

TRIBUNALE DI MASSA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 69/2013

Perizia C.T.U.

Relazione di consulenza Tecnica di Ufficio – Stima di beni pignorati

- PARTE RICCORRENTE (Creditore)

[REDACTED]

- CONTROPARTE (Debitore)

[REDACTED]

GIUDICE DOTT. Giampaolo Fabbrizi

Esperto Incaricato

Geom. Andrea Vietina

Gal. Leonardo da Vinci 20

54100 Massa

Tel e Fax 0585 43778

RELAZIONE TECNICA

Nell'udienza del 09.04.2014 è stato chiesto allo scrivente di:

- a) identificare il bene oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altri diritti reali; indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti, segnalare eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni dei passaggi di proprietà del bene nell'arco del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.
- b) Fornire una sommaria descrizione del bene.
- c) Riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale avvenga l'occupazione, con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento e, in particolare, se gli stessi siano registrati, (ipotesi rispetto alla quale dovrò verificare la data di registrazione), la data di scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa in corso per il rilascio.
- d) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, (che resteranno a carico dell'acquirente), ovvero, in particolare:- domande giudiziali,- sequestri ed altre trascrizioni- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione-

convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione- altri pesi o limitazioni d'uso.

- e) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indicare 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.
- f) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornire le notizie di cui all'art. 40 della l. 47/85 e dell'art. 46 d.p.r. 380/01, tenuto conto della vigente legislazione regionale: indicare in particolare gli estremi della concessione della licenza o del permesso di costruire e dell'eventuale concessione in sanatoria, ovvero dichiarare se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
- g) Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno di:
- certificazione energetica di cui al d. lgs 192 del 19.08.2005 attuativa delle direttive CE n° 2002/94

- della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al DM Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n° 37.

-RISPOSTA AI QUESITI

Lo scrivente, dopo aver effettuato le dovute ricerche presso gli Uffici competenti e dopo aver effettuato sopralluogo sui beni oggetto di pignoramento, espone quanto segue:

Trattasi di Piena Proprietà di un immobile sito nel Comune di Aulla tra Viale della Resistenza e Via Nazionale n° 215 , confinante con le particelle 138 sub 11, mappale 1561 sub 224 e sub 293.

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è censito al NCEU al Foglio 22 Mappali:

- 1561 Sub 225 Categoria C/2 Classe 8 Consistenza MQ. 27 Rendita Catastale €. 101,79 intestato a Vema Immobiliare S.R.L. con sede in Aulla;
- 138 Sub 12 Categoria C/1 Classe 7 Consistenza MQ. 215 Rendita catastale €. 3.619,85 intestato a Vema Immobiliare S.R.L. con sede in Aulla ;
- 138 Sub 18 Categoria C/2 Classe 8 Consistenza MQ. 31 Rendita catastale €. 116,87 intestato a Vema Immobiliare S.R.L. con sede in Aulla ;

- PROVENINZA DEGLI IMMOBILI

IMMOBILE FG 22 Mappale 138 Sub 12

- L'immobile è pervenuto all'esecutato con Atto di compravendita redatto dal Notaio Morichelli Vertere in data 18.04.2008 Rep 80591/18153 trascritto a Massa il

07.05.2008 al n° 3134. Bene pervenuto alla venditrice per atto Notaio F. Chiarandini redatto in data 30.12.1985 Rep 6082 Trascritto il 22.01.1986 al N° 510.

IMMOBILE FG 22 Mappale 138 Sub 18


- L'immobile di cui sopra è pervenuto all'esecutato con Atto redatto dal Notaio Morichelli Vertere in data 03.02.2009 Rep 81483/18825 trascritto a Massa il 17.02.2009 al N° 1448.


Era pervenuto al venditore per atto Notaio Morichelli in data 25.06.2003 Rep 64039 Trascritto il 10.07.2003 al N° 4854.

IMMOBILE FG 22 Mappale 1561 Sub 225.

- L'immobile è pervenuto all'esecutato per Atto redatto dal Notaio Morichelli Vertere in data 03.02.2009 Rep n° 81483/18825 trascritto a Massa il 17.02.2009 al N° 1449. bene pervenuto al venditore per atto redatto dal Notaio Morichelli in data 25.06.2003 Rep 64039 Trascritto il 10.07.2003 al N° 4854.

- SERVITU'

1) Servitù inamovibile di elettrodotto costituita con atto in data 14.01.2008 Notaio V. Morichelli rep. 80327/17961 trascritto il 01.02.2008 al N° 1387/1012 a favore di Enel contro 

2) Atto Unilaterale d'obbligo edilizio redatto dal Notaio V. Morichelli N° 64350 in data 16.07.2003 rep n° 64350 trascritto il 04.08.2003 al N° 7942/5403 a favore del Comune di Aulla Contro 

- REGOLARITA' URBANISTICA

Per il mappale 1565 Sub 25

I lavori sono stati eseguiti in conformità al permesso edilizio del 27.07.2003 N° 25/03 e pratica N° 5397; successive varianti in corso d'opera N° 38 del 30.10.2003 pratica N° 5479; Variante N° 90 del 29.11.2004 pratica N° 5558 e variante finale N° 76 del 18.10.2007 Pratica N° 5925; attestazione di agibilità resa dall'Arch Bardi depositata presso il Comune di Aulla in data 09.08.2008 Pro. 13851.

Per gli immobili distinti al Mappale 138 Sub. 12 e 18, i lavori di costruzione risultano essere antecedenti al 01/09/1967 e successivamente sono stati realizzati dei lavori con permesso Edilizio del 23.04.1970 N° 3040.

L'ultima autorizzazione edilizia che riguarda tutti e tre gli immobili eseguiti è la DIA N° 1848/09 che riguardava una ristrutturazione di tutto il locale ad uso commercio con la realizzazione di un sopalco in ferro. Lo scrivente ritiene opportuno riferire, che, nella relazione della DIA non vi è scritto chiaramente che oltre ad una ristrutturazione vi era anche una fusione, ma, parlando con il Tecnico dell'urbanistica del Comune di Aulla abbiamo visto che gli oneri che la Società Vema aveva versato, riguardavano sicuramente anche una fusione (quindi non necessita nessuna altra pratica di fusione).

Detto ciò, lo scrivente ritiene dire che l'immobile ad oggi non è conforme alla Dia depositata presso il Comune di Aulla in quanto a mancante della realizzazione del sopalco, il lavoro si potrà regolarizzare con una variante di fine lavori presentata dal tecnico redattore della Dia, o con una nuova Scia a completamento opera che potrà essere presentata anche da un altro tecnico.

Anche presso l'Agenzia del Territorio di Massa Carrara le planimetrie depositate non sono conformi.

- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) ISCRIZIONE N° 1794 del 29.10.2009

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di mutuo redatta dal Notaio Morichelli Vertere in data 16.10.2009 Rep 82233/19387 a FAVORE della CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA. e [REDACTED] [REDACTED] per un capital di €. 200.000,00 per un totale di €. 300.000,00.

2) TRASCRIZIONE N° 1871 DEL 03.04.2013

Atto Giudiziario , Atto esecutivo immobiliare , Verbale di pignoramento immobile presso Tribunale di Massa Rep 329 del 13.03.2013 a FAVORE DI [REDACTED]; il pignoramento viene iscritto per la somma di €. 133.809,98 più spese e interessi.

3) ISCRIZIONE N° 1204 del 2012.

Atto Giudiziario Ipoteca Giudiziale Decreto Ingiuntivo presso il Tribunale di La Spezia in data 19.12.2012 Rep 637 per un Capitale di €. 132.000,00 per un totale di €. 150.000,00 a FAVORE DI [REDACTED] [REDACTED]

(su questa iscrizione è stato sbagliato l'identificativo catastale in quanto non è Foglio 32 ma bensì Foglio 22).

4) RETTIFICA DI TRASCRIZIONE N° 2902 del 2013

Atto Giudiziario , Atto esecutivo immobiliare , Verbale di pignoramento immobile presso Tribunale di Massa Rep 329 del 13.03.2013 a FAVORE DI

[REDACTED], viene iscritto per la somma di €. 133.809,98 più spese e interessi e a rettifica al precedente pignoramento per errata indicazione del Foglio catastale.

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Per quanto riguarda la situazione condominiale, in piccolo parte, l'immobile censito al NCEU al FG 22 Mappale 1561 Sub 225 fa parte di un condominio che, da ricerche fatte presso lo Studio dell'Amministratore la Società risulta essere in regola con tutti i pagamenti nei confronti dello stesso.

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Aulla, si è riscontrato che, su detto immobile vi era un affitto chiuso in data 21.03.2013.

L'immobile, al momento del sopralluogo, si trova in uno stato di conservazione scadente, dovuto anche all'alluvione che c'è stata nel ottobre 2011.

Esso è privo di qualsiasi tipo di impianto (elettrico, idrico, di riscaldamento e di aria condizionata), esistono solo le predisposizioni, non ci sono porte interne divisorie nei servizi igienici, c'è bisogno di un ripristino totale di intonaco e tinteggiatura; la pavimentazione con piastrelle di colore nero, i rivestimenti nei servizi igienici sono sempre con piastrelle di colore nero, privi di sanitari, infissi in alluminio di colore nero. L'immobile ad oggi non è occupato da nessuno, attualmente dismesso. L'immobile, da ricerche effettuate, non risulta avere nessuna certificazione energetica e nessuna documentazione tecnica riguardante la conformità degli impianti in quanto assenti.

L'immobile attualmente è suddiviso catastalmente in tre Unità immobiliari ben distinte ma, come già detto unite di fatto.

L'immobile presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Aulla non risulta avere nessuna Agibilità.

- VALORE

Superficie Lorda totale circa MQ. 300,00 X €. 1.300,00 = €. 390.000,00

A detrarre le spese di sistemazione urbanistica con appunto la presentazione di una nuova SCIA e la redazione e presentazione di una nuova planimetria catastale con procedura DOCFA.

Spese circa €. 2.000,00

TOTALE € 390.000,00-€. 2.000,00= €. 388.000,00

Con quanto sopra redatto il C.T.U. si augura di aver risposto ai quesiti propostigli, rimanendo à disposizione del Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti o precisazioni, ringraziando inoltre dell'incarico offertogli e ossequia.

Massa li 22.09.2014

CRON 2715



Il sottoscritto
Procuratore
Pubblico
di Massa
di Massa
di Massa

Vietina
lo 22-09-14
[Signature]