

Tribunale di Massa

Esecuzione Immobiliare n°54/10 e 132/10

Promosso da

CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA S.p.A.

Contro



Relazione Tecnica

ROBERTO CARRA
ARCHITETTO

VIALE STAZIONE N°3 – MASSA (MS) – C.A.P. 54100 – Tel.-Fax 0585 41077

TRIBUNALE DI MASSA

Relazione tecnica estimativa di beni immobili relativa al procedimento d'esecuzione n. 54/10 e 132/10

PROMOSSO DA: CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA

CONTRO: 

* * * * *

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. G. LAGHEZZA

* * * * *

Nell'Udienza del 27/10/2010 il Giudice dell'Esecuzione nominava Esperto Stimatore il sottoscritto Roberto Carra, Architetto libero professionista, con studio in Massa viale Stazione n. 3.

Nell'Udienza del 11/11/2010 il Giudice dell'Esecuzione procedeva al conferimento dell'incarico e alla formulazione dei quesiti.

Il sottoscritto, prestato giuramento di rito nell'Udienza succitata, assumeva l'incarico di eseguire perizia tecnica illustrativa procedendo nella stima degli immobili di seguito meglio descritti, rispondendo ai quesiti di cui sotto.

ADEMPIMENTI PRELIMINARI:

1) *Controllo della completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art.567 comma 2 c.p.c.*

La documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. risulta completa.

2) *Segnalazione immediata al Giudice dell'esecuzione della documentazione mancante (art.173-bis comma 2 disp. att. c.p.c.), ai fini dell'adozione del provvedimento previsto dall'art. 567 comma 3 c.p.c.*

Non risulta mancante la documentazione prevista dall'Art. 173-bis comma disp. att. c.p.c.

3) *Controllo dell'avvenuta notificazione dell'avviso ai creditori iscritti da parte del creditore procedente, in difetto invito al medesimo di procedere a tale adempimento con controllo dell'avvenuta esecuzione.*

L'avviso risulta essere stato notificato ai creditori iscritti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

CONTENUTO DELLA RELAZIONE DI STIMA

4) *Individuazione dei beni oggetto di pignoramento, con indicazione degli estremi catastali e relativi confini*

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono siti in Carrara Via Lombarda al civico 18/B e 14, consistono in: laboratorio terra tetto attualmente occupato da una falegnameria, con piccole resede di terreno su via Lombarda e sul prospetto nord dal fabbricato; porzione di fabbricato ad uso magazzino al piano terra di un fabbricato di tre piani fuori terra posto internamente a Via Lombarda.

Il tutto identificato al N.C.E.U. del Comune di Carrara al:

1. fgl. 40, partic.81, graffata part. 172 e part.173 sub.3, z.c.1, Cat. C/3, class.2, consist. 250 mq, rendita € 438,99, il laboratorio;
2. fgl. 40, partic.78, Sub 2, z.c.1, Cat. C/2, class.2, consist. 34 mq, rendita € 57,95; il magazzino.

In catasto le unità immobiliari sono intestate a:

- a) [REDACTED] proprietà per 1/3;
- b) [REDACTED] proprietà 1/3;

c) [redacted] proprietà 1/3.

CONFINI – Il laboratorio ad uso falegnameria confina nel suo insieme con: via Lombarda ad est; restante porzione della particella 173 a sud; area libera su particella 169 e part. 170 a ovest, area libera su particella 171 a nord; mentre la porzione di corte identificata nella mappa catastale con la part. 81 confina a est con via Lombarda, a sud con la part. 171, a ovest ed a nord con part.80; tutte le particella fanno parte del fg.40, salvo se altri e più precisi confini catastali.

Il magazzino confina con: area libera su partic.77, da cui si accede all'immobile, a ovest; restante porzione della part. 78 a nord; particella 79 a sud.; tutte le particella fanno parte del fg.40, salvo se altri e più precisi confini catastali.

NOTA : Nell'atto di Pignoramento sono elencati anche i seguenti immobili che non risultano essere di proprietà dell'esecutato il sig. [redacted]

3. fgl. 40, partic.7, sub 5, cat. C/2;
4. fgl. 40, partic. 7, sub. 6, cat. A/4, vani 5,5;
5. fgl. 40, partic.7, sub.7, cat. A/4, vani 5;

Le suddette particelle sono state soppresse ed hanno generato altre unità.

La particella di cui al punto 3. è stata soppressa dal 17/01/2007 generando altre particelle che sono state successivamente vendute dai signori [redacted]

[redacted] con atto di compravendita del Notaio De Luca Tommaso del 09/02/2007, repertorio 7820/3582, trascritto a Massa il 15/02/2007, registro generale n. 1887, registro particolare n. 1252.

La vendita è avvenuta in data antecedente al pignoramento.

Le particelle cui al punto 4. e 5. sono state soppresse dal 24/04/2008 successivamente alla vendita da parte signori: [redacted]

[redacted] avvenuta con atto di compravendita del Notaio

██████████ del 19/06/2007, repertorio 266/186, trascritto a Massa il 27/06/2007, registro generale n. 7700, registro particolare n. 4801.

La vendita è avvenuta in data antecedente al pignoramento.

Per quanto sopra i suddetti immobili non sono oggetto della presente relazione di stima.

5) Indicazione di eventuali discrepanze fra dati contenuti nel pignoramento e dati catastali esatti

Non si sono riscontrate diversità tra i dati catastali e i dati riportati nel pignoramento ad esclusione di quanto evidenziato al punto precedente.

6) Esecuzione di eventuali variazioni catastali necessarie, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n°. 1249/39 e al D.L. 78/2010, in relazione alla conformità delle planimetrie e dati catastali con lo stato di fatto.

Durante il sopralluogo sono state eseguite le misurazioni e una verifica dello stato dei luoghi.

Per quanto riguarda la falegnameria sono state riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale e il fabbricato, tali difformità consistono in:

- a) L'appendice al vano principale, dove si trova anche un piccolo ufficio, risulta essere più grande di quella riportata in planimetria catastale con una maggior dimensione di circa due metri lineari.

Appare opportuno però precisare che al Patto del 14/12/1961 del Notaio Carozzi in Carrara trascritto a Massa 13/01/1962 n° 154 R.P. tra la sig.ra ██████████ (allora proprietaria del bene oggetto di pignoramento) e il sig. ██████████ (vicino confinante proprietario della partic. 173 ex partic.27 del fg.1) è allegato un rilievo in cui le dimensioni della corte delimitata dai corpi di fabbrica di cui sopra coincidono con le attuali.

Se il corpo di fabbrica in questione fosse stato in origine più piccolo e poi ampliato, questo sarebbe stato edificato sul terreno del sig. ██████████ il quale però non lo rivendica nell'atto precedentemente citato.

Inoltre nell'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia rilasciata in sanatoria (legge 47 del 28/02/1985) n° 62 del 10/02/1990 (di cui si tratterà in seguito) si riscontrano le dimensioni di cui al rilievo eseguito dallo scrivente e di cui alla planimetria allegata all'atto sopra citato.

b) Maggiori dimensioni dei servizi igienici interni al capannone.

c) Chiusura di porte interne.

Delle quattro porte sul lato nord del fabbricato tre sono state chiuse con murature sottili a creare delle nicchie a cui sono stati addossati mobili da lavoro.

Appare necessario provvedere alla sistemazione della planimetria catastale, la procedura non risulta agevole ed al momento non è possibile quantificarne precisamente gli oneri. Essendo necessario un confronto con gli uffici della Agenzia del Territorio sui documenti esistenti e sulla loro completezza, oltre ad un esame degli elaborati depositati per l'immobile confinante, non è al momento chiaramente identificabile la procedura da seguire. Per risolvere il problema vi potrebbe essere la necessità di dover far ricorso ad una azione legale per usucapione.

Per quanto concerne i servizi igienici e la chiusura delle porte interne appare necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

7) Redazione di planimetria dell'immobile, ove mancante o inadeguata quella catastale.

E stata redatta planimetria dello stato di fatto degli immobili, vedi allegato.

8) Verificazione della necessità di sanatoria di irregolarità urbanistiche od edilizie, con indicazione dei relativi costi. A tal fine l'esperto stimatore è sin d'ora autorizzato ad ogni accesso necessario presso gli uffici pubblici competenti e alla richiesta delle relative copie.

Le ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Carrara non hanno prodotto risultati per quanto attiene la data di costruzione dei fabbricati

originari che in base ad un esame filologico degli stessi ed in base all'esame dei passaggi di proprietà ed agli atti di costituzione delle società si può far risalire a prima del 1940. In data 10/02/1990 è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatori n.62 per l'ampliamento sul prospetto nord del capannone. Lo stato di fatto corrisponde sostanzialmente alla planimetria allegata alla C.E. in sanatoria. Il locale ad uso magazzino non è interessato dalla suddetta C.E. in sanatoria.

9) *Indicazione dell'agibilità o abitabilità dell'immobile.*

Non è stata rinvenuta.

10) *Indicazione identità proprietario.*

Il sig. [REDACTED]
[REDACTED] identificato nell'atto di pignoramento, risulta essere comproprietario con la quota di 1/3 degli immobili di cui sopra.

11) *Indicazione identità di eventuali comproprietari non sottoposti a pignoramento, e di eventuali titolari di diritti reali minori.*

Le signore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] risultano essere comproprietarie con la quota di 1/3 della piena proprietà ciascuna degli immobili oggetto di pignoramento. Non vi sono titolari di diritti reali minori.

12) *Indicazione del diritto e quota sul quale cade il pignoramento (piena proprietà, nuda proprietà, usufrutto etc.).*

Il diritto su cui cade il pignoramento è la piena proprietà per la quota di 1/3.

13) Se necessario, formazione di più lotti, ai fini della vendita. In tale ipotesi l'esperto stimatore formerà una distinta relazione per ciascun lotto, ciascuna completa di tutti i dati qui richiesti. I lotti saranno progressivamente numerati.

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni oggetto di perizia, della loro ubicazione e consistenza, della domanda del mercato immobiliare, il C.T.U. ritiene opportuno procedere alla vendita in DUE LOTTI

14) Descrizione complessiva di ogni lotto mediante indicazione di tipologia, destinazione, ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), caratteristiche (di pregio, di lusso, in stato mediocre etc.), accessi, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, caratteristiche e destinazione della zona e dei servizi da essa offerti e, in genere, ogni elemento di rilievo per gli interessati all'acquisto (numero vani, altezza, stato degli impianti, necessità di lavori etc.).

LOTTO UNO

Trattasi di capannone ad uso artigianale di un piano fuori terra, sito nel Comune di Carrara in via Lombarda 18/B, al limite del centro storico di Carrara, a pochi metri da piazza Alberica.

Tale zona è principalmente caratterizzata da fabbricati di antica costruzione, in gran parte residenziali.

Nel caso specifico il bene ricade in una zona che, in passato, ospitava laboratori e segherie per la lavorazione del marmo; l'intera area compresa tra via Lombarda, via Apuana e Viale Potrignano, era destinata quasi esclusivamente ad attività produttiva.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato oggetto di stima rispecchiano chiaramente la tipologia del capannone industriale di inizio secolo scorso soprattutto laddove troviamo le tracce dell'ingresso della gora per portare l'acqua ai macchinari per la lavorazione del marmo.

Ad oggi i vecchi fabbricati limitrofi sono stati ristrutturati o demoliti e i volumi convertiti in abitazioni oppure lasciati in evidente stato di abbandono.

La segheria è composta da un grande vano principale in muratura in pietra con le caratteristiche dell'impianto artigianale di inizio secolo scorso, una piccola appendice da cui si accede ad un locale ad uso ufficio, un bagno ricavato nel vano principale e una parte in struttura metallica, tamponata principalmente in polycarbonato e lamiera ondulata, con copertura in eternit, situata all'ingresso del fabbricato.

Il pavimento è costituito da un battuto di cemento in tutti gli ambienti.

Il vano più grande in muratura ha la copertura a capanna realizzata con capriate in ferro, travicelli in legno e tavelloni di cotto. La piccola appendice e l'ufficio sul prospetto sud, hanno solai con struttura in legno e tavelloni in cotto.

Le condizioni di manutenzione sono trascurate, numerose finestre sono rotte, non sono stati rilevati problemi strutturali alle murature.

Si evidenziano alcune infiltrazioni di acqua dalla copertura.

Anche dall'esterno si osservano distacchi di intonaco che evidenziano le trascurate condizioni di manutenzione.

Su via Lombarda vi è uno stretto ballatoio prevalentemente coperto e tamponato che consente di accedere ad alcuni macchinari. Detto ballatoio coperto è riscontrabile anche nelle foto allegate al condono.

L'area scoperta di pertinenza al fabbricato viene usata come parcheggio.

LOTTO DUE

Nello stesso scenario in cui è collocato il laboratorio di cui sopra si trova anche il magazzino al numero 14 di Via Lombarda, posto al piano terreno di un fabbricato di tre piani fuori terra ad uso prevalente residenziale.

Al magazzino si accede direttamente dall'esterno tramite un portone che si apre su una via privata di collegamento alla strada comunale. L'immobile è composto da un unico vano di pianta pressoché rettangolare di circa m.7,50

per m. 4,60, con un'altezza media utile di circa m.2,90. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate, il soffitto è a volterrane il magazzino è privo di impianti. Non ha caratteristiche di particolare pregio se non il portale di ingresso in marmo scolpito e il soffitto a volterrana (piccole volte in cotto su putrelle in ferro). Il fabbricato nel suo insieme è in buono stato di conservazione, il magazzino internamente risulta trascurato e necessita di lavori di manutenzione.

15) Indicazione dello stato di possesso, precisando l'eventuale occupazione di terzi e il relativo titolo, ovvero dal debitore. In caso di contratto di affitto o locazione, verificarne la data di registrazione, della scadenza del contratto, o di eventuale disdetta con la data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto del pignoramento risultavano occupati dalla attività di falegnameria del sig. [REDACTED] come dichiarato dalla signora [REDACTED] (vedi anche invio e mail) il quale li aveva in locazione in virtù di un contratto di affitto registrato a Carrara al n°01135 del 06/11/1995 della durata di anni 6 + 6. Tale contratto risulta non essere stato rinnovato alla data della scadenza, 06/11/2007, per cui il Sig. [REDACTED] li occupa attualmente senza alcun contratto scritto e/o registrato. Di quanto sopra si è tenuto conto nel determinare il valore unitario al mq. degli immobili.

16) Indicazione di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che saranno cancellati o regolarizzati a spese della procedura:

- a. Iscrizioni, trascrizioni*
- b. Pignoramenti*

Le formalità pregiudizievoli che colpiscono i beni di cui ai LOTTI UNO e DUE riportate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa sono le seguenti:

- Iscrizione n. 1.878 del 09/11/2009, ipoteca giudiziale per la somma complessiva di € 110.000.00, a favore di [REDACTED]
- Iscrizione n. 2.006 del 24/11/2009, ipoteca giudiziale per la somma complessiva di € 200.000.00, a favore di [REDACTED]
- Iscrizione n. 2.066 del 27/11/2009, ipoteca giudiziale per la somma complessiva di € 100.000.00, a favore di [REDACTED]
- Trascrizione n° 2.221 del 06/04/2010, verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]

Le formalità pregiudizievoli che colpiscono esclusivamente il bene di cui al LOTTO UNO riportate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa sono le seguenti:

- Iscrizione n. 355 del 10/03/2009, ipoteca legale per la somma complessiva di € 23.746,64, a favore di [REDACTED] sede a [REDACTED]

Tutte le sopra elencate formalità sono iscritte contro l'esecutato Cacciatori Ugo, no risultano formalità del tipo richiesto contro le due sorelle comproprietarie degli immobili.

17) Provvedere ad individuare quali sono i titoli di provenienza del bene pignorato.

I beni sono pervenuti al Sig. [REDACTED] con sentenza di divisione (Atto dell'Autorità Giudiziaria) del 03/06/2005, trascrizione n° 739 del 07/02/2006 in atti dal 08/02/2006 repertorio 256/2005 Rogante Tribunale di Massa.

I beni erano, prima della sentenza per divisione di cui sopra, di proprietà del Sig. [REDACTED] zio paterno dell'esecutato, il quale li aveva ricevuti

dalla madre [redacted] deceduta a [redacted] con testamento olografo il cui verbale di pubblicazione è stato ricevuto dal Notaio in Carrara dr. Carlo Cardì Cigoli il 18 febbraio 1987, trascritto a Massa il 20 febbraio 1987 reg. part. 1126.

La sig.ra [redacted] li aveva a sua volta avuti per successione in morte del padre [redacted] socio con la quota di 36/72 della [redacted] deceduto a [redacted] con testamento pubblico ricevuto dal Notaio Giuseppe Zuccarino in Carrara il 13/08/1952 rep. N°505, la cui richiesta di Registrazione è pervenuta allo stesso Notaio in Carrara il 09/04/1953, trascritto a Massa il 23/05/1953 reg. part. 1462.

In seguito con atto del Notaio Giuseppe Zuccarino in Carrara del 09/04/1953 trascritto a Massa il 23/05/1953 reg. part. 1465, i partecipanti alla società [redacted] decidono di procedere all'anticipato scioglimento della stessa e di formare dei beni dividendi 3 lotti dei quali uno, equivalente alla quota di 28/72 dei beni totali della società e comprendente per intero gli immobili oggetto di pignoramento, assegnato indiviso alle sorelle [redacted]. Successivamente la sig. [redacted] compra dalla sorella [redacted] la metà dei beni oggetto di pignoramento ottenendo così l'intera proprietà degli stessi, con atto di compravendita trascritto a Massa il 05/09/1953 Reg. Part. 2548,.

18) Indicazione di eventuali vincoli di carattere artistico o storico e relative prelazioni.

Gli immobili in base al “**Regolamento Urbanistico**” del Comune di Carrara sono compresi all'interno del centro storico di Carrara e rientrano tra gli edifici “A” di impianto storico e precisamente nella categoria “A3”: “edifici di valore storico architettonico e/o documentario con parti manomesse o alterate”; per questa categoria di edifici sono ammessi i seguenti interventi edilizi: “manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; il restauro; il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia r1 e r2 purché interessi

il fronte interno del fabbricato”. Per la definizione degli interventi e per la normativa di dettaglio si rimanda al **Regolamento Urbanistico** del Comune di Carrara; di seguito vengono citati alcuni articoli più direttamente interessanti gli immobili in oggetto, in particolare art.9-“Definizione degli interventi edilizi”, art.10-“Disciplina degli immobili”, all’art.19- “Particolari norme per gli immobili A”, mentre per le destinazioni d’uso ammesse si rimanda all’art.8-“Disciplina delle destinazioni d’uso” e all’art.5-“Le categorie funzionali delle destinazioni d’uso”. Per l’area esterna e per i manufatti minori si rimanda all’art.15-“Zone H verde privato”, art.16-“Disciplina dei manufatti pertinenziali e non pertinenziali”. Degli articoli sopra citati si allegano alla presente relazione alcuni stralci.

19) *Indicazione del valore di mercato di ogni lotto. Si precisa che la valutazione dovrà tenere conto di ogni onere che verrà a gravare sull’acquirente , comprese eventuali sanatorie, spese condominiali insolite delle quali egli debba rispondere, necessità di lavori straordinari etc.*

Tenuto conto di quanto sopra descritto, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il C.T.U. ritiene opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto dopo aver effettuato indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare si è attribuito il seguente valore di mercato (€/mq) applicato alla superficie commerciale delle unità:

Descrizione	Consist. circa mq	Euro/mq	Valore complessivo
Lotto I -Laboratorio	310,00	1.300,00	€ 403.000,00
A dedurre spese per sanatoria e sistemazione pratica catastale:..... A corpo			€ 13.000,00
Valore residuo			€ 390.000,00

Descrizione	Consist. circa mq	Euro/mq	Valore complessivo
Lotto II- Magazzino	45,00	800,00	€ 36.000,00

Nella valutazione del Lotto Uno si è tenuto conto dell'incidenza delle piccole aree scoperte di pertinenza.

20) *Nel caso di pignoramento di quota indivisa, indicazione della comoda divisibilità del bene.*

Il pignoramento cade su quota indivisa di un 1/3 della piena proprietà. **Non è perseguibile una comoda divisibilità dei beni.**

I comproprietari sono tre ed hanno tutti la stessa quota di proprietà pari ad 1/3, pertanto ogni quota ha il valore di :

Descrizione	Valore complessivo	Quota di proprietà	Valore della quota
Lotto I -Laboratorio	€ 390.000,00	1/3	€ 130.000,00
Lotto II- Magazzino	€ 36.000,00	1/3	€ 12.000,00

21) *La relazione dovrà necessariamente essere redatta tramite software reperibile gratuitamente sul sito stabilito dal giudice dell'esecuzione, previa registrazione e accettazione della licenza d'uso.*

La presente relazione è stata redatta utilizzando il software di scrittura Microsoft Word, salvata in formato PDF, depositata in cancelleria del Tribunale di Massa in copia cartacea.

ALTRI COMPITI

22) *Accesso all'immobile*

Il primo accesso è stato fissato per il 13 gennaio 2011 alle ore 11:00 con raccomandata del 03/01/2011 n.052124997208 che non è stata ritirata dall'esecutato. Recatomi sul posto ho effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili in via Lombarda 18/b durante il quale mi è stato fornito un diverso recapito del signor XXXXXXXXXX Con raccomandata del

13

17/01/2011 n.052123864066 è stata fissata la data 28/01/2011 per una secondo sopralluogo. A seguito di contatti telefonici, successivi all'invio della seconda raccomandata, il signor ██████████ lasciava disposizioni affinché fosse garantito l'accesso ai beni per il giorno 07/02/2011. L'accesso è avvenuto regolarmente.

23) *Comunicazione, senza indugio, di eventuali ingiustificate resistenze del debitore all'accesso e alla visita dell'immobile.*

Il debitore garantiva l'accesso e la visita all'immobile senza alcuna resistenza.

24) *Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.*

Non necessario in quanto trattasi di fabbricati e porzione di fabbricati con ridotta area di pertinenza.

25) *Avviso a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento della data, ora e luogo di inizio delle operazioni peritali al debitore esecutato.*

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 29/11/2010 alle ore 9,30 presso lo studio dello scrivente come dichiarato nel verbale d'incarico, udienza del 11/11/2010; la data del sopralluogo è stata comunicata all'esecutato con Raccomandata A.R. n. 052124997208 del 03/01/2011 e successivamente con Raccomandata A.R. n° 052123864066 del 17/01/2011. L'esecutato è stato contattato telefonicamente per concordare i tempi e le modalità di accesso.

26) *Acquisizione di eventuali atti necessari all'espletamento della relazione (es. atto di provenienza,; certificato di matrimonio del debitore; contratto di locazione etc.), per i quali non sia prevista l'allegazione da parte dei creditori.*

Per l'espletamento dell'incarico sono stati acquisiti ulteriori documenti oltre a quelli allegati da parte dei creditori:

- Planimetria catastale
- Documentazione urbanistica
- Contratto di Locazione
- Ricostruzione passaggi di proprietà
- Rilievo degli immobili

27) *Formazione di documentazione fotografica sull'immobile, in formato digitale facilmente pubblicabile sul sito Internet dedicato alla pubblicità.*

La documentazione fotografica è stata predisposta sia in formato digitale che cartaceo.

28) *Comunicazione al giudice dell'esecuzione dell'impossibilità di rispettare il termine di deposito, con specificazione dei motivi e richiesta di proroga, pena diminuzione dell'onorario di $\frac{1}{4}$, ex art. 52 del D.P.R. 30.05.2002 n° 115*

E' stato rispettato il termine di 150 giorni dalla data di inizio delle operazioni peritali fissata al giorno 29/11/2010 alle ore 9:30 presso lo studio dello scrivente.

29) *Deposito in cancelleria della relazione estimativa e relativi allegati, se del caso scannerizzati, anche in formato digitale*

Si è predisposta la relazione per il deposito in Cancelleria in formato digitale e cartaceo come richiesto

30) *Invio, contestuale al deposito, della relazione estimativa ai creditori precedenti e intervenuti, nonché al debitore, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica.*

Si provvederà ad inviare la presente relazione estimativa al creditore precedente e al debitore esecutato a mezzo di posta ordinaria.

* * * * *

DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI

LOTTO UNO: Quota di 1/3 della piena proprietà di fabbricato di un piano fuori terra ad uso laboratorio sito in Carrara Via Lombarda n.18/B posto a ridosso del centro città. Il tutto identificato al N.C.E.U. del Comune di Carrara al:

- Fgl. 40, partic.81, graffata part. 172 e part.173 sub.3, z.c.1, categoria C/3, classe 2, consistenza 250 mq, rendita € 438,99;

L'immobile è composto da: un corpo di fabbrica principale ed un corpo di fabbrica minore in muratura, oltre ad una porzione con struttura portante metallica, tamponata principalmente con lamiera ondulata e copertura in eternit; il tutto per una superficie coperta di circa mq.310.

La presente vendita è fatta a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova.

Per la regolarità urbanistica del bene per ulteriori chiarimenti e precisazioni si rimanda alla perizia in atti.

VALORE DELLA QUOTA DI 1/3 :.....€ 130.000,00.=

LOTTO DUE: Quota di 1/3 della piena proprietà di magazzino posto al piano terra di un fabbricato di tre piani fuori terra sito in Carrara Via Lombarda n.14 posto a ridosso del centro città. Il tutto identificato al N.C.E.U. del Comune di Carrara al:

- Fgl. 40, partic.78, sub. 2, z.c.1, categoria C/2, classe 2, consistenza 34 mq, rendita € 57,99;

L'immobile è composto da un unico locale con accesso diretto dall'esterno ed è raggiungibile da via Lombarda tramite strada privata..

La presente vendita è fatta a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova.

Per la regolarità urbanistica del bene per ulteriori chiarimenti e precisazioni si rimanda alla perizia in atti.

VALORE DELLA QUOTA DI 1/3 :.....€ 12.000,00.=

* * * * *

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti o precisazioni.

MASSA lì 28/04/2011

Il C.T.U.
Architetto Roberto Carra

ALLEGATI:

1. Documentazione Catastale :
 - 1.1. Visura catastale
 - 1.2. Estratto di Mappa
 - 1.3. Planimetria Catastale Lotto I e II
2. Concessione edilizia in sanatoria
3. Documentazione Urbanistica :
 - 3.1. Estratto Tav. 4 A/1
 - 3.2. Estratto Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico
4. Rilievo stato di fatto
5. Aggiornamenti ipotecari
6. Contratto di locazione
7. Valutazioni Osservatorio Mercato
8. Documentazione fotografica

Tribunale di Massa

RUOLO GENERALE DEGLI AFFARI CIVILI CONTENZIOSI
N. 659/2012

DIVISIONE GIUDIZIALE

Attore

CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA S.p.A.

Convenuto



GIUDICE

Dott.ssa ANTONELLA DRAGOTTO

ROBERTO CARRA
ARCHITETTO


VIALE STAZIONE N°3 – MASSA (MS) – C.A.P. 54100 – Tel.-Fax 0585 41077

TRIBUNALE DI MASSA

RUOLO GENERALE DEGLI AFFARI CIVILI CONTENZIOSI
N. 659/2012

DIVISIONE GIUDIZIALE

Attore : CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA

Convenuto: 

* * * * *

GIUDICE: Dott.ssa ANTONELLA DRAGOTTO

* * * * *

Nell'Udienza del 06/03/12 il Giudice scioglieva la riserva formulata all'udienza del 30/11/2010 e disponeva la divisione giudiziale dei beni ricadenti nell'Esecuzione Immobiliare n.54/10 e 132/10 R.G. nominando perito estimatore il sottoscritto Roberto Carra, architetto libero professionista, con studio in Massa Viale Stazione n. 3.

Nella stessa udienza il Giudice procedeva alla formulazione dei quesiti di seguito elencati.

- 1) Verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni;
- 2) Verificarsi l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente;
- 3) Aggiornare la relazione di stima comprendente la stima dell'intero bene;

Il Giudice rinviava all'udienza del 18/9/2012 dinanzi a sé quale Giudice della Divisione.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono siti in Carrara Via Lombarda al civico 18/B e 14, consistono in: laboratorio terra tetto attualmente occupato da una falegnameria, con piccole rese di terreno su via Lombarda e sul prospetto nord dal fabbricato; porzione di fabbricato ad uso magazzino al piano terra di un fabbricato di tre piani fuori terra posto internamente a Via Lombarda.

Il tutto identificato al N.C.E.U. del Comune di Carrara al:

1. fgl. 40, partic.81, graffata part. 172 e part.173 sub.3, z.c.1, Cat. C/3, class.2, consist. 250 mq, rendita € 438,99, il laboratorio;
2. fgl. 40, partic.78, Sub 2, z.c.1, Cat. C/2, class.2, consist. 34 mq, rendita € 57,95; il magazzino.

In catasto le unità immobiliari sono intestate a:

- a) [REDACTED] proprietà per 1/3;
- b) [REDACTED] proprietà 1/3;
- c) [REDACTED] proprietà 1/3.

CONFINI

Il laboratorio ad uso falegnameria confina nel suo insieme con: via Lombarda ad est; restante porzione della particella 173 a sud; area libera su particella 169 e part. 170 a ovest, area libera su particella 171 a nord; mentre la porzione di corte identificata nella mappa catastale con la part. 81 confina a est con via Lombarda, a sud con la part. 171, a ovest ed a nord con part.80; tutte le particella fanno parte del fg.40, salvo se altri e più precisi confini catastali.

Il magazzino confina con: area libera su partic.77, da cui si accede all'immobile, a ovest; restante porzione della part. 78 a nord; particella 79 a

sud.; tutte le particella fanno parte del fg.40, salvo se altri e più precisi confini catastali.

DESCRIZIONE DEI BENI

Per la descrizione dei beni, la consistenza, lo stato di conservazione, si rimanda alla perizia di stima in atti depositata il 28/04/2011 nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 54/10 unita alla 132/10 promossa da Cassa di Risparmio di Carra contro [REDACTED] nel proseguo del lavoro si farà riferimento a detta perizia riportando la sola data del deposito.

CONFORMITÀ CATASTALE ED URBANISTICA DEI BENI

Per la conformità delle planimetrie e dati catastali con lo stato di fatto e per quanto attiene la conformità urbanistica dei beni e alla necessità di sanatorie per irregolarità urbanistiche od edilizie, con indicazione dei relativi costi, si rimanda a quanto riportato nella perizia di stima in atti del 28/04/2012.

INDICAZIONI IDENTITÀ DEI PROPRIETARI E QUOTE DI PROPRIETÀ

Per la provenienza dei beni e per i titoli di proprietà si rimanda alla perizia in atti del 28/04/2011.

Dagli atti risultano i seguenti proprietari con le relative quote di proprietà:

- 1) Sig. [REDACTED]
[REDACTED] residente a [REDACTED] con la quota di 1/3 della piena proprietà
- 2) Signora [REDACTED]
[REDACTED] con la quota di 1/3 della piena proprietà e

3) [REDACTED]

[REDACTED] con la quota di 1/3 della piena proprietà

Non vi sono titolari di diritti reali minori.

Il pignoramento colpisce la quota 1/3 di piena proprietà spettante al signor [REDACTED]

Gli immobili risultavano occupati dalla attività di falegnameria del sig. [REDACTED] il quale li aveva in locazione in virtù di un contratto di affitto registrato a Carrara al n°01135 del 06/11/1995 della durata di anni 6 + 6. Tale contratto risulta non essere stato rinnovato alla data della scadenza, 06/11/2007, per cui il Sig. [REDACTED] li occupava senza alcun contratto scritto e/o registrato. In data 09/03/2012 il signor [REDACTED] deceduto ed è subentrato il figlio nella conduzione della attività che ha preso la denominazione [REDACTED]

[REDACTED] continuando ad occupare gli immobili oggetto di perizia. Nella determinazione del valore degli immobili sia in sede di stesura della prima relazione, depositata in data 28/04/2011, sia nella stesura della presente relazione si era e si è tenuto conto di quanto sopra riportato.

AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA DI STIMA

Per quanto qui di seguito non riportato si rimanda alla perizia in atti depositata 28/04/2012.

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni oggetto di perizia, della loro ubicazione e consistenza, dell'attuale andamento della domanda e del mercato immobiliare in genere, il C.T.U. ritiene opportuno confermare la valutazione e la suddivisione dei beni in DUE LOTTI come riportato nella perizia tecnico estimativa depositata 28/04/2012 in atti ad esclusione delle spese che vengono rivisti al rialzo.

Per quanto sopra il valore di vendita dei beni è :

Descrizione	Consist. circa mq	Euro/mq	Valore complessivo
Lotto I -Laboratorio	310,00	1.300,00	€ 403.000,00
A dedurre spese indicative per sanatoria, sistemazione pratica catastale, spese tecniche e per liberare gli immobili			€ <u>23.000,00</u>
A corpo			
Valore residuo			€ 380.000,00
Descrizione	Consist. circa mq	Euro/mq	Valore complessivo
Lotto II- Magazzino	45,00	800,00	€ 36.000,00
A dedurre spese indicative per sistemazioni e per liberare gli immobili.....			€ <u>5.000,00</u>
A corpo			
Valore residuo			€ 31.000,00

Non è al momento possibile stabilire l'esatto ammontare delle suddette spese queste potranno essere stabilite in via definitiva dagli uffici tecnici comunali e dell'Agenzia del Territorio al momento del ritiro delle pratiche, così come l'incidenza dei costi necessari per liberare gli immobili. Il pignoramento cade sulla quota indivisa di un 1/3 della piena proprietà.

Non essendo perseguibile una comoda divisibilità dei beni, non essendo proponibile, per le diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di valore dei due immobili, proporre l'assegnazione di un immobile compensando con il ricavato la differenza di valore, si ritiene consigliabile e necessario porre in vendita entrambi gli immobili per l'intero dividendo il ricavato in tre parti uguali.

I comproprietari sono tre ed hanno tutti la stessa quota di proprietà pari ad 1/3, pertanto in base all'attuale valore di stima ogni quota ammonta a:

Descrizione	Valore complessivo	Quota di proprietà	Valore della quota
Lotto I -Laboratorio	€ 380.000,00	1/3	€ 126.666,666
Lotto II- Magazzino	€ 31.000,00	1/3	€ <u>10.333,333</u>
Sommano			136.999.999

Valore complessivo della quota di 1/3	€ 137.000,00
--	---------------------

Il valore sopra riportato è soltanto indicativo e potrà variare, in più o in meno, in base al ricavato della vendita dei beni.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI

LOTTO UNO: Piena proprietà di fabbricato di un piano fuori terra ad uso laboratorio sito in Carrara Via Lombarda n.18/B posto a ridosso del centro città. Il tutto identificato al N.C.E.U. del Comune di Carrara al:

- Fgl. 40, partic.81, graffata part. 172 e part.173 sub.3, z.c.1, categoria C/3, classe 2, consistenza 250 mq, rendita € 438,99;

L'immobile è composto da: un corpo di fabbrica principale ed un corpo di fabbrica minore in muratura, oltre ad una porzione con struttura portante metallica, tamponata principalmente con lamiera ondulata e copertura in eternit; il tutto per una superficie coperta di circa mq.310.

La presente vendita è fatta a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova.

Per la regolarità urbanistica del bene per ulteriori chiarimenti e precisazioni anche in merito alla effettiva disponibilità dei beni si rimanda alla perizia in atti.

VALORE DELLA PIENA PROPRIETÀ :.....€ 380.000,00.=

LOTTO DUE: Piena proprietà di magazzino posto al piano terra di un fabbricato di tre piani fuori terra sito in Carrara Via Lombarda n.14 posto a ridosso del centro città. Il tutto identificato al N.C.E.U. del Comune di Carrara al:

- Fgl. 40, partic.78, sub. 2, z.c.1, categoria C/2, classe 2, consistenza 34 mq, rendita € 57,99;

L'immobile è composto da un unico locale con accesso diretto dall'esterno ed è raggiungibile da via Lombarda tramite strada privata.

La presente vendita è fatta a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova.

Per la regolarità urbanistica del bene per ulteriori chiarimenti e precisazioni anche in merito alla effettiva disponibilità dei beni si rimanda alla perizia in atti.

VALORE DELLA PIENA PROPRIETÀ :.....€ 31.000,00.=

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Le formalità pregiudizievoli che colpiscono i beni riportate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa sono le seguenti:

- Iscrizione n. 1.878 del 09/11/2009, ipoteca giudiziale per la somma complessiva di € 110.000.00, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA sede ROMA (RM);
- Iscrizione n. 2.006 del 24/11/2009, ipoteca giudiziale per la somma complessiva di € 200.000.00, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA SPA sede CARRARA (MS)
- Iscrizione n. 2.066 del 27/11/2009, ipoteca giudiziale per la somma complessiva di € 100.000.00, a favore di BANCO DI SARDEGNA SPA sede CAGLIARI (CA).
- Trascrizione n° 2.221 del 06/04/2010, verbale di pignoramento immobili a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA SPA sede CARRARA (MS)

Le formalità pregiudizievoli che colpiscono esclusivamente il bene di cui al LOTTO UNO riportate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa sono le seguenti:

- Iscrizione n. 355 del 10/03/2009, ipoteca legale per la somma complessiva di € 23.746,64, a favore di EQUITALIA CERIT S.P.A., sede a Scandicci (FI);

Tutte le sopra elencate formalità sono iscritte contro l'esecutato

Contro [redacted] non risultano formalità del tipo richiesto ad eccezione della Trascrizione, di seguito riportata, comune ai tre fratelli e che colpisce entrambi i beni:

- Trascrizione n.2590 del 26/04/2012, domanda di divisione giudiziale, a favore e contro di [redacted]

Si provvederà ad inviare la presente relazione estimativa alle parti a mezzo di posta ordinaria.

* * * * *

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti o precisazioni.

MASSA lì 12/08/2012

Il C.T.U.
Architetto Roberto Carra



ALLEGATI:

1. Documentazione Catastale :
 - Visura catastale
 - Estratto di Mappa
2. Aggiornamenti ipotecari
3. Documentazione fotografica