

TRIBUNALE DI MASSA

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.153/2011

PROMOSSA

da: MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A.

CONTRO

XX

Giudice dell'Esecuzione : Dott. Giampaolo Fabbrizzi

La sottoscritta Geom. Simona Della Rosa, con studio professionale in Marina di Massa, P.zza Pellerano 3, iscritta all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n°1116, in data 28.02.2012 veniva nominata Consulente Tecnico d'ufficio nell'Esecuzione di cui all'epigrafe

In seguito, in data 30/05/2012 alla presenza del Dott. Giampaolo Fabbrizzi Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Massa, prestava giuramento di rito e accoglieva i quesiti formulati dal G.E. che essendo composto da più adempimenti e/o domande, si riportano in grassetto quale titolo all'inizio di ogni adempimento e/o domanda.

ADEMPIMENTI

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, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene/i al/i debitore.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa ed è composta dei seguenti documenti :

- Estratto di mappa
- Certificazione Catastale Ventennale
- Certificazione ipotecaria
- Avviso creditori iscritti ex art.498 cpc

Non essendo allegata in atti, è stata richiesta copia del Titolo di Provenienza al Notaio Vertere Morichelli che si allega in copia alla perizia.

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

La sottoscritta ha provveduto in data 21/06/2012 ad inviare raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori eseguiti "xxxxxxxxxxxxxxxx" all'indirizzo risultante dagli atti di notificazione del pignoramento, in Mulazzo località Groppoli, Via Cantina n. 1, al creditore procedente MPS Gestione Crediti Banca S.p.a. domiciliata c/o lo studio dell'Avv. Roberto Lazzini con studio in Carrara, Viale XX Settembre n. 177/F2. e in data 25/06/2012 al Curatore Fallimentare Dott. Roberto Ricci in Via G. Fantoni n.6.

Non vi sono comproprietari essendo stata pignorata la piena proprietà.

QUESITI

1) Avverta questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;

L'accesso all'immobile è avvenuto il giorno 31/07/2012, come da accordi telefonici intercorsi con il Curatore Fallimentare Dott. Roberto Ricci.

2) Identifichi il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

IDENTIFICAZIONE BENI OGGETTO DI STIMA

Il bene riportato con la relativa quota e diritti, come indicato nel Pignoramento Immobiliare a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., trascritto all'Agenzia del Territorio di Massa-Carrara in data 01/08/2011 al par. n. 4893 risulta:

Comune di Mulazzo fraz. Groppoli quota di 1/1 di piena proprietà :

Manufatto ad uso commerciale con annessa area scoperta ad uso resede/parcheggio.

DATI CATASTALI

Il bene risulta censito all'Agenzia del Comune di Mulazzo con i seguenti dati catastali :

Ditta catastale = xxx

Unità immobiliare : N.C.E.U.

Foglio	Mappale	Sub	Categori a	Classe	Consistenza	Rendita
46	1	-----	D/8	-----	-----	€ 26.184,36

A confini partendo da nord e proseguendo in senso orario; Fiume Magra, mapp.le 4, mapp.le 9, mapp.le 7, mapp.le 427 e mapp.le 428 s.s.a.

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto ai soci titolari della ditta proprietaria con atto di compravendita a rogito Notaio Vertere Morichelli in data 12/04/1984 Rep. n. 1610, registrato ad Aulla il 27/04/1984 al n. 211 e trascritto a Massa il 28/04/1984 al Reg. Gen. n. 3204.

3) Fornisca una sommaria descrizione del/i bene/i:

Il bene oggetto di stima consiste in un compendio immobiliare ad uso commerciale composto da due piani fuori terra con ampia area esclusiva ad uso resede/parcheggio, il tutto sito in Comune di Mulazzo località Groppoli, Via Cantina n.1.

Si raggiunge comodamente dall'uscita autostradale A 15 di Aulla percorrendo la strada statale che passa da Villafranca in Lunigiana. La distanza dal casello autostradale è di circa 14 Km.

In alternativa è possibile raggiungere l'immobile anche attraverso l'uscita autostradale di Pontremoli che dista circa 8-9 km.

Per la vicinanza al centro abitato di Mulazzo e Villafranca in L., l'area su cui insiste l'immobile risulta facilmente accessibile dalla viabilità comunale e provinciale permettendo un facile raggiungimento di tutti i servizi necessari allo svolgimento di qualsiasi attività (sportelli bancari,postali,supermercati e negozi in genere).

Recentemente alcune infrastrutture della zona hanno subito danneggiamenti a causa dell'alluvione del 25 ottobre 2011 e il collegamento con il paese di Villafranca L. è reso possibile attraverso l'uso di un ponte militare Bailey.

Il capannone ha forme trapezoidale con struttura in cemento armato delle dimensioni di circa mq 2.400, l'altezza interna è di circa ml 3,16 al piano primo e di circa ml 3,13 al piano secondo. L'area ad uso resede/parcheggio è di circa mq 2.087

Al piano terra, oltre ad ampia zona commerciale adibita a esposizione vendita sono presenti n.4 uffici con servizi igienici annessi e spazi di distribuzione, vano scale per l'accesso al piano superiore.

Sempre al piano terra è presente un ampio vano avente accesso autonomo dall'esterno e comunicante con l'area di vendita ad uso magazzino.

Il piano primo è adibito interamente ad esposizione e vendita e per necessità espositive sono state erette delle pareti in cartongesso facilmente rimovibili.

Sul lato Sud del fabbricato è presente una centrale termica di circa 24 mq.

Le tamponature esterne sono intonacate a “pidocchino” mentre internamente sono intonacate al civile. Gli infissi esterni sono costituiti da telai in ferro ad unica lastra in vetro mentre gli infissi interni sono in legno.

La pavimentazione interna è del tipo gres-ceramica, mentre parte di quella negli spazi adibiti ad esposizione è in listelli di legno posizionati al di sopra il pavimento originario.

Le scale interne di accesso al piano superiore sono rivestite in granito, gli impianti elettrici sono parte in traccia e parte fuori traccia e l'impianto di riscaldamento è centralizzato. Al piano terra sono stati realizzati due ulteriori servizi igienici e un ampio ripostiglio senza autorizzazione, ma sanabili come riportato al punto 7 della presente relazione. Si fa presente che l'accesso all'immobile avviene attraverso i mappali 427 e 428 di proprietà della ditta esecutata ma non pignorati.

4) Riferisca sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano 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;

Attualmente le chiavi dell'immobile risultano essere in possesso del Curatore Fallimentare.

5) Verifichi 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 (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).**

Da ricerche eseguite sull'immobile oggetto di stima, non risultano trascritti, vincoli, oneri, pesi o limitazione che rimarranno a carico dell'acquirente.

6) Verifichi 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. Dalle indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio sull'immobile oggetto di stima, risultano iscritte le seguenti formalità

1. **Ipoteca Volontaria** a favore di Bipop Carire S.p.a. in data 25.7.06 part. 1909 per € 1.360.000,00
2. **Ipoteca Volontaria** a favore della Banca Toscana S.p.a. in data 13.02.08 part. 232 per € 900.000,00
3. **Ipoteca Giudiziale** a favore di Unicredit Banca di Roma S.p.a. in data 26.4.10 part. 680 per € 500.000,00
4. **Ipoteca Giudiziale** a favore della Cassa di Risparmio di Carrara S.p.a. in data 15.6.10 part. 1010 per € 105.000,00
5. **Ipoteca Giudiziale** a favore della Cassa Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.p.a. in data 19.8.10 part.1467 per € 120.000,00
6. **Pignoramento Immobiliare** a favore della M.P.S.Gestione Crediti Banca S.p.a. trascritto l' 01.08.11 part. 4893
7. **Sentenza dichiarativa di Fallimento** del 21.06.11 part. 3787

7) A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e successive e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: 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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Il compendio immobiliare è stato edificato con Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Mulazzo in data 24/04/84 al n. 18 e Successiva Variante n. 39 del 20/09/08 per la costruzione di un capannone ad uso artigianale e commerciale a favore dei
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

I lavori per la costruzione di detto immobile sono iniziati in data 23/07/1984 e ultimati in data 09.05.86. In data 24/05/86 è stato rilasciato il certificato di Agibilità.

L'immobile risulta conforme alle Concessioni Edilizie rilasciate, salvo come già descritto al punto 3 la presenza al piano terra di due ulteriori servizi igienici e un vano ad uso ripostiglio.

Tale difformità possono essere sanabili con Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 140 Legge Regionale 1/05.

Il costo di tale Sanatoria sarà detratto dal valore di stima.

8) A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 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.

Non è stata prodotta al consulente alcuna Certificazione Energetica.

9) 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, valori OMI (osservatorio mercato immobiliare), tenuto conto del particolare stato di godimento del bene, dell'attuale crisi del mercato immobiliare, si attribuiscono i seguenti valori di mercato (€/mq.) applicati alla *Superficie Commerciale* della singola unità:

LOTTO UNICO

Calcolo Superficie Commerciale:

Descrizione	Consistenza circa mq	Euro/mq	Valore complessivo
Capannone	2,400 x 1,00 = 2,400	€ 600,00	€ 1.440.000,00
Centrale Termica	24,00 x 0,30 = 7,20	€ 2.300,00	€ 4.320,00
Resede/Parcheggio	2,087 x 1,00 = 20,00	€ 20,00	€ 41.740,00
		TOTALE	€ 1.486.060,00
Spese Sanatoria	-----	€ 4.000,00	€ 1.482.060,00

Da detrarre € 4.000,00 per spese di Sanatoria

TOT. € 1.480.000,00 arr.

ELENCO ALLEGATI

- a)** elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b)** descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato
- c)** fotografie esterne ed interne del/i bene/i, e la relativa planimetria;
- d)** avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)
- e)** originale dell'elaborato, copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).

Come richiesto sono stati predisposti su foglio separato gli allegati, aggiungendo la copia dell'atto di acquisto da parte della Società eseguita come richiesta nei provvedimenti di cui sopra, il tutto è stato riunito in apposito elaborato denominato "Allegati "

ADEMPIMENTI

Provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico

Si è provveduto almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviare copia al creditore procedente ed al Curatore del Fallimento Dott. Roberto Ricci.

Allegata all'originale della perizia l'attestazione di aver provveduto ai suddetti invii.

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto rimanendo a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti e/o precisazioni.

Ringraziando per la fiducia accordata porge deferenti ossequi.

Massa 26/09/2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Simona Della Rosa