

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N.R.G. E.I. **6/2020**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **Avv. Massimo Pinza**

**CHIARIMENTO RELATIVO ALL'INTEGRAZIONE DEL**  
**15/07/2021 PER LA R.G.E.I. 6/2020.**

Il sottoscritto Ing. Marco Ceccarelli con studio tecnico in Massa via Taffaria n. 2/a, nell'Integrazione datata 15/07/2021 per la R.G.E.I 6/2020, dopo aver relazionato sulla regolarità urbanistica e strutturale dell'intero edificio a 4 piani fuori terra, oltre il piano sottotetto ed il piano seminterrato (Condominio Venturini 18), di cui fa parte l'appartamento oggetto della procedura esecutiva R.G.E.I. 6/20, riporta quanto segue. Come già segnalato per eseguire la sanatoria strutturale dell'intero edificio, necessiterà eseguire un dettagliato rilievo architettonico - strutturale del fabbricato condominiale, dovranno essere fatte indagini estese ed esaustive sulle strutture dell'immobile (indagini pacometriche e sclerometriche, apertazione d'intonaco ecc.), in modo da raggiungere un adeguato livello di conoscenza delle stesse, per permettere di effettuare il calcolo strutturale del fabbricato, come risulta attualmente realizzato, calcolo da effettuare sia con le norme vigenti al momento della realizzazione dell'edificio, sia secondo le attuali norme tecniche sulle costruzioni (NTC 2018). Dall'esito dei calcoli strutturali dell'intero dell'edificio, sarà possibile conoscere se dal punto di vista strutturale, il fabbricato costituente il Condominio Venturini 18, sia sanabile o meno nello stato di fatto in cui si trova, o se si debba procedere ad eseguite opere di consolidamento/adequamento strutturale. Come già evidenziato nell'integrazione del 15/07/21, riguardo i costi di sanatoria strutturale dell'intero fabbricato, attualmente è possibile quantificare solo i costi relativi al rilievo architettonico e strutturale dell'intero edificio ed i costi per il calcolo



strutturale dello stesso, non risulta invece possibile stimare i costi d'impresa necessari per eseguire le indagini (asportazioni d'intonaco, ripristini, prove sui materiali ecc.), tale quantificazione come già segnalato può essere eseguita solo dopo il rilievo architettonico e strutturale e non risulta nemmeno possibile stabilire a priori, se le difformità strutturali siano sanabili o meno e neanche preventivare gli eventuali costi di consolidamento/adequamento strutturale, poiché necessita prima eseguire il calcolo strutturale dell'intero edificio. I costi per il rilievo architettonico e strutturale dell'intero edificio costituente il Condominio Venturini 18 e per le indagini sclerometriche e pacometriche, sono stati stimati dal sottoscritto in euro 24.150,00 oltre cassa ed iva di legge (pari a euro 30.641,52) ed i costi per il progetto strutturale in sanatoria con la doppia conformità, sono stati stimati in euro 46.500,00 oltre cassa ed iva di legge (pari a euro 58.999,20), oltre le spese di presentazione della pratica presso i vari enti, attualmente non quantificabili. Si ribadisce nuovamente, che dalle risultanze del calcolo dell'intero edificio, potrebbe risultare che il fabbricato non sia sanabile strutturalmente, poiché gli eventuali interventi necessari, potrebbero risultare antieconomici.

Considerando che i millesimi generali dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sono pari a 59,78 (vedi allegato 11 della Perizia)

TABELLA MILLESIMI RELATIVA AI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Tabella Millesimi Generale														Condominio Romano B			
Descrizione	Piano	Sup. mq.	Sup. finestre	Fattore lumin.	CU	CO	CE	CL	CS	CI	Sup. ragg.	CP	CD	CF	Sup. virtuale	Millesimi generali	
<b>SOLOMON</b>																	
Soggiorno-Cucina		22,60	3,79	5,96	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	20,34						
Camera		14,20	1,82	7,80	1,00	0,90	1,00	0,94	1,00	1,00	12,01						
Camera		14,05	1,82	7,72	1,00	0,93	1,00	0,94	1,00	1,00	12,28						
Bagno		5,37	0,91	5,90	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	4,59						
Disimpegno		4,73			0,80	1,00	1,00	0,75	1,00	1,00	2,84						
Loggia		7,95	7,95	1,00	0,40	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	2,86						
Giardino		68,00	68,00	1,00	0,10	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	6,32						
7 Appartamento sub. 3	Primo rialzato	136,90									61,24	0,90	1,00	1,00	55,12	49,51	
Cantina		23,75	0,63	37,70	1,00	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	19,24						
Bagno		4,30	0,33	13,03	1,15	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	4,01						
8 Cantina A sub. 3	Piano interrato -1	28,05									23,25	0,73	0,40	1,00	6,79	6,10	
Cantina		2,68			1,00	1,00	1,00	0,75	1,00	1,00	2,01						
9 Cantina B sub. 3	Piano interrato -1	2,68									2,01	0,73	0,30	1,00	0,44	0,40	
Posto auto		14,00	14,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	14,00						
10 Parcheggio sub. 12		14,00									14,00	1,00	0,30	1,00	4,20	3,77	
Totale															<b>66,55</b>	<b>59,78</b>	

l'incidenza degli importi sopra riportati sull'unità oggetto di pignoramento risultano:

euro 30.641,52 x 59,78/1000 = euro 1.831,75

euro 58.999,20 x 59,78/1000 = euro 3.526,97

In conclusione il prezzo base d'asta può essere così determinato: **€ 148.638,00 detratti € 1.831,75** (per le indagini sclerometriche e pacometriche comprensive di iva ed oneri previdenziali), **€ 3.526,97** (per il progetto strutturale in sanatoria con la doppia conformità, comprensivi di iva ed oneri



previdenziali), € 22.295,70 (per riduzione del 15% tenuto conto della tipologia di vendita), € 3.400,00 (per spese per ripristini), € 7.000,00 (Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, comprese le spese per la certificazione degli impianti ed escluse le spese per la sanatoria sismica), € 3.680,01 (per spese condominiali insolute vedi allegato 10 della perizia). Il tutto per un prezzo base d'asta quantificato in € 106.903,57.

Dopo quanto sopra riportato il sottoscritto conclude l'incarico e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento che si rendesse necessario.

Massa 20/01/22

Il Perito:

Ing. Marco Ceccarelli

