

TRIBUNALE DI MASSA

Causa di Espropriazione Immobiliare promossa da:


Unipol Assicurazioni spa

contro



***** ***** ***** ***** *****

Con Decreto del 13.09.2013 nell'Esecuzione n.271/2012, l'Ill.mo Signor G.E.Dott.G.Fabbrizzi nominava la sottoscritta Maria Edifizi, Geometra Libero Professionista con studio in Massa Gall.L.Da Vinci n.30, iscritta all'albo dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n.809, quale CTU nell'esecuzione in oggetto, con invito a presenziare all'Udienza del 08.01.2014 ore 12:00 per il giuramento di rito e conferimento di incarico consistente nel rispondere con relazione scritta ai quesiti formulati dal G.E., che per comodità si riportano all'inizio di ogni argomento.

A seguito dell'incarico ricevuto e dopo aver esaminato i documenti depositati ex art.567 c.p.c., la scrivente inviava alla società  lettera raccomandata (VEDI ALLLEGATI) con la quale veniva comunicato che in data 02.04.2014 alle ore 15:00 si procedeva all'inizio delle operazioni peritali effettuando sopralluogo per visionare gli immobili oggetto di pignoramento. A tale incontro nessuno si presentava e pertanto la sottoscritta procedeva a contattare telefonicamente l'Amministratore Unico e protempore, il quale si rendeva disponibile ad effettuare il sopralluogo il giorno 04.04.2014 alle ore 11:00.

Provveda ad identificare illi beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene,

quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

I beni riportati nella Trascrizione del Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Massa Servizio Pubblicità Immobiliare il 17.01.2013 al Part.n.289 a favore di Unipol Assicurazioni risultano in particolare:

→ **Diritti della piena proprietà**, oltre ai diritti pro-quota su tutti gli enti, spazi, ed impianti da ritenersi comuni per legge e destinazione sulle seguenti unità immobiliari site in Comune di Massa Località Quercioli Via Quercioli:

1. Appartamento al piano terra e seminterrato censito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Urbano dal foglio 115 mappale 893 sub.1 Cat.A/2 cl.5 vani 5 RC €.787,60 intestato a [REDACTED] con sede in Massa Prop. 1/1.
A confini: a nord con i sub. 5 e 12, ad est ed a sud con il sub.12, ad ovest con il sub.5 tutti del mappale 893 foglio 115 s.s.a.
2. Appartamento al piano primo e secondo censito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Urbano dal foglio 115 mappale 893 sub.6 Cat.A/2 cl.5 vani 5 R.C.€.787,60 intestato a [REDACTED] con sede in Massa prop. 1/1
A confini: a nord con i sub. 10 e 12, ad est il sub. 12 ed area condominiale, a sud con area condominiale ed ad ovest con area condominiale e sub.10 tutti del mappale 893 del foglio 115 s.s.a.
3. Appartamento al piano primo e secondo censito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Urbano dal foglio 115 mappale 893 sub.9 Cat.A/2 cl.5 vani 5 R.C.€.787,60 intestato a [REDACTED] con sede in Massa prop. 1/1.
A confini: a nord con area condominiale, ad est con il sub.8, a sud con il

sub.12 ed ad ovest con sub.10 tutti del mappale 893 foglio 115 s.s.a.

4. Appartamento al piano primo e secondo censito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Urbano dal foglio 115 mappale 893 sub.10 Cat.A/2 cl.5 vani 5 R.C.€787,60 intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] prop. 1/1.

A confini: a nord ed ad ovest con area condominiale, ad est con il sub.9 ed a sud con il sub.6 tutti del mappale 893 foglio 115 s.s.a.

→ Gli immobili sopra descritti sono pervenuti alla Società [REDACTED] con atto di compravendita a rogito Notaio Dalle Luche Dario del 15.03.2006 rep.n.65785/21260 e trascritto il 21.03.2006 al Part.n.2507 e registrato a Massa il 21.03.2006 al n.657. (VEDI ALLLEGATI)

Provveda a fornire una sommaria descrizione delli beni/;

LOTTO N.1 :(individuato al punto 1: fg.115 mapp.893 sub.1)

Diritti della piena proprietà oltre ai diritti pro-quota su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni come per legge e destinazione, su porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito in Comune di Massa Via Quercioli.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di edifici ad uso residenziale, facilmente accessibile e servita dalla viabilità comunale, distante circa 10 minuti dal centro della Città di Massa.

Si accede alla corte del fabbricato direttamente dalla Via Quercioli; l'intero edificio si presenta in buono stato di manutenzione.

L'alloggio, oggetto di pignoramento, è collocato nella parte sud-ovest del fabbricato e si sviluppa ai piani terra ed interrato. Esso è composto al piano terra da soggiorno-angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno e corte esclusiva.

Al piano interrato sono state realizzate, in difformità ai permessi rilasciati, due camere mediante la messa in opera di pareti divisorie.

Tale difformità non può essere sanata e pertanto si prevede la demolizione delle pareti con il ripristino allo stato concessionato, unico vano destinato a cantina con piccolo bagno, il tutto con una spesa di circa €.3.000,00.

La pavimentazione dei locali ed i rivestimenti sono in ceramica. Gli infissi sono in PVC con persiane a stecche. Gli impianti idrico ed elettrico sono in buono stato di manutenzione, l'impianto di riscaldamento è autonomo e costituito da caldaia e corpi radianti.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terze persone in assenza di titolo.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento gode dei diritti pro-quota sul bene comune non censibile di cui al subalterno 12 che individua il vano scala e la corte comune a tutti i subalterni.

Il tutto per una superficie lorda (incluso il 50% del piano interrato ed il 10% della corte esclusiva) di circa mq. 111,00.

LOTTO N.2 :*(individuato al punto 2: fg.115 mapp.893 sub.6)*

Diritti della piena proprietà oltre ai diritti pro-quota su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni come per legge e destinazione, su porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito in Comune di Massa Via Quercioli.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di edifici ad uso residenziale, facilmente accessibile e servita dalla viabilità comunale, distante circa 10 minuti dal centro della Città di Massa.

Si accede alla corte del fabbricato direttamente dalla Via Quercioli; l'intero edificio si presenta in buono stato di manutenzione.

L'alloggio, oggetto di pignoramento, è collocato nella parte sud-ovest del fabbricato e si sviluppa ai piani primo e secondo-sottotetto. Esso è composto al piano primo da soggiorno-angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno e terrazze ed al piano secondo-sottotetto da locale ad uso deposito occasionale, lavanderia e terrazza.

La pavimentazione dei locali ed i rivestimenti sono in ceramica ad eccezione della pavimentazione del sottotetto che è in parquet. Gli infissi sono in PVC con persiane a stecche. Gli impianti idrico ed elettrico sono in buono stato di manutenzione, l'impianto di riscaldamento è autonomo e costituito da caldaia e corpi radianti.

L'alloggio necessita di lavori di rifinitura.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento gode dei diritti pro-quota sul bene comune non censibile di cui al subalterno 12 che individua il vano scala e la corte comune a tutti i subalterni.

Il tutto per una superficie lorda (incluso il 30% delle terrazze ed il 50% del sottotetto dedotto superficie con altezza inferiore a ml.1,50) di circa mq. 105,00.

LOTTO N.3 :*(individuato al punto 3: fg.115 mapp.893 sub.9)*

Diritti della piena proprietà oltre ai diritti pro-quota su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni come per legge e destinazione, su porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito in Comune di Massa Via Quercioli.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di edifici ad uso residenziale, facilmente accessibile e servita dalla viabilità comunale, distante circa 10 minuti dal centro della Città di Massa.

Si accede alla corte del fabbricato direttamente dalla Via Quercioli; l'intero edificio si presenta in buono stato di manutenzione.

L'alloggio, oggetto di pignoramento, è collocato nella parte nord del fabbricato e si sviluppa ai piani primo e secondo-sottotetto. Esso è composto al piano primo da soggiorno-angolo cottura, due camere da letto, bagno e terrazza ed al piano secondo-sottotetto da locale ad uso deposito occasionale, lavanderia e terrazza.

La pavimentazione dei locali ed i rivestimenti sono in ceramica. Gli infissi sono in PVC con persiane a stecche. Gli impianti idrico ed elettrico sono in buono stato di manutenzione, l'impianto di riscaldamento è autonomo e costituito da caldaia e corpi radianti.

L'alloggio necessita di lavori di rifinitura.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento gode dei diritti pro-quota sul bene comune non censibile di cui al subalterno 12 che individua il vano scala e la corte comune a tutti i subalterni.

Il tutto per una superficie lorda (incluso il 30% delle terrazze ed il 50% del sottotetto) di circa mq. 97,00.

LOTTO N.4 :*(individuato al punto 4: fg.115 mapp.893 sub.10)*

Diritti della piena proprietà oltre ai diritti pro-quota su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni come per legge e destinazione, su porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito in Comune di Massa Via Quercioli.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di edifici ad uso residenziale, facilmente accessibile e servita dalla viabilità comunale, distante circa 10 minuti dal centro della Città di Massa.

Si accede alla corte del fabbricato direttamente dalla Via Quercioli; l'intero edificio si presenta in buono stato di manutenzione.

L'alloggio, oggetto di pignoramento, è collocato nella parte nord-ovest del fabbricato e si sviluppa ai piani primo e secondo-sottotetto. Esso è composto al

piano primo da soggiorno-angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno e terrazze ed al piano secondo-sottotetto da locale ad uso deposito occasionale, lavanderia e terrazza.

La pavimentazione dei locali ed i rivestimenti sono in ceramica. Gli infissi sono in PVC con persiane a stecche. Gli impianti idrico ed elettrico sono in buono stato di manutenzione, l'impianto di riscaldamento è autonomo e costituito da caldaia e corpi radianti.

L'alloggio necessita di lavori di rifinitura.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento gode dei diritti pro-quota sul bene comune non censibile di cui al subalterno 12 che individua il vano scala e la corte comune a tutti i subalterni.

Il tutto per una superficie lorda (incluso incluso il 30% delle terrazze ed il 50% del sottotetto dedotto superficie con altezza inferiore a ml.1,50) di circa mq. 114,00.

Provveda a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione -se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati:

LOTTO N.1 : occupato da terze persone senza titolo per l'occupazione

LOTTO N.2: libero sopra il quale è stata trascritta domanda giudiziale per

esecuzione in forma specifica (vedi quesito successivo)

LOTTO N.3 : libero

LOTTO N.4 : libero

Provveda 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 trascrizione***
 - ***Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione***
 - ***Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione alla 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).***
- ✓ Atto ricevuto dal Notaio Ultimio Guidoni già di Massa in data 21 settembre 1937 registrato a Massa il 11 ottobre 1937 al n. 2269 nel quale viene riportato che la corte comune è gravata lungo tutto il confine a mare di servitù di passo a piedi, con veicoli ed autoveicoli, con immissione di tubazioni nel sottosuolo, a favore delle retrostanti proprietà, per accedere dalla via pubblica.
- ✓ **LOTTO 2:** Atto di citazione trascritto il 01.07.2010 al Part.n.4279 a seguito di preliminare di vendita con scrittura privata autenticata a rogito Notaio Dr.ssa A.Bianchi del 07.02.2008 rep.n.119777/11285 trascritto a Massa il 15.02.2008 al Part.n.1258 che si rimette in allegato. La relativa causa civile

promossa da Bigini Matteo contro [REDACTED] è pendente presso il Tribunale di Massa al RG.n.1238/2010 davanti al Giudice Istruttore Dr.Pellegrini ed attualmente non è ancora definita.

Provveda 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.

Le formalità da cancellare in caso di decreto di trasferimento, risultanti dagli atti in fascicolo e dall'aggiornamento effettuato presso l'Agenzia del Territorio di Massa Carrara Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono le seguenti:

- 1) Ipoteca Volontaria iscritta il 21/03/2006 al Part.n.616 a favore di Unipol Banca spa per la somma complessiva di €5.000.000,00 gravante sui LOTTI 1, 2, 3 e 4 (Foglio 115 mappale 893 sub. 1, 6, 9 e 10 già foglio 115 mappale 309 sub.1 e 2, mappale 308 e mappale 310)
- 2) Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto il 17.01.2013 al Part.n.289 a favore di Unipol Assicurazioni gravante sui LOTTI n. 1, 2, 3 e 4

I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni e trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate:

- a) Per la cancellazione delle Trascrizioni = 294,00 €/cad
- b) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie = 35,00 €/cad garantite da

mutuo ipotecario

c) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali:

- 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni

- €.59,00 per bolli

- €.35,00 per tasse ipotecarie

Provveda a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell/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 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 e all'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 costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

In caso di immobili interamente abusivi ed insuscettibili di sanatoria- comunque alienabili ai sensi dell'art.46 d.p.r. 380/01- effettui la stima sulla scorta del valore d'uso del bene per il tempo occorrente alla demolizione, aumentato del residuo valore del suolo, detratti i costi per la demolizione.

Da ricerche effettuate presso la Sezione Urbanistica del Comune di Massa risulta che il fabbricato in cui sono collocati gli immobili oggetto di stima e descritti ai LOTTI N.1, 2, 3 e 4 è stato oggetto dai seguenti titoli amministrativi:

- la costruzione del fabbricato originario esistente (foglio 115 mapp. 309) è iniziata prima del 01.09.1967
- che per il frazionamento del fabbricato (foglio 115 mapp. 309 sub.1 e 2) e la realizzazione dell'autorimessa (foglio 115 mapp. 308), il Comune di Massa ha rilasciato in data 17.07.1991 relativa Concessione Edilizia in Sanatoria n.91/07/73S
- che per la costruzione del nuovo fabbricato (foglio 115 mappale 893) derivante dalla demolizione dei vecchi fabbricati (foglio 115 mappale 309, 308) è stato rilasciato permesso di costruire n. 55895 del 20.12.2005 volturato a nome della società ██████████ in data 27.04.2006 rep.n.57215
- successivamente sono state presentate variante in corso d'opera n. 59886 del 14.08.2008, variante in corso d'opera n. 62065 del 04.11.2009, D.I.A.n.63407 del 12.05.2010 e variante finale n. 64686 del 30.07.2010 ai sensi dell'art.83 comma 12 lettera b L.R.T. 1/2005
- In data 28.02.2011 il progettista e direttore dei lavori ha presentato al Comune di Massa l'attestazione valevole ai fini della certificazione di abitabilità. (VEDI ALLEGATI)
- **LOTTO N.1** In sede di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità ai permessi sopra descritti infatti al piano interrato sono state realizzate due camere mediante la messa in opera di pareti divisorie.
Tale difformità non può essere sanata e pertanto si prevede la demolizione delle pareti con il ripristino allo stato concessionato, unico vano destinato a cantina con piccolo bagno, il tutto con una spesa di circa €3.000,00.

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

a) della certificazione energetica di cui al d.lgs.192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91

b) 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.

a) In allegato si rimette la certificazione energetica relativa ai LOTTI N.1,2,3,4.

b) In allegato si rimette la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti relativa ai LOTTI N.2 e 4.

Provveda ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Tenuto conto di quanto sopra scritto, delle caratteristiche ed ubicazione del bene, il C.T.U. ritiene opportuno procedere alla stima con il metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto dopo aver effettuato indagini tra operatori del settore, comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, si attribuiscono i seguenti valori di mercato (€/mq)

LOTTO N. 1

Diritti della piena proprietà oltre ai diritti pro-quota su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni come per legge e destinazione, su porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, sviluppato al piano terra ed interrato, sito in Comune di Massa Via Quercioli

circa mq. 111,00 x €. 2.500,00/mq.=	€.	277.500,00
a dedurre oneri per difformità urbanistiche	€.	<u>3.000,00</u>
VALORE STIMATO	€.	274.500,00

(diconsi duecentosettantaquattromilacinquecentoeuro/00)

LOTTO N. 2

Diritti della piena proprietà oltre ai diritti pro-quota su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni come per legge e destinazione, su porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, sviluppato al piano primo e secondo-sottotetto, sito in Comune di Massa Via Quercioli

circa mq.105,00 x €. 2.500,00/mq.=	€.	262.500,00
VALORE STIMATO	€.	262.500,00

(diconsi duecentosessantaduemilacinquecentoeuro/00)

LOTTO N. 3

Diritti della piena proprietà oltre ai diritti pro-quota su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni come per legge e destinazione, su porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, sviluppato al piano primo e secondo-sottotetto, sito in Comune di Massa Via Quercioli

circa mq. 97,00 x €. 2.500,00/mq.=	€.	242.500,00
VALORE STIMATO	€.	242.500,00

(diconsi duecentoquarantaduemilacinquecentoeuro/00)

LOTTO N. 4

Diritti della piena proprietà oltre ai diritti pro-quota su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni come per legge e destinazione, su porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, sviluppato al piano primo e secondo-sottotetto, sito in Comune di Massa Via Quercioli

circa mq. 114,00 x €. 2.500,00/mq.=	€.	285.000,00
-------------------------------------	----	------------

VALORE STIMATO €. 285.000,00

(diconsi duecentoottantacinquemilaeuro/00)

Con quanto sopra il CTU ritiene espletato l'incarico ricevuto rimanendo a disposizione dell'Ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti e/o precisazioni.

Massa li 15.05.2014

Geom.Maria Edifizi CTU

ALLEGATI

- Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie (su foglio separato)
- Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze (su foglio separato)
- Fotografie esterne ed interne dei beni nonché planimetrie (allegati alla relazione)
- Certificazione energetica (LOTTI 1,2,3 e 4)
- Certificazione impianti (LOTTI 2 e 4)
- Nota di trascrizione atto di citazione e preliminare di vendita (LOTTO 2)
- Avviso di ricevimento raccomandata per comunicazione inizio operazioni (all.alla relazione)
- Estratto di mappa ed elaborato planimetrico (allegato alla relazione)
- Visure catastali (allegate alla relazione)
- Visura ipotecaria aggiornata (allegata alla relazione)
- Copia del titolo di provenienza (allegato alla relazione)
- Attestazione di aver proceduto all'invio di copia della relazione ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti ed al debitore.