

**TRIBUNALE DI MASSA**

**Causa Civile RG N. 1772/2012**

**GIUDICE ISTRUTTORE : DR. A.PELLEGRINI**

**RINVIO UDIENZA : 01.10.2015**

**Edifizi Geom.Maria**

Galleria L. Da Vinci n.30 54100 Massa -Tel.e Fax 0585 280351

[m.edifizi@tiscali.it](mailto:m.edifizi@tiscali.it) – [maria.edifizi@geopec.it](mailto:maria.edifizi@geopec.it)



## TRIBUNALE DI MASSA

Contro

Giudice Istruttore : Dr.A.Pellegrì

RG n. 1172/2012

Rinvio Udienza 01.10.2015

La sottoscritta Geom.Maria Edifizi, libera professionista, iscritta all'albo dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n.809, con studio in Massa Galleria L.Da Vinci n.30, veniva nominata CTU nella causa in epigrafe e convocata all'udienza del 17.02.2015 per prestare il giuramento di rito ed accettare di rispondere, con relazione scritta, al seguente quesito:

*....omissis...."Il CTU dichiarì quale sia, sulla base della propria stima, il valore venale attuale dei beni immobili specificati nell'atto di citazione introduttivo del presente processo.*

*Nelle operazioni di stima il CTU è tenuto a fare applicazione dei seguenti criteri direttivi:*

- la stima deve essere effettuata in applicazione dei più rigorosi e restrittivi criteri in materia di estimo così da determinare il valore venale concreto, realistico ed effettivo degli immobili in questione nell'attuale mercato immobiliare*
- il CTU è tenuto ad accertare l'eventuale presenza, negli immobili da stimare, di eventuali abusi edilizi insanabili e, qualora il CTU accerti che alcuni degli immobili da stimare siano, in tutto o in parte, inficiati da abusi edilizi insanabili, il valore venale degli immobili ovvero delle porzioni di immobili affette da tali abusi deve essere detratto dal valore venale degli immobili da stimare (atteso che gli immobili o le porzioni di immobili affetti da abuso edilizio insanabile sono soggetti a demolizione e non possono essere venduti neppure coattivamente, restando conseguentemente inteso che, ove l'abuso edilizio insanabile incida, per intero, su tutti gli immobili da stimare, il valore venale dei medesimi deve essere considerato pari a zero, atteso che gli stessi non possono essere venduti neppure mediante vendita forzata giudiziaria);*
- il CTU è tenuto ad accertare l'eventuale presenza, negli immobili da stimare, di eventuali abusi edilizi sanabili e, qualora il CTU accerti che uno*



in data 23.04.2015 alle ore 15:30 alla presenza del CT di parte attrice  
[REDACTED].  
[REDACTED] Successivamente, veniva indetto un secondo sopralluogo in data  
25.05.2015 alle ore 16:30 rinviato al 27.05.2015.

#### ➤ IDENTIFICAZIONE DEL BENE

I beni immobili specificati nell'atto di citazione risultano i seguenti:

- unità immobiliare ad uso civile abitazione sviluppata al piano secondo, corredata di cantina al piano seminterrato, di un fabbricato condominiale posto in Comune di Massa Via Pascoli.

L'immobile risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate Catasto Urbano:  
Foglio 79 mappale 314 sub. 12 Cat. A/2 cl.5 vani 6 RC €. 945,12  
intestato a

[REDACTED]  
[REDACTED]

#### • ATTI DI PROVENIENZA

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare è emerso che:

l'immobile è pervenuto ad [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà, a seguito di denuncia di successione registrata a Massa il 06.02.2008 al n.28 volume 449 e trascritta il 16.07.2008 Part.n.4989 in morte di [REDACTED]

[REDACTED]  
Successivamente all'instaurazione del presente giudizio, [REDACTED] riservandosi il diritto di abitazione, cedeva la nuda proprietà alla [REDACTED] [REDACTED] con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 20.02.2013 a rogito Notaio L. Cattaneo rep.n.23247/10956 trascritto a Massa il 21.02.2013 Part.n.1113.

Sull'immobile oggetto di perizia gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca Volontaria iscritta il 11.07.2012 Part.n.680 gravante sulla quota di [REDACTED] ✓
- Ipoteca giudiziale iscritta il 28.02.2013 Part.n.167 gravante sulla quota di [REDACTED] ✓



██████████  
- Ipoteca giudiziale iscritta il 28.02.2013 Part.n.168 gravante sulla quota di  
██████████

## ➤ DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene, oggetto di stima, è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione sviluppato al piano secondo con cantina al piano seminterrato di un fabbricato condominiale sviluppato su cinque piani fuori terra oltre a piano attico e seminterrato.

Il complesso immobiliare, denominato Condominio "Aranceto C", è posto in Comune di Massa Via Pascoli e più precisamente collocato nel centro città in zona di facile accesso e ben servita dalla viabilità.

L'intero edificio è stato realizzato intorno agli anni settanta con struttura portante in cemento armato e si presenta in buono stato di manutenzione.

Si accede all'alloggio dall'ingresso condominiale ubicato sulla Via Pascoli e da scala condominiale o ascensore.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, due servizi igienici, ripostiglio e tre balconi al piano secondo e corredata da cantina al piano seminterrato.

L'appartamento si presenta in mediocre stato di conservazione e necessita di interventi di ordinaria manutenzione e precisamente sono da sostituire:

- la pavimentazione dei vari ambienti, costituita da originarie piastrelle in ceramica, in quanto presenta sbecature e rotture
  - i rivestimenti della cucina e dei bagni
  - gli infissi esterni ed interni, costituiti da finestre e portefinestre in legno con avvolgibili in pvc, sono sempre quelli originari dell'epoca di costruzione del fabbricato e quindi ormai non più adeguati alla loro funzione.
  - il water del servizio igienico più piccolo è da rivedere in quanto smontato
- Inoltre si rendono necessarie opere di tinteggiatura ed ogni intervento essenziale per rendere l'appartamento abitabile.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto di riscaldamento autonomo costituito da caldaia e corpi radianti, di impianto elettrico ed idrico (tutti da rivedere).



L'alloggio, al momento del sopralluogo, risulta non occupato con all'interno, in particolare nel vano cantina, di alcuni suppellettili per il cui sgombero si prevede una spesa di circa € 1.000,00.

#### ➤ CONFORMITA' URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso la Sezione Urbanistica del Comune di Massa è emerso che l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, è stato realizzato a seguito di Licenza Edilizia n. 36/87 del 27.09.1969 e successive varianti n.14/104 del 16.06.1972, n.20/108 del 12.01.1973 e n.49/110 del 19.04.1973, con rilascio del certificato di abitabilità in data 30.01.1973 n.8/73.

Da un raffronto dei grafici allegati alla Licenza Edilizia con lo stato di fatto sono emerse delle difformità e precisamente:

- il terrazzo della cucina risulta di dimensioni maggiori rispetto alla Licenza Edilizia (vedi grafico allegato n.2)

- il vano sala ed il vano destinato ad ingresso hanno dimensioni ridotte rispetto alla Licenza Edilizia (vedi grafico allegato n.2)

Sentito il parere dei tecnici predisposti al rilascio di Autorizzazioni/Concessioni Edilizie tali difformità risultano sanabili in base alla normativa vigente con una spesa di circa € 3.500,00.

#### ➤ CONFORMITA' CATASTALE

L'unità immobiliare risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale depositata al Catasto Fabbricati in data 12.12.1972 Prot.n. 2641.

Da un raffronto di tale planimetria con lo stato di fatto sono emerse delle difformità e precisamente:

- è stato attribuito all'unità oggetto di stima un ripostiglio che di fatto è in uso all'appartamento confinante e viceversa

- diversa distribuzione degli spazi interni (piccoli differimenti di aperture delle porte/finestre, pareti del disimpegno ecc.)

Per procedere alla rettifica della giusta attribuzione dei vani ad uso ripostiglio (così come da stato di fatto e stato Licenziato), occorre presentare un aggiornamento catastale in cui vengono scorporati i due



ripostigli e in seguito attribuiti alle legittime unità immobiliari (creazione di porzioni di U.I.U. (unità immobiliari urbane)), aggiornando anche la diversa distribuzione degli spazi interni. Il tutto dovrà poi essere perfezionato con atto di permuta con i proprietari dell'appartamento confinante.

La spesa prevista per accatastamento ed atto di permuta è di circa €.  
5.000,00.

### ➤ STIMA DELL'IMMOBILE

La sottoscritta in considerazione del fatto che il bene in oggetto è un'unità immobiliare ad uso civile abitazione con relativa cantina, quindi non divisibile in natura, procede alla stima in un unico lotto.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, delle caratteristiche ed ubicazione del bene, il CTU ritiene opportuno procedere alla stima con il metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto dopo aver eseguito indagini tra operatori del settore, comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, si attribuiscono i seguenti valori di mercato:

Superficie lorda vendibile incluso il 30% dei balconi ed il 25% della cantina:

circa mq. 110 x €/mq. 2.000,00 =	€.	220.000,00
a dedurre oneri per sanatoria	€.	<u>3.500,00</u>
a dedurre oneri per rettifica catastale	€.	<u>5.000,00</u>
<b>Valore Stimato</b>	<b>€.</b>	<b>211.500,00</b>

**DICONSI (duecentoundicimilacinquecentoeuro)**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto rimanendo a disposizione per ogni chiarimento ritenuto utile ai fini di giustizia.

Massa lì 29.05.2015

Geom.Maria Edifizi CTU

All'uopo si allega:

- Documentazione fotografica
- Visura catastale
- Planimetria catastale
- Estratto di mappa
- Allegato n. 1 Planimetria stato dei luoghi
- Allegato n. 2 raffronto stato dei luoghi con stato licenziato
- Allegato n. 3 raffronto stato dei luoghi con stato catastale
- Visura ipotecaria

