

# TRIBUNALE DI MASSA

## CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE :

N°5/04-48/05

PROMOSSO DA :

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Giudice Esecutore : Dr. Giuseppe LAGHEZZA



## PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Geom.Barotti Maurizio , esercente la libera professione in Massa , con studio tecnico in Via Aurelia ovest 303 , tel. 0585-833564 in qualità di ctu nominato dal sig. Giudice Esecutore Dr. Giuseppe LAGHEZZA , prestava giuramento di rito e si impegnava a redigere relazione scritta al fine di rispondere ai seguenti quesiti :

- 1) IDENTIFICHI IL C.T.U. IL BENE , COMPRENSIVO DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

**LOTTO N°1 - COMUNE DI CARRARA (MS) - loc. Avenza- zona stazione ferroviaria - per la proprietà di 1/1 sulla seguente unità.**

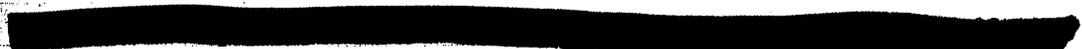
Porzione di fabbricato indicata all'Agenzia del Territorio di MS , comune di Carrara , al fg.81 map.47 sub.1 cat. A/2 cl.2 vani 6,5 rc-€ 570,68 , Via C. e G.Sforza n.15 piano : T-1° .

A ditta catastale :   
  
 ;  
  


Ai confini : Vuoto su area condominiale per tre lati , vano scala , s.s.a.

**LOTTO N°2 - COMUNE DI CARRARA (MS) - loc. Avenza- zona centro storico - quota di proprietà indivisa pari a 1/3 dell'intero sulle seguenti unità**

A)-Porzione di fabbricato indicata all'Agenzia del Territorio di MS , comune di Carrara , al fg.92 map.45 sub.14 e 47 sub.4 congiunti , cat. A/4 cl.6 vani 5 rc-€ 387,34 , Via Farini n.12 piano : 2° .

A ditta catastale :   
  


[REDACTED]

Ai confini : Vuoto su tre lati , vano scala , s.s.a. -

B)-Porzione di fabbricato indicata all'Agenzia del Territorio di MS ,  
comune di Carrara , al fg.92 map.45 sub.13 , cat. A/4 cl.6 vani 3 rc-€  
232,41 , Via Farini n.12 piano : 2° .

A ditta catastale : [REDACTED]

Ai confini : vuoto su via Farini , map.45/14 - 47/4 , vano scala , s.s.a. -

C)-Porzione di fabbricato indicata all'Agenzia del Territorio di MS ,  
comune di Carrara , al fg.92 map.45 sub.12 , cat. A/4 cl.5 vani 3 rc-  
€193,67 , Via Farini n.12 piano 1° .

A ditta catastale : [REDACTED]



Al confini : Via Farini , map.49 , map.42 , vano scala e ingresso comuni ,  
s.s.a. -



**LOTTO N°3 - COMUNE DI CARRARA (MS) - loc. Avenza- Viale Zaccagna - per la proprietà di 1/1 sulle seguenti unità.**

Porzioni di fabbricato con area esterna indicati all' Agenzia del Territorio di MS , comune di Carrara , al fg.105 :

- map.539 di mq.139 sem.arb. cl.2 rac-€ 0,25 rdc-€ 0,89 .

A ditta catastale : [REDACTED]

Al confini : map.104 , via Guido Pucciarelli , map.105, map. 106 , s.s.a. -

-map.106 sub.6 zc-1 cat-D/7 rc-€ 2.407,21 Viale D. Zaccagna n.64 piano T

Derivato dalla soppressione delle particelle 106 sub.4

A ditta catastale : [REDACTED]

-map.106 sub.14 zc-1 cat-C/2 cl.4 mq.189 rc-€ 488,05 Viale D. Zaccagna

n.64 piano T . Derivato dalla soppressione delle particelle 106 sub.7-8-9-

10-5. A ditta catastale : [REDACTED]

- DESCRIVA IL C.T.U. SOMMARIAMENTE IL BENE , ANCHE MEDIANTE RILIEVI FOTOGRAFICI . NE INDICHI LO STATO DI POSSESSO, SE OCCUPATO DA TERZI , DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA

ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO. QUINDI ESAMINATI I LUOGHI , ED ESEGUITI GLI ACCERTAMENTI CHE RITERRA' OPPORTUNI ANCHE PRESSO I PUBBLICI UFFICI DETERMINI QUALE SIA IL VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO. PER I TERRENI ALLEGHI I RELATIVI CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA .

Poiché il sottoscritto non è stato autorizzato da parte esecutata ad effettuare sopralluoghi all'interno dei beni oggetto di esproprio può riferire solo su ciò che si evince dall'esterno , dalla documentazione agli atti, dai riferimenti catastali e da quanto acquisito presso la conservatoria dei registri immobiliari e l'ufficio urbanistica del comune . Per tale impedimento , che preclude un accertamento diretto e completo sugli immobili , si prevede un deprezzamento , di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore dei beni immobili oggetto della presente stima , legato a eventuali vizi , possessi , problematiche sulle regolarità statiche e/o edilizie e/o urbanistiche , apparenti e non apparenti . Si ritiene pertanto di effettuare delle valutazioni a corpo e non a misura , per analogia con altri beni di paragonabili caratteristiche .

LOTTO N°1 - Si tratta di una porzione di fabbricato ad uso residenziale , come sopra identificata , posta in edificio di sette piani fuori terra a destinazione abitativa ; ha una struttura tradizionale costituita da ossatura portante di pilastri e travi in cemento armato , solai in laterizio armato , tamponature e tramezze interne in mattoni di laterizio , finiture formate da intonaci lisci al civile , serramenti di legno . Si trova nella zona limitrofa alla stazione ferroviaria di Avenza , nel centro cittadino . La zona è completamente urbanizzata e dotata di buoni collegamenti ai pubblici trasporti , ai negozi e ai servizi pubblici . E precisamente : appartamento , ad uso civile abitazione , posto al piano primo con cantina e locali di uso comune al piano terra . L'appartamento è composto di cucina , soggiorno , tre locali , w.c. , corridoi e due balconi . Attualmente

abitato dal nucleo familiare [REDACTED] (vedasi certificato anagrafico).

Le ricerche effettuate presso l'agenzia delle entrate hanno messo in evidenza l'esistenza di un atto preliminare di vendita registrato e trascritto (vedasi allegata nota di trascrizione).

**LOTTO N° 2** - Sono quote di comproprietà di 1/3 su quattro unità urbane ad uso abitazione ed una ad uso laboratorio, poste all'interno di un fabbricato di antica costruzione su tre piani fuori terra, site nel centro storico cittadino della frazione di Avenza, in prossimità del passaggio a livello della linea ferroviaria SP-LI. E precisamente:

- a) appartamento, al piano secondo, composto di due camere da letto, soggiorno, cucina e corridoi;
- b) appartamento, al piano secondo, composto di due locali, cucina, wc, disimpegno e balcone;
- c) appartamento, al piano primo, composto di due locali, cucina, wc, disimpegno e balcone;
- d) appartamento, al piano primo, composto di tre locali, cucina, wc, corridoio e balcone;
- e) laboratorio ad uso lavanderia, al piano terra, formato da due grandi locali con retrostante corpo di fabbrica ad uso wc.

Le ricerche effettuate presso l'agenzia delle entrate hanno messo in evidenza l'esistenza di un preliminare di vendita registrato e trascritto (vedasi nota di trascrizione).

**LOTTO N°3** - Trattasi di porzioni di capannone ad uso artigianale già adibito a falegnameria, nella frazione di Avenza di Carrara, all'interno del comprensorio della zona industriale, sul viale Zaccagna incrocio con via Pucciarelli. Hanno la struttura portante costituita prevalentemente di elementi di acciaio incastrati alla base su fondazioni continue e incernierati alla sommità con capriate reticolari; copertura in materiale leggero, realizzata in lastre di fibrocemento; le tamponature sono in

muratura di laterizio nella parte preesistente ad uso falegnameria e in  
fianciera sormontata da muratura nella parte di nuova realizzazione . Le  
consistenze e le rappresentazioni planimetriche dei beni sono in parte  
indicate nei grafici e nelle relazioni tecniche allegati alle concessioni  
edilizie rilasciate dal comune di Carrara (vedasi allegati) .

Le ricerche effettuate presso l'agenzia delle entrate hanno messo in  
evidenza l'esistenza di un atto preliminare di compravendita ( vedasi  
allegata nota di trascrizione) e un contratto di comodato ( vedasi copia  
allegata ) .

### VALUTAZIONE

Il valore si basa sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti,  
concretamente realizzabili per immobili con caratteristiche simili o  
analoghe, risultanti da indagini svolte presso gli uffici finanziari , l'ufficio  
tecnico del Comune, locali agenzie immobiliari , nonché da conoscenze  
specifiche che il sottoscritto ha nel settore. Con riferimento alle unità  
immobiliari nello stato di fatto e diritto in cui si trovano con tutti gli annessi  
e connessi , accessori e pertinenze , servitù attive e passive , usi e ragioni  
con i proporzionali diritti di comproprietà e condominio sulle parti comuni  
ed indivise dei fabbricati di cui fanno parte .

### IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il più probabile valore di mercato degli immobili, per la proprietà, valutati  
nel mese di Maggio 2006 , a corpo e non a misura , sulla scorta della  
documentazione reperita presso i pubblici uffici , è pari ad un prezzo di  
vendita per l'incanto di :

### LOTTO N° 1

Sup.lorda appartamento Mq. 103,10 c.a + balconi Mq. 10,60 c.a + cantina Mq.10,20 c.a

Euro 240.000,00 -25% -deprezzamento =

**Euro 180.000,00 (centottantamila/00)**

Valore di 1/1 della proprietà

## LOTTO N° 2

Sup.lorda appartamento a) Mq. 99,60c.a ; Sup.lorda appartamento b) Mq.56,50 c.a + balcone Mq.7,50 c.a ; Sup.lorda appartamento c) Mq.56,50 c.a + balcone Mq.7,50 c.a ; Sup.lorda appartamento d) Mq.100,50 c.a + balcone +snr Mq.11,50 c.a ; Sup.lorda laboratorio e) Mq. 140,00 c.a .-

Euro 780.000,00/3 = Euro 260.000,00 - 25% deprezzamento =

**Euro 195.000,00 (centonovantacinquemila/00)**

Valore di 1/3 della proprietà

## LOTTO N° 3

Superficie lorda coperta Mq.610,00 circa - Superficie scoperta Mq.589,00 circa .-

Euro 820.000,00 - 25% deprezzamento =

**Euro 615.000,00 (seicentoquindicimila/00)**

Valore di 1/1 della proprietà

- 3) VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA PRESCRITTA ABITABILITA' O AGIBILITA'. RICHIEDENDO, SE DEL CASO , COPIE DEI PROGETTI E , COMUNQUE , QUANTO ALTRO RITENUTO NECESSARIO. DICA , ALTRESI , SE GLI STESSI BENI SIANO CONDONABILI O MENO AI SENSI DELLA NORMA APPLICABILE ALLA FATTISPECIE

LOTTO N°1 - fg. 81 map.47 sub.1 -

Presso l'ufficio urbanistico del comune non si sono rintracciate le autorizzazioni o licenze edilizie che comprovino l'esistenza di un titolo



abilitativo edilizio dell'unità immobiliare urbana oggetto di esecuzione .  
Non avendo la possibilità di accertare con altri mezzi la legittimità dell'appartamento, ma essendo l'attuale consistenza dell'unità immobiliare esistente sin dall'anno 1962 , come risulta dalla planimetria catastale dell'immobile , si può ritenere trasferibile il bene oggetto di esecuzione .  
Sull'area scoperta comune, lungo il confine lato monti , esiste un manufatto in struttura metallica leggera con copertura in lastre di eternit , non rilevabile catastalmente e di cui non si sono rintracciate autorizzazioni edilizie : tale manufatto ritenuto abusivo è previsto in demolizione e il relativo deprezzamento economico è considerato nella valutazione del bene .

*LOTTO N°2- fg.92 map.45 sub.14 e 47 sub.4; fg.92 map.45 sub.13 ; fg.92 map.45 sub.12 ; fg.92 map.45 sub.7 e 47 sub.2 ; fg.92 map.45 sub.2 e 47 sub.1 .-*

Le ricerche effettuate presso l'ufficio urbanistico del comune non hanno dato esiti positivi circa l'esistenza di un titolo abilitativo edilizio . Le unità immobiliari fanno parte di un edificio di epoca remota posto all'interno del perimetro del centro storico di Avenza , sottoposto ai vincoli di tutela storica ed ambientale .

*LOTTO N°3- fg.105 map. 539 ; fg.105 map.106 sub.6 ; fg.105 map.106 sub.6 -*  
Le ricerche effettuate presso il settore urbanistica del comune di Carrara sui beni oggetto di esecuzione hanno evidenziato le seguenti attività edilizie :

- Autorizzazione rilasciata in data 21.12.1959 per la costruzione di un piccolo stabilimento per la lavorazione del legno ;
- Concessione edilizia in sanatoria ( art.31 legge 47/85 - condono edilizio) N° 158C/95 del 29/05/95 , pratica n.3163 , per la costruzione di capannone uso artigianale .

- 4) ELENCHI L'ESISTENZA DI FORMALITA' , VINCOLI E ONERI , ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE , IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI , INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO ED ARTISTICO.

*elenco delle formatità da cancellare :*

*FOTTEO N°1- fg.81 map.47 sub.1*

- 1- Verbale di Pignoramento immobili, trascritto all'Agenzia del Territorio di MS il 06.04.2004 al n. 2644 del reg. part. , a favore di [REDACTED]
- 2- Verbale di Pignoramento immobili, trascritto all'Agenzia del Territorio di MS il 17.05.2005 al n. 3016 del reg. part. , a favore di [REDACTED]
- 3- Ipoteca volontaria , iscritta all'Agenzia del Territorio di MS il 17.05.2002 al n. 792 del reg. part. , a favore di [REDACTED]
- 4- Ipoteca volontaria , iscritta all'Agenzia del Territorio di MS il 17.12.2002 al n. 2055 del reg. part. , a favore di [REDACTED]
- 5- Ipoteca giudiziale, iscritta all'Agenzia del Territorio di MS il 10.09.2003 al n. 1619 del reg. part. , a favore di [REDACTED]

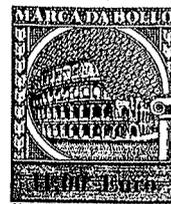
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Formalità pregiudizievole ( successiva ai pignoramenti che hanno dato  
corso al presente procedimento) : preliminare di vendita , trascritto  
all'Agenzia del Territorio di MS il 23.03.2005 al n. 1694 del reg. part. , a  
favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

Elenco delle formatità da cancellare :

LOTTO N°2- fg.92 map.45 sub.14 e 47 sub.4; fg.92 map.45 sub.13 ; fg.92  
map.45 sub.12 ; fg.92 map.45 sub.7 e 47 sub.2 ; fg.92 map.45 sub.2 e 47 sub.1 .-

- 1) Verbale di Pignoramento immobili, trascritto all'Agenzia del  
Territorio di MS il 06.04.2004 al n. 2644 del reg. part. , a  
favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- 2) Verbale di Pignoramento immobili, trascritto all'Agenzia del  
Territorio di MS il 17.05.2005 al n. 3016 del reg. part. , a  
favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- 3) Ipoteca giudiziale, iscritta all'Agenzia del Territorio di MS il  
10.09.2003 al n. 1619 del reg. part. , a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] , somma  
garantita € 110.000.

Formalità pregiudizievole ( successiva ai pignoramenti che hanno dato corso al presente procedimento) : preliminare di vendita , trascritto all'Agenzia del Territorio di MS il 23.03.2005 al n. 1694 del reg. part. , a favore di [REDACTED]



Elenco delle formatità da cancellare :

LOTTO N°3- fg.105 map. 539 ; fg.105 map.106 sub.6 ; fg.105 map.106 sub.6 .

1) - Verbale di Pignoramento immobili, trascritto all'Agenzia del Territorio di MS il 06.04.2004 al n. 2644 del reg. part. , a favore di [REDACTED]

2) Verbale di Pignoramento immobili, trascritto all'Agenzia del Territorio di MS il 17.05.2005 al n. 3016 del reg. part. , a favore di [REDACTED]

3) Ipoteca giudiziale, iscritta all'Agenzia del Territorio di MS il 10.09.2003 al n. 1619 del reg. part. , a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
, somma garantita € 110.000.

4) Verbale di Pignoramento immobili, trascritto all'Agenzia del Territorio di MS il 13.02.2004 al n. 1171 del reg. part. , a favore di [REDACTED]

5) Ipoteca volontaria , iscritta all'Agenzia del Territorio di MS il 29.11.1999 al n. 2227 del reg. part. , a favore di [REDACTED]

Formalità pregiudizievole ( successiva al pignoramento trascritto al n.2644 del reg. part del 6.4.2004 ) : preliminare di vendita , trascritto all' Agenzia del Territorio di MS il 23.03.2005 al n. 1696 del reg. part. , a favore di

[REDACTED]  
[REDACTED]  
N.B. Rilevato contratto di comodato , stipulato da [REDACTED]  
[REDACTED] favore di [REDACTED]  
[REDACTED] , per la durata di anni dieci a partire dal 15.2.2004 , registrato il 08.03.2004 presso l'ufficio di registro di Carrara al n.353 serie 3 ( bene ceduto corrispondente catastalmente al fg.105 map.106 sub.5 , dato catastale soppresso per ampliamento , frazionamento e fusione in data 08.10.2001 prot.98627 - la soppressione del sub.7-8-9-10-5 hanno formato anche i sub.14 e sub.6) .

- 5) DICA IL C.T.U. QUALI SIANO I TITOLI DI PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO ED ELENCHI L'ESISTENZA DI FORMALITA' , VINCOLI ED ONERI , ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

**Provenienza :**

LOTTO N°1 - fg.81 map. 47 sub.1 -

SUCCESSIONE a seguito del [REDACTED]

[REDACTED] , denuncia registrata a Carrara al n.82 vol.381 del 01.02.85 - La denuncia di successione non risulta trascritta . [REDACTED]

[REDACTED] diventa proprietario del bene per acquisto effettuato dall' [REDACTED]  
[REDACTED] della prov. Di MS in data 17.11.1978 a seguito

di atto not. Francesco Sagone rep.24174 , registrato a Carrara il 7.12.1978 al n.1649, trasc.a Massa il 18.12.1978 n.5886 del reg.part.

LOTTO N°2- fg.92 map.45 sub.14 e 47 sub.4; fg.92 map.45 sub.13 ; fg.92 map.45 sub.12 ; fg.92 map.45 sub.7 e 47 sub.2 ; fg.92 map.45 sub.2 e 47 sub.1.-

SUCCESSIONE a seguito del [REDACTED]  
[REDACTED] , denuncia registrata a Carrara al n.82 vol.381 del 01.02.85 - La denuncia di successione non risulta trascritta [REDACTED]  
[REDACTED] venuto per successione legittima in morte di [REDACTED]  
[REDACTED] nt.il 1.11.1904 e dec il 11.7.1972 a Carrara - Den. 75 Vol.330 , trasc. N°2817 reg.part. del 28.5.1973

LOTTO N°3- fg.105 map. 539 ; fg.105 map.106 sub.6 ; fg.105 map.106 sub.6 -

SUCCESSIONE per causa di morte di I [REDACTED]  
[REDACTED] , denuncia registrata a Carrara al n.82 vol.381 del 01.02.85 - Beni pervenuti al [REDACTED] per i seguenti rogiti :  
acquisto dal sig.Fruendi Roberto mediante atto notarile stipulato in data 18.4.73 dal not. Francesco Zuccarino , registrato a Carrara il 8.5.73 al n. 793 , trascritto a Massa il 12.5.73 al n.2603 reg.part. ; compravendita not. Francesco Zuccarino del 16.1.1960 reg.to a Carrara il 5.1.60 al n.989 vol.14 , trasc.n.525 reg.part. del 23.2.60 ( [REDACTED]  
[REDACTED] ) ; compravendita not. Francesco Zuccarino del 20.12.1962 reg.to a Carrara il 9.1.63 al n.844 vol.150 , trasc. N.510 reg.part. del 12.2.63 ( [REDACTED]  
[REDACTED] ) .-

- 6) DICA SE SI TRATTI DI BENI INDIVISIBILI , ED IN CASO AFFERMATIVO , PROVVEDA A FORMARE I LOTTI RELATIVI E QUINDI IN FOGLIO SEPARATO PROVVEDA ALLA

DESCRIZIONE DEL BENE DEL BANDO DI VENDITA E  
RELATIVA ORDINANZA.

Il lotto n.1 è bene autonomamente utilizzabile e non divisibile , e si è  
provveduto a formare un unico lotto .

Il lotto n.2 riguarda la quota indivisa di 1/3 su diverse unità immobiliari  
facenti parte di un corpo di fabbrica . Il lotto così come sopra costituito  
offre maggiori potenzialità per eventuali fini divisionali .

Il lotto n.3 è composto da porzioni di capannone contigue che possono  
formare unica unità funzionale .

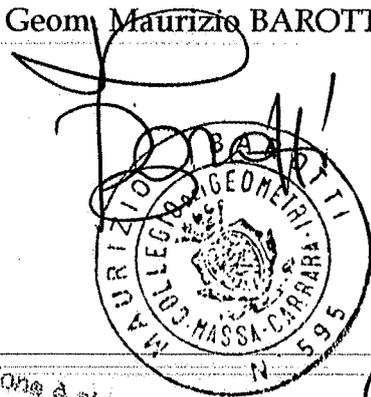
Tanto dovevo per la verità.

Si allegano : fotografie , estratti di mappa , visure catastali , visure ipotecarie nominative e  
per immobile , note di trascrizione e iscrizione , planimetrie catastali , autorizzazioni e  
concessioni edilizie :-

Massa, li 03/06/2006

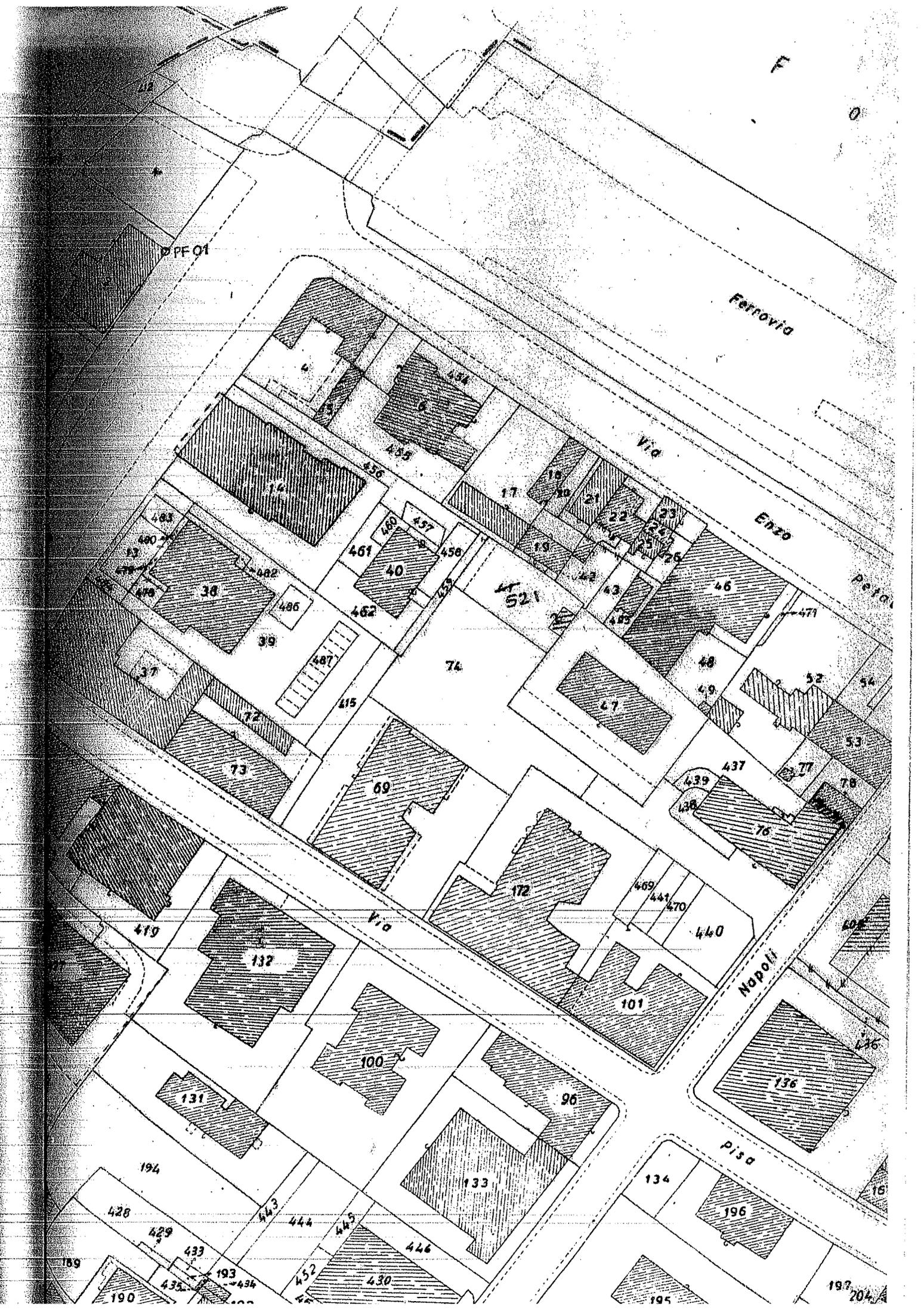
IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Maurizio BAROTTI



La presente relazione è stata depositata  
nella cancelleria del Tribunale Civile  
Penale di Massa dal Geom. Maurizio Barotti  
alle ore 3/06/06  
Il Geom. Maurizio Barotti

Caer.  
2213



DPF 01

Ferrovia

Via

Enzo

Peta

Via

Napoli

Pisa

- 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204

SECONDA CTU

ORIGINALE

**TRIBUNALE DI MASSA**

**CANCELLERIA CIVILE**

**CAUSA CIVILE RG.n°.715/08**

PROMOSSA DA

Contro

Prossima udienza 29.01.2013

TRIBUNALE DI MASSA  
Depositato in Cancelleria  
Massa: 25 GEN. 2013  
Il Cancelliere C1  
Dott. Raffaele PEPE

Giudice Istruttore : Dr. G. SGAMBATI

## PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Per divisione giudiziale

Il sottoscritto Geom. Barotti Maurizio, esercente la libera professione in Massa, con studio tecnico in Via Aurelia ovest 303 tel. 0585-833564, in qualità di c.t.u. nominato dal sig. Giudice Istruttore Dr. G. Sgambati, sotto il vincolo del prestato giuramento, si impegnava di rispondere al quesito di cui all'udienza del 26.10.2011 e alle osservazioni dei c.t.p..

Nel verbale del 26.10.11 si precisava che tra gli immobili oggetto della divisione vi era un bene sottoposto a procedura esecutiva n.99/08 promossa da [REDACTED] (pignoramento trascritto il 26.05.08 n.3686 reg.part.), con incanto fissato il 7.12.2011. Si chiedeva pertanto al C.T.U., sulla base di detta situazione, di procedere a nuovo progetto di divisione che "non tenga conto dell'immobile oggetto della predetta esecuzione immobiliare" .....

### VALORE DEI BENI OGGETTO DI DIVISIONE

Un nuovo progetto divisionale non può prescindere da una valutazione aggiornata all'attualità dei beni immobili interessati dallo scioglimento della comunione, e pertanto si dovrà precisare quanto di seguito esposto.

Si possono tenere ferme e inalterate le descrizioni degli immobili rispetto alle precedenti consulenze, anche per quanto riguarda i dati catastali, urbanistici ed edilizi. E' invece cambiato l'andamento del mercato immobiliare, che recentemente a subito un violento e repentino calo dei prezzi, il cui effetto si riverbera anche nella stima dei beni oggetto della presente divisione.

Il valore all'attualità è dato con riferimento alle unità immobiliari nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, servitù attive e passive, usi e ragioni con i proporzionali diritti di comproprietà e condominio sulle parti comuni ed indivise del fabbricato

di cui fanno parte ; comprensivo di spese e oneri derivanti da eventuali regolarizzazioni urbanistiche e catastali e/o eventuali riduzioni in pristino delle parti edilizie e/o destinazioni d'uso illegittime. Per il capannone industriale ubicato in Via Aldo Pucciarelli la valutazione tiene conto del deprezzamento dovuto all'eventuale sostituzione della copertura, costituita da lastre ondulate, mediante lo smaltimento delle parti di materiale speciale costituite da fibra di amianto.

Relativamente al fabbricato ubicato in Carrara (MS) loc. Avenza, zona centro storico, via Farini n.15, in proprietà indivisa tra i sigg.   


a) Fg.92 map.45 sub.12 - Piccolo appartamento al piano primo di mq. 52 circa lordi con balcone di mq. 7,50 - (in condizioni scadenti) - Il valore della proprietà si può determinare in € 57.000,00 a corpo;

b) Fg.92 map.45 sub.7 - map.47 sub.2 - Appartamento al piano primo di mq.102,00 circa lordi con balcone di mq. 8,80 circa ( in discrete condizioni - recentemente ristrutturato ).

Il valore della proprietà si può determinare in € 126.000,00 a corpo.

c) Fg.92 map.45 sub.13 - Piccolo appartamento al piano secondo di mq.52 circa lordi con balcone di mq.7,50 circa - ( in discrete condizioni, recentemente ristrutturato ).

Il valore della proprietà si può determinare in € 66.000,00 a corpo.

d) Fg.92 map.45 sub.14 - map.47 sub.4 - Appartamento al piano secondo di mq.102,00 circa lordi , in discrete condizioni . Il valore a corpo si può determinare in € 123.000,00 .

e) Fg.92 map.45 sub.2 - map.47 sub.1 - Fondo ad uso artigianale al piano terra di mq. 135 circa lordi, in discrete condizioni d'uso .

Il valore della proprietà si può determinare in € 108.000 ,00 a corpo.

**Totale valore € 480.000,00.**



Relativamente all'appartamento ubicato in Carrara (MS), loc. Avenza, zona stazione e al capannone industriale in Carrara, loc. Avenza, Via Aldo Pucciarelli, in proprietà indivisa tra i sigg. [redacted]

f) loc. Avenza, Via C. Sforza - fg.82 map.47 sub.1 -  
Sup.lorda appartamento Piano 1° Mq. 103,10 c.a + balconi  
Mq.10,60 c.a + cantina Piano terra Mq.10,20 c.a.  
Valore della proprietà: € 192.000,00 a corpo

g) loc. Avenza- Via Aldo Pucciarelli - Porzione di fabbricato con area esterna indicati all'Agenzia del Territorio al fg.105 map.539 / map.106 sub.14 , per complessivi mq. 410,00 c.a. di superficie coperta e mq.250 c.a. di area scoperta .  
Valore della proprietà : € 250.000,00 a corpo

Totale valore € 442.000,00

Per sciogliere la comproprietà tra i sigg. [redacted]

e i terzi non debitori, signori [redacted]

[redacted] ( nei cui confronti è stata presentata rinuncia all'esecuzione e al pignoramento), per portare i beni degli esecutati nella disponibilità delle procedura esecutiva, occorre mettere in atto due divisioni come di seguito indicate.

### 1° IPOTESI DIVISIONALE

tra [redacted]

Immobilie: ubicato in Carrara (MS), loc. Avenza, Via Farini n.15;  
all'agenzia del territorio fg.92 map.45 sub.14 e 47 sub.4 / fg.92 map.45 sub.13 / fg.92 map.45 sub.12 / fg.92 map.45 sub. 7 e 47 sub.2 / fg.92 map.45 sub.2 e 47 sub.1

### ASSEGNAZIONI

Eesiste di fatto una tacita divisione dei beni tra le parti in causa, che si sono divise il possesso dei beni : il piano terra è gestito dagli eredi di [redacted] e i piani

superiori sono gestiti dagli eredi [REDACTED]

Determinato il valore della massa patrimoniale da dividere in € 480.000,00 si procede alla formazione di due lotti con minimo conguaglio in denaro tra le parti, così attribuendo:

- 1) agli eredi di [REDACTED] per la loro quota di  $1/3$ , pari al valore di €  $480.000,00 / 3 = € 160.000$ , fondo ad uso artigianale posto al piano terra e piccolo appartamento in condizioni scadenti al piano primo, per complessivi € 165.000,00.
- 2) [REDACTED], per la loro quota di  $2/3$ , pari al valore di €  $480.000,00 / 3 \times 2 = € 320.000,00$ , gli appartamenti di cui alle lettere b+c+d per complessivi € 315.000,00.

*Risposta alle osservazioni di parte nell'interesse della [REDACTED]*

Le osservazioni sono rivolte alle valutazioni attribuite dal sottoscritto agli immobili oggetto di divisione, chiedendo chiarimenti sui criteri di stima adottati e sulle mancate detrazioni richieste per le ristrutturazioni eseguite dalla [REDACTED] oltre a richiedere il deprezzamento del fondo a uso artigianale ubicato al piano terra dell'immobile in loc. Avenza, zona centro storico, via Farini.

Relativamente alla stima posso riferire che il sottoscritto si è basato sulle informazioni assunte da diverse agenzie immobiliari operanti nella zona, e quindi sulla scontata dei prezzi medi di mercato concretamente realizzabili per beni simili oltre alla propria esperienza professionale nel settore immobiliare. Come già sopra detto, il mercato immobiliare in questi ultimi periodi, sia per l'eccessiva pressione fiscale che per le difficoltà di accesso ai mutui, è entrato in crisi, subendo un forte calo dei prezzi. Il ritocco in

ribasso dei valori e pertanto dovuto, oltre che alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, al nuovo scenario del mercato immobiliare.

Relativamente al deprezzamento richiesto per la demolizione dei locali abusivi e di una realizzazione ex novo di servizi igienici interni al fondo a uso artigianale posto al piano terra dell'immobile sito in loc. Avenza, zona centro storico, via Farini, si chiarisce che di tali condizioni si è tenuto conto nella determinazione dei valori come indicato nelle premesse e nelle considerazioni generali.

*Risposta alle osservazioni di parte nell'interesse dei* [REDACTED]

Il consulente di parte osserva sulle stime effettuate dal sottoscritto e in particolare su quella inerente il fondo posto al piano terra dell'immobile sito in loc. Avenza, zona centro storico, via Farini, che, a suo parere, dovrebbe essere maggiore di quanto stimato; aggiunge sulla destinazione del fondo che dovrebbe essere considerata di "servizi-commerciali, come risulta dall'attuale utilizzo del fondo, occupato da alcuni anni da lavanderia - tintoria, ...".

Per quanto riguarda la risposta sulla determinazione dei valori di mercato devo ripetere quanto sopra detto.

Sulla destinazione del fondo si può riferire che la categoria catastale attribuita dall'Agenzia del Territorio è "C/3", come risulta dal suo certificato catastale (documento agli atti). La categoria C/3 corrisponde a laboratori per arti e mestieri mentre per i locali commerciali si utilizza la categoria catastale "C/1".

~~servizi~~ conguagli finanziari ~~per le~~ spese di ristrutturazione (immobile loc. Avenza, zona centro storico, via Farini)

Come già esposto nella precedente consulenza, il quesito posto al sottoscritto chiede di accertare e di tenere conto dei miglioramenti apportati agli immobili oggetto di divisione, esclusivamente dagli eredi del sig.

[redacted] Per migliorare la comprensione di quanto esposto si riportano le considerazioni già indicate nell'precedente consulenza. Il sottoscritto a seguito dell'ispezione all'interno degli appartamenti, ha potuto constatare le migliorie realizzate in due appartamenti ( uno piccolo al piano secondo e uno grande al piano primo ) consistenti nella ristrutturazione con ricostruzione ex novo di due servizi igienici e dotazione dei relativi accessori sanitari comprese le tinteggiature delle pareti, come descritte nel computo metrico estimativo allegato agli atti di causa . Il costo indicato nel computo metrico estimativo, a parere del sottoscritto , risulta congruo ma va rilevato che l'intervento di tinteggiatura dell'appartamento rientra nelle spese di ordinaria manutenzione e pertanto non imputabile all'incremento di valore dell'immobile.

Anche da parte degli eredi di [redacted], e precisamente dalla [redacted] per l'immobile di Via Farini posto al piano terra, è stato presentato al sottoscritto un computo metrico estimativo dei lavori di ristrutturazione interna ( doc.3 parte convenuta) . Il computo elenca lavori interni realizzati nel primo semestre del 1987 con aggiornamento dei costi di mercato all'attualità .

Il sottoscritto non avendo ricevuto istruzioni in merito all'accertamento dei miglioramenti apportati [redacted] alla porzione di fabbricato di via Farini, non ne ha tenuto conto nella precedente ipotesi divisionale. Dovendo rispondere alle osservazioni di parte, con l'intento di formulare una ipotesi divisionale alternativa, che consideri i lavori di miglioramento eseguiti [redacted], si dovrà precisare quanto segue:

- a) è accettabile valutare la manutenzione interna del fondo artigianale ma non è possibile computare nei costi la realizzazione dei servizi igienici poiché abusivi e non compresi nella divisione ;

b) alcune voci come la rimozione del pavimento esistente e dell'intonaco sui soffitti e pareti, a parere del sottoscritto, non sono accettabili in quanto il pavimento in marmo è stato posato sopra il preesistente pavimento in graniglia e l'esecuzione del rifacimento dell'intonaco non è verificabile poiché, anche se realizzato, ha maturato un'età di oltre ventidue anni circa ;

c) l'intervento di tinteggiatura è una operazione di manutenzione ordinaria .

Risultano ammissibili le voci di cui ai punti n.1 , n.6 , n.8 , n.9 , n.10 ( doc.3 parte convenuta) per un importo totale di € 7.338,55 .

Nello schema sottostante, tabella 1, si riportano i conguagli in denaro tra i condividenti della 1° ipotesi divisionale del patrimonio immobiliare.

Nella tabella 2 sono riportati i conguagli in denaro che si dovranno eseguire per compensare tra le parti le spese di ristrutturazione realizzate sia dalla

[redacted]

[redacted] per opere di miglioramento all'immobile di via Farini.

Nella tabella 3 è indicato il conguaglio in denaro, a favore [redacted]

[redacted], per miglioramenti da questi

effettuati sull'immobile di via Farini.

TABELLA 1 si

ASSE PATRIMONIALE		di spettanza	assegnato	differenza
A - quota di 1/3 spettante agli eredi di [redacted]	=	€ 160.000,00	€ 165.000,00	€ 5.000,00 dare
B - quota di 2/3 spettante agli eredi di [redacted]	=	€ 320.000,00	€ 315.000,00	-€ 5.000,00 avere

TABELLA 2 No

	MIGLIORAMENTI	DI SPETTANZA	DIFFERENZA
A - [redacted]	€ 7.338,55	(A+B)/3 = € 7.446,18	€ 107,63 dare

B- [REDACTED] [REDACTED]	€ 15.000,00	$(A+B)/3 \times 2 = € 14.892,37$	-€ 107,63 avere
-----------------------------	-------------	----------------------------------	-----------------

TABELLA 3

	MIGLIORAMENTI	DI SPETTANZA	DIFFERENZA
A - [REDACTED] [REDACTED]	€ -----	$(A+B)/3 = € 5.000,00$	€ 5.000,00 dare
B- [REDACTED] [REDACTED]	€ 15.000,00	$(A+B)/3 \times 2 = € 10.000,00$	-€ 5.000,00 avere

2° IPOTESI DIVISIONALE

tra [REDACTED]

Il patrimonio immobiliare complessivo [REDACTED] in proprietà per 1/3 ciascuno, sarà formato dei beni provenienti dalla prima ipotesi divisionale e dalla porzione di capannone industriale all'interno della zona Industriale Apuana, in loc. Avenza, Via Aldo Pucciarelli.

Il valore complessivo della massa patrimoniale da dividere :

- a) Fg.92 map.45/12 - Piccolo appartamento al piano primo di mq. 52 circa lordi con balcone di mq. 7,50 - (in condizioni scadenti) - valore di 1/1 della proprietà a corpo € 57.000,00 ;
- b) Fg.92 map.45/2 map.47/1 - Fondo ad uso artigianale al piano terra di mq. 135 circa lordi, in discrete condizioni d'uso - valore di 1/1 della proprietà a corpo € 108.000,00
- c) Fg.82 map.47 sub.1 - loc. Avenza, Via C. Sforza - Sup.lordata appartamento Piano 1° Mq. 103,10 c.a + balconi Mq.10,60 c.a + cantina Piano terra Mq.10,20 c.a. Valore di 1/1 della proprietà a corpo € 192.000,00 ;
- g) Fg.105 map.539 / map.106 sub.14 , loc. Avenza- Via Aldo Pucciarelli - Porzione di fabbricato con area per complessivi mq. 410,00 c.a. di superficie coperta e mq.250 c.a. di area scoperta .

Valore di 1/1 della proprietà a corpo € 250.000,00 .

**Valore massa patrimoniale € 607.000,00**

**ASSEGNAZIONI**

Determinato il valore della massa patrimoniale da dividere in € 607.000,00 si procede alla formazione di due lotti con minimo conguaglio in denaro tra le parti, così attribuendo:

A) [REDACTED]

1) COMUNE DI CARRARA (MS) - loc. Avenza- Viale Zaccagna  
Porzione di capannone industriale/artigianale con area esterna,  
all'Agenzia del Territorio al fg.105 map.539/ map.106 sub.14 -

€ 250.000,00

2) COMUNE DI CARRARA (MS) - loc. Avenza Via Farini - Fondo ad  
uso artigianale al piano terra, all'Agenzia del Territorio Fg.92  
map.45/2 map.47/1.

€ 108.000,00

3) COMUNE DI CARRARA (MS) - loc. Avenza Via Farini - Piccolo  
appartamento con balcone al piano primo, all'Agenzia del Territorio  
Fg.92 map.45/12.

€ 57.000,00

Valore complessivo assegnato (1+2+3) di € 415.000,00

B) [REDACTED]

4) COMUNE DI CARRARA (MS) - loc. Avenza Via C. Sforza n.15 -  
Appartamento con balcone al P.1° e cantina al P.T., all'Agenzia del  
Territorio fg.82 map.47 sub.1.

Valore assegnato € 192.000,00

**Conguaglio in denaro - le spese condominiali e di ristrutturazione**

[REDACTED], per l'immobile di Via G.C.Sforza n.15, così come  
indicato nella comparsa di costituzione e risposta datata 15.02.2010, chiede  
che si tenga conto delle opere da lei eseguite sugli immobili in questione,

computando, ai fini della stima e della liquidazione di eventuali conguagli, i miglioramenti e le spese condominiali sostenute.

Poiché la richiesta di parte convenuta, emersa in corso di causa è non contemplata nei quesiti originali formulati dal giudice del procedimento, non è stata ammessa dal sottoscritto nella precedente divisione.

Disponendo il G.I. una nuova consulenza d'ufficio, al fine di predisporre una nuova divisione e di rispondere alle osservazioni dei consulenti tecnici di parte, lo scrivente ipotizzerà una soluzione divisionale che tenga conto dei beni immobili e dei miglioramenti evidenziati, con le seguenti precisazioni:

a) il costo indicato nella perizia tecnico estimativa del c.t.p.(doc.2), riguardante l'adeguamento dell'impianto di riscaldamento e la ristrutturazione del locale bagno, alla voce Num.Ord.16 "realizzazione impianto di riscaldamento .....realizzato sottotraccia nella muratura esistente ..." , non appare proporzionato ai lavori descritti. Il costo dovrà essere ridotto e corretto in €8.000,00 c.a.. L'importo complessivo delle spese per le opere di miglioramento si può quantificare in € 12.500,00.

b) Congruo appaiono le spese indicate come manutenzioni straordinarie per la realizzazione delle pavimentazioni esterne dello stabile, il rifacimento dei terrazzi, la demolizione della tettoia in eternit nonché il ripristino del vano scala, l'impianto centralizzato TV( terr.satell.), l'allaccio fognario, ecc. , che contribuiscono a incrementare il valore immobiliare del bene. La somma richiesta per tali lavori ammonta complessivamente a € 10.250,27.

La parte convenuta non ritiene accettabili le spese ordinarie sostenute [redacted] per il funzionamento e il mantenimento in esercizio del bene perché non incrementative del valore immobiliare.

Le spese per i miglioramenti si possono pertanto valutare in € 22.750,00

TABELLA 1/A

ASSE PATRIMONIALE € 607.000,00				
A	[REDACTED]	=	di spettanza € 202.333,33	assegnato € 192.000,00
				differenza -€ 10.333,33 avere
B	[REDACTED]	=	€ 404.666,67	€ 415.000,00
				€ 10.333,33 dare

TABELLA 2/A

	MIGLIORAMENTI	DI SPETTANZA	DIFFERENZA
A	€ 22.750,00	(A+B)/3= € 7.583,33	€ 15.166,67 avere
B	€ .-----	(A+B)/3x2= € 15.166,67	€ 15.166,67 dare

3° IPOTESI DIVISIONALE [REDACTED]

Si propone una terza ipotesi di divisione per lo scioglimento della comunione [REDACTED]

[REDACTED] Il valore complessivo della massa patrimoniale da dividere corrisponde a € 607.000,00.

ASSEGNAZIONI

[REDACTED] per la loro quota di 2/3 :

COMUNE DI CARRARA (MS) - loc. Avenza- Viale Zaccagna Porzione di capannone industriale/artigianale con area esterna, indicati all'Agenzia del

Territorio al fg.105 map.539/ map.106 sub.14 -

€ 250.000,00

- COMUNE DI CARRARA (MS) - loc. Avenza Via Farini - Fondo ad uso artigianale al piano terra , all'Agenzia del Territorio Fg.92 map.45/2 map.47/1 .

€ 108.000,00

Valore assegnato € 358.000,00

██████████ per la sua quota di 1/3 :

-COMUNE DI CARRARA (MS) - loc. Avenza Via C. Sforza n.15 -  
Appartamento con balcone al P.1° e cantina al P.T. , all'Agenzia del Territorio  
fg.82 map.47 sub.1.

€ 192.000,00

-COMUNE DI CARRARA (MS) - loc. Avenza Via Farini - Piccolo appartamento  
con balcone al piano primo, all'Agenzia del Territorio Fg.92 map.45/12.

€ 57.000,00

Valore assegnato € 249.000,00

*I conguagli in denaro -*

I costi sostenuti dalla ██████████ per i miglioramenti dell'immobile  
sito in Avenza, via C.Forza n.15, sono stati stimati in € 22.750,00.

Nella tabella 1/B sono conteggiati i conguagli in denaro della divisione  
immobiliare mentre nella tabella 2/B sono quantificati i conguagli per i  
miglioramenti realizzati sull'immobile sito in Avenza, via C.Sforza.

Nella tabella 3/B sono riportate le differenze dare e avere tra i condividenti,  
cumulando i conguagli della divisione immobiliare con quelli dei  
miglioramenti apportati all'immobile di Avenza, via C.Sforza n.15.

TABELLA 1/B

ASSE PATRIMONIALE		€ 607.000,00			
	di spettanza	assegnato		differenza	
A	quota di 1/3 spettante ██████████	€ 202.333,33	=	€ 249.000,00	€ 46.666,67 dare
B	quota di 2/3 spettante ██████████	€ 404.666,67	=	€ 358.000,00	€ 46.666,67 avere

TABELLA 2/B

	MIGLIORAMENTI	DI SPETTANZA	DIFFERENZA
--	---------------	--------------	------------

A [REDACTED]	€ 22.750,00	$(A+B)/3 = € 7.583,33$	€ 15.166,67 avere
B [REDACTED]	€ [REDACTED]	$(A+B)/3 \times 2 = € 15.166,67$	€ 15.166,67 dare

**TABELLA 3/B**

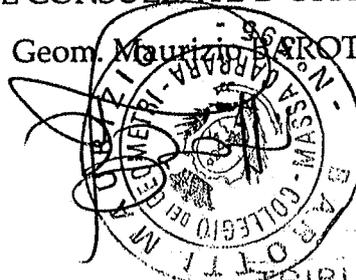
	MIGLIORAMENTI TABELLA 2/B	CONGUAGLIO TABELLA 1/B	DIFFERENZA
A [REDACTED]	Avere € 15.166,67	dare € 46.666,67	Dare € 31.500,00
B [REDACTED]	Dare € 15.166,67	Avere € 46.666,67	Avere € 31.500,00

Con osservanza.

Massa, li 25/01/2012

IL CONSULENTE D'UFFICIO

Geom. Maurizio BAROTTI



TRIBUNALE DI MASSA  
 Depositato in Cancelleria  
 Massa, 25 GEN. 2012

Il Cancelliere Cl  
 Il Cancelliere (Ornella Guelfi)  
 Dott. Raffaele PEPE

TERZA CTO

ORIGINALE

**TRIBUNALE DI MASSA**

**CANCELLERIA CIVILE**

CAUSA CIVILE RG.n°715/08

PROMOSSA DA

Contro

Prossima udienza 18.07.2013

Impositato in Cancelleria  
DI CANCELLERIA

16 LUG. 2013

Giudice Istruttore : Dr. PELLEGRINI

## PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Per divisione giudiziale  
2° CHIARIMENTI

Il sottoscritto Geom. Barotti Maurizio, esercente la libera professione in Massa, con studio tecnico in Via Aurelia ovest 303 tel. 0585-833564, in qualità di c.t.u. nominato dal sig. Giudice Istruttore Dr. G. Sgambati, sotto il vincolo del prestato giuramento, si impegna di rispondere ai chiarimenti richiesti all'udienza del 13.06.13, e cioè:

- a) per conto di [REDACTED] risposta alle osservazioni, redatte dal ctp, depositate all'udienza del 12.02.2013;
- b) per [REDACTED], i quesiti formulati all'udienza del 12.02.13;
- c) da [REDACTED] i quesiti indicati nel verbale di udienza del 14.03.13 e nella relativa nota depositata.

Più precisamente si chiede, per conto di [REDACTED] me indicato nella consulenza tecnica a firma del geom. Bizzarri Aristide:

- 1) " Si richiede l'opportuna correzione nella 1° divisione dei valori di conguaglio comprensivi delle compensazioni delle spese per lavori sostenute dalle parti in € 5.107,63. "
- 2) " Si richiede l'opportuna correzione dei valori di spesa e di conguaglio ( come sopra esposto), con la contabilizzazione della somma di € 7.338,55 nelle soluzioni prospettate per la divisione 2° e 3°, [REDACTED]
- 3) " Si richiede l'opportuna correzione del valore attribuito all'immobile di Via Aldo Pucciarelli 64, con il valore di € 367.698,50."
- 4) " Chiarisca il CTU in modo analitico il metodo di stima utilizzato, i valori attribuiti al Mq. per le aree coperte e scoperte, che hanno determinato la quotazione iniziale all'ordinarietà dell'immobile sito in Via Aldo Pucciarelli 64 (Fg.105 Mapp.106 Sub.6). "
- 5) " Chiarisca il CTU in modo analitico il valore del deprezzamento per la sostituzione del tetto in Eternit, che ha inteso attribuire all'immobile

di Via Aldo Pucciarelli 64 quantificandolo mediante computo metrico estimativo, con prezzi di riferimento ad un prezzario Ufficiale regionale e/o provinciale."

- 6) " Chiarisca il CTU in modo analitico, le fonti che gli hanno consentito di determinare la valutazione espressa in perizia, specificando gli eventuali immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche equiparabili all'immobile in oggetto. "
- 7) " Chiarisca il CTU in modo analitico, come abbia potuto ribassare il valore dell'immobile di Via Aldo Pucciarelli, nonostante le fonti istituzionali ( Osservatorio Mercato Immobiliare ) non abbiano rilevato alcuna contrazioni di prezzi per immobili di tipologia simile a quello periziato. "
- 8) " Si richiede l'opportuna correzione dei valori di spesa e di conguaglio ( come sopra esposto), con la contabilizzazione della somma di € 2.231,64 nelle soluzioni prospettate per la divisione 2° 3°. "
- 9) " Si richiede l'opportuna correzione dei valori di spesa e di conguaglio (come sopra esposto), con la contabilizzazione della somma di € 16.345,76 di cui la somma di € 12.259,32 nelle soluzioni prospettate per la divisione 1°, e la somma di € 4.086,44 nelle soluzioni prospettate per la divisione 2° 3°. "

Per [REDACTED], i quesiti formulati all'udienza del 12.02.13 chiedono di chiarire " in ordine alla individuazione di un mappale erroneamente inserito ..."

Per [REDACTED], le note critiche depositate all'udienza del 14.03.13, redatte dal geom. Saba Enea, riguardano osservazioni alla CTP del geom. Bizzarri del 12.02.13 e di riflesso anche la consulenza d'ufficio relativamente alla sottostima di tutti gli immobili oggetto della prima ipotesi divisionale e, in particolare, il

fondo identificato catastalmente al fg.92, map.45 sub.2- map.47 sub.1 per non averlo considerato con la sua effettiva destinazione d'uso. E per tale ultima considerazione, il ctp, allega un elenco di codici attività "Atecofin". Infine le note critiche contestano le spese per miglioramenti "asseritamente" sostenute da [REDACTED] e non "riscontrabili".

Nella sua qualità di consulente incaricato di rispondere, entro gg. 30, ai quesiti formulati nel corso dell'udienza del 13.6.13 il sottoscritto si scusa per non avere, potuto rispettare i termini di consegna della relazione, a causa del fatto che i fascicoli di parte e il verbale dell'udienza sono stati ritirati successivamente allo "scarico" della pratica da parte della cancelleria civile.

#### **Risposta alle osservazioni di parte nell'interesse [REDACTED]**

Le note critiche, formulate con i quesiti 3), 4), 5), 6) e 7), incentrano l'attenzione sull'immobile sito in Carrara, loc.Avenza, via Aldo Pucciarelli (fg. 105, Map. 106, Sub. 6), sollecitando una migliore valutazione e la specificazione analitica dei criteri di stima utilizzati, nonché delle fonti che hanno consentito di pervenire alla valutazione, indicando precisamente gli eventuali immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche equiparabili a quello in questione. Chiarimenti che consentano di capire come si sia giunti ad abbassare il valore dell'immobile nonostante che le fonti istituzionali (Osservatorio del Mercato Immobiliare) non abbiano rilevato alcuna contrazione dei prezzi per fabbricati di tipologia simile a quello periziato.

Come già evidenziato nella mia precedente consulenza del gennaio 2013, il mercato immobiliare ha subito un deciso e repentino calo dei prezzi: le contrattazioni di fine 2012, rispetto all'anno precedente,

hanno avuto una riduzione all'incirca del 30%, con un'ulteriore flessione nel primo trimestre 2013 (si allegano le OMI News dell'Agenzia del Territorio dei mesi di marzo e giugno 2013). Tra gli immobili oggetto della presente procedura di divisione vi era un immobile (censito in catasto al fg. 105, map. 106, sub.14) sottoposto a procedura esecutiva immobiliare (la n. 99/08), promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] si allega copia dei bandi di vendita). Tale bene è stato escluso dal presente progetto divisionale, poiché oggetto di vendita all'incanto (si veda il verbale di udienza del 26.10.11) a favore della soc. E. L. (decreto di trasferimento immobili del tribunale di Massa in data 17.04.2012, rep. 1259). Detto immobile consiste in una porzione di capannone ad uso artigianale, confinante con la porzione di capannone oggetto della nostra valutazione. Le due parti di fabbricato hanno in comune l'ubicazione e le caratteristiche estimative che consentono di prendere a riferimento il bene che è stato oggetto di vendita all'incanto, vendita preceduta, quindi, da una recente valutazione di mercato, per una rapida e sintetica comparazione dei prezzi. Il valore del capannone venduto, avente una superficie coperta, in parte oggetto di abusi edilizi, di mq 290, è stato periziato dal CTU, arch. Claudia Giorgieri, in € 346.000,00 per la piena proprietà. Dopo vari esperimenti d'asta andati deserti (prima asta 21.01.2010), l'aggiudicazione è avvenuta nel dicembre 2011, e il prezzo di aggiudicazione è stato di € 126.528,00: il valore al mq. risulta pari a €436,30 (valore nettamente inferiore a quello che il sottoscritto stima per il capannone di via Aldo Pucciarelli, fg. 105, map. 106, sub. 6). Poco dopo l'acquisto all'asta della porzione di capannone, la proprietà ha nuovamente posto in vendita il bene e, nonostante il tempo trascorso, attualmente continua a permanere esposta sulla costruzione la grande scritta "vendesì". Il sottoscritto, consapevole del fatto che le stime immobiliari sono soggettive e i valori non si determinano con

"precisione matematica" ma si individuano con una ricerca del più probabile prezzo di mercato in una libera contrattazione, ritiene di non dover modificare le stime attribuite ai beni del progetto divisionale indicato nella C.T.U. del gennaio 2013.

Riguardo allo smaltimento della copertura in eternit, la stima dei costi necessari è stata fatta considerando una quantità di materiale da smaltire di kg. 5000 circa, ed includendo l'onere per lo smaltimento presso discarica autorizzata, il costo di trasporto, quello per la pratica ASL e gli oneri per l'utilizzo del ponteggio edile. Tali spese sono state calcolate forfetariamente in € 7.000,00 circa.

Nelle note critiche formulate **per conto di** [REDACTED] **al quesito 1)** viene chiesto di correggere i valori della 1° divisione sommando i conguagli in denaro della ripartizione con i conguagli delle spese sostenute.

- Lo scrivente chiarisce che le tabelle 1- 2 e 3, riferite alla 1° ipotesi di divisione, riportano le seguenti informazioni: a) la tabella 1 è connessa al conguaglio in denaro che i condividenti dovranno effettuare, per compensare la differenza di valore dei beni assegnati; b) la tabella 2 indica il conguaglio delle spese di ristrutturazione sostenute (e riconosciute dal C.T.U.) da tutte le parti in causa; c) la tabella 3 indica, invece, il conguaglio tra le parti in causa, nell'ipotesi che il tribunale dichiari non ammissibile la richiesta avanzata dalla convenuta, [REDACTED] per la tardiva costituzione nel giudizio inerente al riconoscimento delle sue spese. ↩

Nelle note critiche formulate **per conto di** [REDACTED] **al quesito 2)** si chiede di conteggiare le spese di ristrutturazione sostenute

dall'interessata per l'immobile ubicato in Carrara, loc. Avenza, via Farini, nelle soluzioni divisionali n. 2 e n. 3.

- A parere dello scrivente, le spese di ristrutturazione sostenute per l'immobile di via Farini e oggetto di conguaglio nella 1° ipotesi di divisione, sono riconosciute come dovute da parte di [REDACTED] e [REDACTED], e quindi non possono essere conteggiate nelle ipotesi divisionali 2° e 3°, finalizzate allo scioglimento della comunione tra la [REDACTED].

Nelle note critiche formulate per conto di [REDACTED], ai quesiti 8) e 9), viene chiesto di conteggiare, a favore della stessa [REDACTED], le somme sostenute per i miglioramenti eseguiti sugli immobili posseduti in comproprietà con [REDACTED] chiede, in sostanza, di recuperare le somme sborsate per conto dei due figli sia per i miglioramenti sull'immobile di via Farini che sull'immobile di via Carlo Sforza.

- Nella precedente consulenza (gennaio 2013), il sottoscritto, per rispondere ai nuovi quesiti formulati dal G.I. elaborava le ipotesi divisionali 2° e 3° che tenevano conto delle sole spese migliorative riguardanti l'appartamento di via Carlo Sforza.
- Qualora il Giudice Istruttore ritenesse di accettare la richiesta della [REDACTED] fermi restando gli importi accertati dal sottoscritto, cambierebbe lo schema dei conguagli per le spese riguardanti i lavori di miglioramento degli immobili, così come di seguito indicato nella tabella 3/A (da accludere alla ipotesi divisionale 2°) e nella tabella 4/B (riferentesi alla ipotesi divisionale 3°). A completamento della documentazione, per le ipotesi divisionali 2° e 3°, si aggiungono la tabella 4/A e la tabella 5/B, cumulative del

dare ed dell'avere tra i condividenti, per quel che riguarda sia i conguagli relativi al valore venale degli immobili, sia i conguagli per le miglorie.

TABELLA 3/A – Ipotesi divisionale 2°

	MIGLIORAMENTI	DI SPETTANZA	DIFFERENZA
A [REDACTED]	€ 7.338,55+ € 22.750,00 = € 30.088,55	(A+B)/3 = € 10.029,52	€ 20.059,03 avere
B [REDACTED] [REDACTED]	€ 0,00	(A+B)/3x2 = € 20.059,03	€ 20.059,03 dare

TABELLA 4/A – Ipotesi divisionale 2°

	MIGLIORAMENTI DIFFERENZA TAB 3/A	CONGUAGLIO TAB. 1/A	DIFFERENZA
A [REDACTED]	€ 20.059,03 avere	€ 10.333,33 avere	€ 30.392,36 avere
B [REDACTED] [REDACTED]	€ 20.059,03 dare	€ 10.333,33 dare	€ 30.392,36 dare

TABELLA 4/B – Ipotesi divisionale 3°

	MIGLIORAMENTI	DI SPETTANZA	DIFFERENZA
A [REDACTED]	€ 7.338,55+ € 22.750,00 = € 30.088,55	(A+B)/3 = € 10.029,52	€ 20.059,03 avere
B [REDACTED] [REDACTED]	€ 0,00	(A+B)/3x2 = € 20.059,03	€ 20.059,03 dare

TABELLA 5/B – Ipotesi divisionale 3°

	MIGLIORAMENTI DIFFERENZA TAB 4/B	CONGUAGLIO TAB. 1/B	DIFFERENZA
A [REDACTED]	€ 20.059,03 avere	€ 46.666,67 dare	€ 26.607,64 dare
B [REDACTED] [REDACTED]	€ 20.059,03 dare	€ 46.666,67 avere	€ 26.607,64 avere

**Risposta alle osservazioni di parte nell'interesse di** [REDACTED]

Il sottoscritto, nella consulenza d'ufficio del gennaio 2013, ha indicato il capannone industriale/artigianale ubicato in Carrara, loc. Avenza, via Aldo Pucciarelli, con estremi catastali errati (fg.105 map.106 sub.14). I dati catastali corretti dell'immobile assegnato nelle ipotesi divisionali 2° e 3° sono: Agenzia del Territorio di MS, comune di Carrara, fg. 105, map. 539, semin. Arb., cl. 2, di mq 139, rd - € 0,89, ra - € 0,25 e fg. 105, map. 106, sub. 6, z. c. - 1, cat. D7, viale Domenico Zaccagna ( il viale D. Zaccagna è solo la descrizione catastalmente mentre nella realtà si accede al capannone da via Aldo Pucciarelli) , rc- € 2.407,21.

**Risposta alle osservazioni di parte nell'interesse di** [REDACTED]

A queste osservazioni è stata data risposta nella pag. 6 della precedente consulenza d'ufficio del gennaio 2013.

Tanto si doveva, per la verità.

Massa, lì 13.07.2013

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Maurizio Barotti



Si allegano : comunicati economico immobiliari dell'OMI - marzo e giugno 2013, avvisi di vendita all'asta, estratto decreto di aggiudicazione asta e stralcio relazione estimativa procedura esec.99/08 .

Depositato in Cancelleria del Tribunale di Carrara

IL CANCELLIERE

## PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Per divisione giudiziale

Il sottoscritto Geom. Barotti Maurizio, esercente la libera professione in  
Mesa, con studio tecnico in Via Aurelia ovest 303, tel. 0585-833564 in  
qualità di ctu nominato dal sig. Giudice Istruttore Dr. G. Sgambati,  
prestava giuramento di rito e si impegnava a redigere relazione scritta in  
risposta ai seguenti quesiti:

“ 1) Determini il ctu il valore commerciale dei beni oggetto di divisione  
tenendo conto di quanto dallo stesso già formulato in merito nella ctu ed il  
relativo supplemento depositati nell'esecuzione immobiliare n.5/04 e  
48/05;

2) Predisponga il ctu, valutato la divisibilità dei beni, idoneo prospetto di  
divisione in natura, salvi eventuali conguagli, valutando anche eventuali  
ipotesi alternative;

3) Accerti altresì il ctu i miglioramenti apportati dai [REDACTED],  
[REDACTED] agli immobili oggetto di divisione  
tenendone conto sia ai fini della stima dei beni sia per la determinazione  
delle quote spettanti a ciascuno e la liquidazione di eventuali conguagli. ”

### PREMESSA

Con atto di citazione [REDACTED] chiede di  
procedere alla divisione immobiliare al fine di sciogliere la proprietà  
comune indivisa fra [REDACTED]  
[REDACTED], con consolidamento delle quote indivise già pignorate in  
danno [REDACTED] in proprietà esclusiva  
per essere poi vendute all'incanto. Il sottoscritto dopo avere eseguito le  
opportune indagini ed avere effettuato alcuni sopralluoghi in loco  
prendendo visione ed effettuando i rilievi anche dell'interno degli  
immobili oggetto di divisione, riferisce quanto segue.

DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI  
OGGETTO DI DIVISIONE

**A) COMUNE DI CARRARA (MS) - loc. Avenza- zona stazione ferroviaria -**

Porzione di fabbricato indicata all'Agenzia del Territorio di MS, comune di Carrara, al fg.81 map.47 sub.1 cat. A/2 cl.2 vani 6,5 rc-€ 570,68, Via C. Sforza n.15 piano: T-1°.

A ditta catastale: [REDACTED]

È precisamente: appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo con cantina e locali di uso comune al piano terra di un edificio condominiale dotato di ascensore. L'appartamento è composto di cucina, soggiorno, due camere, locale armadi, w.c., corridoi e due balconi. Le finiture interne dell'appartamento: pavimenti in mattonelle di graniglia, intonaco civile per interni con tinteggiatura colore bianco, porte in legno tamburato, serramenti dotati di finestre in legno, avvolgibili di plastica colore bianco ed una persiana scorrevole in alluminio. Impianti idrosanitario e di riscaldamento tradizionali del tipo sottotraccia di recente realizzazione; punti radianti in elementi di alluminio e accessori sanitari con rubinetteria standard. Impianto elettrico non a norma di legge. Cucina e bagno dotati di rivestimenti a parete con piastrelle tipo gres ceramico di colore chiaro.

Ai confini: Vuoto su area condominiale per tre lati, vano scala, s.s.a.

Le ricerche ipotecarie hanno fatto rilevare la presenza della trascrizione n°1694 di reg.part. del 23.03.95 relativa a scrittura privata con sottoscrizione autenticata di preliminare di vendita a favore di [REDACTED]

**B) COMUNE DI CARRARA (MS) - loc. Avenza- zona centro storico -**

B1)-Porzione di fabbricato indicata all'Agenzia del Territorio di MS, comune di Carrara, al fg.92 map.45 sub.14 e 47 sub.4 congiunti, cat. A/4 cl.6 vani 5 rc-€ 387,34, Via Farini n.12 piano 2°.

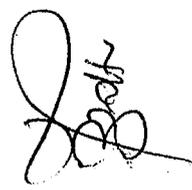


posto al piano secondo di edificio condominiale; composto di cucina, camera, w.c. e disimpegni. Le finiture interne dell'appartamento : pavimenti in mattonelle di graniglia, intonaco civile per interni con tinteggiatura colore bianco , porte in legno tamburato e serramenti dotati di finestre in legno con vetro semplice e avvolgibili di plastica colore verde. Impianti tradizionali sottotraccia con sistema elettricono non a norma di legge e sistema di riscaldamento con climatizzatore a parete . Servizio igienico recentemente ristrutturato con realizzazioni ex novo di pavimento in mattonelle di monocottura, rivestimento in ceramica, nuove rubinetterie e accessori del tipo standard e completa tinteggiatura dell'appartamento.

B3)-Porzione di fabbricato indicata all'Agenzia del Territorio di MS , comune di Carrara , al fg.92 map.45 sub.12 , cat. A/4 cl.5 vani 3 rc-€193,67 , Via Farini n.12 piano 1° .

A ditta catastale :

[REDACTED]



[REDACTED] Ai confini : vuoto su via Farini , map.45/7-47/2 , vano scala , s.s.a. - E precisamente : appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo di edificio condominiale; composto di cucina , tinello , camera , w.c., disimpegno e balcone. Le finiture interne dell'appartamento: pavimenti in mattonelle di graniglia, intonaco civile per interni, tinteggiatura colore bianco , porte in legno tamburato, serramenti dotati di finestre in legno con vetro semplice e avvolgibili di plastica colore verde. Impianti tradizionali sottotraccia con sistema elettricono non a

norma di legge e privo di riscaldamento . Servizio igienico e cucina in condizioni scadenti con evidenti rotture delle parti murarie e delle tubazioni .

B4)-Porzione di fabbricato indicata all'Agenzia del Territorio di MS , comune di Carrara , al fg.92 map.45 sub. 7 e 47 sub.2 congiunti , cat. A/4 cl.5 vani 5 rc-€ 322,79 , Via Farini n.12 piano 1° .

A ditta catastale :

[REDACTED]

[REDACTED] Ai confini : vuoto su tre lati , map.45/12 , vano scala , s.s.a. - E precisamente : appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo di edificio condominiale; composto di cucina , soggiorno , due camere , w.c., corridoi e balcone. Le finiture interne dell'appartamento: pavimenti in mattonelle di graniglia, intonaco al civile per interni con tinteggiatura colore bianco , porte in legno tamburato e serramenti dotati di finestre in legno con vetro semplice e avvolgibili di plastica colore verde. Impianti tradizionali sottotraccia con sistema elettrico non a norma di legge, privo di impianto di riscaldamento ma dotato di stufa a gas metano posta nel corridoio centrale. Servizio igienico recentemente ristrutturato con la realizzazione ex novo di pavimentazione in mattonelle monocottura, rivestimento in ceramica e nuovi sanitari tipo standard.



B5)-Porzione di fabbricato indicata all'Agenzia del Territorio di MS , comune di Carrara , al fg.92 map.45 sub.2 e 47 sub.1 congiunti , cat. C/3 cl.4 mq.105 rc-€ 303,68 , Via Farini n.12 piano T .



A ditta catastale : [REDACTED]

Ai confini : map.104 , via Guido Pucciarelli , map.105, map. 106 , s.s.a. -

map.106 sub.6 zc-1 cat-D/7 rc-€ 2.407,21 Viale D. Zaccagna n.64 piano T

Derivato dalla soppressione delle particelle 130 e 106 sub.4 .

A ditta catastale : [REDACTED]

map.106 sub.14 zc-1 cat-C/2 cl.4 mq.189 rc-€ 488,05 Viale D. Zaccagna

n.64 piano T . Derivato dalla soppressione delle particelle 106 sub.7-8-9-

10-5, A ditta catastale : [REDACTED]

Trattasi di porzioni di capannone ad uso artigianale/industriale già adibite a falegnameria , nella frazione di Avenza di Carrara , all'interno del comprensorio della zona industriale , sul viale Zaccagna incrocio con via Pucciarelli . La struttura portante è costituita prevalentemente di elementi di acciaio incastrati alla base su fondazioni continue e incernierati alla sommità con capriate reticolari ; copertura in materiale leggero , realizzata in lastre di fibrocemento e pannelli isolanti prefabbricati. Le tamponature sono in muratura di laterizio nella parte preesistente ad uso falegnameria e recentemente ristrutturata, ad oggi completamente rifinita ed agibile (~~ampliata abusivamente~~) ad uso palestra ; nella parte verso Ponente (~~regolarmente condonata~~) si trovano un settore destinato al rimessaggio con wc e un'area , in stato di abbandono , formata da locali ad uso uffici e servizi igienici creati mediante realizzazione di tramezze con pannelli di cartongesso. Il compendio immobiliare dispone di un ingresso da via Pucciarelli e uno dal Viale Zaccagna, entrambi dotati di cortile pertinenziale. L'immobile è dotato di impianti idrico ed elettrico .

esistenze e le rappresentazioni planimetriche dell'immobile legittimo  
indicate nei grafici e nelle relazioni tecniche allegati alle concessioni  
rilasciate dal comune di Carrara (si vedano gli allegati della mia  
procedura esecutiva n.5/04-48/05).

Il controllo ipotecario ha rilevato la presenza della trascrizione n.1696 di  
reg.part del 23.03.95, riguardante la porzione di immobile catastalmente  
al fg.105 map.106 sub.14, relativa a scrittura privata con sottoscrizione  
autenticata di preliminare di vendita a favore di [REDACTED]

Presso l'Agenzia delle Entrate risulta anche registrato in data 8.03.2004 un  
contratto di comodato a favore di [REDACTED], per la  
durata di anni dieci a partire dal 15.02.2004 (il bene ceduto corrispondente  
catastalmente al fg.105 map.106 sub.5, dato catastale soppresso per  
ampliamento, frazionamento e fusione in data 08.10.2001 prot.98627 (la  
soppressione dei sub.7-8-9-10-5 hanno formato anche i sub.14 e sub.6).

Beni sottoposti ai vincoli di : Sito di bonifica di interesse nazionale ; piano  
assetto idrogeologico -P.I.M.E. area a pericolosità molto elevata .

Destinazione urbanistica : sottozona D2 - Industriale/artigianale di  
ordinario art.12 NTA R.U. - Indici urbanistico ed edilizi :  $U_f = 0,8 \text{ mq/mq}$  ;  
 $R_c = 50\%$  ;  $H_{massima} = \text{ml.12}$  escluso volumi tecnici- Destinazioni d'uso  
ammesse : d2 ; g1 ; f9 ( attività industriali,artigianali,laboratoriali,impianti  
e attrezzature tecnologiche ).

#### LA DIVISIBILITA' DEI BENI

Occorre precisare che una parte dei beni, e precisamente la porzione di  
capannone ad uso artigianale/industriale in loc. Avenza Viale Zaccagna di  
cui al catastale fg.105 map.106 sub.14, è sottoposta a procedura esecutiva  
immobiliare n.99/08, promossa da [REDACTED] ( pignoramento n.3686  
reg.part del 26.05.08) per l'intera piena proprietà contro [REDACTED]  
[REDACTED] con vendita all'incanto ( dopo alcuni  
tentativi andati deserti) prevista per il 10.02.2011 .

Per ottenere il risultato richiestomi ed effettuare lo scioglimento in capo ai  
[redacted] occorrerà procedere in due fasi : si  
[redacted] sciogliere la comproprietà [redacted] e  
[redacted] dai terzi non debitori; successivamente si potrà effettuare la  
[redacted] tra i [redacted]  
[redacted] assegnazione esclusiva dei beni ai sigg [redacted]  
[redacted]

#### IPOTESI DIVISIONALE tra [redacted]

[redacted] Bene sito in  
Carrara (MS) loc. Avenza Via Farini ; all'agenzia del territorio fg.92  
map.45 sub.14 e 47 sub.4 / fg.92 map.45 sub.13 / fg.92 map.45 sub.12 /  
fg.92 map.45 sub. 7 e 47 sub.2 / fg.92 map.45 sub.2 e 47 sub.1

*Storia delle Provenienze* : Con denuncia di Successione, registrata in  
Carrara il 1.3.1973 al n.75 vol.330 e tasc. A Massa il 28.5.1973 al  
n.regpart.2817, per la morte di [redacted]  
[redacted], i beni subentrano [redacted]  
[redacted]  
[redacted]

[redacted] per l'usufrutto legale ; con atto not.F.Zuccharino del 29.12.1972,  
reg. a Carrara il 18.1.1973 al n.265 vol.167 trasc. A Massa il 30.01.1973 al  
n.reg.part.902, [redacted] la  
quota di 1/3 sui beni ; successivamente, per effetto di esecuzione  
immobiliare contro [redacted], la quota di 1/3 sui beni  
viene trasferita giudizialmente a [redacted]

con decreto del tribunale di Massa in data 20.05.2002 rep.896 tras. A  
Massa il 24.05.2002 reg.part.n.3646 ; con la morte di [redacted]  
nt.25.5.38 , successione apertasi in data 31.01.2003 reg. a Carrara il  
25.7.2003 al n.42 vol. 20 trasc. A Massa il 9.9.2003 al reg.part. n. 6311 , gli  
eredi , per la quota di 2/3, diventano [redacted]  
[redacted]

[redacted]. In data 19.03.1984 decede il

[redacted] e viene presentata denuncia di  
[redacted] registrata all'ufficio del registro di Carrara il 01.02.1985 al n.82  
[redacted] ( non ancora trascritta ) ; gli eredi diventano [redacted]  
[redacted].  
[redacted], titolare dell'usufrutto legale , è deceduta  
[redacted] e il diritto si è estinto. Dopo i passaggi di  
[redacted] come sopra descritti , gli eredi di [redacted]  
[redacted] , rimangono  
proprietari pro indiviso dei beni per la quota di 1/3 mentre gli eredi di  
[redacted]  
[redacted] restano prop.ri pro indiviso dei beni per la restante quota di 2/3 .

#### REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato ove sono ubicate le porzioni di fabbricato oggetto di divisione  
è di epoca remota e presso gli uffici comunali non sono state rintracciate le  
relative licenze edilizie . Il rilievo aereo fotogrammetrico dell'anno 1966 , il  
più vecchio in possesso dell'amministrazione , evidenzia la costruzione  
principale ma non il piccolo corpo di fabbrica costituito dai servizi igienici  
posti al piano terra di cui usufruisce la lavanderia . Non riuscendo a  
rintracciare presso i pubblici uffici la prescritta licenza- autorizzazione  
edilizia , si considera abusivo l'ampliamento realizzato per la costruzione  
dei servizi igienici e anche l'impianto distributivo interno derivante dalle  
variazioni catastali avvenute nella parte residenziale dell'immobile

#### VALUTAZIONE DEI BENI

Il valore di mercato si basa sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti,  
concretamente realizzabili per immobili con caratteristiche simili, risultante  
da indagini svolte presso locali agenzie immobiliari , quotazioni  
immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Carrara nonché da conoscenze  
specifiche che il sottoscritto ha nel settore ; con riferimento alle unità  
immobiliari nello stato di fatto e diritto in cui si trovano con tutti gli annessi  
e connessi , accessori e pertinenze , servitù attive e passive , usi e ragioni

con proporzionali diritti di comproprietà e condominio sulle parti comuni ed indivise del fabbricato di cui fa parte ; comprensivo di spese e oneri da sostenere per eseguire regolarizzazioni urbanistiche e catastali e/o eventuali riduzioni in pristino delle parti edilizie e/o destinazioni d'uso illegittime .

Le porzioni di fabbricato oggetto sono suddivise catastalmente e di fatto in quattro appartamenti per civile abitazione di cui due di piccole dimensioni ed un fondo artigianale al piano terra.

a) Fg.92 map.45/12 - Piccolo appartamento al piano primo di mq. 52 circa lordi con balcone di mq. 7,50 - (in condizioni scadenti) il prezzo unitario per beni con simili caratteristiche si aggira sui €/mq. 1.300,00 - Il valore a corpo si può determinare in € 71.000,00 in c.t.;

b) Fg.92 map.45/7 map.47/2 - Appartamento al piano primo di mq.102,00 circa lordi con balcone di mq. 8,80 circa ( in discrete condizioni - recentemente ristrutturato ) il prezzo unitario per beni con simili caratteristiche si aggira sui €/mq.1.500,00.

Il valore a corpo si può determinare in € 157.000,00 in c.t. .

c) Fg.92 map.45/13 - Piccolo appartamento al piano secondo di mq.52 circa lordi con balcone di mq.7,50 circa - ( in discrete condizioni, recentemente ristrutturato ) il prezzo unitario per beni di simili caratteristiche si aggira sui €/mq.1.500,00. Il valore a corpo si può determinare in € 82.000,00 in c.t.

d) Fg.92 map.45/14- map.47/4 - Appartamento al piano secondo di mq.102,00 circa lordi , in discrete condizioni , il prezzo per beni di simili caratteristiche si aggira sui €/mq.1.500,00 . Il valore a corpo si può determinare in € 153.000,00 .

e) Fg.92 map.45/2 map.47/1 -Fondo ad uso artigianale al piano terra di mq. 135 circa lordi, in discrete condizioni d'uso , il prezzo per beni di simili caratteristiche è di €/mq.1000,00. Il valore a corpo si può determinare in € 135.000 ,00.

**Totale valore dell'asse patrimoniale € 598.000,00.**

## DISPOSIZIONI

Si precisa che esiste di fatto una tacita divisione dei beni tra le parti che si sono divise il possesso dei beni: il piano terra è gestito dagli [redacted] e i piani superiori sono gestiti dagli eredi di [redacted]

È stato determinato il valore della massa patrimoniale da dividere in € 598.000,00 che si procede alla formazione di due lotti con minimo congruaglio in denaro tra i quali così attribuendo:

- 1) agli eredi di [redacted] per la loro quota di 1/3, porzione di fabbricato ad uso artigianale al piano terra e piccolo appartamento in condizioni scadenti al piano primo, per complessivi € 206.000,00;
- 2) agli eredi di [redacted], per la loro quota di 2/3, gli appartamenti di cui alle lettere b+c+d per complessivi € 392.000,00.

### Il congruaglio in denaro e le spese di ristrutturazione

Il quesito posto al sottoscritto chiede di accertare e di tenere conto dei miglioramenti apportati agli immobili oggetto di divisione dagli eredi del sig. [redacted]. Il sottoscritto a seguito di controllo all'interno degli appartamenti ha potuto constatare le migliorie realizzate in due appartamenti (uno piccolo al piano secondo e uno grande al piano primo) consistenti nella ristrutturazione con ricostruzione ex novo di due servizi igienici e dotazione dei relativi accessori sanitari comprese le tinteggiature delle pareti come descritte nel computo metrico estimativo allegato agli atti di causa. Il costo indicato nel computo metrico estimativo, a parere del sottoscritto, risulta congruo ma va rilevato che l'intervento di tinteggiatura dell'appartamento rientra nelle spese di ordinaria manutenzione e pertanto non imputabile all'incremento di valore dell'immobile. Anche da parte degli eredi di [redacted], e

...amente dalla sigg. [redacted] per l'immobile di Via Farini posto al  
 ... terra, è stato presentato al sottoscritto un computo metrico  
 ... dei lavori di ristrutturazione interna. Il computo elenca lavori  
 ... realizzati nel primo semestre del 1987 con aggiornamento dei costi  
 ... all'attualità.

Il sottoscritto non avendo ricevuto istruzioni in merito all'accertamento di  
 ... lavori non ne terrà conto nella presente valutazione.

Nello schema sottostante si riportano i conguagli in denaro tra le parti  
 considerando le migliorie apportate all'immobile dai sigg. Davide Lazzini,  
 Simonetta Lazzini e Tommasi Nara nella misura accertata dal sottoscritto.

ASSET PATRIMONIALE € 598.000

	di spettanza	assegnato	differenza
quota di 1/3 spettante agli eredi di [redacted]	€ 199.333,33	€ 206.000,00	€ 6.666,67
quota di 2/3 spettante agli eredi di [redacted]	€ 398.666,67	€ 392.000,00	-€ 6.666,67

	MIGLIORAMENTI	DI SPETTANZA	DIFFERENZE
			Conguaglio comprensivo di miglioramenti + valore immobiliare
<b>A</b> [redacted]		€ 5.000,00	Dare € 11.666,67
<b>B</b> [redacted]	€ 15.000,00	€ 10.000,00	Avere € 11.666,67

IPOTESI DIVISIONALE - tra [REDACTED]

La prima ipotesi divisionale i sigg. [REDACTED]

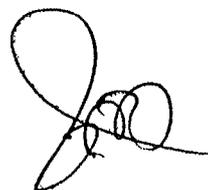
[REDACTED] rimangono unici comproprietari delle porzioni di fabbricato sito in Avenza di Carrara Via Farini , e precisamente del fondo ad uso artigianale in piano terra e dell'appartamentino in condizioni scadenti in via [REDACTED] primo, censiti all'agenzia del territorio al fg.92 particelle n.45/2-45/1 (appartamento) e n.45 sub.12 (fondo artigianale) . Il patrimonio immobiliare complessivo [REDACTED]

[REDACTED] , in proprietà per 1/3 ciascuno , sarà formato dei beni provenienti dalla prima ipotesi divisionale, dall'appartamento sito in loc. Avenza zona stazione Via Carlo Sforza n.15 e dalle porzioni di capannone all'interno della zona Industriale Apuana in loc. Avenza Viale Zaccagna n.64 . Si procederà , pertanto , ad effettuare la divisione immobiliare al fine di sciogliere la proprietà comune indivisa fra i debitori [REDACTED] e terzi non debitori , con consolidamento delle quote indivise già pignorate in danno dei sigg. [REDACTED] in proprietà esclusiva per essere poi vendute all'incanto

#### REGOLARITA' EDILIZIA

Appartamento in Carrara loc. Avenza zona stazione - fg.81 map.47 sub.1 : non si sono rintracciate le licenze edilizie presso l'ufficio urbanistica del comune di Carrara ma le opere relative alla costruzione dell'immobile risultano iniziate e ultimate in data anteriore al 1.9.67.

Capannone industriale in Carrara loc. Avenza Viale Zaccagna - fg.105 map.539; fg.105 map.106 sub.6 ; fg.105 map.106 sub.14 - Le ricerche effettuate presso il settore urbanistica hanno evidenziato le seguenti attività edilizie : Autorizzazione rilasciata in data 21.12.1959 per la costruzione di un piccolo stabilimento per la lavorazione del legno ; concessione edilizia in sanatoria ( art.31 legge 47/85 - condono edilizio ) N° 158C/95 del 29/05/95 , pratica n.3163 , per la costruzione di



capannone uso industriale; ingiunzione di demolizione per opere edili  
provocate da parte del comune di Carrara - sett. Urbanistica - prot.  
10895/1323-97 del 20.05.1997 per avere realizzato, sul lato mare, a  
contorno con la proprietà Monteverde, un ampliamento del capannone  
esistente con struttura metallica e sul lato monte un ampliamento in  
struttura per la creazione di locali ad uso servizi igienici.

Si precisa che relativamente alle regolarità edilizie e alle formalità  
pregiudizievoli da cancellare o restringere si fa riferimento anche alle mie  
precedenti consulenze d'ufficio.

#### VALUTAZIONE DEI BENI

Il valore di mercato si basa sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti,  
concretamente realizzabili per immobili con caratteristiche simili, risultante  
da indagini svolte presso locali agenzie immobiliari, quotazioni  
immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Carrara nonché da conoscenze  
specifiche che il sottoscritto ha nel settore; con riferimento alle unità  
immobiliari nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, a corpo e non a  
misura, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, servitù  
attive e passive, usi e ragioni con i proporzionali diritti di comproprietà e  
condominio sulle parti comuni ed indivise; comprensivo di spese e oneri da  
sostenere per eseguire le regolarizzazioni urbanistiche e catastali e/o  
riduzioni in pristino delle parti edilizie e/o destinazioni d'uso illegittime.

- a) **COMUNE DI CARRARA (MS) - loc. Avenza Via C. Sforza - fg.82**  
map.47 sub.1 - Sup.lorda appartamento Piano 1° Mq. 103,10 c.a + balconi  
Mq.10,60 c.a + cantina Piano terra Mq.10,20 c.a

**Euro 240.000,00 a corpo**  
**Valore di 1/1 della proprietà**

b) COMUNE DI CARRARA (MS) - loc. Avenza Via Farini - Fg.92  
map.45/2 map.47/1 - Fondo ad uso artigianale al piano terra di mq. 135  
circa lordi .

Euro 135.000,00 a corpo  
Valore di 1/1 della proprietà

c) COMUNE DI CARRARA (MS) - loc. Avenza Via Farini - Fg.92  
map.45/12 - Piccolo appartamento al piano primo di mq. 52 circa lordi con  
balcone di mq. 7,50 .

Euro 71.000,00 a corpo  
Valore di 1/1 della proprietà

d) COMUNE DI CARRARA (MS) - loc. Avenza- Viale Zaccagna Porzioni  
di fabbricato con area esterna indicati all'Agenzia del Territorio al fg.105  
map.539 / map.106 sub.6 / map.106 sub.14 per complessivi mq.530 c.a. di  
superficie coperta e mq.530 c.a. di area scoperta .

Euro 510.000,00 a corpo  
Valore di 1/1 della proprietà

Totale valore € 956.000,00

#### ASSEGNAZIONI

Determinato il valore della massa patrimoniale da dividere in € 956.000,00  
si procede alla formazione di due lotti con minimo conguaglio in denaro tra  
le parti , così attribuendo :

A)

1) COMUNE DI CARRARA (MS) - loc. Avenza- Viale Zaccagna  
Porzioni di capannone industriale/artigianale con area esterna, indicati  
all'Agenzia del Territorio al fg.105 map.539/map.106 sub.6/ map.106  
sub.14 -

2) COMUNE DI CARRARA (MS) - loc. Avenza Via Farini - Fondo ad  
uso artigianale al piano terra , all'Agenzia del Territorio Fg.92  
map.45/2 map.47/1 .

3) COMUNE DI CARRARA (MS) - loc. Avenza Via Farini - Fg.92  
map.45/2 map.47/1 -Fondo ad uso artigianale al piano terra .

Per un valore complessivo di € 645.000,00 .

- 4) COMUNE DI CARRARA (MS) - loc. Avenza Via C. Sforza n.15 - Appartamento con balcone al P.1° e cantina al P.T. , all'Agenzia del Territorio fg.82 map.47 sub.1 .
- 5) COMUNE DI CARRARA (MS) - loc. Avenza Via Farini - Piccolo appartamento con balcone al piano primo, all'Agenzia del Territorio Fg.92 map.45/12 .

Per un valore complessivo di € 311.000,00

**Conguagli in denaro - le spese condominiali e di ristrutturazione**

[redacted] per l'immobile di Via G.C.Sforza n.15 , così come indicato nella comparsa di costituzione e risposta datata 15.02.2010, chiede che si tenga conto delle opere da lei eseguite sugli immobili in questione, computando, ai fini della stima e della liquidazione di eventuali conguagli, miglioramenti e le spese condominiali sostenute.

La richiesta fatta in corso di causa non è contemplata nei quesiti formulati dal giudice del procedimento e pertanto non sarà oggetto di risposta .

ASSE PATRIMONIALE € 956.000,00

	di spettanza	assegnato	differenza
[redacted] =	€ 318.667,00	€ 311.000,00	-€ 7.667,00
[redacted] =	€ 637.333,00	€ 645.000,00	€ 7.667,00

Tanto dovevo per la verità

Massa, li 24/01/2011

IL CONSULENTE D'UFFICIO

Geom. Maurizio BARGOTTI

*[Handwritten signature]*



Si allegano : planimetrie dei beni assegnati , repertori fotografici, certificato di destinazione urbanistica, aggiornamenti ipotecari e catastali , quotazioni immobiliari agenzia territorio, documentazione prodotta dalle parti.

TRIBUNALE DI MASSA  
Depositato in Cancelleria  
Massa, 24 GEN. 2011  
Il Cancelliere C1  
Dott. Raffaella Guffi