 245.245,00

Per un valore della quota eseguita pari di 1/3 pari a € 81.748,00

**Stalla / fienile : Fog. 5 Mapp.le 1248 sub. 1 e 2**

- Sup. lorda: = mq 84,53 x €/mq. 150,00 = € 12.680,00

- Sup. balcone : = mq 4,88 x €/mq. 50,00 = € 244,00

- Sup. corte: = mq 4,36 x €/mq. 10,00 = € 44,00

Sommano € 12.968,00

Per un valore della quota eseguita pari di 1/3 pari a € 4.322,00

**Terreni :**

Le valutazioni sopra formulate sono espresse a misura , nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano , così come rispettivamente pervenuti con i menzionati titoli di proprietà, con le condizioni quivi stabilite, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze.

ii) **Deprezzamento :**

Deprezzamento derivato :

a) - Dall'abbattimento in percentuale del valore del fabbricato distinto al Foglio 5 Mapp.le 538 sub. 8 e 539 sub. 3 , valutato pari al 30 % del valore stimato dato la non sanabilità degli abusi rilevati.

Valore stimato pari a € . 245.245,00

Abbattimento del 30 % del valore stimato : € 73.574,00

Valore totale fabbricato deprezzato pari a € . 171.671,00

Valore per la quota di 1/3 pari a € . 57.224,00

1) b) - Dalla demolizione dei manufatti rilevati e riscontrati non sanabili .

- Manufatto ad uso legnaia e forno .

- Manufatti ad uso pollaio .

- Corpo fuori sagoma stalla

Oneri per la demolizione e trasporto dei materiali a pubblica discarica, stimato a corpo pari a € . 6.000,00

Valore Lotto n° 1

€ . 57.2124,00 + € . 45.562 ,00 + € . 4.322,00 = € . 107.108,00

A detrarre oneri per le demolizioni abusi non sanabili

€ . 107.108,00 - € . 6.000,00 = € . 101.108,00

Valore Lotto per la quota eseguita pari a 1/2 e 1/3 dell'intera proprietà di € . 101.108,00

**LOTTO n° 2**

ii) **Stalla : Foglio 5 Mapp.le 1193**

- Sup. lorda: = mq 201,93 x €/mq. 400,00 = € . 80.772,00

Valore deprezzato per la presentazione dell'Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell' art. 140 L.R. Toscana n° 1/2005 e dalla redazione della variazione catastale.

€ . 80.772,00 - € . 3.600 = € . 77.172,00

€ . 77.172,00 + € . 10.272,50 = € . 87.444,50

Valore lotto per la quota eseguita pari all'intero per € . 87.444,50

**17) Nel caso di pignoramento di quota indivisa indicazione della comoda divisibilità del bene**

Vedi risposta quesiti precedenti .

Si provvede in foglio separato alla descrizione dei beni nel bando di vendita e nella relativa ordinanza.

Quanto nella presente relazionato ad espletamento del mandato ricevuto, compatibilmente agli elementi allo stato a proprie mani , con il massimo scrupolo, obiettività e coscienza, con la precisazione che si rimane a completa disposizione dell' Illustrissimo Signor Giudice per ogni opportuno chiarimento, provvedendo nel contempo, alla riconsegna dei documenti prodotti dal Creditore precedente

Il C.T.U  
Geom. Francesco De Angeli

Massa li 9/1/2011