



**TRIBUNALE DI MASSA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 47/2014 R.G.E.**

**[REDACTED]**  
*contro*  
**[REDACTED]**

**G.E. Dott.ssa SARA FARINI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**C.T.U. Arch. LINO GIORGINI**



## QUESITI POSTI AL C.T.U.

Il G.E. ha sottoposto al sottoscritto il seguente quesito:

- provveda il CTU, 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/i bene /i al/i debitore/i;

- 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.

1. Ad avvertire il Sig. Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno;

2. 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;

3. a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;

4. 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 stati 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 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 o 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);

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 a ciò 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 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 sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 e dell'articolo 46, 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



## ADEMPIMENTI PRELIMINARI

### 1) CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA

Il sottoscritto ha esaminato i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. e a tale proposito dichiara quanto segue:

- il creditore che richiede la vendita ha allegato il certificato storico catastale;
- il creditore che richiede la vendita ha allegato la relazione redatta dal Notaio Federico Cattanei in data 9/6/2014 relativa ai titoli di proprietà e degli atti risalenti all'ultimo ventennio (vedi documentazione allegata agli atti).

Per quanto riguarda la provenienza dei beni del debitore, il sottoscritto ha verificato presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Massa<sup>1</sup> quanto segue:

- atto di assegnazione redatto dal Notaio Carmelo La Rosa in data 3/1/2000, rep. 38285, trascritto il 17/1/2000 (Reg. particolare n. 283 – Reg. generale n. 410) presso l'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, Servizio di Pubblicità Immobiliare, con il quale [redacted] [redacted], assegnava la proprietà superficiale ai Sigg. [redacted]

Conseguentemente quest'ultimi sono in titolari del diritto di superficie e non della piena proprietà del bene. Il diritto di proprietà sul fondo, in realtà, era in capo al Comune di Mulazzo il quale concesse alla citata [redacted] il diritto di superficie sul proprio suolo su cui la stessa ha costruito il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente.

A tale fine si dichiara che in data 22/6/1998, prot 1499<sup>2</sup>, il Sindaco del Comune di Mulazzo ha rilasciato alla Coop. *La Serenissima* il certificato di avvenuto adempimento agli obblighi contrattuali di cui alle convenzioni Notaio V. Morichelli del 14/9/1995 e 19/2/1996.

Il sottoscritto ha provveduto ad integrare la documentazione di cui sopra con l'estratto di mappa relativo, con le planimetrie catastali dei fabbricati e la ulteriore documentazione estratta dalla Conservatoria dei RR.II.<sup>3</sup>. Si dichiara, pertanto, che la documentazione è completa.

### 2) INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Per quanto riguarda l'inizio delle operazioni peritali, si dichiara che il sottoscritto ha comunicato tramite raccomandata con ricevuta di ritorno e con p.e.c. al debitore, alla comproprietaria, al creditore precedente e al creditore ipotecario l'inizio delle stesse – fissate per il giorno 7/11/2014, alle ore 9,30 - indicando il luogo ed invitando il proprietario a consentire la visita degli immobili da parte dello scrivente.

Quanto sopra è stato comunicato anche all'Avv. Massimo Bonomi (legale del debitore) tramite p.e.c.

Le operazioni si sono regolarmente svolte nel giorno prefissato, così come descritto nel verbale allegato (si veda Allegato B: *Verbale operazioni peritali*).

In data 8/12/2014 il sottoscritto ha inviato la copia della propria relazione tramite p.e.c. all'Avv. Massimo Bonomi (legale del debitore). E' stata inoltre inviata anche al debitore tramite lettera raccomandata.

Come si evince dall'Allegato G: *Lettere fax, comunicazioni*, unitamente alla presente il sottoscritto allega gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui sopra e le ricevute delle trasmissioni p.e.c. citate.

<sup>1</sup> Si veda Allegato D: *Visure ed elaborati Conservatoria RR.II.*

<sup>2</sup> Si veda Allegato E: *Documenti rilasciati dal Comune di Mulazzo.*

<sup>3</sup> Vedi Allegati C e D.

## DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI E.I.

### 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE, ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO, DIRITTI REALI, TITOLI DI PROVENIENZA<sup>4</sup> DEGLI IMMOBILI

I beni immobili oggetto di E.I., siti nel Comune di Mulazzo, sono i seguenti:

1.1) appartamento adibito a civile abitazione disposto su due piani, con cantina nel piano sottostrada, sito in Via della Resistenza, distinto catastalmente come segue:

Foglio	Partic.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
7	1292	20		A/2	4	6 vani	€ 480,30

Catastalmente è intestato a [redacted] Comune di Mulazzo (proprietà per l'area)<sup>4</sup>.

Per quanto riguarda i confini l'appartamento dispone di un'area pertinenziale sul fronte verso l'ingresso e sul retro, mentre confina sugli altri due lati con proprietà varie.

Per quanto concerne il pignoramento, si dichiara che l'u.i. di cui trattasi è stata pignorata per l'intera quota con atto del 4/3/2014, rep. 802/2014, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 12/5/2014, Reg. Gen. 3812, Reg. Part. 3054<sup>5</sup>.

Per quanto riguarda la provenienza si rimanda a quanto precisato precedentemente agli "Adempimenti preliminari".

Si precisa, inoltre, che attualmente l'appartamento è occupato dai proprietari, [redacted]

1.2) garage pertinenziale all'appartamento di cui sopra, posto al piano interrato, sito in Via della Resistenza e distinto catastalmente come segue:

Foglio	Partic.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
7	1292	14		C/6	4	17 mq	€ 43,02

Catastalmente è intestato a [redacted] Comune di Mulazzo (proprietà per l'area).

Per quanto riguarda i confini il garage è sottostante all'appartamento di cui sopra e confina sui lati con proprietà varie del mapp. 1292.

Relativamente alla provenienza si rimanda a quanto precisato precedentemente agli "Adempimenti preliminari".

Anche in questo caso il garage è utilizzato dai proprietari, [redacted]

<sup>4</sup> Vedi Allegato C: *Visure ed elaborati catastali e Adempimenti preliminari.*

<sup>5</sup> Vedi Allegato D: *Visure ed elaborati Conservatoria RR.II.*

<sup>6</sup> Vedi Allegato C: *Visure ed elaborati catastali e Adempimenti preliminari.*



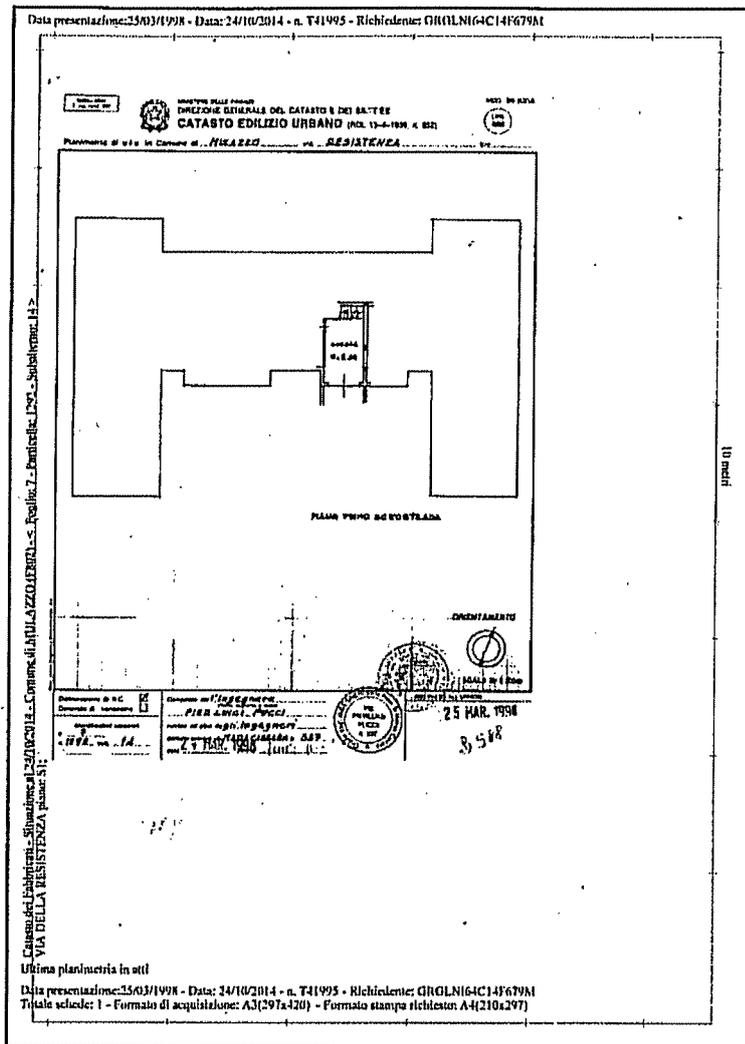
water, bidet, doccia (vasca al p. 1°), lavabo e rivestiti e pavimentati in materiale ceramico; la cucina è rivestita in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno. E' dotato di riscaldamento a gas metano con radiatori (nel terrazzino esterno - vedi foto n. 8 - si trova la caldaia) e in sala è presente una stufa a legna (vedi foto n. 5).

Per ulteriori dettagli si rimanda all'Allegato A.

Dal punto di vista dimensionale si veda quanto segue:

- APPARTAMENTO: sup. lorda 113,00 mq, circa; terrazzi 21,00 mq circa;
- CANTINA A PIANO SOTTOSTRADA: sup. lorda 35,00 mq circa;

2.2) garage ubicato nel piano seminterrato del fabbricato di cui trattasi, distinto catastalmente al foglio 7, mapp. 1292, sub. 14 (vedi precedenti 1.2 e foto nn. 2 e 11, Allegato A).



Planimetria catastale (non in scala)

Il garage è pavimentato in monocottura (altezza interna dei vani circa 2,40 ml) e le dimensioni sono le seguenti: sup. lorda 21,00 mq circa.

Come accennato precedentemente, il garage comunica con la cantina dell'appartamento di cui si è detto; inoltre il vano scala interno collega il garage stesso con il piano terra dell'appartamento di cui sopra.

Per maggiori dettagli si rimanda ai grafici redatti dal sottoscritto (vedi Allegato F), dove sono rappresentate le unità immobiliari descritte precedentemente.

### 3) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA, ESISTENZA ABITABILITA'/AGIBILITA' - CERTIFICAZIONE ENERGETICA - CONFORMITA' IMPIANTI DEI FABBRICATI

#### 3.1) Regolarità urbanistico-edilizia fabbricati oggetto di E.I.

##### 3.1.1) Titoli abilitativi edilizi con cui sono stati realizzati i fabbricati

A seguito dei sopralluoghi effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Mulazzo<sup>7</sup>, il sottoscritto dichiara quanto segue:

- in data 15/6/1994 [redacted] ha presentato la Pratica edilizia n. 9418 per la costruzione di n. 12 alloggi di civile abitazione. Questa istanza fu perfezionata con il rilascio di Concessione Edilizia n. 39 del 18/9/1995;
- in data 25/9/1995 iniziarono i lavori;
- in data 27/10/1995 (prot. S/3633) fu presentata presso il Genio Civile di Massa Carrara la pratica riguardante la costruzione di cui trattasi (pratica sismica n. 869, C.C. n. 420);
- successivamente la citata [redacted] ha presentato una richiesta di variante in corso d'opera alla predetta C.E. 39/1995 (pratica n. 9636), per cui fu rilasciata C.E. n. 13 del 5/3/1997;
- in data 17/4/1996 fu depositato il collaudo delle strutture citate presso il Genio Civile di Massa Carrara, con prot. S/879;
- i lavori furono ultimati in data 12/1/1998 (vedi comunicazione fine lavori del 13/1/1998, prot. 70);
- in data 11/5/1998 il direttore dei lavori, Ing. Pier luigi Pucci, presentò presso il Comune di Mulazzo la dichiarazione di conformità del fabbricato rispetto al progetto approvata e la contestuale dichiarazione di salubrità dell'immobile. Contestualmente, al fine del rilascio dell'abitabilità, [redacted] presentava al Comune di Mulazzo la seguente documentazione:
  - dichiarazione conformità impianti di riscaldamento (sostitutiva parere VV.FF.);
  - dichiarazione conformità ex lege 10/1991;
  - dichiarazione conformità degli impianti idraulici, a firma della ditta "Termoidraulica" di Gianardi Vittorio & C. s.n.c.;
  - dichiarazione di conformità degli impianti elettrici a firma di Arsena Massimiliano.

##### 3.1.2) Conformità delle opere realizzate rispetto ai titoli abilitativi edilizi

Confrontando lo stato attuale dei luoghi con i grafici di cui alla n. C.E. n. 13 del 5/3/1997 (vedi Allegato E) non si riscontrano difformità con quanto regolarmente concesso, ad eccezione per gli infissi che hanno determinato la chiusura del terrazzino posto sul retro dell'appartamento (vedi foto nn. 3 e 8, Allegato A).

Queste opere abusive sono state evidenziate in rosso nel grafico redatto dal sottoscritto, a cui si rimanda (vedi Allegato F).

Considerato che gli interventi citati realizzati in difformità dal titolo abilitativo edilizio non possono essere sanati ex art. 209, L.R. 65/2014, e perciò devono essere rimossi. Stante la loro

<sup>7</sup> Vedi Allegato E: Documentazione rilasciata dal Comune di Mulazzo.

natura (infissi in alluminio) l'operazione non è difficoltosa e comporta spese modeste, come di seguito più precisamente descritto.

### **3.2) Abitabilità/Agibilità**

Per quanto riguarda l'abitabilità si dichiara – come precedentemente precisato – in data 11/5/1998 il direttore dei lavori, Ing. Pier luigi Pucci, presentò presso il Comune di Mulazzo la dichiarazione di conformità del fabbricato rispetto al progetto approvata e la contestuale dichiarazione di salubrità dell'immobile. Contestualmente, al fine del rilascio dell'abitabilità, [redacted] presentava al Comune di Mulazzo la documentazione prescritta dalla legge (vedi Allegato E).

### **3.3) Certificazione energetica**

Per quanto riguarda gli adempimenti di cui alla certificazione energetica degli edifici, ex D.lgs 192/2005 e s.m.i., si dichiara che in data 11/5/1998 [redacted] ai fini del rilascio dell'abitabilità presentava al Comune di Mulazzo anche la dichiarazione conformità impianti di riscaldamento (sostitutiva parere VV.FF.), redatta ai sensi della precedente L. 10/1991 (vedi Allegato E).

### **3.4) Conformità impianti**

Anche per ciò che concerne i prescritti adempimenti relativi all'installazione degli impianti all'interno degli edifici, ex D. Ministero Sviluppo Economico 37/2008 e s.m.i., si dichiara che in data 11/5/1998 [redacted] ai fini del rilascio dell'abitabilità presentava al Comune di Mulazzo anche la seguente documentazione (vedi Allegato E):

- dichiarazione conformità impianti di riscaldamento (sostitutiva parere VV.FF.);
- dichiarazione conformità degli impianti idraulici, a firma della ditta "Termoidraulica" di Gianardi Vittorio & C. s.n.c.;
- dichiarazione di conformità degli impianti elettrici a firma di Arsena Massimiliano.

### **3.5) Conclusioni**

Alla luce di tutto ciò il sottoscritto dichiara che ad eccezione per gli infissi collocati sul terrazzino a piano terra di cui si è detto e che devono essere rimossi, le unità immobiliari di cui trattasi possono essere vendute perché dotate di tutta la documentazione prescritta dalla legge.

## **4) DESCRIZIONE DI VINCOLI DI CARATTERE URBANISTICO, ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI**

A seguito dei sopralluoghi e delle indagini effettuati presso gli uffici competenti si dichiara che il fabbricato non è vincolato dal punto di vista architettonico e/o ambientale.

## 5) FORMALITA', VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Dalle ricerche, sopralluoghi e verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara risulta quanto segue, distinguendo tra i vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente e tra quelli che saranno cancellati o regolarizzati a spese della procedura:

### 5.1) FORMALITA' E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

#### 5.1.a) Pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni, servitù, uso, abitazione, ecc.):

Come precisato precedentemente attualmente gli immobili sono occupati dall'esecutato e dalla propria consorte.

Appare opportuno evidenziare nuovamente che quest'ultimi sono proprietari soltanto "dei muri" e non anche del terreno su cui gli stessi sono stati costruiti per le ragioni che seguono.

La [redacted], originariamente assegnataria in diritto di superficie di un'area PEEP su cui è stato costruito l'edificio in cui si trovano le U.I. oggetto della presente, ha sottoscritto con il Comune di Mulazzo – a firma del Notaio Vertere Morichelli – convenzioni in data 14/9/1995 (rep. 2545, reg. ad Aulla il 2/10/1995, trascr. il 12/10/1995, R.P. 5610, R.G. 7791) e in data 19/2/1996 (rep. 27084, reg. ad Aulla in data 22/2/1996, trascr. il 28/2/1996, R.P. 1109, R.G. 1582)<sup>9</sup>.

La citata società costruì il fabbricato di cui trattasi in forza dei titoli abilitativi edilizi di cui al par. 3) precedente.

Con atto di assegnazione redatto dal Notaio Carmelo La Rosa in data 3/1/2000, rep. 38285, trascritto il 17/1/2000 (Reg. particolare n. 283 – Reg. generale n. 410) presso l'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, Servizio di Pubblicità Immobiliare, la citata [redacted] assegnava la proprietà superficiaria ai [redacted]

In sostanza con le convenzioni del Notaio Morichelli di cui sopra il Comune di Mulazzo concesse in diritto di superficie per 99 anni le aree ricadenti nel PEEP (rinnovabili per ulteriori 99 anni a richiesta di chi ha diritto – vedi art. 12 Convenzione del 14/9/1995).

Nelle Convenzioni inoltre sono prescritti una serie di obblighi (trasferimento o locazione, per es.) che si protraggono per la durata della convenzione o così come stabilito nella convenzione stessa. Alla scadenza di quest'ultima il terreno e il fabbricato costruito ritornano nella piena disponibilità dell'Ente.

Conseguentemente il valore di un appartamento in diritto di superficie è inferiore a quello di un analogo immobile in piena proprietà perché il terreno è di proprietà del Comune.

E' possibile però trasformare il Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà così come precisato al successivo par. 6).

Si sottolinea, comunque che la proprietà superficiaria e non la piena proprietà non implica la ricorrenza di un onere od di un diritto di terzi suscettibili di determinare una diminuzione al

<sup>8</sup> Vedi "Adempimenti preliminari".

<sup>9</sup> Vedi Allegato D.

libero godimento del bene<sup>10</sup>.

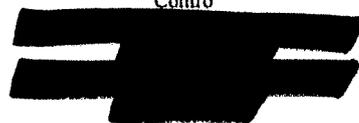
**5.2) FORMALITA' E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI A SPESE DELLA PROCEDURA:**

**5.2.a) Iscrizioni:**

- **IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** - Pubblico Ufficiale, Notaio Lucio Consoli del 26/5/2011, n. repertorio 15692/7173, iscritto all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara in data 1/6/2011 (Reg. particolare n. 789 – Reg. generale n. 4920):

Somma garantita:	Capitale	€ 145.000,00
	Tasso interesse annuo	3,00%
	<b>Totale</b>	<b>€ 290.000,00</b>
	Durata	20 anni

Unità negoziale n. 1 (immobili siti nel Comune di Mulazzo):

Foglio	Particella	Contro
7	1292, sub. 20	
7	1292, sub. 14	

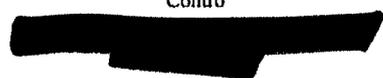
A favore  per la quota:

1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1.

- **IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO** - Pubblico Ufficiale, Tribunale di Genova, n. repertorio 308/2013, iscritto all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara in data 25/3/2013 (Reg. particolare n. 263 – Reg. generale n. 2334):

Capitale: **Totale** 125.000,00 €

Unità negoziale n. 1 (immobili siti nel Comune di Mulazzo):

Foglio	Particella	Contro
7	1292, sub. 20	
7	1292, sub. 14	

A favore  per la quota:

1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1;

- **IPOTECA LEGALE – SOMME A RUOLO (EX ART. 77, D.P.R. 602/1973)** - Pubblico Ufficiale Equitalia Centro S.P.A., n. repertorio 140/6613, iscritto all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara in data 31/12/2013 (Reg. particolare n. 1267 – Reg. generale n. 10821):

Capitale: **Totale** 267.108,40 €

<sup>10</sup> Così Tribunale Taranto, sez. II, sentenza 09.09.2013, n° 1686.

Unità negoziale n. 1 (immobili siti nel Comune di Mulazzo):

Foglio	Particella	Contro
7	1292, sub. 20	[REDACTED]
7	1292, sub. 14	

A favore [REDACTED] per la quota:  
1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1;

**5.2.b) Pignoramenti:**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Pubblico Ufficiale Ufficiali Giudiziari di Massa del 4/3/2014, n. repertorio 802/2014, iscritto all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara in data 12/5/2014<sup>11</sup> (Reg. particolare n. 3054 – Reg. generale n. 3812):

Unità negoziale n. 1 (immobili siti nel Comune di Mulazzo):

Foglio	Particella	Contro
7	1292, sub. 20	[REDACTED]
7	1292, sub. 14	

A favore [REDACTED] per la quota:  
1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1.

<sup>11</sup> Vedi Allegato D.

## 6) STIMA DEI BENI IMMOBILI

E' stato precedentemente precisato che all'esecutato è stata assegnata la proprietà superficaria dei beni di cui trattasi, unitamente alla propria [redacted] atto del Notaio C. La Rosa del 3/1/2000.

Ricordiamo altresì che le aree su cui è stato costruito il fabbricato di cui in narrativa sono occorse alla realizzazione dei programmi di edilizia economica popolare attuati nel corso degli anni '90, in esecuzione dei P.E.E.P.

Abbiamo altresì dichiarato che è possibile trasformare il Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà secondo quanto di seguito precisato.

Più specificamente, i criteri utilizzati per la stima del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 derivano dai meccanismi previsti dalla Legge 448/1998 - *Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo* - art. 31 comma 48 e, precisamente:

*"Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dal ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree.*

*Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà ai momento della trasformazione di cui al comma 47."*

Si evidenzia che:

- l'art. 5-bis, comma 1, della Legge n. 359/1992 richiamato dall'art. 31, comma 48, della Legge 448/1998, ai fini della determinazione del corrispettivo da versare al Comune per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà o per l'eliminazione dei vincoli di cui ai sopraccitati schemi di convenzioni/atti, è stato dichiarato costituzionalmente illegittimo dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 348/2007;

- con la medesima pronuncia è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale, in via consequenziale, dell'art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. 327/2001, (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) e successivamente modificate dall'art. 2, comma 89, lettera a) della Legge 244/2007.

Attualmente dispongono che "l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene, e che quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento";

- la Corte dei Conti a Sezioni Riunite in sede di controllo si è pronunciata deliberando in data 14 aprile 2011 con atto n. 22/contr/11 in merito alla determinazione del corrispettivo da pagare all'amministrazione comunale per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, ritenendo, in buona sostanza, che il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie deve essere determinato dai Comuni, su parere del proprio ufficio tecnico, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati, applicando la riduzione del 60 per cento al valore individuato facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione, ovvero all'art. 37, commi 1 e 2, del DPR n. 327/2001, come modificati dalla legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Alla luce di quanto sopra si sintetizza di seguito il criterio di calcolo che verrà utilizzato e cioè: il 25% del Valore Venale determinato con la riduzione delle somme versate dall'assegnatario per l'acquisizione dell'area in diritto di superficie e per gli oneri rivalutati sulla base della variazione ISTAT. Di tale importo viene preso in considerazione solo il 60%:

$$C = \{[Vv \times (0,75) \times 60\%]\} - Co \times Mp.$$

Dove:

C = Corrispettivo per unità immobiliare;

Vv = Valore Venale attuale dell'area determinato utilizzando come riferimento i valori minimi delle aree fabbricabili del territorio comunale di Mulazzo per l'anno 2005 ai fini ICI (18,70 €/m<sup>2</sup> per i m<sup>2</sup> dell'area)<sup>12</sup>, rivalutati ad oggi secondo quanto stimato dall'Ufficio Tecnico Comunale (23,00 €/mq);

(0,75) = Decurtazione pari al 25 % derivante dall'applicazione dell'art. 37 comma 1 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i. per interventi di riforma economico-sociale;

60% = Riduzione sino alla misura del 60%, come stabilito all'art. 31 comma 48 della Legge n. 448/1998 e s.m.i.;

Co = Oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati previsti dalla Convenzione di assegnazione delle aree in diritto di Superficie, rivalutate, in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a partire dalla data della Convenzione sino all'ultimo dato disponibile;

Mp = Quota millesimale alloggio, box e relative pertinenze (mill./1000).

Visto quanto sopra, conseguentemente alle indagini effettuate in loco, considerato lo stato di conservazione, le caratteristiche particolari, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare<sup>13</sup> ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che il sottoscritto considera attendibili ed eque. In particolare si precisa che si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq).

Nel dettaglio si veda quanto segue.

#### 6.1) VALORE DEI CORRISPETTIVI DA VERSARE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

Per trasformare il Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà, utilizzando i criteri di cui sopra, si dovrà versare la seguente somma:

$$C = \{[Vv \times (0,75) \times 60\%]\} - Co \times Mp.$$

Nel caso specifico:

C = Corrispettivo per unità immobiliare;

Vv = Valore Venale attuale dell'area: 23,00 €/m<sup>2</sup> x 150,00 mq = € 3.450,00;

Co = Oneri di concessione del diritto di superficie: € 43.090,58 (pari a £ 83.435.000 vedi art. 1, Convenzione del 14/9/1995), rivalutati ad € 61.748,80/150,00 mq = € 411,65;

Mp = non sono presenti.

Per cui avremo:

$$C = \{[€ 3.450,00 \times (0,75) \times 60\%]\} - € 411,65 = € 1.140,85.$$

**Conseguentemente il corrispettivo che si dovrà versare al Comune di Mulazzo sarà pari ad € 1.140,85 (millecentoquaranta,85).**

<sup>12</sup> Vedi D.G.M. n. 23 del 12/2/2003 – Allegato E.

<sup>13</sup> Vedi Allegato H: *Tabella O.M.I.*

## 6.2) VALORE DEGLI IMMOBILI

Una volta stabilito il corrispettivo di cui sopra, di seguito si stimano gli immobili oggetto della presente secondo il valore attuale:

6.2.1) fabbricato adibito a civile abitazione, sito in <sup>via</sup> Via della resistenza del Comune di Mulazzo, distinto catastalmente al foglio 7, 1292, sub. 20 (vedi precedente 1.1):

Superficie lorda cantina piano seminterrato	14,00 mq
Superficie lorda appartamento piano terra	56,50 mq
Superfici terrazzi piano terreno	12,00 mq
Superficie corti esclusive piano terra	72,00 mq
Superficie lorda appartamento piano primo	56,50 mq
Superfici terrazzi piano primo	9,00 mq
<b>VALORE CANTINA PIANO SEMINTERRATO (14,00 mq x 500,00 €/mq)</b>	<b>7.000,00 €</b>
<b>VALORE APPARTAMENTO PIANI TERRA E PRIMO (113,00 mq x 1.200,00 €/mq)</b>	<b>135.600,00 €</b>
<b>VALORE TERRAZZI PIANI TERRA E PRIMO (21,00 mq x 600,00 €/mq)</b>	<b>12.600,00 €</b>
<b>VALORE CORTI ESCLUSIVE PIANO TERRA (72,00 mq x 300,00 €/mq)</b>	<b>21.600,00 €</b>
<b>VALORE TOTALE STIMATO</b>	<b>176.800,00 €</b>
<b>Stima in relazione al titolo di proprietà (1/2)</b>	<b>88.400,00 €</b>

6.2.2) garage ubicato nel seminterrato del fabbricato di cui sopra, sito in Via della resistenza del Comune di Mulazzo, distinto catastalmente al foglio 7, 1292, sub. 20 (vedi precedente 1.2):

Superficie lorda garage	21,00 mq
<b>VALORE GARAGE (21,00 mq x 600,00 €/mq)</b>	<b>12.600,00 €</b>
<b>VALORE TOTALE STIMATO</b>	<b>12.600,00 €</b>
<b>Stima in relazione al titolo di proprietà (1/2)</b>	<b>6.300,00 €</b>

## 6.3) CONCLUSIONI

Come evidenziato precedentemente gli infissi posti a chiusura del terrazzino a piano terra dell'appartamento di cui al par. 6.2.1) precedente devono essere rimossi perché abusivi e non sanabili ex art. 209, L.R. 65/2014.

Per poter eseguire la "riduzione in pristino" degli interventi abusivi è necessario smontare gli anzidetti infissi e ripristinare lo stato dei luoghi come descritto nel titolo abilitativo edilizio.

A tale proposito il sottoscritto ritiene congrua una spesa conseguente pari ad € 1.500,00 (millecinquecento), che verrà detratta dalla stima di cui sopra, come di seguito rappresentato.

Oltre a ciò, per poter acquistare la piena proprietà degli immobili, si dovrà trasformare il diritto

## 6.2) VALORE DEGLI IMMOBILI

Una volta stabilito il corrispettivo di cui sopra, di seguito si stimano gli immobili oggetto della presente secondo il valore attuale:

6.2.1) fabbricato adibito a civile abitazione, sito in <sup>via</sup> Via della resistenza del Comune di Mulazzo, distinto catastalmente al foglio 7, 1292, sub. 20 (vedi precedente 1.1):

Superficie lorda cantina piano seminterrato	14,00 mq
Superficie lorda appartamento piano terra	56,50 mq
Superfici terrazzi piano terreno	12,00 mq
Superficie corti esclusive piano terra	72,00 mq
Superficie lorda appartamento piano primo	56,50 mq
Superfici terrazzi piano primo	9,00 mq
<b>VALORE CANTINA PIANO SEMINTERRATO (14,00 mq x 500,00 €/mq)</b>	<b>7.000,00 €</b>
<b>VALORE APPARTAMENTO PIANI TERRA E PRIMO (113,00 mq x 1.200,00 €/mq)</b>	<b>135.600,00 €</b>
<b>VALORE TERRAZZI PIANI TERRA E PRIMO (21,00 mq x 600,00 €/mq)</b>	<b>12.600,00 €</b>
<b>VALORE CORTI ESCLUSIVE PIANO TERRA (72,00 mq x 300,00 €/mq)</b>	<b>21.600,00 €</b>
<b>VALORE TOTALE STIMATO</b>	<b>176.800,00 €</b>
<b>Stima in relazione al titolo di proprietà (1/2)</b>	<b>88.400,00 €</b>

6.2.2) garage ubicato nel seminterrato del fabbricato di cui sopra, sito in Via della resistenza del Comune di Mulazzo, distinto catastalmente al foglio 7, 1292, sub. 20 (vedi precedente 1.2):

Superficie lorda garage	21,00 mq
<b>VALORE GARAGE (21,00 mq x 600,00 €/mq)</b>	<b>12.600,00 €</b>
<b>VALORE TOTALE STIMATO</b>	<b>12.600,00 €</b>
<b>Stima in relazione al titolo di proprietà (1/2)</b>	<b>6.300,00 €</b>

## 6.3) CONCLUSIONI

Come evidenziato precedentemente gli infissi posti a chiusura del terrazzino a piano terra dell'appartamento di cui al par. 6.2.1) precedente devono essere rimossi perché abusivi e non sanabili ex art. 209, L.R. 65/2014.

Per poter eseguire la "riduzione in pristino" degli interventi abusivi è necessario smontare gli anzidetti infissi e ripristinare lo stato dei luoghi come descritto nel titolo abilitativo edilizio.

A tale proposito il sottoscritto ritiene congrua una spesa conseguente pari ad € 1.500,00 (millecinquecento), che verrà detratta dalla stima di cui sopra, come di seguito rappresentato.

Oltre a ciò, per poter acquistare la piena proprietà degli immobili, si dovrà trasformare il diritto

di superficie in diritto di pieno proprietà acquistando con atto pubblico la relativa quota di terreno di proprietà comunale secondo quanto sopra precisato.

Da ciò si ottiene la seguente valutazione definitiva:

$$VB E.I. = SB - [OD + C + SG].$$

Dove:

**VB E.I.** = valore dei beni caduti in esecuzione;

**SB** = Valore dei beni determinato utilizzando come riferimento i valori attuali di beni simili;

**OD** = Oneri per demolizione opere abusive;

**C** = Corrispettivo da versare per trasformazione Diritto di superficie per unità immobiliare;

**Spese Generali** = spese per trasformazione Diritto di superficie (spese notarili, diritti, ecc.).

Per cui avremo:

$$VB E.I. = (\text{€ } 88.400,00 + \text{€ } 6.300,00) - [\text{€ } 1.500,00 + \text{€ } 1.140,85 + \text{€ } 2.500,00] = \text{€ } 94.700,00 - \text{€ } 5.140,85 = \underline{\text{€ } 89.559,15} \text{ (ottantanovemilacinquecentocinquantanove,15)}.$$

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene espletato l'incarico affidatogli, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Massa, 10/12/2014.

*Cron 834 T*

La presente relazione è stata depositata  
nella cartella di deposito  
Pubblico Ufficio Civile  
con l'incarico  
GIORGINI LINO  
alla data 10.12.14 del 10.12.14

Il Firmatario  
*[Signature]*

Il C.T.U.  
Arch. Lino Giorgini



Architetto  
**GIORGINI**  
Lino Giuseppe