

Studio tecnico

**Geom. Alberti Alessio**

## **TRIBUNALE DI MASSA**

*Esecuzione Immobiliare n° 154/12*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*XXX*

*contro*

*XXX - XXX*

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

*Udienza: 23/10/2013*

*Esperto incaricato: GEOM. ALBERTI ALESSIO*

**INDICE**

Premessa	pag.	4
 <u>ADEMPIMENTI PRELIMINARI</u>		
Primo adempimento	pag.	5
Secondo adempimento	pag.	5
 <u>RISPOSTA AI QUESITI</u>		
Primo quesito	pag.	6
Secondo quesito	pag.	6
Terzo quesito	pag.	8
Quarto quesito	pag.	12
Quinto quesito	pag.	12
Sesto quesito	pag.	13
Settimo quesito	pag.	15
Ottavo quesito	pag.	18
Nono quesito	pag.	18

ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Visura catastale
3. Visura storica
4. Estratto di Mappa
5. Planimetria catastale
6. Elaborato planimetrico
7. Concessione edilizia
8. Atto di provenienza
9. Visura ipotecaria
10. Certificazione energetica
11. Verbale di accesso
12. Comunicazione inizio operazioni peritali
13. Bando di vendita
14. Attestazione invio perizia creditore e debitore

***PREMESSA***

Il sottoscritto Geom. Alberti Alessio, libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Massa Carrara (MS) al n° 1260, con studio professionale in Marina di Massa (MS) via Silcia n° 153, nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. G. Fabbrizzi, nell'udienza del giorno 29/05/2013, prestava giuramento di rito, accettando l'incarico di rispondere ai quesiti di seguito elencati.

L'espletamento dell'incarico suddetto si è articolato nelle seguenti operazioni:

- Disamina della documentazione pregressa;
- Sopralluogo presso l'immobile in questione;
- Sessioni presso gli uffici competenti per indagini e accertamenti;
- Indagine di mercato in riferimento alle compravendite di beni di natura e consistenza analoghi a quelli oggetto della presente stima;
- Stima del bene.

**ADEMPIMENTI PRELIMINARI**

**PRIMO ADEMPIMENTO**

*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 bene/i al debitore/i;*

La documentazione depositata risulta completa, come previsto dall'art. 567 c.p.c.; estratto di mappa, certificato catastale ventennale, certificato ipotecario.

**SECONDO ADEMPIMENTO**

*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 ad inviare, in data 19/06/2013, comunicazione di inizio delle operazioni peritali tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, ai debitori, Sig.ri XXXX XXXXX – XXXXX XXXXXX e al creditore procedente XXXXXX XXXXXXXX, fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 26/06/2013.

**RISPOSTA AI QUESITI**

**PRIMO QUESITO**

*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;*

Il CTU, in data 26/06/2013 alle ore 10.00, provvedeva ad effettuare sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento, in presenza del Sig. XXX, che consentiva l'accesso ed il rilievo dell'immobile.

**SECONDO QUESITO**

*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;*

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

**Piena proprietà**, di una villetta unifamiliare disposta su due piani fuori terra, con locali accessori quali cantina e garage al piano interrato, ampia corte pertinenziale con piscina, ubicata nel Comune di Massa, via del Melaro n° 4.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile oggetto di stima risulta così identificato:

N.C.E.U. del Comune di Massa (MS);

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
73	743	1	1	A/7	2	12,5 vani	€ 2.027,09
73	743	2	1	C/6	4	90 mq	€ 223,11

Intestati:

- 1) XXXXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXX il XXXXXXXXX, proprietaria per  $\frac{1}{2}$
- 2) XXX XXXXX nato a XXXXXXXX XXXX il XXXXXXXXX, proprietario per  $\frac{1}{2}$

L'unità è identificata da planimetrie del 17/06/1993, protocollo n° A497.

#### CONFINI

Nord: Mappale 745

Sud: Mappale 889

Est: Mappali 592, 498, 529

Ovest: Via del Melaro

#### ATTO DI PIGNORAMENTO

Pignoramento immobiliare trascritto all' Agenzia del Territorio di Massa in data 02/08/2012, registro particolare n° 4828, con il quale sono stati pignorati, per intero, i beni sopra descritti.

ATTO DI PROVENIENZA

I beni oggetto di stima provengono agli esecutati, tramite denuncia di successione, registrata all'ufficio del Registro di Massa in data 22/12/1998, repertorio n° 13/393, trascritta all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara il 28/06/2000 Rep. Part. n° 4107 (allegato 8).

**TERZO QUESITO**

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

Trattasi di villetta unifamiliare, dotata di area a giardino di pertinenza esclusiva, corredata da ampia piscina scoperta.



Il bene edificato negli anni '90, con struttura mista in c.a. e muratura è collocato in una zona prettamente a destinazione residenziale, posta a pochi chilometri dal centro cittadino. Gli immobili nella zona presentano un buon grado di commerciabilità.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale del fabbricato compreso le finiture e la distribuzione planimetrica risulta discreta. Da definirsi di buon livello ornamentale l'area pertinenziale.

L'edificio sviluppato su due piani fuori terra è così strutturato:

PIANO SEMINTERRATO

Il piano seminterrato, è accessibile, sia esternamente, tramite scivolo posto sul lato ovest del fabbricato e una rampa di scale collocata sul lato est, sia internamente, dal piano terra mediante doppia rampa di scale.

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE UTILE</b>
GARAGE*	79,40 mq
LOCALE ATTREZZI*	8,99 mq
CANTINA	58,81 mq
LOCALE CALDAIA**	8,61 mq
WC	5,04 mq
DISIMPEGNO	4,90 mq

\* = individuati con il sub. 2

\*\*= in comune sub. 1 e sub. 2

Il presente piano è provvisto di impianto di riscaldamento e climatizzazione, inoltre il locale adibito a cantina è provvisto di camino.

La pavimentazione dei locali è composta da piastrelle in cotto ad esclusione del

bagno in ceramica.

Tutti i serramenti del fabbricato sono in legno massello di notevole fattura.

#### PIANO TERRA

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE UTILE</b>
INGRESSO - DISIMPEGNO	20,90 mq
CUCINA	15,30 mq
SOGGIORNO	28,00 mq
PRANZO	17,94 mq
CAMERA - STUDIO	14,15 mq
BAGNO	5,47 mq
DISPENSA	4,80 mq
PORTICO lato nord-est	13,55 mq
PORTICO lato sud-ovest	26,55 mq
BALCONE lato ovest	7,44 mq

La pavimentazione di tutti i locali è costituita da piastrelle in cotto pregiato 30x30, ad esclusione del bagno rivestito in ceramica. La scala di collegamento ai piani superiore e inferiore è rivestita in pietra di cardoso con ringhiera in ferro battuto. Impiantistica completa. La cucina è in muratura rivestita con piastrelle in ceramica. Il soggiorno è provvisto di camino. Intonaco interno al civile, intonaco esterno al civile con velo di "pidocchino".

#### PIANO PRIMO

Il piano primo accessibile da scala interna è composto da:

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE UTILE</b>
SALOTTINO	11,20 mq
CAMERA 1	17,94 mq
CAMERA 2	11,10 mq
CAMERA 3	15,96 mq
BAGNO 1	5,29 mq

SPOGLIATOIO	1,50 mq
BAGNO 2	6,44 mq
DISIMPEGNO	14,80 mq
BALCONE lato ovest	7,44 mq
BALCONE lato sud	3,15 mq
BALCONE lato est	6,08 mq
BALCONE lato sud-ovest	2,90 mq
TERRAZZA lato nord-est	10,40 mq

Si presentano le stesse rifiniture precedentemente elencate.

### AREA PERTINENZIALE

L'area che circonda interamente il fabbricato, contraddistinta al Fg. 73 Mapp. 743 sub. 3 B.C.N.C. di pertinenza esclusiva dei sub. 1 e 2, risulta adibita per la maggior porzione a giardino (dove sorgono numerosi ulivi di modeste dimensioni), passaggi e camminamenti, oltre alla presenza di una tettoia adibita a posto auto collocata in adiacenza dell'ingresso carraio. Il tutto è corredato da un'ampia piscina di dimensioni planimetriche ml 8,00 x 18,00, posta sul lato sud dell'immobile.

La zona piscina è provvista di un gazebo (ml 4,40 x 3,20) un manufatto adibito a doccia (ml 1,40 x 1,60) oltre ad un locale interrato (ml 4,00 x 4,00) adibito a "locale tecnico piscina".

La proprietà è delimitata su tre lati da rete metallica su cordolo in calcestruzzo, sul lato strada da muri in pietra e ringhiera in ferro zincato. L'accesso alla proprietà è consentito da due ingressi distinti uno carraio (dotato di dispositivo

per l'apertura elettrica a distanza) e l'altro pedonale.

Lungo il perimetro dell'area pertinenziale sono presenti diversi punti di illuminazione, che consentono un'ottima visibilità esterna nelle ore notturne.

#### QUARTO QUESITO

*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 fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

#### STATO OCCUPATIVO

Alla data del sopralluogo i beni pignorati risultano occupati dagli esecutati.

#### QUINTO QUESITO

*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);*

Dalle ricerche espletate, allo scrivente, non risulta l'esistenza di vincoli o oneri gravanti sul bene.

#### **SESTO QUESITO**

*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.*

Le formalità da cancellare in caso di decreto di trasferimento, risultanti dagli atti in fascicolo e dall'aggiornamento effettuato presso l'Agenzia del Territorio di Massa Conservatoria dei R.R.II. sono le seguenti:

1) ISCRIZIONE del 06/06/2002 Reg. Part. 925 – Ipoteca volontaria a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena, derivante da concessione a garanzia di mutuo (capitale € 125.000,00 - totale € 250.000,00) del 04/06/2002 Rep. n° 69028, notaio Bianchi Alessandra.

*Costo cancellazione formalità € 35,00*

2) ISCRIZIONE del 20/07/2012 Reg. Part. 711 – Ipoteca giudiziale a favore di  
derivante da decreto ingiuntivo (capitale € 17.128,48 - totale € 38.098,00) del 12/07/2012 Rep. n° 710.

*Costo cancellazione formalità € 284,49.*

3) ISCRIZIONE del 20/07/2012 Reg. Part. 712 – Ipoteca giudiziale a favore di

XXXXX, derivante da decreto ingiuntivo (capitale € 57.196,82 - totale € 120.637,00)  
del 12/07/2012 Rep. n° 713.

*Costo cancellazione formalità € 697,19.*

4) ISCRIZIONE del 23/07/2012 Reg. Part. 727 – Ipoteca giudiziale a favore di  
XXXXXX, derivante da decreto ingiuntivo (capitale € 30.025,67 - totale € 64.070,00)  
del 12/07/2012 Rep. n° 719.

*Costo cancellazione formalità € 414,35.*

5) TRASCRIZIONE del 02/08/2012 Reg. Part. 4828 – Verbale di pignoramento  
immobili del 27/07/2012 Rep. n° 1020 a favore di XXXXXX.

*Costo cancellazione formalità € 262,00.*

6) TRASCRIZIONE del 05/11/2012 Reg. Part. 6813 – Verbale di pignoramento  
immobili del 17/10/2012 Rep. n° 1363 a favore di XXXXXX.

*Costo cancellazione formalità € 262,00.*

7) TRASCRIZIONE del 21/05/2013 Reg. Part. 2798 – Verbale di pignoramento  
immobili del 07/05/2013 Rep. n° 615 a favore di XXXXXXXX.

*Costo cancellazione formalità € 262,00.*

8) TRASCRIZIONE del 11/06/2013 Reg. Part. 3274 – Verbale di pignoramento  
immobili del 24/05/2013 Rep. n° 3095 a favore di XXXXXXXX.

*Costo cancellazione formalità € 262,00*

I costi di cancellazione delle sopracitate formalità, a carico della procedura,

ammontano a € 2.479,03.

### **SETTIMO QUESITO**

*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'art. 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 dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*

Dalle verifiche espletate presso l'ufficio tecnico del Comune di Massa (MS), nonché dalla documentazione ritirata, si evince che l'immobile è stato edificato con concessione edilizia del 02/03/1991 n. 91.2.25 (allegato 7).

L'immobile è privo della dichiarazione di agibilità.

#### **1. DIFFORMITA' URBANISTICHE**

Il fabbricato, al momento del sopralluogo, evidenzia le seguenti difformità tra lo stato di fatto e quanto riportato nei grafici della concessione edilizia, in dettaglio:

##### **PIANO SEMINTERRATO**

- Realizzazione di un bagno con superficie utile di circa 5,00 mq, nel locale adibito a garage;

- demolizione totale della parete divisoria posta tra il locale cantina e il disimpegno;
- chiusura di n° 3 bocche di lupo;

#### PIANO TERRA

- Ampliamento del bagno a discapito del locale ripostiglio;
- modestissime difformità presenti nelle tramezzature del locale soggiorno;
- diversa distribuzione del balcone posto sul lato ovest;

#### PIANO PRIMO

- Ridimensionamento della zona destinata a salottino e creazione di un balcone.

#### AREA PERTINENZIALE

Le sottoindicate opere sorgono in assenza di titolo abilitativo:

- Piscina
- Gazebo
- Tettoia adibita a posto auto
- Manufatto adibito a doccia
- Locale interrato adibito a "locale tecnico piscina"

Le difformità che ricadono sull'immobile, quali diversa distribuzione interna, realizzazione di wc al piano seminterrato, oltre la piscina e il locale tecnico risultano sanabili applicando l'art. 140 L.R.T. N. 1/05 "attestazione di conformità in sanatoria".

I manufatti posti nell'area pertinenziale quali gazebo, tettoia adibita a posto auto e manufatto adibito a doccia, possono essere regolarizzati dall'acquirente entro 120 giorni dall'atto di trasferimento, usufruendo dell'art. 40 comma 6 della L. 47/85, visto che la ragione di credito per cui si procede risulta di data anteriore all'entrata in vigore del condono edilizio LN 326 del 24/11/2003 e LR 53/2004, ma poiché la volumetria degli abusi in oggetto supera i 100 mc il sottoscritto consiglia di escludere dalla sanatoria (vista la precaria struttura) il gazebo, procedendo alla demolizione dello stesso.

La chiusura di n° 3 bocche di lupo al piano seminterrato necessita del ripristino delle stesse oppure l'installazione di impianto a ventilazione meccanica.

## 2. DIFFORMITA' CATASTALI

Le planimetrie catastali presentano modestissime difformità interne di conseguenza necessitano di un aggiornamento catastale, confermando lo stato attuale, così come i manufatti posti nell'area pertinenziale.

*I costi preventivabili tra spese tecniche e sanzioni delle sopracitate pratiche*

*edilizie e catastali, comprensivo dei costi di demolizione del gazebo e ripristino della superficie finestrata o installazione impianto meccanico, ammontano a circa 17.000,00 €.*

#### **OTTAVO QUESITO**

*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.*

Dalla certificazione energetica redatta in data 26/06/2013, l'immobile in oggetto ricade in classe energetica "D" (allegato 10).

Il redattore nelle note consiglia in futuro l'installazione di pannelli solari termici per il riscaldamento di acqua calda sanitaria.

Non è stata prodotta al consulente alcuna certificazione degli impianti.

#### **NONO QUESITO**

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

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

In relazione alle caratteristiche del bene, rilevate sui luoghi, il sottoscritto ritiene di costituire un UNICO LOTTO;

**I. CRITERIO DI VALUTAZIONE**

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul libero mercato di beni simili a quello da stimare.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nell'individuare il prezzo noto per beni simili espresso in termini di parametro unitario (mq), che tenga conto dei fattori di indagine effettuati come quelli intrinseci ed estrinseci. Per il reperimento dei prezzi noti sono stati utilizzati i dati riportati da operatori del settore.

<b>ESTINAZIONE</b>	<b>PIANO</b>	<b>SUP. LOR.</b>	<b>COEFFICIENTE</b>	<b>SUP. COMM.</b>
Unità immobiliare	T - 1°	257,64 mq	1,00	257,64 mq
Cantina - Garage	1S	197,11 mq	0,50	98,55 mq
Porticato	T	41,57 mq	0,35	14,55 mq
Terrazza	1°	12,24 mq	0,25	3,06 mq
Balcone	T - 1°	33,13 mq	0,25	8,28 mq
Corte		1.617 mq	0,10	161,70 mq
<b>TOTALE</b>				<b>543,78 mq</b>

**II. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Negli ultimi anni, l'indirizzo generale del mercato immobiliare, continua a mostrare un andamento negativo, dovuto anche all'attuale situazione economica in condizioni di crisi e di sofferenza. Pertanto per l'immobile in esame, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali e alla distribuzione degli ambienti, considerate inoltre le

Studio tecnico

**Geom. Alberti Alessio**

caratteristiche estrinseche, il sottoscritto ritiene congruo adottare, con criterio prudenziale, il seguente valore unitario: 2.800,00 €/mq.

<b>VALORE DI STIMA</b>	
VALORE DI STIMA	543,78 mq x 2.800 €/mq = 1.522.584,00 €
<i>SPESE TECNICHE, SANATORIA, CATASTO, SANZIONI</i>	- 17.000,00 €
<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.505.584,00 arrot.</b>

VALORE DI STIMA: € 1.505.500,00 arrot. (unmilione cinquecentocinquemilacinquecento/00)

Con quanto sopra il CTU ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Massa, 29/08/2013

Il C.T.U.

Geom. Alberti Alessio