

TRIBUNALE di MASSA

Causa di Espropriazione Immobiliare

n. 71/2014

promossa da

“Banca Monte dei Paschi di Siena”

contro il Sig.

[REDACTED]

G.I. : Dr.ssa Sara FARINA

Udienza : 28/05/2015



➤ **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 al quesito posto 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 IMMOBILIARE**

- *In data 23/03/2014 Rep. 1220 trascritto a Massa il 30/04/2014 al n. part. 2802 la Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a" dichiara di voler sottoporre per l'espropriazione i seguenti beni ed i relativi frutti di spettanza del [REDACTED] per la quota dell'intero della piena proprietà e precisamente: "In Comune di Carrara (MS) frazione Marina via Cavallotti n. 22 appartamento al quinto piano (sesto fuori terra) distinto al NCEU si detto Comune al Fog. 11; Mapp.le 951 ; Sub. 74 ; P.5 ° ; C at. A/2 di vani 5,5"*

Nel corso del Procedimento, l'Illustrissimo Signor Giudice provvedeva alla nomina dello scrivente quale esperto per le operazioni peritali di descrizione e stima dei beni, convocandolo per il giuramento per il giorno 16/10/2014 a rispondere ai sotto elencati quesiti .

➤ **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, ed acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dei beni al debitore .*
 - ✓ *Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore all'indirizzo risultante dagli 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 ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.*
- 1) *Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie delle comunicazioni inviate ai debitori e delle relativa ricevuta di ritorno.*
 - 2) *Ad identificare i beni 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 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 dei beni,*

Gall. L. da Vinci n. 20 - 54100 MASSA - Tel e fax 0585/41.198 - francescodeangeli@tin.it

C.F. DNG FNC 55R25 D122 J - P. IVA 00457240455



Studio Tecnico
Geom. Francesco De Angeli

- 4) A riferire sullo stato di possesso degli immobili, 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.
- 5) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli, 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 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 dei beni, 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 sui relati vi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della legge 47/85 ed all'art. 46 del 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 delle eventuali concessioni/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 per la demolizione.
- 8) A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno :
- della certificazione energetica di cui al D.Lgs 192 del 19/8/2005 attuativa della direttiva CE n°2002/91.
 - 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

Gall. L. da Vinci n. 20 - 54100 MASSA - Tel e fax 0585/41.198 - francescodeangeli@tin.it

C.F. DNG FNC 55R25 D122 J - P. IVA 00457240455



Studio Tecnico
Geom. Francesco De Angeli

acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

- 9) *Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratto di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota .*

o0o

L'inizio delle operazioni veniva fissato a mezzo invio di regolare raccomandata con ricevuta di ritorno, sul luogo di causa per il giorno 31/10/2014.

➤ **ATTIVITA' PERITALI SVOLTE.**

- *Quanto agli accertamenti presso i Pubblici Uffici.*

Nel lasso temporale concesso, compreso la concessa proroga, 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, Catasto Terreno, per accertamenti in ordine alla situazione catastale degli immobili, con acquisizione dei documenti significativi ;
- L'agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa per la verifica della titolarità degli immobili, la ricostruzione dei passaggi traslativi ed, ancora per l'accertamento delle formalità pregiudizievoli sugli stessi gravanti
- L'ufficio Urbanistico del Comune di Massa 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, previa missiva anche trasmessa alla residenza anagrafica della debitrice esecutata, lo scrivente effettuava il primo sopralluogo presso l'immobile posto in Carrara Via F. Cavallotti n. 22 alla presenza del [REDACTED]

Lo scrivente accedeva all'immobile oggetto della presente relazione peritale, per gli accertamenti tecnici, metrici e fotografici del caso, completati in successivo accesso.

➤ **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.

Gall. L. da Vinci n. 20 - 54100 MASSA - Tel e fax 0585/41.198 - francescodeangeli@tin.it

C.F. DNG FNC 55R25 D122 J - P. IVA 00457240455



- 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 stata 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**

- Quesito n. 1:

Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie delle comunicazioni inviate ai debitori e delle relativa ricevuta di ritorno.

Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente, previo regolare avviso all'esecutato a mezzo di raccomandata A.R. .

- Quesito n. 2:

**Ad identificare i beni oggetto di 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).
Mi indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti**

- **Identificazione Catastale**

Beni posti in Comune di Carrara, distinti al N.C.E.U:

- Foglio 101; Mapp.le 951 ; sub. 74 ; Z.C. 1; Cat. A/2; Cl 5; Cons. vani 5,5 ; R.C € 781,14

con titolo :

[REDACTED]

- **Confini**

Il bene confina :

- Nord. : Mapp.le 62,
- Sud. : Via F Cavallotti
- Est : Mapp.li 949 e 950
- Ovest : Mapp.li 888

- **Atto di Pignoramento**



Studio Tecnico
Geom. Francesco De Angeli

Il bene risulta oggetto di "Atto di Pignoramento Immobili" depositato presso il tribunale di Massa in data 24/03/2014, Rep. 1220, trascritto a Massa il 30/04/2014 al n. part. 2802

• **Provenienza**

Atto di compravendita Notaio FAGGIONI del 05/03/2004, Rep n° 30423/12181, trascritto a Massa il 11/03/2004 al n. part. 1921, dove

il seguente immobile sito in Carrara fraz. di Marina di Carrara via Felice Cavalotti n. 22 e precisamente;

- *Appartamento al quinto piano, fabbricato "B" servito dal vano scala "B" composto da ingresso /corridoio, due camere, bagno, soggiorno, cucina altro bagno e n° 2 balconi, il tutto distinto in catasto al Fog. 101, Mapp.le 951 sub. 74.*

dichiara che il fabbricato di cui fa parte la porzione sopra descritta è stata costruita in virtù di Licenza edilizia n. 182 del 28/08/1968. La vendita è fatta a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutti i diritti ragioni e azioni niente escluso. La venditrice dichiara che quando oggi venduto le pervenne per atto mio rogito in data 25/07/1990, Rep. n. 11423/4358, Reg.to a Carrara il 09/08/1990 al n. 539 ed ivi trascritto il 06/08/1990 al n. 4484

- Quesito n. 3:

A fornire una sommaria descrizione dei beni

• **Descrizione Appartamento Mapp.le 951 sub. 74**

Trattasi di appartamento sito in M. di Carrara con accesso da Via F. Cavalotti, posto al P 5° di palazzina, composto da ampio ingresso, angolo cottura, soggiorno/pranzo, due camere da letto, doppio servizio igienico, n°2 terrazze il tutto accessibile con ascensore da vano scala condominiale.

L'unità al momento del sopralluogo si presentava in discreto stato di manutenzione e conservazione con :

- pareti interne intonacate al civile rifinite con tinteggiatura
- porte interne in legno tamburato
- infissi in legno con tapparelle in plastica
- riscaldamento autonomo con caldaia
- impianto elettrico sotto traccia.
- pavimentazioni interne in ceramica formato 30x30
- pavimentazione terrazze gres 7 ½ x 15.
- servizio igienico principale con rivestimento in marmo completo di vasca, lavandino, vaso e bidet ; servizio igienico secondario con rivestimento in ceramica, completo di doccia, lavandini, vaso e bidet.

Ad oggi, secondo gli elementi in possesso, nulla è dato di conoscere circa la corretta esecuzione a "regola d'arte" degli impianti come allo stato esistenti, nonché la loro conformità alla normativa vigente dato che non si è potuto recepire alcuna certificazione al riguardo

• **Rilevo fotografico**

Gall. L. da Vinci n. 20 - 54100 MASSA - Tel e fax 0585/41.198 - francescodeangeli@tin.it

C.F. DNG FNC 55R25 D122 J - P. IVA 00457240455



- **Consistenza**

- Appartamento:

Sup. netta : = mq 93.36

Sup. lorda: = mq 107.21

Terrazze = Mq. (13,09 + 6,88) = Mq. 19.97

Quesito n. 4:

A riferire sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione se occupata da terzi, del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data 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.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava in possesso dell'esecutato.

Quesito n. 5:

A verificare l'esistenza di formalità, vincoli, 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 asseveramento 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.)*

Gall. L. da Vinci n. 20 - 54100 MASSA - Tel e fax 0585/41.198 - francescodeangeli@tin.it

C.F. DNG FNC 55R25 D122 J - P. IVA 00457240455



Studio Tecnico
Geom. Francesco De Angeli

Da quanto riportato nell'atto notarile [REDACTED]

Dalle verifiche effettuate presso l'Amministratore del "Cond. dei Platani" [REDACTED] le spese condominiali a carico della proprietà [REDACTED] risultano all'attualità essere pari a € **22.701,89**

In relazione alle restanti domande del presente quesito si segnala che nulla è stato rintracciato .

- Quesito n. 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 necessari

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Provinciale di Massa Carrara Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ex CC.RR. II risultano a carico dell'esecutato le seguenti formalità :

- Trascrizione a favore del 11/03/2004; Reg. Part. 1921; Reg. Gen. 2671

Pubblico Ufficiale: FAGGIONI Giulio, Rep. 30423/12181 del 05/03/2004

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in Carrara (MS)

Soggetto Acquirente

- Iscrizione contro del 11/03/2004; Reg. Part. 421; Reg. Gen. 2672

Pubblico Ufficiale: FAGGIONI Giulio, Rep. 30424/12182 del 05/03/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in Carrara (MS)

Soggetto Debitore

- Iscrizione contro del 22/07/2005; Reg. Part. 1547; Reg. Gen. 7800

Pubblico Ufficiale: FAGGIONI Giulio, Rep. 32428/13119 del 18/07/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in Carrara (MS)

Soggetto Debitore

- Trascrizione contro del 03/04/2012; Reg. Part. 2100; Reg. Gen. 2765

Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARI, Rep. 234 del 14/02/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Per immobili siti in Carrara (MS)

- Trascrizione contro del 30/04/14; Reg. Part. 2802; Reg. Gen. 3501

Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARI DEL TRIBUNALE DI MASSA, Rep. 1220/2014 del 24/03/2014



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Per immobili siti in Carrara (MS)

Relativamente agli oneri di cancellazione a carico della procedura :

I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni e trascrizioni, saranno calcolati dal Conservatore dei Registri Immobiliari sulla base del prezzo finale venduto e su eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate per legge secondo le tassazioni di seguito elencate:

- per l'annotamento delle Trascrizioni all'attualità è previsto un importo pari ad €. 262,00/cad
- per l'annotamento delle Iscrizioni Giudiziali sono , all'attualità previste le seguenti modalità :

- Il versamento pari allo 0,50 % della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni;

- € 59,00 per bolli;

- € 35,00 per tasse ipotecarie

- Quesito n. 7:

A verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, 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 succ essive e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della legge 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 delle eventuali concessioni/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.

L'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale, risulta inserito in fabbricato di civile abitazione realizzato con Licenza Edilizia n. 182 del 28/08/1968 e variante del 14/07/1970 prot. 15076/842 . Nulla e stato recepito invece circa il rilascio del certificato di abitabilità del fabbricato

L'accesso ha evidenziato la realizzazione di alcune piccole modifiche interne (vedi elaborato grafico allegato) e il cambio di destinazione del locale ripostiglio a servizio igienico secondario . Secondo quanto riferito dal preposto tecnico comunale all'attualità , il tutto potrà essere sanato con presentazione , presso il Comune di Carrara di "Comunicazione di Attività Edilizia Libera ai sensi dell art. 136, comma 2, lett. A, Legge Regionale Toscana n° 65 del 10/1 1/2014 . Per la regolarizzazione in linea catastale di tale incongruenze dovrà essere presentata presso l'Agenzia del Territorio di Massa Carrara denuncia di variazione catastale- secondo la procedura " DOCFA" .

La esatta quantificazione degli oneri connessi alla descritta regolarizzazione edilizia appare, al di fuori di quanto detto dal preposto tecnico comunale, appare connessa a variegati fattori ad oggi non pienamente prevedibili . Ciò posto , può essere ragionevole ipotizzate un costo per la sanatoria stimabile in modo indicativo , nell'importo di €. 3.000,00 comprensivo delle incidenze professionali per l'allestimento sia della pratica edilizia che di quella catastale.



- Quesito n. 8:

A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno :

- della certificazione energetica di cui al D.Lgs 192 del 18/8/2005 attuativa della direttiva CEE n° 2009/91.
- 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.

Dagli elementi oggi emersi non si ravvisa per l'immobile in oggetto la sussistenza delle sopra indicate certificazioni .

- Quesito n°9:

Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratto di quota indivisa , fornisca la valutazione anche della sola quota .

➤ **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 dalla documentazione acquisita) è stata computata tendenzialmente ed indicativamente alla luce di quanto previsto dal DPR 23/03/1998 n° 138.



Studio Tecnico
Geom. Francesco De Angeli

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.

- il parametro di superficie costituisce invero solamente un mero strumento di calcolo per addivenire ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "**a corpo**", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, a maggior ragione in un contesto come quello di specie.

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 un unità immobiliare 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.

- 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 e lo stato di conservazione e manutenzione , lo stato di fatto delle dotazioni impiantistiche, con necessità di provvedere eventualmente al relativo adeguamento, o forse sostituzione.

- la situazione edilizia dei beni sopra descritta e la conseguente opportunità di prevedere , se possibile, la conservazione del relativo stato di fatto.

- le condizioni previste nei titoli di acquisto dei beni

Gli elementi e caratteristiche specifiche che influenzano la valorizzazione degli immobili risultano dalla vetustà e la tipologia dello stabile e dalle finiture di pregio del bene.

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*

Per quanto sopra espresso , tenuto anche conto della fase di stagnazione del mercato attuale immobiliare a livello locale accompagnata da un'avvertibile diminuzione dei prezzi di mercato, il valore dell'immobile oggetto di stima viene fissato in:

- Sup. lorda vendibile mq 107,21 x €/mq 2.200,00 = €. 235.862,00

- Terrazze mq = 19.97 x €/mq 600= €.11.982,00



Studio Tecnico
Geom. Francesco De Angeli

Per un valore totale pari a €. 247.844,00

La valutazione formulata e espressa nello stato di fatto e di diritto in cui l'unità versa, cos' come pervenuta con il menzionato titolo di proprietà, con le condizioni quivi statuite, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze.

Alla valutazione sopra espressa dovranno essere detratti i seguenti importi relativi alle spese:

- 1) condominiali ancora in essere per €. 22.701,89
- 2) relative pratica sanatoria per €. 3.000,00

Per un totale di €. 25.701,89

Valore totale immobile al netto delle detrazioni pari a €. 222.142,11 in cifra tonda €. 222.100,00

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

Quanto nella presente relazionato ad espletamento del mandato ricevuto, compatibilmente agli elementi allo stato a proprie mani , con il massimo scrupolo, obbiettività 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 procedente

Il C.T.U

Geom. Francesco DE ANGELI

Massa li 1/6/2015

