

Rinvio Udiienza al 29/10/14

TRIBUNALE DI MASSA

PROCEDURA ESECUTIVA n.146/13 R.G.E.

G.E. Dr. Giampaolo Fabbrizzi

creditore procedente
"UNICREDIT s.p.a."
(Avv. Roberto Lazzini)

contro

Esperito stimatore Arch. Antonio Silvestri
Viale Stazione n.12/B - 54100 Massa (MS)
Tel./fax 0585/811787, cell.348/7808090, email silvark@tin.it,
PEC antonio.silvestri@archiworldpec.it

* * *

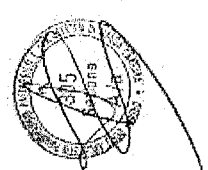
RELAZIONE DI STIMA

1. PREMESSA

Ill.mo Sig. G.E. Dr. Giampaolo Fabbrizzi, il 25/02/14 la S.V.I. convocava il sottoscritto Arch. Antonio Silvestri, con studio a Massa (MS) in Viale Stazione n.12/B, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Massa Carrara al n.305, all'udienza del 09/04/14 per il conferimento dell'incarico di esperto stimatore nella PROCEDURA ESECUTIVA n.146/13 R.G.E. del Tribunale di Massa per l'espropriazione immobiliare promossa dalla "UNICREDIT s.p.a.", rappresentata e difesa dall'Avv. Roberto Lazzini ed elettivamente domiciliata presso lo studio dello stesso avvocato in Carrara (MS), in Viale XX Settembre n.177/F2, contro la

Durante la stessa udienza, nel corso della quale prestai il giuramento di rito, la S.V.I. mi incaricava di redigere la presente RELAZIONE DI STIMA per rispondere al QUESITO di cui al VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO (allegato 1) e rinviava all'udienza del 29/10/14.

Architetto
SILVESTRI
Antonio



2. INTRODUZIONE E SINTESI DELLO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza al QUESITO ricevuto dalla S.V.I., dopo aver riscontrato la regolarità e completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, del c.p.c., il 29/04/14, a mezzo PEC (allegato 2), comunicavo alle parti la data di inizio delle operazioni peritali e del sopralluogo presso gli immobili pignorati.

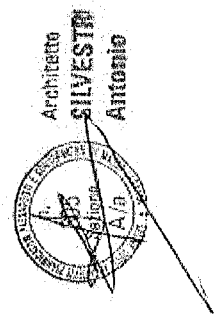
Allo stesso tempo, dal giorno del giuramento, dopo aver esaminato gli atti del procedimento, le operazioni peritali sono state in buona parte condotte eseguendo sopralluoghi presso e nei dintorni degli immobili pignorati consistenti in un unico appezzamento di terreni e ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Massa Carrara – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare oltre che presso il Comune di Carrara (MS) e la Provincia di Massa Carrara – Ufficio Cartografia e Settore Difesa del Suolo.

In particolare, le indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Massa Carrara sono servite per verificare che il prezzo di vendita dei terreni dichiarato nell'ultimo atto di COMPRAVENDITA del 2009 (allegato 10) fosse congruo e per questo nella presente stima si farà riferimento a quel prezzo dato che si tratta comunque di una vendita recente.

Le indagini presso la Provincia di Massa Carrara – Ufficio Cartografia e Settore Difesa del Suolo sono invece servite per controllare il percorso effettivo del Canale Perticata che è quello che nell'estratto di mappa catastale separa la Particella 61 dalla Particella 70, entrambe pignorate, del quale però, durante il sopralluogo, è stato riscontrato che sul posto non ne esistono più tracce se non solamente dello sbocco e dell'imbocco situati rispettivamente sotto la vecchia ferrovia marmifera che insiste sulla Particella 454 del Foglio 50 ed ai confini tra le stesse Particelle 61-70 con la Particella 65 del Foglio 52 infatti l'acqua proveniente da sotto la vecchia ferrovia marmifera si disperde a valle dei terreni pignorati fino a confluire in parte e disordinatamente nel Fosso del Pino (o Canale del Bertino).

In data 05/06/14, presso il Comune di Carrara (MS), ritiravo il C.D.U. dei terreni pignorati che allego alla presente relazione (allegato 8) e dal quale si evince che dall'ultimo atto di provenienza di cui alla COMPRAVENDITA del 2009 (allegato 10), al quale si farà riferimento per la stima dei terreni e che verranno stimati in un LOTTO UNICO, non sono intervenute sostanziali modificazioni degli strumenti urbanistici, in particolare del Regolamento Urbanistico, infatti, com'era già nel 2009, i terreni rientrano sempre, per quasi tutta la loro estensione, nella sottozona G2 – Verde Pubblico.

Relativamente al titolo di provenienza, al fine di completare gli allegati di cui alla presente relazione, in data 11/07/14 ritiravo dallo studio del Notaio



Dario Dalle Luche la copia conforme all'originale del titolo di provenienza dei terreni pignorati (allegato 10).

3. PUNTO 1 DEL QUESITO

Accesso agli immobili

Il 09/05/14 alle ore 12:00 il sottoscritto ha dato l'avvio alle operazioni peritali effettuando il sopralluogo tecnico presso tutti gli immobili pignorati come risulta dal VERBALE DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO che si allega alla presente relazione (allegato 3).

Al sopralluogo ha partecipato l'Amministratore Unico della Società [REDACTED] in persona del Sig. [REDACTED] il quale ha permesso al sottoscritto di accedere agli immobili per prendere visione dello stato dei luoghi e scattare fotografie di documentazione alcune delle quali sono state allegate alla presente relazione nella DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (allegato 9).

Altri accessi nell'intorno degli immobili pignorati sono stati eseguiti successivamente dal sottoscritto in autonomia principalmente per scattare altre foto di documentazione, verificare l'andamento dei confini ma anche per individuare il percorso del Canale Perticata al di fuori degli immobili pignorati.

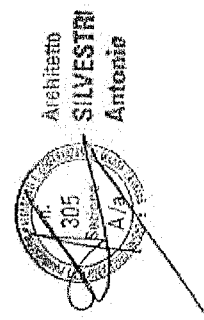
4. PUNTO 2 DEL QUESITO

Identificazione dei beni oggetto del pignoramento

Gli immobili pignorati, tutti intestati alla Società [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/1) sono identificati al N.C.T. del Comune di Carrara (MS) come segue (allegato 4):

- **Foglio 52, Particella 61**, Qualità VIGNETO, Classe 3, Superficie (mq) 79, Reddito Dominicale Euro 0,47, Reddito Agrario Euro 0,43.
- **Foglio 52, Particella 70**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, Classe 4, Superficie (mq) 2.340, Reddito Dominicale Euro 7,25, Reddito Agrario Euro 4,83.
- **Foglio 52, Particella 71**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, Classe 4, Superficie (mq) 3.030, Reddito Dominicale Euro 9,39, Reddito Agrario Euro 6,26.
- **Foglio 52, Particella 72**, Qualità CANNETO, Classe 2, Superficie (mq) 290, Reddito Dominicale Euro 0,60, Reddito Agrario Euro 0,52.

Relativamente alle coerenze, l'immobile di cui alla Particella 61 confina con la Particella 65 dello stesso Foglio 52, con il Canale Perticata (del quale



non esiste più traccia all'interno dell'appezzamento) e con la Particella 423 del Foglio 50 mentre gli immobili di cui alle Particelle 70-71-72 confinano oltre che tra loro anche, solidalmente, con le Particelle 65-68-91-93 dello stesso Foglio 52, con il Canale Perticata, con la Particella 454 del Foglio 50, con il Fosso del Pino (o Canale del Bertino) e con il Viale XX Settembre come visibile dall'ESTRATTO DI MAPPA che si allega (allegato 4).

Estremi dell'atto di pignoramento

Trascrizione Reg. Part. n.5274 del 07/08/2013

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Massa Sezione Distaccata di Carrara (MS), Rep. n.984/2013 del 09/07/2013, A FAVORE di "UNICREDIT s.p.a." (piena proprietà per la quota di 1/1) CONTRO [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/1).

Il pignoramento, gravante su tutti gli immobili di cui al LOTTO UNICO, è stato eseguito per un credito di € 446.045,22 oltre interessi e spese (allegato 7).

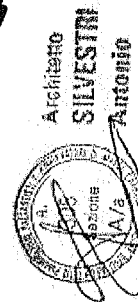
Estremi dell'atto di provenienza

Trascrizione Reg. Part. n.4524 del 19/06/2009

COMPRAVENDITA per Notaio Dario Dalle Luche, Rep. n.69327/23906 del 17/06/2009 A FAVORE di Società [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/1) CONTRO Società [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/1) (allegati 7-10).

Gli immobili erano stati precedentemente acquistati dalla Società [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/1) con atto di COMPRAVENDITA per Notaio Dario Dalle Luche, Rep. n.68285/23057 del 28/03/2008, da [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 9/108 ciascuno), [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 9/108), [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 6/108 ciascuno), [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 3/108 ciascuno), [REDACTED] e [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 9/108 ciascuno), [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 27/108), [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 3/108), [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 2/108 ciascuno), trascritto il 16/04/2008 al Reg. Part. n.2709.

Le VISURE STORICHE catastali degli immobili pignorati riportano correttamente la complessa situazione degli intestati dell'ultimo ventennio (allegato 4).



5. PUNTO 3 DEL QUESITO

Sommatoria descrizione dei beni

Gli immobili pignorati, consistenti in un unico appezzamento di terreni della Superficie catastale totale di 5.739 mq , si trovano a circa 1,5 Km dal centro di Carrara (MS), lungo il Viale XX Settembre SNC, nei pressi dello Stadio dei Marmi, in zona periferica prevalentemente residenziale/commerciale, ottimamente servita dalla viabilità e dai servizi pubblici di trasporto.

All'appezzamento si accede dal Viale XX Settembre attraverso un cancello pedonale che insiste sulla Particella 70.

I terreni sono in buona parte pianeggianti, ma presentano qualche dislivello a scarpata all'incirca in corrispondenza dei confini tra le Particelle 70-71, tra le Particelle 71-72 ed all'interno della Particella 70 come è possibile riscontrare dal confronto della mappa catastale con la cartografia che si allega (C.T.R. FOGLIO 31 allegato 5).

L'appezzamento è recintato su quasi tutti i lati tranne verso il Fosso del Pino (o Canale del Bertino) dove comunque il confine è ben delimitato dal muro di contenimento dell'alveo dello stesso fosso e tranne verso la vecchia ferrovia marmifera lungo il perimetro Nord delle Particelle 61-70.

È importante chiarire bene che all'interno dell'appezzamento, tra le Particelle 61-70, dovrebbe insistere la piccola gora del Canale Perticata del quale però non ne resta più traccia se non alle estremità e cioè allo sbocco sotto la vecchia ferrovia marmifera ed all'imbocco nella tubazione che parte dalla recinzione che divide i terreni pignorati di cui alle Particelle 61-70 dalla Particella 65 (allegato 9 FOTO N.ri 7-8).

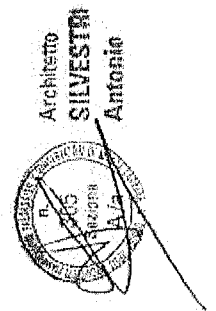
Questo fatto genera un deflusso delle acque che fuoriescono dal piccolo tunnel che si trova sotto la vecchia ferrovia marmifera disordinato e quindi invasivo per la parte di terreni a valle delle scarpate soprattutto per la Particella 71 con conseguente ristagno delle acque che non riescono a defluire nel Fosso del Pino (o Canale del Bertino).

Allo stato attuale i terreni si presentano in gran parte e da lungo tempo in stato di generale abbandono e per questo invasi da vegetazione infestante che impedisce di potersi muovere liberamente al loro interno, tranne una piccola parte insistente sulla Particella 70 e sulla Particella 61 che è coltivata ad orto per una superficie complessiva di circa 400 mq.

6. PUNTO 4 DEL QUESITO

Stato di possesso degli immobili

Tutti gli immobili pignorati sono liberi.



7. PUNTO 5 DEL QUESITO

Formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente

Dalle ricerche effettuate non risulta che ci saranno formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente.

8. PUNTO 6 DEL QUESITO

Formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente

Trascrizione Reg. Part. n.845 del 31/08/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Massa Sezione Distaccata di Carrara (MS), Rep. n.227/2012 del 11/06/2012, A FAVORE di "UNICREDIT s.p.a." (piena proprietà per la quota di 1/1) CONTRO Società [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/1).

Importo capitale € 431.143,17 ed importo totale € 500.000,00.

Gravame riferito a tutti gli immobili pignorati (allegato 7).

9. PUNTO 7 DEL QUESITO

Regolarità edilizia e urbanistica dei beni

Non sono da segnalare irregolarità edilizie ed urbanistiche che riguardano gli immobili pignorati tranne l'esistenza di una piccola vecchia tettoia con struttura in legno che può essere assimilabile ad una costruzione precaria e per questo provvisoria e quindi smontabile.

10. PUNTO 8 DEL QUESITO

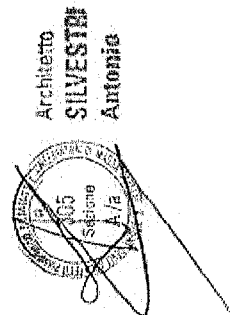
Certificazione energetica e degli impianti

Trattasi esclusivamente di terreni quindi gli immobili pignorati non sono soggetti a certificazione energetica e degli impianti.

11. PUNTO 9 DEL QUESITO

Valore degli immobili

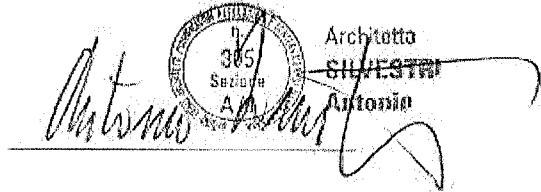
Gli immobili pignorati, consistenti in un unico appezzamento di terreni, della Superficie catastale complessiva di 5.739 mq sono stati valutati in un LOTTO UNICO del valore di € 350.000,00 quindi circa 61,00 €/mq confermando il prezzo di acquisto di cui alla COMPRAVENDITA del 2009 (allegato 10) in quanto si è ritenuto che dal 2009 ad oggi i prezzi sono rimasti invariati.



* * *

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene di aver concluso la RELAZIONE DI STIMA ed espletato l'incarico ricevuto ma rimane comunque a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti e/o integrazioni alla presente RELAZIONE DI STIMA.

Massa (MS), 09/09/2014
L'esperto stimatore Arch. Antonio Silvestri



Architetto
SILVESTRI
Antonio

Seguono nell'ordine gli allegati (riprodotti anche su supporto informatico in un unico file PDF):

1. VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO.
2. ALLEGATO di cui al punto e) del QUESITO: "Comunicazione inizio operazioni peritali e accesso agli immobili pignorati".
3. VERBALE DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO.
4. Agenzia delle Entrate di Massa Carrara – Territorio:
 - ESTRATTO DI MAPPA (Foglio 52 unito al Foglio 50);
 - VISURE STORICHE immobili pignorati.
5. Stralcio cartografia C.T.R. FOGLIO 31.
6. Canali irrigui Rete di Carrara Avenza.
7. Agenzia delle Entrate di Massa Carrara – Servizio di Pubblicità Immobiliare: Ispezioni Ipotecarie.
8. C.D.U. datato 03/06/14.
9. ALLEGATO di cui al punto d) del QUESITO: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.
10. ALLEGATO di cui al punto c) del QUESITO: atto di provenienza.

Si allegano inoltre su foglio separato alla sola relazione originale depositata in Cancelleria del Tribunale di Massa:

11. ALLEGATO di cui al punto a) del QUESITO: ELENCO TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI, SEQUESTRI CONSERVATIVI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.
12. ALLEGATO di cui al punto b) del QUESITO: DESCRIZIONE DEI BENI, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE.
13. Attestazione di avere provveduto agli invii delle copie della RELAZIONE DI STIMA ai creditori precedenti e al debitore.