



TRIBUNALE DI MASSA
SEZIONE CIVILE

CAUSA CIVILE N. 6066/2012

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

GIUDICE ISTRUTTORE
Dott. DOMENICO PROVENZANO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
C.T.U. Arch. LINO GIORGINI

NOTE PRELIMINARI

Il Sig. Giudice del Tribunale Civile di Massa, Dott. Domenico Provenzano, ha nominato C.T.U. nella causa in epigrafe il sottoscritto Lino Giorgini, nato a Montignoso il 14/3/1964, iscritto all'Ordine degli Architetti di Massa Carrara al n. 208, con studio professionale a Massa in Via P. Pellegrini 2/C, fissando l'udienza per il giuramento e la formulazione dei quesiti in data del 14/3/2014.

Lo scrivente ha accettato l'incarico e ha chiesto 90 giorni a far data dall'inizio delle operazioni peritali per poter svolgere il mandato conferitogli.

I quesiti posti al sottoscritto sono i seguenti: *“Letti gli atti e i documenti di causa, eseguiti gli opportuni rilievi ed assunte le informazioni che riterrà necessarie, quale sia l'immobile oggetto di divisione e lo descriva. Dica se lo stesso si presenti comodamente divisibile, e in caso positivo sia predisposto il relativo progetto di divisione, specificando i conguagli richiesti in denaro; in caso negativo, determini il valore del bene stesso in funzione di un'eventuale vendita, tenuto conto del conguaglio.*

Dica quale sia l'eventuale indennità di occupazione dello stesso dal momento dell'avvenuta separazione dei conviventi fino ad oggi. Accerti altresì quali siano stati i pagamenti effettuati dalle parti in lite e finalizzati all'acquisto dell'unità immobiliare. Dica il CTU se vi siano state spese per la manutenzione e la conservazione del bene immobile e nel caso positivo le quantifichi ed indichi chi le abbia sostenute”.

In data 17/3/2014 il sottoscritto ha provveduto a comunicare l'inizio delle operazioni peritali ai legali delle parti tramite fax¹.

In data 19/3/2014 [redacted] tramite fax², ha nominato C.T.P. [redacted] mentre il [redacted] era già stato nominato in sede di udienza di incarico al sottoscritto.

In data 26/3/2014 sono iniziate le operazioni peritali inerenti la causa in epigrafe presso lo studio dello scrivente, a cui ha partecipato, oltre al sottoscritto: la Sig.ra [redacted] attrice; [redacted], legale della parte attrice; il [redacted] di, nella qualità di C.T.P. della parte attrice; [redacted] nella qualità di C.T.P. del convenuto³.

In quella sede sono stati esaminati gli atti di causa ed il sottoscritto ha precisato che dovrà svolgere sopralluoghi sul posto e ricerche varie, propedeutici alla formulazione delle risposte di cui al quesito posto al sottoscritto dal Sig. G.I. (vedi sopra).

In data 3/4/2014 è stato svolto un sopralluogo presso i luoghi oggetto del contendere a cui hanno partecipato oltre al sottoscritto: [redacted] nella qualità di C.T.P. della parte attrice; [redacted] nella qualità di C.T.P. del convenuto⁴. In quella sede sono stati esaminati i luoghi, è stata estratta documentazione fotografica.

Infine il sottoscritto, così come disposto dal Sig. G.I., ha predisposto la propria relazione di CTU, sottoforma di “bozza”, nella quale sono state indicate le conclusioni in merito ai quesiti posti e i chiarimenti sulle questioni emerse nel corso delle operazioni peritali ed ha provveduto ad inviarla ai legali delle parti e ai CTP in data 5/5/2014 chiedendo di presentare allo scrivente entro la data del 25/5/2014 eventuali note critiche e/o osservazioni.

In merito alla perizia preliminare si dichiara che le parti hanno risposto come segue:

- [redacted] (CTP del convenuto) in data 23/5/2014, tramite e-mail (vedi Allegato E), ha inviato una sua relazione precisando quanto segue: relativamente alle opere di manutenzione eseguite sulle unità immobiliari oggetto della presente il CTP sostiene che il convenuto avrebbe speso € 15.000,00.

¹ Vedi Allegato B: Lettere fax, comunicazioni.

² Vedi Allegato B.

³ Si veda Allegato C: Verbali operazioni peritali.

⁴ Si veda Allegato C.

██████████, inoltre, chiede al sottoscritto di accertare la veridicità dei pagamenti effettuati
██████████ "... segnalando nella relazione definitiva l'ammontare preciso delle somme
pagate inerenti il mutuo ed eventualmente quelle ancora da onorare allegando la
documentazione pertinente";

- ██████████ (CTP dell'attrice) in data 23/5/2014, tramite e-mail (vedi
Allegato E), ha inviato una sua relazione precisando quanto segue: relativamente alla stima
dell'indennità di occupazione il CTP riterrebbe congruo un canone di locazione mensile di €
623,70, più alto di quello stabilito dallo scrivente; per quanto riguarda il pagamento degli
immobili il CTP dichiara che "... per la pratica per l'erogazione del contributo a fondo perduto
è stata ottenuta grazie all'esistenza dei requisiti di legge, in particolare in capo all'attrice ██████████
██████████ d'altra parte invece ██████████ aveva dichiarato di non avere alcun reddito. Si
chiede dunque che la somma di € 27.021,47 sia imputata interamente alla quota dell'attrice.
A ben vedere, il fatto che le ricevute siano tutte a nome ██████████ non esclude che la
provvista dei pagamenti sia riferibile a entrambi i conviventi, o anche ██████████".

Rispetto a quanto dichiarato dai due CTP il sottoscritto dichiara di avere modificato il testo
definitivo della propria relazione relativamente ai seguenti aspetti:

- è stata precisata la somma relativa alle spese di manutenzione, asseritamente
eseguite dal convenuto;
- sono state elencate le somme pagate dal convenuto, relativamente all'acquisto
degli immobili;
- è stato modificato l'importo del canone di locazione.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto espone quanto segue.

PREMESSA

██████████ (attrice) è proprietaria per la quota di ½ di un appartamento adibito a civile abitazione ed accessori, siti nel Comune di Carrara, Corso Rosselli n. 51/B, distinti in Catasto al foglio 55, mapp. 1081, sub. 25 (appartamento) e al sub. 26 (cantina).

L'attrice divenne proprietaria degli immobili anzidetti a seguito dell'atto redatto dal Notaio D. Dalle Luche in data 23/11/2005, unitamente al Sign. Riccardo Luchini (██████████) per la quota di ½ per entrambi (l'attrice ed il convenuto erano conviventi).

Nel febbraio 2006 cessava la coabitazione dei due comproprietari e da quel momento le unità immobiliari citate sono rimaste nella piena disponibilità del convenuto, il quale vi risiede stabilmente.

L'attrice con la presente vertenza intenderebbe procedere allo scioglimento della comunione di cui sopra.

Premesso quanto sopra sinteticamente descritto, il sottoscritto procede nel proprio incarico dichiarando quanto segue.

RISPOSTA AI QUESITI

“Letti gli atti e i documenti di causa, eseguiti gli opportuni rilievi ed assunte le informazioni che riterrà necessarie, quale sia l'immobile oggetto di divisione e lo descriva. Dica se lo stesso si presenti comodamente divisibile, e in caso positivo sia predisposto il relativo progetto di divisione, specificando i conguagli richiesti in denaro; in caso negativo, determini il valore del bene stesso in funzione di un'eventuale vendita, tenuto conto del conguaglio.

Dica quale sia l'eventuale indennità di occupazione dello stesso dal momento dell'avvenuta separazione dei conviventi fino ad oggi. Accerti altresì quali siano stati i pagamenti effettuati dalle parti in lite e finalizzati all'acquisto dell'unità immobiliare. Dica il CTU se vi siano state spese per la manutenzione e la conservazione del bene immobile e nel caso positivo le quantifichi ed indichi chi le abbia sostenute”.

1) Descrizione delle unità immobiliari oggetto di causa

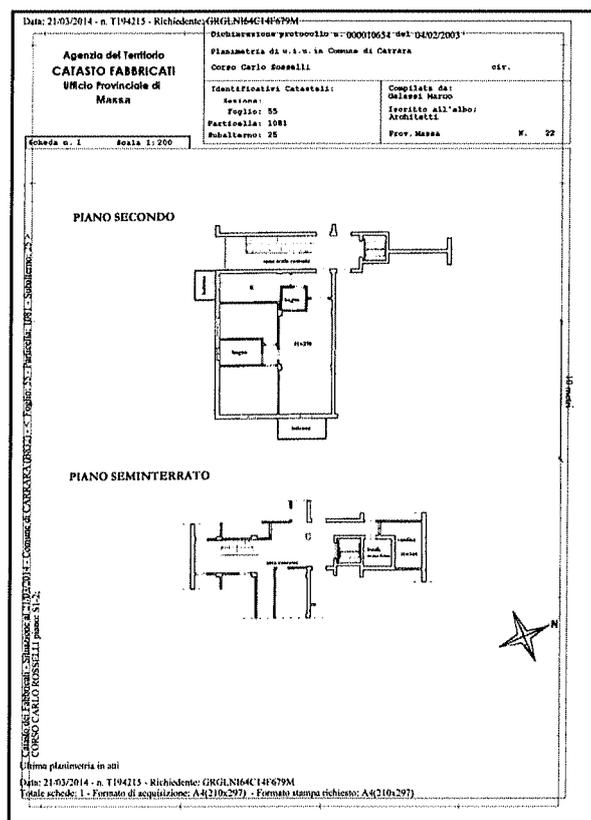
Le unità immobiliari oggetto di causa si trovano all'interno di un edificio composto da più appartamenti adibiti a civile abitazioni (con accessori), sito in Corso Rosselli del Comune di Carrara.

Più precisamente i beni di cui trattasi sono i seguenti:

- appartamento ubicato al piano secondo del citato manufatto con annessa cantina al piano seminterrato, distinti catastalmente al foglio 55, mapp. sub. 25 (A/2, cal. 3, vani 6, rendita € 619,75);

- comproprietà di 1/12 sulla cantina ubicata al piano seminterrato, distinta al foglio 55, mapp. 26 (C/2, cl. 3, mq 20, rendita € 43,38).

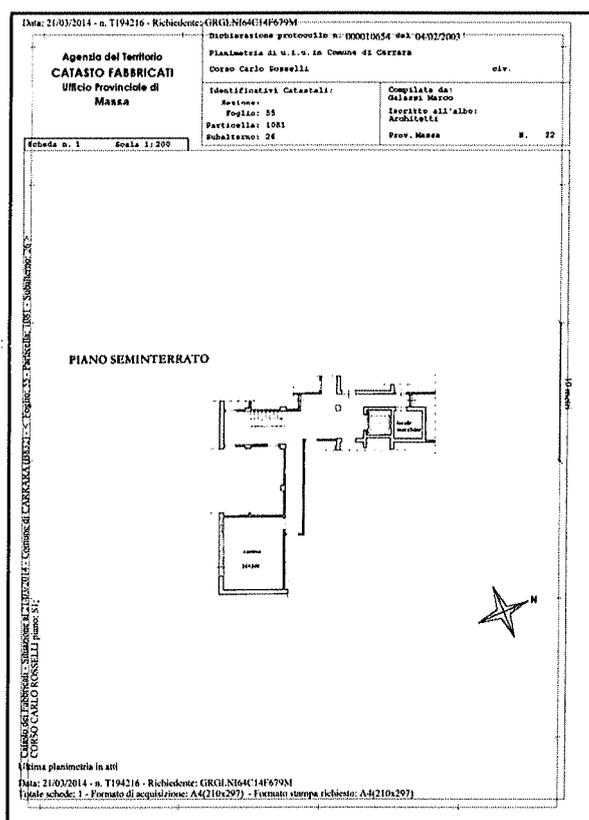
L'appartamento posto al piano secondo e la cantina al piano seminterrato di cui al sub. 25, sono così composti ed articolati (vedi seguente planimetria catastale):



per quanto riguarda l'appartamento, questo è raggiungibile da terra tramite vano scale ed ascensore. E' composto da due disimpegni, soggiorno, due servizi igienici, due camere da letto (matrimoniale e singola), due balconi. L'altezza dei vani è pari a ml 2,70. Per quanto riguarda le ulteriori caratteristiche si rimanda all'Allegato A, foto nn. 3-8.

La cantina pertinenziale al citato appartamento e sempre distinta al sub. 25, è ubicata nel seminterrato, raggiungibile sempre tramite scala o ascensore condominiali, è composta da un unico vano di altezza pari a 2,40 (vedi foto n. 9, Allegato A).

Per ciò che concerne, invece, la cantina condominiale (utilizzata come sala comune da tutti i condomini) su cui i [REDACTED] esercitano il diritto di 1/12 (un dodicesimo), distinta al sub. 26, questa è a sua volta ubicata nel seminterrato ed è evidenziata nella planimetria catastale di cui sotto.



Dal punto di vista dimensionale l'appartamento ha le seguenti caratteristiche: superficie utile netta 77,00 mq, circa; superficie terrazzi 8,00 mq, circa. La cantina ha invece una superficie pari a 7,00 mq, circa.

La sala comune distinta al sub. 26 ha una superficie di circa 22,50 mq.

2) Verifica possibilità di divisione delle unità immobiliari oggetto di causa e stima delle stesse

Come precisato sopra, gli immobili oggetto della presente si compongono in un appartamento con cantina pertinenziale, di cui al sub. 25 (di proprietà dell'attrice per la quota di $\frac{1}{2}$ e del convenuto per la quota di $\frac{1}{2}$) e della sala comune di cui al sub. 26 (di proprietà dell'attrice per la

quota di 1/24 e del convenuto per la quota di 1/24).

Per la loro conformazione fisica e per le ulteriori caratteristiche si dichiara che l'appartamento non può essere diviso. Conseguentemente il sottoscritto procede con la stima in funzione di una eventuale vendita.

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, considerato lo stato di conservazione dei fabbricati, le caratteristiche generali, la destinazione urbanistica dell'area ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che il sottoscritto considera attendibili ed eque.

In particolare si precisa che si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq).

Nel dettaglio si veda quanto segue:

2.a) appartamento adibito a civile abitazione, distinto al Catasto fabbricati al **foglio 55, mapp. 1081, sub. 25**:

Superficie terrazzi 8,00 mq X 1.000,00 €/mq	€ 8.000,00
Superficie netta abitazione 77,00 mq X 2.000,00 €/mq	€ 154.000,00
SOMMA APPARTAMENTO SUB. 25	€ 162.000,00

2.b) cantina nel seminterrato, distinta in al Catasto fabbricati al **foglio 55, mapp. 1081, sub. 25**:

Superficie netta cantina 7,00 mq X 1.000,00 €/mq	€ 7.000,00
CANTINA SUB. 25	€ 7.000,00

2.c) cantina nel seminterrato destinata a sala comune, distinta in al Catasto fabbricati al **foglio 55, mapp. 1081, sub. 26**:

Superficie netta cantina 22,50 mq X 1.000,00 €/mq	€ 22.500,00
CANTINA SUB. 26	€ 22.500,00

Come abbiamo visto precedentemente le parti della presente vertenza sono proprietarie dell'appartamento e della cantina di cui al sub. 25 per la quota di 1/2 ciascuno, e della sala comune di cui al sub. 26 per la quota di 1/24 ciascuno, oltre ai diritti sulle ulteriori parti condominiali. Conseguentemente e visto quanto sopra si precisa quanto segue:

STIMA COMPLESSIVA DEI BENI OGGETTO DEL CONTENDERE	191.500,00 €
STIMA COMPLESSIVA QUOTA DI PROPRIETA' DELL'ATTRICE E DEL CONVENUTO	170.875,00 €
QUOTA DI PROPRIETA' DELLA S [REDACTED] (€ 84.500,00 DIRITTI SULL'APPARTAMENTO E CANTINA + € 937,50 DIRITTI SULLA SALA COMUNE)	85.437,50 €

QUOTA DI PROPRIETA' [REDACTED] (€ 84.500,00 DIRITTI SULL'APPARTAMENTO E CANTINA + € 937,50 DIRITTI SULLA SALA COMUNE)	85.437,50 €
--	-------------

3) Stima indennità di occupazione

Il sottoscritto, tra l'altro, deve accertare l'eventuale indennità di occupazione dei beni di cui sopra dal momento dell'avvenuta separazione dei conviventi fino ad oggi; per questa ragione si dichiara quanto segue.

Secondo gli atti di causa, [REDACTED] erano conviventi more uxorio a partire dall'anno 1997 fino al febbraio 2006.

In particolare dal dicembre 2005 al 2/2/2006 hanno convissuto e risieduto all'interno dei beni di cui sopra. Quindi dal febbraio 2006 alla data odierna [REDACTED] utilizza come propria dimora il fabbricato di cui in narrativa.

Ipotizzando un canone di locazione medio per alloggi simili a quello in contestazione pari ad € 500,00/mese e considerato che dal febbraio 2006 ad oggi sono trascorsi 98 mesi, nell'eventualità che i due proprietari avessero affittato i propri beni a terzi, si può stimare che avrebbero ricavato da ciò € 49.000,00 (quarantanovemila Euro).

Quindi il ristoro che compete a [REDACTED] corrisponde ad € 24.500,00 (ventiquattromilacinquecento Euro).

4) Pagamenti effettuati dalla parti per l'acquisto delle unità immobiliari oggetto di causa

Il CTU deve altresì accertare " ... quali siano stati i pagamenti effettuati dalle parti in lite e finalizzati all'acquisto dell'unità immobiliare".

Dagli atti di causa risulta che i fabbricati de qua sono stati acquistati con atto redatto dal Notaio D. Dalle Luche in data 23/11/2005. Il prezzo determinato nel rogito era pari ad € 90.071,55, dei quali € 24.267,44 già versati precedentemente al contratto stesso ed € 65.804,11 da versare mediante accollo della frazione del mutuo fondiario contratto dal costruttore, *Cooperativa Paolo VI*, con la Cassa di Risparmio di Firenze S.P.A.

Il [REDACTED] (CTP del convenuto) nella sua memoria allegata alla presente (vedi Allegato E) ha chiesto che il sottoscritto accerti " ... la veridicità dei pagamenti segnalando nella relazione definitiva l'ammontare preciso delle somme pagate inerenti il mutuo ed eventualmente quelle ancora da onorare allegando la documentazione pertinente".

Per questa ragione il sottoscritto dichiara quanto segue.

All'interno degli atti di causa si trovano una serie di documenti prodotti dal legale del convenuto e a cui si rimanda (ricevute di pagamento, estratti di conti correnti bancari, ecc.), dai quali emerge che solo il [REDACTED] avrebbe effettuato il pagamento delle somme di seguito descritte.

A tale proposito il CTU, fa presente altresì quanto dichiarato dal CTP di parte attrice (vedi Allegato E) allorquando questi sostiene che " ... per la pratica per l'erogazione del contributo a fondo perduto è stata ottenuta grazie all'esistenza dei requisiti di legge, in particolare in capo all'attrice [REDACTED] l'altra parte invece il [REDACTED] aveva dichiarato di non avere alcun reddito. Si chiede dunque che la somma di € 27.021,47 sia imputata interamente alla quota dell'attrice.

A ben vedere, il fatto che le ricevute siano tutte a nome del solo sig. [REDACTED] esclude che la provvista dei pagamenti sia riferibile a entrambi i conviventi, o anche alla sola [REDACTED]

In questo senso si sottolinea che la parte attrice non ha supportato le proprie dichiarazioni relativamente alla compartecipazione delle spese con prove concrete dell'avvenuto pagamento, ad eccezione della dichiarazione del proprio CTP, di cui sopra. Quindi secondo il Geom. [redacted] - visto che i [redacted] hanno convissuto a partire dall'anno 1997 fino al febbraio 2006 - le somme pagate per l'acquisto dei beni oggetto del contendere a far data dal dicembre 1998 al 23/11/2005 (data di stipula del contratto d'acquisto) sarebbero state versate perlomeno da entrambi i conviventi, se non addirittura da parte della sola attrice (vedi elenco spese seguente).

Il sottoscritto, al riguardo, ribadisce che esistono ricevute di pagamento che sono allegare agli atti di parte convenuta intestate al solo [redacted] di seguito riportate:

- **somme pagate in favore della Coop. Edilizia Paolo VI precedentemente alla stipula del contratto d'acquisto (23/11/2005, vedi sopra):**

- bonifico effettuato in data 4/12/1998, di € 5.164,57 (£ 10.006.000);
- ricevuta di pagamento del 19/4/1999, di € 17.392,66 (£ 33.575.380);
- ricevuta di pagamento del 31/1/2000, di € 1.032,91 (£ 2.000,00);
- ricevuta di pagamento del 17/6/2000, di € 1.032,91 (£ 2.000.000);
- ricevuta di pagamento del 16/10/2000, di € 1.032,91 (£ 2.000,00);
- ricevuta di pagamento del 31/1/2001, di € 1.032,91 (£ 2.000,00);
- ricevuta di pagamento del 6/4/2001, di € 3.123,05;
- ricevuta di pagamento del 9/7/2001, di € 646,67 per allaccio ENEL;
- ricevuta di pagamento del 28/8/2001, di € 193,67 per allaccio ITALGAS;
- ricevuta di pagamento del 11/9/2001, di € 147,14 per allaccio fognatura;
- ricevuta di pagamento del 28/9/2001, di € 3.249,20;
- ricevuta di pagamento del 31/10/2001, di € 3.851,09;
- ricevuta di pagamento del 15/5/2002, di € 3.493,36;
- ricevuta di pagamento del 21/6/2002, di € 2.065,83;
- ricevuta di pagamento del 27/9/2002, di € 3.259,72;
- ricevuta di pagamento del 30/1/2003, di € 3.851,09;
- ricevuta di pagamento del 31/3/2003, di € 3.365,64;
- ricevuta di pagamento del 18/4/2003, di € 676,35 per pratica accatastamento e

calcolo millesimi;

- ricevuta di pagamento del 11/10/2003, di € 1.018,13;
- ricevuta di pagamento del 31/10/2003, di € 3.418,17;
- ricevuta di pagamento del 7/4/2004, di € 3.338,21;
- ricevuta di pagamento del 19/5/2004, di € 282,91;
- ricevuta di pagamento del 27/5/2004, di € 250,00;
- ricevuta di pagamento del 14/7/2004, di € 250,00;
- ricevuta di pagamento del 4/8/2004, di € 250,00;
- ricevuta di pagamento del 30/10/2004, di € 2.000,00;
- ricevuta di pagamento del 20/11/2004, di € 2.368,24;
- ricevuta di pagamento del 2/5/2005, di € 4.402,38;
- ricevuta di pagamento del 23/11/2005, di € 654,52 per spese rogito notarile;

- **somme pagate in favore della Coop. Edilizia Paolo VI dopo la stipula del contratto d'acquisto (23/11/2005, vedi sopra):**

- dagli atti di causa emerge che il [redacted], a far data dal 31/3/2006, ogni sei mesi e fino alla data del 31/3/2015, deve pagare rate del mutuo ipotecario, per l'importo di circa

€ 4.100,00 per rata, pari a circa € 65.804,11 complessivi.

Sempre dagli atti di causa emerge che il convenuto ha pagato le rate anzidette perlomeno fino al 2/10/2007, per un importo pari ad € 16.641,13.

Il convenuto, a questo proposito, ha dichiarato di aver pagato anche le rate successive, fino alla rata del 31/3 u.s.; per cui rimarrebbero da pagare solo le ultime due rate finali. Conseguentemente, secondo quanto asserito dal [REDACTED], quest'ultimo avrebbe pagato € 57.476,97.

Premesso quanto sopra il sottoscritto dichiara che il [REDACTED], secondo i documenti allegati agli atti di causa, ha pagato la somma complessiva di € 72.844,24 + € 16.641,13 = € 89.485,37 (Euro ottantanovemila485,37).

Lo scrivente non è in grado di accertare se il convenuto ha pagato tutte le rate fino ad oggi (così come da lui dichiarato). Ammettendo che ciò sia avvenuto regolarmente, il [REDACTED] avrebbe pagato la somma di € 72.844,24 + € 57.476,97 = € 130.321,21 (Euro centotrentamila321,21).

5) Verifica esistenza spese per la manutenzione delle unità immobiliari oggetto di causa

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto e da quanto asserito dal convenuto, risulta che le spese di manutenzione sono tutte state eseguite "in economia" e – a tale proposito – il [REDACTED] non è in possesso di documentazione attestante la spesa, sostenuta dallo stesso.

Ciononostante il [REDACTED] nelle sue "memorie" allegate alla presente (vedi Allegato E) dichiara che il convenuto avrebbe eseguito i seguenti interventi: "*rifacimento completo del bagno con messa in opera di tutti gli idrosanitari e impiantistica idraulica nel vano accessorio in seminterrato, nonché le tinteggiature periodiche apprese.*

Infatti nell'abitazione non sono state individuate macchie di infiltrazione e condensa, ne deriva la correttezza degli interventi".

Per i lavori apportati dal convenuto il [REDACTED] reputa congrua una quantificazione a corpo pari a € 15.000,00 (quindicimila).

Il convenuto, inoltre, ha dichiarato che ogni cosa contenuta all'interno dell'appartamento (dal mobilio ai beni corredo dell'appartamento quali lampadari, luci etc.) è di sua esclusiva proprietà.

CONCLUSIONI

Premesso quanto sopra si può concludere come segue:

1) i beni immobili oggetto di divisione, stante la loro particolare natura, non sono comodamente divisibili;

2) il valore complessivo dei beni in funzione di un'eventuale vendita è pari ad € 191.500,00. Per cui spettano alle parti € 85.437,50/cad.;

3) l'indennità di occupazione viene stimata in € 24.500,00, a far data dall'avvenuta separazione dei conviventi fino ad oggi;

4) i pagamenti finalizzati all'acquisto delle unità immobiliari oggetto di causa risultano essere stati effettuati dal convenuto.

Precisamente secondo i documenti allegati agli atti di causa è stata pagata la somma complessiva di € 89.485,37. Secondo quanto dichiarato dal convenuto quest'ultimo avrebbe pagato la somma di € 130.321,21;

5) secondo quanto sostenuto dal convenuto, sono state dallo stesso effettuate spese per la manutenzione e la conservazione dei beni, stimate del proprio CTP in € 15.000,00 (quindicimila).

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene temporaneamente espletato l'incarico affidatogli, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Massa, 26/5/2014.

Il C.T.U.
Arch. Lino Giorgini