

TRIBUNALE di MASSA

Causa di Espropriazione Immobiliare

n. 181/2012

promossa dal Sig.

[REDACTED]

contro il Sig.

[REDACTED]

G.I. : Dr. Giampaolo Fabbrizzi

Udienza : 26/02/2014

➤ **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.

➤ **ATTI DI PIGNORAMENTO ED IMMOBILI DAGLI STESSI COLPITI**

Premesso che:

in data 06/12/2012 l' [REDACTED] chiedeva la riunione della procedura esecutiva immobiliare n. 263/2012 da essa promossa nei confronti [REDACTED] [REDACTED] garante per fideiussione, alla procedura esecutiva immobiliare n. 181/2012 promossa da [REDACTED]

oOo

- In data 03/07/2012 Rep. 892 trascritto a Massa il 06/07/2012 al n. part. 4294 la [REDACTED] sottoponeva a pignoramento i beni immobili di proprietà [REDACTED] [REDACTED] immobili così descritti:

- In Comune di Carrara, Fraz. Avenza Via Livorno unità immobiliare adibita a civile abitazione, distinta al N.C.E.U del Comune di Carrara al Foglio 94, Mapp.le 11

- In data 30/11/12 Rep. 1781 trascritto a Massa il 07/12/2012 Reg. part. 7648, la Cassa di Risparmio di Carrara sottoponeva a pignoramento i beni immobili di proprietà [REDACTED] residente in Carrara, Via Livorno n°6/B loc. Avenza immobili così descritti:

- In Comune di Carrara, Fraz. Avenza Via Livorno unità immobiliare adibita ad autorimessa in P.T, distinto al N.C.E.U del Comune di Carrara al Foglio 94, Mapp.le 31 (ora Mapp.le 11 sub. 1) di mq 12

- In Comune di Carrara, Fraz. Avenza Via Livorno terreno distinto al N.C.T del Comune di Carrara Foglio 94, Mapp.le 12 consistenza 6 are 65 centiare

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 29/05/2013 a rispondere ai sotto elencati quesiti.

➤ **QUESITI**

Studio Tecnico
Geom. Francesco De Angeli

✓ *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 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*

3) *A fornire una sommaria descrizione dei beni,*

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 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 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, servitu', 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 necessari*

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

Lo scrivente accedeva quindi sia all'interno dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale, che esternamente effettuando gli accertamenti tecnici, metrici e fotografici del caso, completati in successivi accessi.

➤ **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.
- 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, senza nessun impedimento all'accesso del bene oggetto di esecuzione.

- 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**

Studio Tecnico
Geom. Francesco De Angeli

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

- **Foglio 94 Mapp.le 11** ; Z.C. 1 ; cat. A/3 ; cl 3 ; vani 4 ; R.C € 268,56

- **Foglio 94 Mapp.le 11 sub. 1 (ex Mapp.le 31)** ; Z.C. 1 ; cat. C/6 ; cl 3 ; mq 12 ; R.C € 32,85

tutti con titolo :

[REDAZIONE]

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

- **Foglio 94 Mapp.le 12** ; cat. Sem Irr. Arb. ; cl 3 ; mq 665 ; R.D. € 4,07 ; R.A. € 1,55

tutti con titolo :

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

- **Confini**

I beni costituiscono un unico corpo, tra le coerenze :

Nord. : Mapp.li 7 ; 780 e 1103

Sud. : Mapp.li 34 ; 744

Est : Mapp.le 1124

Ovest : Mapp.le 10

***N.B** - Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Massa Carrara si è riscontrato che :*

- relativamente all'unità abitativa distinta con il Mapp.le 11, la planimetria in atti non corrisponde alla stato rilevato al momento del sopralluogo.

- relativamente invece all'unità distinta con il Mapp.le 11 sub. 1 (manufatto ad uso magazzino/garage), non risulta presente in atti alcuna planimetria.

Di conseguenza per entrambe necessita la redazione di nuove planimetrie catastali.

- **Atto di Pignoramento**

1°Atto di pignoramento immobili depositato presso il Tribunale di Massa al n. 892 il 28/06/2012

2°Atto di pignoramento immobili depositato presso il Tribunale di Massa al n. 1242 il 30/11/2012

3°Richiesta di riunione esecuzione immobiliare del 06/12/2012

Dal confronto dei dati contenuti negli Atti di Pignoramento sopra citati con quelli registrati presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio esistono delle discrepanze di seguito riportate

- i dati catastali dell'autorimessa risultano discrepanti da quelli in atti presso l'Agenzia del Territori, infatti non si tratta del Mapp.le 31 del Foglio 94 ma bensì del Mapp.le 11 sub. 1 a seguito di " Bonifica identificativo Catastale" riportato nella visura storica allegata

- i beni oggetto della procedura esecutiva risultano ancora intestati [REDAZIONE]

[REDAZIONE] in quanto non risulta essere stata presentata nessuna Denuncia di Successione.

Studio Tecnico
Geom. Francesco De Angeli

Inoltre il bene distinto al NCT al Foglio 94 Mapp.le 12 risulta essere gravato da usufrutto di [REDACTED]

- I beni oggetto del presente pignoramento risultano di proprietà per l'intera quota [REDACTED]

[REDACTED] NON INTESTATARIO
DEL BENE PER MANCANZA DELLA DEN. DI SUCCESSIONE

• **Provenienza**

1) Denuncia di Successione di [REDACTED] trascritta a Massa il 20/10/62 al n. part. 3736 ; Reg.to a Carrara il 09/07/62 al n. 39 vol. 284

per beni in Carrara

- Porzione di fabbricato in Avenza Via Aurelia Vecchia 91, NCEU Sez. A mapp.le 671 sub. 2 partita 3847 di un vano a piano terra

- Terreno Sez. A mapp.le 6606 di mq 1331

a favore delle figlie

[REDACTED]
[REDACTED]
2) Atto di Donazione /Divisione Not. Zuccarino rep.- n. 107859 del 05/11/70 trascritto a Massa il 06/09/71 al n. Part. 4216 , Reg.to a Carrara il 25/11/70 al n. 1631, dove sono presenti [REDACTED]
[REDACTED]

Premesso

L[REDACTED] è proprietaria di un appezzamento di terra in Carrara loc. Avenza nel perimetro della Zona Industriale distinti alla Sez. A mapp.le 8241 di mq 1057 e mapp.le 8243 di mq 843, [REDACTED], [REDACTED] sono proprietarie in parti uguali per la quota di ½ con l'usufrutto uxorio di un appezzamento di terreno distinto alla Sez. A mapp.le 6606 di mq 1331 il tutto formante un unico lotto

1) [REDACTED] riservandosi l'usufrutto vita natural durante dona trasferisce e fraziona il terreno di sua proprietà a [REDACTED] la nuda proprietà di parte del mapp.le 8243 e precisamente la porzione di detto mappale di colore verde nella allegata planimetria distinta al mapp.le 8243/a di mq 585. [REDACTED] la nuda proprietà dell'intero mapp.le 8241 di mq 1057, nonché parte del mapp.le 8243 e precisamente la porzione colorata di giallo nell'allegato planimetria mapp.le 8243/b di mq 258

Le porzioni vengano donate limitatamente alla nuda proprietà con diritto accessorio adiacenze pertinenze parti comuni servitù attive e passive. Le presenti sono, le prime donazioni intervenute fra le parti e vengano effettuate con dispensa da collazione la donante è madre delle donatarie

2) [REDACTED] dichiarano di voler procedere alla divisione del mapp.le 6606

"Lotto A" a [REDACTED] nella allegata planimetria colorata in verde mapp.le 6606/a

" Lotto B " a [REDACTED] nella allegata planimetria colorata in giallo mapp.le 6606/b

Mantenendo sempre usufrutto della madre l'accesso alla porzione avverrà attraverso passo privato che corre verso il lato Sarzana del mapp.le 8243 e 8241 con innesto da via Livorno

- Quesito n. 3:

A fornire una sommaria descrizione dei beni

• **Descrizione abitazione Mapp.le 11**

Trattasi di fabbricato di civile abitazione posto in Carrara via Livorno n. 6/b con accesso, dalla strada comunale, a mezzo stradina sterrata e corte ad uso giardino , che si sviluppa su due piani fuori terra collegati tra loro a mezzo di scala esterna in muratura, composto :

- al P.T ampio soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto, servizio igienico, ripostiglio e piccolo sottoscala ad uso ripostiglio con piccolo porticato a ingresso dell'unità abitativa.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'alloggio appare piuttosto discreto.

- al P.1 sottotetto accessibile da scala esterna , suddiviso in due ampi locali, uno avente funzione di solo sottotetto l'altro adibito ad uso ripostiglio/deposito.

Lo stato di conservazione e manutenzione appare insoddisfacente.

Caratteristiche costruttive generali

- struttura portante in laterizio portante
- solaio di interpiano verosimilmente in laterizio tipo Bausta
- copertura a padiglione con piccola e grossa orditura lignea , il manto di copertura è con tegole.
- canale e pluviali in rame/ lamiera
- facciate con intonaco tinteggiato
- tramezzature interne in laterizio
- serramenti esterni in legno con persiane
- allaccio alla pubblica fognatura

Finiture interne unità P.T

- pareti interne intonacate al civile rifinite con tinteggiatura
- porte interne in legno tamburato
- riscaldamento a mezzo pompe di calore
- impianto elettrico sotto traccia.
- pavimentazione parte in ceramica e parte in marmo
- cucina in muratura con rivestimento in ceramica 10x10
- rivestimenti servizi igienici in ceramica , completi di doccia, lavandino, vaso e bidet .

Porzione di sottotetto ad uso ripostiglio/deposito

- pavimentazione in battuto di cemento
- infissi in alluminio e legno
- assenza di impianti sia elettrico che idrico

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

- **Consistenza**

- Abitazione P. terra

Sup. netta: = mq 92,31

Sup. lorda = mq. 113,77

- Portico P.T

Sup. netta: = mq 7,14

- Sottotetto/ Magazzino

Sup. netta = mq 30,00

Sup. lorda = mq 38,25

- **. Descrizione loc. di deposito Mapp.le 11 Sub. 1 (ex Mapp.le 31)**

Trattasi di manufatto insistente all'interno del mappa.le 11 ad uso deposito, in un unico piano fuori terra, composto da un ampio locale ad uso ricovero attrezzi, affiancato da piccola tettoia in legno e piccolo servizio igienico esterno.

Caratteristiche costruttive generali

- struttura portante in pannelli prefabbricati di cemento
- copertura a capanna
- canale e pluviali in ferro
- infissi in alluminio
- impianto elettrico fuori traccia
- pavimento in battuto di cemento

- **Consistenza**

- Loc. Deposito/Tettoia

Sup. netta: = mq 29,02

Sup. lorda: = mq 34,18

- **Destinazione Urbanistica**

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Carrara il Mapp.le 11:

1) per effetto della variante al Piano Strutturale, approvata con Delibera C.C n°28 del 16/03/2012, Pubb. I. BURT n°22 del 30/05/2012 ricade nel :

Studio Tecnico
Geom. Francesco De Angeli

- Sistema della pianura costiera Art. 8 N.T.a – U.T.O.E n°6 Zona Industriale – All. A – intera particella
 - Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lett. e) : Aree urbane di recente formazione – intera particella
 - Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lett. e) : Aree industriali e artigianali esistenti – intera particella
- 2) per effetto del Regolamento Urbanistico ,approvato con Delibera C.C n° 64 del 8/04/1998 e successive modificazioni ricade :

- nell'Area all'interno del Consorzio Zona Industriale Apuana (CZIA) – intera particella
- nella Sottozona G/2 – Verde pubblico art. 14 NTA R.U – in parte
- nella Sottozona F/4 – Viabilità art. 13 NTA R.U – in parte

3) sottoposto ai seguenti vincoli:

- Sito di bonifica di interesse nazionale (ora regionale) D.M 21/12/1999 – intera particella

- **Descrizione terreno mapp.le 12**

Appezamento di terreno di forma rettangolare, pianeggiante avente superficie catastale di mq. 665, completamente recintato a mezzo di paletti e rete metallica a maglia sciolta.

Il terreno è posto sul retro dell'abitazione lato Massa, risultandone parte integrante con solo accesso diretto dal mapp.le 11.

Consistenza

Superficie catastale = mq 665

- **Destinazione Urbanistica**

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Carrara il Mapp.le 12:

1) per effetto della variante al Piano Strutturale, approvata con Delibera C.C n° 28 del 16/03/2012, Pubb. I. BURT n° 22 del 30/05/2012 ricade nel :

- Sistema della pianura costiera Art. 8 N.T.a – U.T.O.E n°6 Zona Industriale – All. A – intera particella
 - Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lett. e) : Aree urbane di recente formazione – intera particella
 - Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lett. e) : Aree industriali e artigianali esistenti – intera particella
- 2) per effetto del Regolamento Urbanistico ,approvato con Delibera C.C n° 64 del 8/04/1998 e successive modificazioni ricade :

- nella Sottozona F/4 – Viabilità art. 13 NTA R.U – in parte
- nella Sottozona D/2 – Industriale /artigianale di riordino art. 12 NTA R.U – intera particella

3) sottoposto ai seguenti vincoli:

- Sito di bonifica di interesse nazionale (ora regionale) D.M 21/12/1999 – intera particella

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, pur avendo l'esecutato la residenza presso l'unità abitativa oggetto del presente procedimento, al momento del sopralluogo questa risultava occupata a titolo gratuito dalla [REDACTED]

- 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.)*

In relazione a quanto sopra richiesto si specifica che :

- Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio urbanistico del comune di Carrara si è riscontrato che dalla Destinazione del vigente PRG (si allega CDU) la zona oggetto di esecuzione immobiliare ricade in Zona Soggetta al SIN (Sito di interesse nazionale) oltre che a Verde pubblico e Viabilità, tutti vincoli che limitano e/o vietano l'edificazione.

- Data la natura del bene non esistono spese condominiale trattandosi di unità singola

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 la CC.RR.II (visure allegate alla presente) è emerso che :

- ISPEZIONI di [REDACTED]

Trascrizione contro del 06/03/2012; Reg. Part. 1451; Reg. Gen. 1894

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Massa Rep. 372/12 del 22/02/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – SENTENZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Per immobili siti in Carrara (MS)

Iscrizione contro del 02/10/12; Reg. Part. 940; Reg. Gen. 7861

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Massa Repertorio 585 del 26/09/12

Studio Tecnico
Geom. Francesco De Angeli

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Per immobili siti in Carrara (MS)

SOGGETTO DEBITORE

Trascrizione contro del 07/12/2012; Reg. Part. 7648; Reg. Gen. 10316

Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA Rep. 1781 del 30/11/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Per immobili siti in Carrara (MS)

- ISPEZIONI di GIOVANELLI ELDA

Iscrizione contro del 28/12/1983; Reg. Part. 797; Reg. Gen. 9462

IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA

SOGGETTO DEBITORE

Rettifica a Iscrizione contro del 04/07/2003; Reg. Part. 1215; Reg. Gen. 6872

Pubblico Ufficiale: PRESIDENTE TRIBUNALE - Rep. 88/90 del 14/02/90

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in Carrara (MS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento : Iscrizione n. 40 del 1990

Documenti successivi correlati

1. Annotazione n. 892 del 12/07/04 (Cancellazione totale)

Iscrizione contro del 03/01/2004; Reg. Part. 9; Reg. Gen. 64

Pubblico Ufficiale: FRATI CARLO - Rep. 41/10 del 22/12/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in Carrara (MS)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Annotazione contro del 10/07/04; Reg. Part. 890 Reg. Gen. 7521

Pubblico Ufficiale: FRATI CARLO - Rep. 8153 del 17/09/03

Annotazione a iscrizione – Cancellazione Totale

Formalità di riferimento : Iscrizione n. 140 del 1990

Trascrizione contro del 06/07/12; Reg. Part. 4292; Reg. Gen. 5597

Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA Rep. 892 del 03/07/12

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Studio Tecnico
Geom. Francesco De Angeli

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.

- *Relativamente all'unità immobiliare distinta al Mapp.le 11*

Fabbricato , oggetto in data 28/05/1976 di rilascio da parte del Comune di Carrara di C.E n° 1314 per "Ampliamento di fabbricato sito in Carrara Loc. Avenza " Via Livorno di  .

Non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo in linea edilizia afferente la costruzione dell'unità immobiliare in esame, come pure traccia del rilascio del certificato di Abitabilità .

N.B : si presume (come confermato dai tecnici comunali) che il rilascio di detto titolo abilitativo da parte del Comune di Carrara sia conseguente di una realizzazione legittima della costruzione del fabbricato, anche se come sopra detto non è reperibile il titolo originario.

Dal sopralluogo eseguito si sono riscontrate delle difformità dalla sopra descritta licenza e precisamente:

- diversa distribuzione degli spazi interni.
- difformità prospettiche
- realizzazione di scala esterna per accesso piano sottotetto.

Studio Tecnico
Geom. Francesco De Angeli

All'Attualità le difformità rilevate , risulterebbero essere sanabili con presentazione di "Attestazione di Conformità in Sanatoria " ai sensi dell' art. 140 L.R. Toscana n° 1/2005 , previo la demolizione della scala esterna di collegamento al piano sottotetto risultante non sanabile.

Di conseguenza alla luce di quanto sopra esposto , sulla base della documentazione potuta recepire presente in atti , in via presuntiva , la fattibilità della sanatoria e la sua esatta quantificazione degli oneri, sanzioni ecc... delle descritte regolarizzazioni edilizie, connesse a variegati fattori ad oggi non pienamente prevedibili, ciò posto secondo gli elementi ad oggi noti , viene compresa nella percentuale di deprezzamento sotto stimata .

Sul fabbricato risulta presentata domanda di condono Edilizio Prot. 3529 del 30/9/1986, n. progressivo 0364550607/2, a sanatoria di sup. utile abitabile di mq. 2,00 e sup. non residenziale di mq. 19,20. (domanda risultante non esplicativa, riferita presumibilmente al p. sottotetto del fabbricato ed al piccolo ripostiglio sotto la scala esterna)

- *Relativamente al loc. uso Deposito/Tettoia distinto al Mapp.le 11 sub. 1(ex Mapp.le 31)*

Sull'annesso risulta presentata domanda di condono Edilizio Prot. 3529 del 30/9/1986 , n. progressivo 0364550607, a sanatoria di sup. non residenziale di mq. 17,06 (domanda risultante non esplicativa , riferita presumibilmente alla realizzazione del manufatto)

N.B.

Le suddette pratiche risultano a tutt'oggi ancora in corso di definizione in quanto mancanti entrambe di tutta la documentazione necessaria al loro rilascio .

Successivamente alle data di presentazione delle domande di condono i beni oggetto del presente procedimento esecutivo sono rientrati nella perimetrazione dell'area S.I.R (Sito Interesse Regionale) ex S.I.N (Sito Interesse Nazionale ai sensi del D.M 21/12/1999) per cui oltre alla documentazione di prassi si dovrà provvedere ad ottenere preventivamente il rilascio di parere favorevole per il suindicato vincolo pena la non rilasciabilità delle domande presentate.

Per l'ottenimento del parere favorevole per il sopraggiunto vincolo S.I.R è necessario procedere alla verifica dei terreni mediante redazione pratica di " Caratterizzazione Ambientale " , ovvero eseguire sondaggi e analisi chimico fisiche delle terre e delle acque al fine di determinare la concentrazione di alcuni analiti previsti dall'accordo di Programma Ministero dell'Ambiente Provincia di Massa Carrara.

A seguito delle analisi del Piano di Caratterizzazione presentato ed approvato dagli Enti competenti quali Comune, Provincia, A.R.P.A T, Regione e A.S.L si hanno n°3 ipo tesi :

- 1) Terreno risultante inquinato
- 2) Terreno risultante fortemente inquinato
- 3) Terreno inquinato, ma utilizzabile ai fini urbanistici a seguito di redazione " Analisi di Rischio" per la salute umana.

All'attualità non potendo prevedere assolutamente sia le risultanze che i costi di tale pratica, considerato anche le risposte da indagini informali effettuate presso geologi che hanno operato in zone limitrofe ai Mapp.li trattati, attesa la opportuna "prudenza" da adottare in questo caso particolare, lo scrivente ritiene che si debba considerare le domande presentate non rilasciabili e quindi considerare l'ipotesi di una messa in ripristino delle opere realizzate abusivamente con conseguente deprezzamento del valore finale stimato.

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.

Essendo il fabbricato costruito antecedentemente le normative richieste non è stata recepita nessuna documentazione. A domanda diretta formulata alla proprietà , alla stessa non risulta che sia mai stato adempiuto a quanto disposto dal Dl.gs 192 del 19/08/2005 e D.M Ministro Sviluppo Economico del 22/01/2008 n° 37.

Si segnala che dall'esame visivo l'impianto elettrico sottotraccia potrebbe non avere i requisiti di Legge .

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.

Studio Tecnico
Geom. Francesco De Angeli

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 dalle planimetrie acquisite) è stata computata tendenzialmente ed indicativamente alla luce di quanto previsto dal DPR 23/03/1998 n°138.

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 simili 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 simile.

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.

Studio Tecnico
Geom. Francesco De Angeli

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 il valore dell'immobile oggetto di stima viene fissato in:

❖ **Abitazione (compreso portico) distinta al Mapp.le 11**

Sup. lorda = mq 120,91 x €/mq 1.500,00 = € 181.365,00

❖ **Porzione sottotetto uso magazzino/ripostiglio**

Sup. lorda = mq 38,25 x €/mq 500,00 = € 19.125,00

❖ **Loc. Deposito/Tettoia distinto al Mapp.le 11 sub. 1 (ex Mapp.le 31)**

Sup. lorda mq 34,18x €/mq 300,00 = € 10.254,00

Per un totale pari a € 210.864,91

Tale importo dovrà essere oggetto di deprezzamento pari al 17 % del valore stimato, compreso i costi necessari per la rimessa in pristino delle opere attualmente illegittime, della presentazione dell'"Attestazione di Conformità in Sanatoria" ai sensi dell'art. 140 L.R. Toscana n° 1/2005, e delle incidenze professionali per la redazione delle pratiche edilizie compreso quella catastale.

Valore finale deprezzato pari a € 175.017,88 arrotondato a € 175.000,00

❖ **Terreno distinto al Mapp.le 12**

Sup. lorda mq 665 x €/mq 40,00 = € 26.600,00

Valore finale pari a € 26.600,00

Valore finale stimato compreso deprezzamento pari a € 201.600,00

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.

➤ **Osservazioni aggiuntive**

Per ragioni di opportunità , considerato che per i beni posti in Carrara Fraz. Avenza Via Livorno :

- la ██████████ sottoponeva a pignoramento la solo unità immobiliare adibita a civile abitazione, distinta al N.C.E.U del Comune di Carrara al Foglio 94, Mapp.le 11.

- e la ██████████ invece l'unità immobiliare adibita ad autorimessa in P.T, distinto al N.C.E.U del Comune di Carrara al Foglio 94, Mapp.le 31 (ora Mapp.le 11 sub. 1) di mq 12, e il terreno distinto al N.C.T del Comune di Carrara Foglio 94, Mapp.le 12

Si può considerare l'ipotesi della formazione di due lotti, uno formato dalla casa e l'altro dal terreno , tenuto conto che come sopra riportato il manufatto distinto al Mapp.le 11 sub. 1 e stato considerato oggetto di

Studio Tecnico
Geom. Francesco De Angeli

demolizione e che l'accesso al terreno distinto al Mapp.le 12 avviene solamente tramite il terreno di cui al Mapp.le 11

Quanto nella presente relazione ad espletamento del mandato ricevuto, compatibilmente agli elementi allo stato a proprie mani, con il massimo scrupolo, obiettività 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 7/2/2014.

Studio Tecnico
Geom. Francesco De Angeli

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

TRIBUNALE di MASSA

Causa di Espropriazione Immobiliare

n. 181/2012

promossa dal Sig.

[REDACTED]

contro il Sig.

[REDACTED]

G.I. : Dr.ssa Elisa Pinna

Udienza : 21/10/2015



Studio Tecnico
Geom. Francesco De Angeli

➤ **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, già 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 da quanto emerso dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Carrara. Il tutto come meglio argomentato nella presente.

➤ **ATTI DI PIGNORAMENTO ED IMMOBILI DAGLI STESSI COLPITI**

Premesso che:

in data 06/12/2012 la [REDACTED] chiedeva la riunione della procedura esecutiva immobiliare n. 263/2012 da essa promossa nei confronti di [REDACTED] (debitore principale) [REDACTED] quale erede della Signora [REDACTED], garante per fideiussione, alla procedura esecutiva immobiliare n. 181/2012 promossa da Italfondiarie s.p.a., contro il medesimo debitore [REDACTED]

oOo

- In data 03/07/2012 Rep. 892 trascritto a Massa il 06/07/2012 al n. part. 4294 la "Italfondiarie spa" sottoponeva a pignoramento i beni immobili di proprietà del [REDACTED]

- In Comune di Carrara, Fraz. Avenza Via Livorno unità immobiliare adibita a civile abitazione, distinta al N.C.E.U del Comune di Carrara al Foglio 94, Mapp.le 11

- In data 30/11/12 Rep. 1781 trascritto a Massa il 07/12/2012 Reg. part. 7648, la [REDACTED] sottoponeva a pignoramento i beni immobili di proprietà del [REDACTED]

- In Comune di Carrara, Fraz. Avenza Via Livorno unità immobiliare adibita ad autorimessa in P.T, distinto al N.C.E.U del Comune di Carrara al Foglio 94, Mapp.le 31 (ora Mapp.le 11 sub. 1) di mq 12

- In Comune di Carrara, Fraz. Avenza Via Livorno terreno distinto al N.C.T del Comune di Carrara Foglio 94, Mapp.le 12 consistenza 6 are 65 centiare

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 29/05/2013 a rispondere ai sotto elencati quesiti.

➤ **QUESITO**

- ✓ Il G.E dispone che il Perito Geom. Francesco De Angeli integri la propria relazione di stima al fine di precisare la sussistenza, sul compendio pignorato, di un vincolo di viabilità esistente, precisandone così tutte le conseguenze di cui debbono essere a conoscenza gli eventuali aggiudicatari.

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



oOo

➤ **ATTIVITA' PERITALI SVOLTE.**

- *Quanto agli accertamenti presso i Pubblici Uffici.*

Nel lasso temporale concesso, per l'espletamento del mandato lo scrivente effettuava varie sessioni presso L'Ufficio Urbanistico del Comune di Carrara ad acquisire quegli elementi e/o documenti ritenuti necessari per la esaustiva risposta al quesito posto :

➤ **PRECISAZIONI GENERALI**

L'espletamento del mandato conferito si concretizza con la formazione della presente consulenza tecnico .

L'elaborato peritale è stato approntato, tenuto conto delle precisazioni quivi esposte, alla luce e compatibilmente a quanto emerge:

- dagli accertamenti condotti presso l'ufficio Urbanistico del Comune di Carrara e dal documento di riscontro quivi acquisito.

➤ **RISPOSTA AL QUESITO**

"Il G.E dispone che Il Perito Geom. Francesco De Angeli integri la propria relazione di stima al fine di precisare la sussistenza , sul compendio pignorato, di un vincolo di viabilità esistente , precisandone così tutte le conseguenze di cui debbono essere a conoscenza gli eventuali aggiudicatari "

- **Destinazione Urbanistica relativa al Mapp.le 11**

Secondo gli strumenti urbanistici attualmente vigenti del Comune di Carrara il Mapp.le 11:

1) per effetto della variante al Piano Strutturale, approvata con Delibera C.C n° 28 del 16/03/2012, Pubbl. BURT n° 22 del 30/05/2012 ricade nel :

- Sistema della pianura costiera Art. 8 N.T.a – U.T.O.E n°6 Zona Industriale – All. A – intera particella
- Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lett. e) : Aree urbane di recente formazione – intera particella
- Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lett. e) : Aree industriali e artigianali esistenti – intera particella

2) per effetto del Regolamento Urbanistico ,approvato con Delibera C.C n° 64 del 8/04/1998 e successive modificazioni ricade :

- nell'Area all'interno del Consorzio Zona Industriale Apuana (CZIA) – intera particella
- nella Sottozona G/2 – Verde pubblico art. 14 NTA R.U – in parte
- nella Sottozona F/4 – Viabilità art. 13 NTA R.U – In parte

3) sottoposto ai seguenti vincoli:

- Sito di bonifica di interesse nazionale (ora regionale) D.M 21/12/1999 – intera particella

- **Destinazione Urbanistica relativa al Mapp.le 12**

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Carrara il Mapp.le 12:



Studio Tecnico
Geom. Francesco De Angeli

1) per effetto della variante al Piano Strutturale, approvata con Delibera C.C n° 28 del 16/03/2012, Pubbl. BURT n° 22 del 30/05/2012 ricade nel :

- Sistema della pianura costiera Art. 8 N.T.a – U.T.O.E n°6 Zona Industriale – All. A – intera particella
- Le Invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lett. e) : Aree urbane di recente formazione – intera particella
- Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lett. e) : Aree industriali e artigianali esistenti – intera particella

2) per effetto del Regolamento Urbanistico ,approvato con Delibera C.C n° 64 del 8/04/1998 e successive modificazioni ricade :

- nella Sottozona F/4 – Viabilità art. 13 NTA R.U – in parte
- nella Sottozona D/2 – Industriale /artigianale di riordino art. 12 NTA R.U – intera particella

3) sottoposto ai seguenti vincoli:

- Sito di bonifica di interesse nazionale (ora regionale) D.M 21/12/1999 – intera particella

All'attualità come evince chiaramente dall'estratto di PRG recepito presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Carrara (in allegato) sia Mapp.le 11 che il Mapp.12 (questo in modo marginale) sono interessati da un vincolo di " Nuova Viabilità di Progetto " come dal vigente Regolamento Urbanistico del territorio del Comune di Carrara redatto a seguito di variante generale approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005 (Adozione Delibera n° 64 del 06/08/04) e successive modifiche puntuali.

Il sopra indicato vincolo con scadenza quinquennale risulta ad oggi scaduto , anche se ancora vigente l'attuale Regolamento Urbanistico con conseguenza che le zone interessate a vincolo scaduto entrano in una disciplina transitoria di qualificazione delle medesime identificate come " Zone Bianche " zone prive di normativa specifica .

E da precisare inoltre che nella redazione del nuovo Regolamento Urbanistico (che secondo quanto riportato dai tecnici comunali non verrà redatto prima di qualche anno) il vincolo scaduto potrà essere nuovamente ripristinato .

1. Sulle zone bianche

La decadenza dei vincoli comporta logicamente il venir meno della disciplina urbanistica di aree soggette a vincoli e la conseguente applicazione temporanea della disciplina delle c.d. zone bianche. Cfr. ex pluris T.A.R. Puglia Bari Sez. II Sent., 31/08/2009, n. 2027.

Il Consiglio di Stato ha chiarito che la scadenza del vincolo di P.R.G., di valenza quinquennale e preordinato alla destinazione di alcune aree ad insediamenti di interesse collettivo, comporta che l'area interessata debba intendersi sottoposta all'applicazione, in luogo dell'originaria destinazione di zona, del regime proprio delle zone bianche. Cfr. Cons. Stato Sez. IV Sent., 29/05/2008, n. 2570.

Alle zone bianche vanno assimilate solo le aree per le quali era stata dettata, a livello di Piano Regolatore Generale, una disciplina vincolistica, successivamente decaduta per mancata attuazione nel quinquennio.

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

In tale situazione viene palesemente a mancare la programmazione d'uso del territorio e non potrebbe che riespandersi illimitatamente lo ius aedificandi insito nel diritto di proprietà. Tuttavia, l'interesse pubblico ad uno sviluppo edificatorio organico viene tutelato dalla norma di salvaguardia posta dall'art. 4 della L. 10/1977, destinata ad operare là dove non sia altrimenti desumibile la volontà degli organi pubblici preposti alla pianificazione urbanistica. Cfr. ex pluris T.A.R. Lazio, Sez. II bis, n. 5292/2001 e T.A.R. Campania Napoli Sez. II Sent., 11/04/2008, n. 2080.

Alla luce delle esposte argomentazioni, la cessata efficacia di un piano attuativo, in tutto o in parte non eseguito, non rende l'area interessata priva di disciplina urbanistica ma risulta soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 4, ultimo comma, della legge 28.01.1977 n. 10, norma oggi confluita nell'art. 9 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (d.P.R. n.380/2001).

2. Sul limiti di edificabilità nelle zone bianche

Il decorso infruttuoso del quinquennio comporta l'immediata cessazione dell'efficacia dei vincoli urbanistici, non semplicemente della loro esecutorietà, bensì della loro stessa esistenza quale previsione urbanistica, con la conseguenza della necessaria riespansione delle ordinarie facoltà dominicali di utilizzazione del bene da parte del titolare.

È, pertanto, illegittimo il diniego di concessione edilizia eventualmente opposto dal Comune al cittadino in ragione del fatto che l'area interessata sia divenuta, per scadenza del vincolo, "zona bianca", ossia priva di disciplina urbanistica, tanto più qualora l'area dovesse essere ricompresa in una zona non sfornita in assoluto di disciplina urbanistica.

In tale ultima ipotesi, infatti, non può operare nemmeno l'art. 4 comma ultimo lett. b) l. n. 10 del 1977 che ammette per le zone bianche esclusivamente interventi di risanamento e manutenzione. Cfr. TAR Napoli, Sez. II, 22 novembre 2007 / 7 dicembre 2007, n. 15830.

3. Sul carattere provvisorio delle zone bianche

È incontrovertibile che i limiti di edificabilità riconducibili alle zone bianche hanno per loro natura carattere provvisorio. Ed è preciso obbligo dell'amministrazione di colmare al più presto ogni lacuna verificatasi nell'ambito della pianificazione urbanistica dettando per tali zone una nuova disciplina urbanistica. Cfr. T.A.R. Campania Napoli Sez. II Sent., 31/07/2009, n. 4606 e T.A.R. Puglia Bari Sez. I Sent., 06/05/2008, n. 1079.

Ebbene, la mancanza di un piano particolareggiato o di altro strumento attuativo non può essere legittimamente invocata ad esclusivo fondamento di un eventuale diniego di concessione edilizia, potendosi giustificare la reiezione soltanto nel caso in cui l'amministrazione possa dimostrare che di tali strumenti attuativi vi sia effettiva necessità a causa dello stato di insufficiente urbanizzazione primaria e secondaria della zona. Pertanto l'assenza di strumenti ur-



Studio Tecnico
Geom. Francesco De Angeli

banistici attuativi non può costituire ragione idonea, da sola, a correggere il diniego al rilascio della concessione edilizia. Cfr. T.A.R. Puglia Lecce Sez. I Sent., 19/11/2009, n. 2796.

Ed in vero, l'applicazione indiscriminata, nelle aree già vincolate da piani attuativi, della normativa paralizzatrice di qualsiasi nuova edificazione non soltanto non appare rispondente, in linea di principio, alla ratio a cui si conforma la disciplina delle zone bianche - disciplina prevista per situazioni di assenza di programmazione urbanistica di rango primario - ma verrebbe a reintrodurre un vincolo di inedificabilità senza motivazioni e a tempo indeterminato, in contrasto con i principi consolidati e con evidenti profili di incostituzionalità Cfr. T.A.R. Lazio, II bis, n. 7479/2001 e T.A.R. Campania Napoli Sez. II Sent., 11/04/2008, n. 2080.

Dacché i procedimenti per l'adozione degli atti amministrativi generali di pianificazione e di programmazione sono - ex art. 2, L. 7 agosto 1990, n. 241 - soggetti al dovere di conclusione del procedimento e poiché i limiti di edificabilità riconducibili alle zone bianche hanno carattere provvisorio, l'Amministrazione comunale ha il preciso obbligo di provvedere in tempi brevi e con sollecitudine, colmando al più presto ogni lacuna verificatasi nell'ambito della pianificazione urbanistica. Sarebbe altresì illegittimo, pertanto, il silenzio serbato dall'Amministrazione la quale non avesse concluso, in tempi ragionevoli e senza fornire motivazione alcuna in ordine alle eventuali ragioni del ritardo, il procedimento finalizzato alla adozione del nuovo strumento urbanistico generale. Cfr. T.A.R. Puglia Bari Sez. I, 06/05/2008, n. 1079.

In definitiva, ove sia venuta meno la pianificazione attuativa e ove l'amministrazione comunale non abbia provveduto in tempi brevi a colmare la lacuna verificatasi, il cittadino e gli uffici tecnici, per individuare i limiti della vigente disciplina di uso del territorio, dovranno fare riferimento agli strumenti urbanistici generali, come se mai avesse operato alcun vincolo. Cfr. ex pluris T.A.R. Campania Salerno Sez. II, 14/02/2002, n. 114.

4. Conclusione.

Per le precedenti argomentazioni, il proprietario di immobile in zona con vincolo pacificamente decaduto da un considerevole lasso di tempo ha diritto al rilascio della concessione edilizia secondo i generali criteri dettati dalle leggi urbanistiche come se il vincolo non fosse mai esistito. Trascorso un considerevole lasso di tempo tale area cessa il suo assoggettamento alla disciplina delle zone bianche, le quali si tipizzano per il carattere di breve temporaneità e per le quali si giustifica un regime restrittivo solo in considerazione di salvaguardia del territorio da una edificazione non organizzata. Il reiterato disinteresse dell'amministrazione comunale alla riconferma del vincolo decaduto o alla realizzazione di quelle opere che hanno giustificato *ab origine* il vincolo medesimo è sufficiente a provare l'avvenuto passaggio dal regime di transitorietà alla disciplina ordinaria. In dette circostanze, l'eventuale diniego di concessione edilizia potrà giustificarsi soltanto nel caso in cui l'amministrazione dovesse dimostrare, motivatamente e con onore di prova, che di tali vincoli vi sia effettiva necessità a causa dello stato di insufficiente urba-



Studio Tecnico
Geom. Francesco De Angeli

nizzazione primaria e secondaria della zona. L'eventuale diniego al rilascio della concessione edilizia costituirebbe un atto illegittimo e potrebbe configurare fattispecie illecite.

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 consegna dei documenti prodotti dal Creditore precedente

Il C.T.U

Geom. Francesco DE ANGELI

Massa il 19/10/2015.

