

Tribunale di Massa

*Causa civile n° 60/2014 promossa da :*

[REDAZIONE]

*Contro*

[REDAZIONE]

G.I. Dott. Puzone Paolo

CTU Geom. Pierluigi Silvestri.

All'udienza del 13/03/2015 davanti al Got. Dott. Ginesi Massimo ed al procuratore di parte attrice , il sottoscritto prestava giuramento di rito per accettazione dell'incarico ed accoglieva i seguenti quesiti:

Il Ctu, presa visione degli atti processuali nonché della documentazione prodotta dalle parti ( e senza prendere in considerazione alcun altro atto o documento non acquisito al giudizio ) , visionati i luoghi di causa ed espletato ogni accertamento ritenuto opportuno , anche con accesso agli uffici pubblici :

- 1) Proceda preliminarmente al tentativo di conciliazione fra le parti.
- 2) Proceda alla stima dei beni da dividere , valutando se gli stessi siano comodamente divisibili ed in caso affermativo provvedendo alla redazione di progetto divisionale , valutando nonché alla valutazione del valore di utilizzazione del bene



3) Accerti se le stesse siano state eseguite a regola d'arte , se siano state collaudate ove necessario e se siano state consegnate.

Una volta compiute le operazioni peritali il Ctu trasmetterà ai Ctp il brogliaccio della sue relazione , in modo che costoro possano presentare le loro osservazioni critiche alla stessa.

I Ctp , nel termine di giorni 15 dalla trasmissione della suddetta, potranno far pervenire a loro volta al Ctu le loro osservazioni.

Entro il termine stabilito nel conferimento dell'incarico il Ctu depositerà la sua relazione , prendendo posizione sulle osservazioni dei Ctp , che egli allegherà al suo elaborato.

Nella concessione del termine per il deposito della Ctu il G.I. terrà in considerazione il tempo necessario per gli adempimenti suddetti.

Il Ctu provvederà, immediatamente il deposito della relazione , a spedirne copia ai procuratori delle parti , per dare modo a costoro di averne immediata conoscenza.

Stante quanto sopra , e fermo restando che il G.I. concederà congruo lasso di tempo fra la scadenza del termine per il deposito e la data della successiva udienza , non saranno concessi ai procuratori delle parti ulteriori termini “ per esame Ctu “.

Non saranno ammesse , dopo il deposito della relazione finale,del Ctu ulteriori note critiche dei Ctp , nemmeno nella forma delle deduzioni a verbale , essendosi la dialettica già ampiamente sviluppata nel corso delle operazioni peritali .

Il sottoscritto dichiarava di accettare l'incarico con fissazione dell'inizio delle operazioni per il giorno 25/03/2015 sulla località.



Al sottoscritto venivano concessi giorni 90 per il deposito della relazione , tenuto conto del lasso di tempo che dovrà concedere ai Ctp per la formulazione delle loro osservazioni .

L'avvocato Battola si riservava di nominare il Ctp , di seguito comunicava la sottoscritto la nomina a Ctp dell'Ing. Cabani Giacomo.

#### Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Come fissato in udienza le operazioni peritali avevano inizio presso i luoghi di causa , il giorno 25/03/2014 , nell'occasione era presente il Geom. Cabani Maurizio , munito di regolare delega , a firma del nominato Ctp Ing. Cabani Giacomo .

Nonostante parte convenuta risultasse contumace il sottoscritto si era premurato di inviare in data 17/03/2015 una missiva in posta prioritaria al convenuto ( indirizzata presso i luoghi di causa ) , con la quale si dava atto , che lo scrivente si sarebbe recato in loco per le verifiche del caso.

Dopo aver atteso circa 20 minuti davanti all'immobile e non avendo nessun riscontro della presenza di parte convenuta , il sottoscritto terminava le operazioni.

Di seguito venivo contattato da un tecnico che riferiva di avere il mandato di parte convenuta di assisterlo durante le operazioni di verifica, nonostante la procedura non lo prevedesse avevo accolto la figura del tecnico come propedeutica per la continuazione delle operazioni tecniche , fissando il nuovo sopralluogo per il giorno 15/04/2015 alle ore 10.00.



In data 10/04/2015 il tecnico nominato in precedenza dal convenuto mi comunicava telefonicamente , di non poter continuare nel suo mandato a causa dell'indisposizione di parte convenuta.

Preso atto della situazione procedevo ad inviare una missiva in ar a parte convenuta , con la quale fissavo il nuovo accesso per la data del 28/04/2015 alle ore 10.00.

Alla data prefissata mi recavo nuovamente presso l'immobile sito in Marina di Carrara , assieme ad un collaboratore di studio ; nell'occasione era presente il Geom. Cabani Maurizio , purtroppo anche stavolta nessuno era presente all'interno dell'immobile , nonostante la presenza all'interno di due cani di razza Rottweiler.

Di seguito formulavo un istanza al giudice con la quale , facevo presente della situazione istaurata e l'impossibilità di accedere all'interno dell'abitazione.

In data 29/04/2015 il giudice disponeva che il Ctu proceda nello svolgimento dell'incarico senza accedere all'immobile , effettuando una stima sulla base di quanto è possibile rilevare dall'esterno , della documentazione amministrativa relativa la bene , su ogni altro elemento utile allo scopo .

Si allega alla presente copia delle email , della missiva in ar. Tornata indietro con compiuta giacenza , e ordinanza del giudice.

#### Reperimento di documentazione inerente gli immobili

La documentazione catastale relativa agli immobili è stata reperita in forma telematica previo programma Geoweb , composta da estratto di mappa , visura catastale , scheda planimetrica , contenuta nella lista degli allegati.



Il Ctu in data 21/04/2015 si recava anche presso la conservatoria dei registri immobiliari e reperiva le visure ipotecarie relative agli immobili , eseguendo una visura sulla base del dato catastale ed un'altra a nome del convenuto.

Si reperivano ulteriori visure ipotecarie a nome del [REDACTED] in data 09/06/2015.

In data 12/06/2015 il Ctu si recava presso il Comune di Carrara al fine di eseguire delle ricerche sui titoli abilitativi relativi all'immobile , a seguito delle ricerche emergeva una concessione a nome del [REDACTED] di cui riferiremo nel proseguo.

Si sono eseguiti ulteriore accesso presso il Comune di Ortonovo per acquisire notizie inerenti un terreno facente parte della comunione ereditaria.

- Descrizione degli immobili oggetto di causa e dati catastali -

Stante i contenuti dell'atto di citazione risulta che parte ricorrente e parte convenuta sono comproprietari per la quota di  $\frac{1}{2}$  proindiviso , a seguito della denuncie di successioni legittime della loro madre dei seguenti beni immobili :

1) Villino sito in Marina di Carrara via Bassagrande 106 , composto da due paini fuori terra , censito all'Agenzia del territorio del Comune di Carrara al foglio 87, mappale 190, sub. 4 , categoria A/7 , classe 1, consistenza vani 8,5 , rendita catastale € 1097,47 con intestati le parti in causa ,oltre terreno pertinenziale e piccolo manufatto accessorio collocato nella parte terminale del terreno su lato Monti

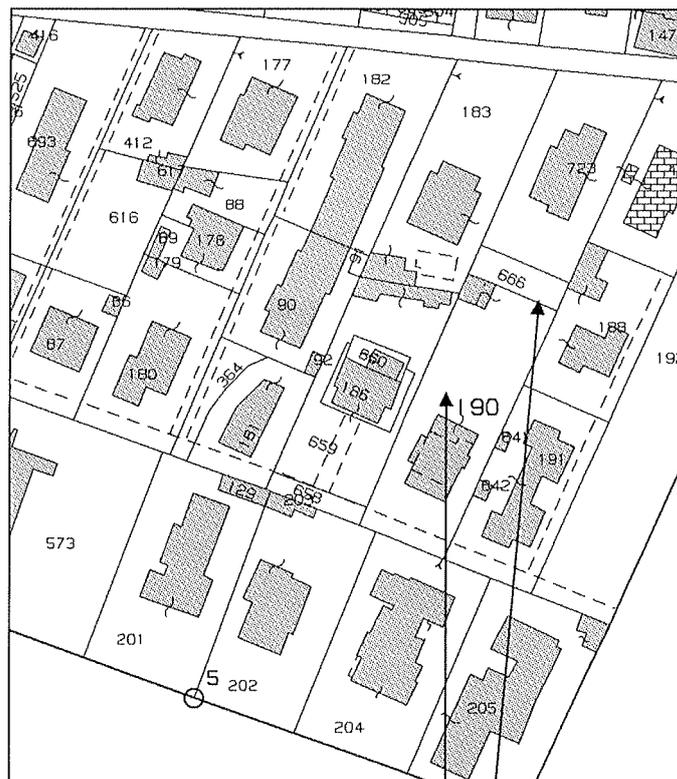


2) Piccola presella di terreno che corre in adiacenza su lato Monti con il bene che precede censita All'agenzia del territorio al foglio 87 , mappale 666 , classato come seminativo erborato , di classe 4 , pari a mq. 121 , con reddito dominicale pari a e 0.19 e reddito agrario pari a € 1,12.

3) In Comune di Ortonovo, terreno censito all'Agenzia del Territorio al Foglio 10 , mappale 298 , classato come seminativo irriguo arborato , classe 1, di mq. 995 , con reddito dominicale pari a € 11,92 e reddito agrario pari a € 7,95.

Si riportano di seguito le raffigurazioni degli estratti di mappa con indicati i beni sopra descritti.

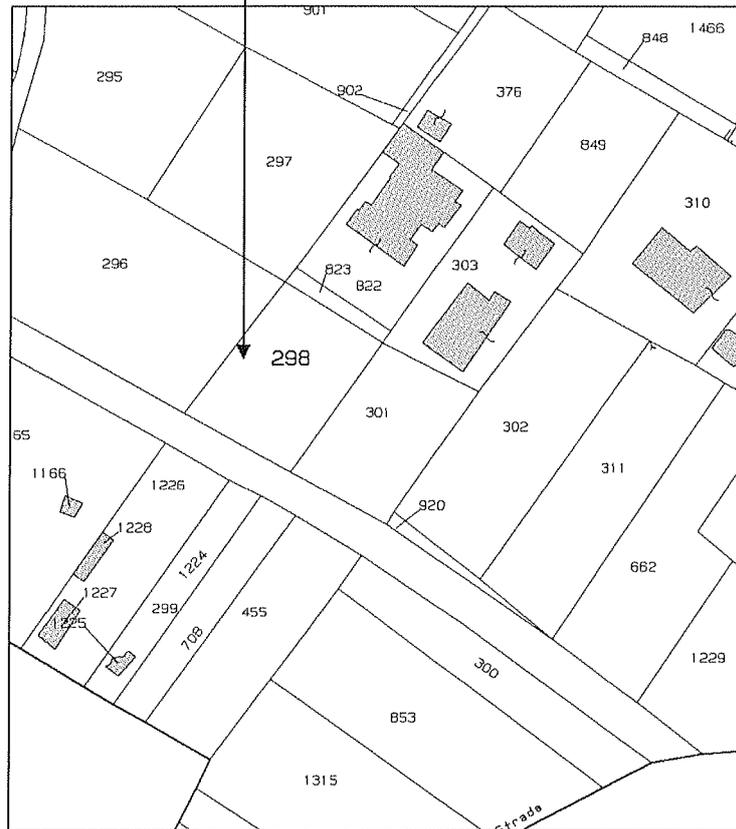
L'estratto che segue si riferisce ai beni siti in marina di Carrara – Via Bassagrande



Immobili in oggetto



### Estratto del terreno in Comune di Ortonovo



### Descrizione sommaria degli immobili

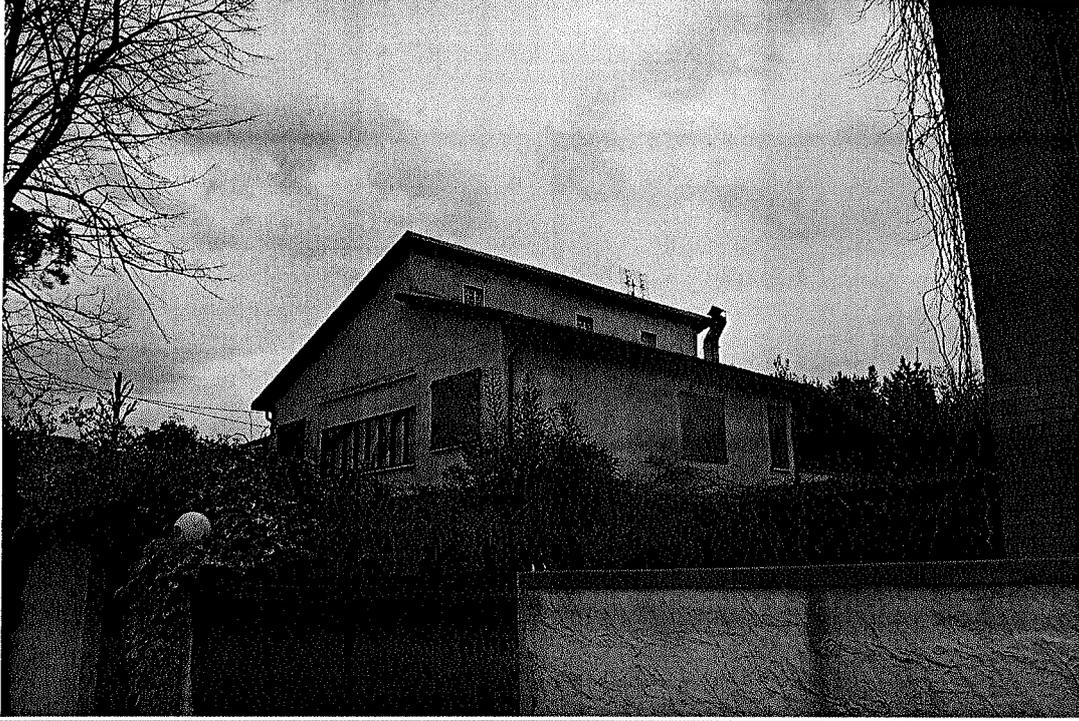
#### Fabbricato in Via Bassagrande

Come già accennato in premessa il sottoscritto non ha potuto accedere all'interno dell'immobile, pertanto la sua descrizione si baserà esclusivamente da quanto illustrato nei grafici di progetto raffrontati con la scheda catastale.

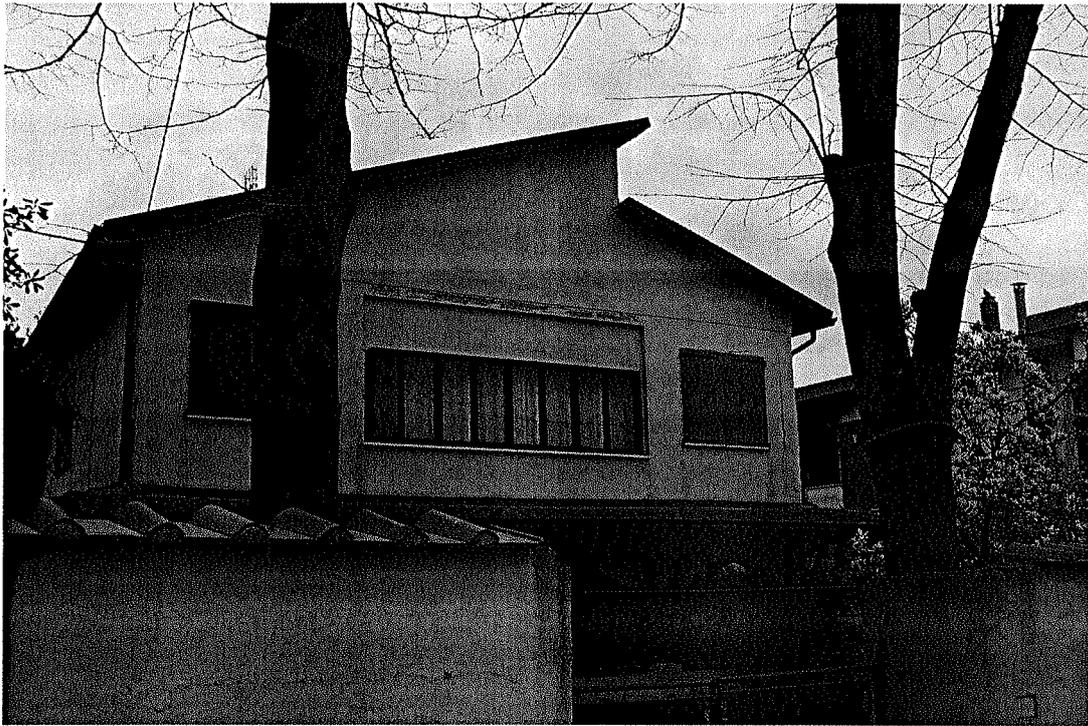
Il villino dispone di due ingressi ubicati su via Bassagrande di cui uno carrabile e l'altro pedonale, anche il servizio fotografico redatto, non è molto esaustivo data la presenza di ostacoli e piante.

Si riportano le riprese fotografiche più significative.





Vista fabbricato da Lato mare – levante



Vista fabbricato lato Mare Ponente





Vista facciata su Via Bassagrande

L'immobile nella sua originale consistenza risale alla fine degli anni 50 poi ristrutturato e ampliato nel corso degli anni , per la composizione interna dei vani si farà riferimento ai grafici illustrativi allegati all'ultimo titolo abilitativo.

Dall'esame dell'ultima concessione l'immobile risulta suddiviso in due piani fuori terra così composti :

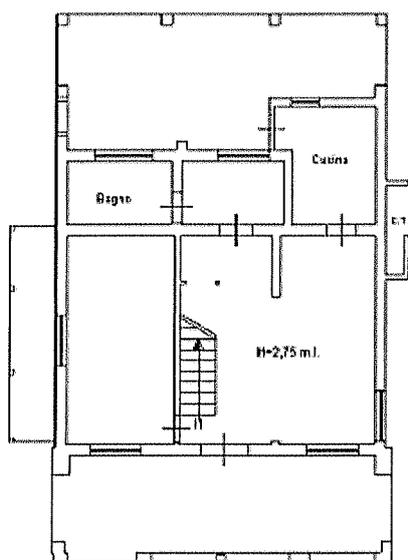
Piano terra costituito da Soggiorno , studio, cucina, disimpegno, bagno , oltre a tre portici , si accede in piano primo da scala interna al cui interno sono presenti , sala , due camere , bagno, corridoio e due vani adibiti a stireria e stenditoio , ricavati dalla tamponatura di un portico.



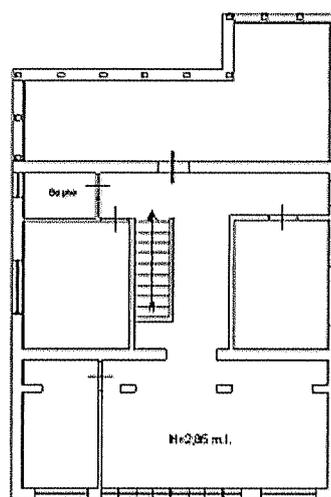
L'immobile è dotato di manufatto accessorio esterno oltre alla corte di pertinenza ad uso esclusivo.

Terreno adiacente identificato dal mappale 666 di mq. 121

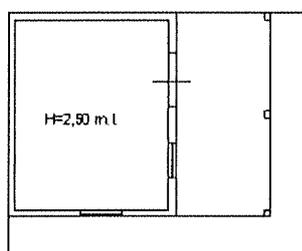
Si riporta la raffigurazione della scheda planimetrica



PIANTA PIANO TERRA scala 1:200



PIANTA PIANO PRMO scala 1:200



Manufatto accessorio



### Provenienze

Ai condividenti i beni oggetto di causa sono loro pervenuti in virtù della denuncia di successione [REDACTED], numero 549 , volume 9990 ( vedasi copia allegata trattasi di denuncia di successione integrativa , in quanto prima di questa denuncia ne era stata presentata un'altra riguardante solo un conto corrente , per completezza si allega anche la copia della prima denuncia ) , [REDACTED] [REDACTED] detti beni erano a sua volta pervenuti a mezzo della denuncia di successione paterna apertasi il 29/04/1981 , denuncia n° 34 , volume 366 , vedasi copia allegata.

### Verifica sulle legittimità urbanistiche .

Il villino risale alla fine degli anni 50 , a seguito delle verifiche è risultato che sia stato ampliato a seguito di concessione edilizia n° 248 dell'anno 1983 n° prot. 8175/1192 , l'ultimo titolo abilitativo è la concessione edilizia n° 1/2003 del 03/01/2003, di cui sono stati reperiti i grafici e altra documentazione che si allega in copia . Con l'ultimo titolo edilizio veniva richiesta la chiusura del portico in piano primo da cui si è ricavato due vani destinati a stireria e stenditoio e la sostituzione della pilastratura del portico in piano terra.



Calcolo delle superfici oggetto di valutazione

Ai fini della stima si terranno in considerazione le superfici lorde commerciali ,  
 estrapolate dai grafici di progetto , distinguendo i vani principali che saranno  
 conteggiati al 100/100 mentre la superficie degli accessori diretti saranno abbattute  
 secondo i coefficienti di omogeneizzazione come di seguito indicati.

Piano terra = Superficie lorda vendibile = Mq. 82.50 conteggiata al 100/100

Portici in piano terra = Superficie complessiva Mq. 65 circa ai fini della stima la  
 superficie sarà ragguagliata con un coefficiente del 35 % = Mq. 65 x 0.35 =

Superficie ragguagliata mq. 22.75

Piano primo = Superficie lorda vendibile = Mq.86,00 conteggiata al 100/100

Manufatto accessorio esterno = Mq. 19 che sarà computato al 50 % Mq. 19 x 0.50 =

Superficie ragguagliata = Mq. 9.50

Totale superficie ragguagliata da computarsi ai fini della stima =

Mq. 200,75 che si arrotonda in Mq.200,00

Corte di pertinenza = Mq.1085,00



Stima resa secondo il metodo di comparazione

Valutazione fabbricato in Via Bassagrande

Per la ricerca del valore il Ctu procederà ad una stima per comparazione che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche , ubicati in zone simili , venduti in condizioni ordinarie di mercato .

Analizzati i valori medi correnti , eseguito un raffronto con i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari emesse dall’Agenzia delle Entrate ; sentiti vari pareri di Agenzie immobiliari operanti nella zona ; si è appreso che i prezzi all’attualità per immobili equiparabili , tenuto conto della favorevole ubicazione , ed anche della crisi gravante sul mercato immobiliare , presentano i seguenti valori unitari :

Prezzi minimi = € 2000,00 al mq.

Prezzi massimi = € 2700,00 al mq.

Nel caso specifico il sottoscritto fa osservare che non è stato possibile visionare il fabbricato al suo interno per stabilire le effettive condizioni , dalla visione delle foto le rifiniture esterne invece risultano non consone alla tipologia del fabbricato .

Con quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene congruo attribuire un prezzo unitario di € 2000,00/Mq. , il prezzo reso è chiaramente al di sotto dei valori indicati dal mercato immobiliare , purtroppo essendo impossibilitato a riferire sulle condizioni



interne e dell'impiantistica in generale, si è dovuto gioco forza essere molto prudenti e adottare valori contenuti.

Come si è già accennato la crisi gravante nello scambio di immobili influisce e conferma sostanzialmente l'adozioni di valori ribassati.

Superficie oggetto di stima = Mq.200,00 x € 2000/Mq = € 400.000,00

Corte di pertinenza = Mq.1085,00 valutata a corpo in € 100.000,00

Valore complessivo del fabbricato = € 500.000,00

Terreno al mappale 666 = Mq. 121 valutato a corpo in € 11.000,00

#### Valutazione del terreno ubicato nel Comune di Ortonovo

Per la ricerca sul valore di mercato si è applicato il solito procedimento adottato per l'immobile in Via Bassagrande, ovvero con il metodo di comparazione e raffronto con i prezzi indicati da Agenzie e da quelli emessi dalla banca dati dall'Agenzia delle Entrate (vedasi copia allegata).

La valutazione è vincolata dalla destinazione prevista dal Prg che prevede per il terreno de quo la destinazione ad "Area di produzione agricola condizionata" sul terreno è insistente il vincolo di Rispetto Archeologico.

In relazione a quanto sopra il sottoscritto ha ritenuto di applicare un valore unitario a Mq. pari a € 20,00.

Calcolo del valore = Superficie Mq. 995 x € 20,00 = € 19.900

che si arrotondano in € 20.000,00



### Verifiche sulla divisibilità

Non avendo avuto la possibilità di accedere all'interno delle due unità il Ctu è impossibilitato a prevedere un frazionamento del villino in due unità , tanto più che un eventuale divisione data la presenza della scala interna comporterebbe degli interventi estremamente invasivi , quali la demolizione della scala interna e messa in opera di una nuova scala esterna .

Detti interventi arrecherebbero pregiudizio e deprezzamento dell'intero fabbricato , da tenere in conto che parte ricorrente non è intenzionata alla divisione e controparte risulta contumace e non ha permesso l'accesso al sottoscritto Ctu.

Alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene il fabbricato preliminarmente indivisibile , se nel proseguo del giudizio emergano altre situazioni ad oggi sconosciute , dovute al diniego di parte convenuta a far visionare l'abitazione , sarà cura delle parti , indicare allo scrivente altre soluzioni .

Ricapitolando si è provveduto alla formazione di un unico lotto composto dal fabbricato in Via Bassagrande , del terreno adiacente oltre al terreno ubicato in località Ortonovo.

Valore complessivo della massa ereditaria pari a € 531.000,00 di seguito verranno formati i valori delle quote in capo ai comproprietari.

[REDACTED]

[REDACTED]



Il quesito richiede altresì che il Ctu provveda a stabilire una indennità di occupazione relativa al fabbricato a dipartire dall' [REDACTED]

La giurisprudenza corrente prevede che il comproprietario, che durante il periodo di comunione, ha goduto in modo esclusivo dell'intero bene senza un titolo che giustifichi l'esclusione degli altri comproprietari, deve corrispondere i relativi profitti e frutti civili derivanti dall'utilizzazione del bene stesso.

Nel caso specifico i mancati profitti possono essere ricondotti ed equiparati a canoni di locazione, nel caso l'immobile fosse stato locato a terzi, si potrebbe ipotizzare di affittarlo ad un canone mensile di € 800,00, cifra risultante in linea con i canoni di mercato correnti, per fare un esempio appartamenti con dimensioni molto più contenute vengono affittati ad € 600,00 mensili.

Pertanto si ritiene equa la cifra resa dallo scrivente anche in considerazione che trattasi di immobile indipendente di vasta metratura e con un'ampia corte, da non sottovalutare l'ubicazione, il litorale è distante poche centinaia di metri.

### Conclusioni

Valore compendio immobiliare = € 531.000,00

Quote di diritti spettanti ai comproprietari :

[REDACTED]

[REDACTED]

Indennità di occupazione o valore di utilizzazione del bene = € 800,00 mensili.



Dopo le verifiche presso la conservatoria dei registri immobiliari ,sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli :

Ipoteca giudiziale del 15/10/2005 derivante da decreto ingiuntivo a favore di Cassa di Risparmio di Lucca

Nota di iscrizione Reg. gen. 11363 – reg. part. 2199

L'ipoteca venne trascritta a nome della [REDACTED]

Vedasi nota allegata in copia

Ipoteca giudiziale del 11/03/2006 derivante da decreto ingiuntivo a favore di Cassa di Risparmio di Carrara

Nota di iscrizione Reg. gen. 3707 – reg. part. 578

L'ipoteca venne trascritta a nome della [REDACTED]

Vedasi nota allegata in copia

Il Ctu ritiene espletata la presente intesa come bozza preliminare , che verrà trasmessa al Ctp il quale dovrà far pervenire le sue osservazioni entro giorni 15 dal ricevimento della presente .

Con osservanza

Massa 08/07/2015

Il Ctu Geom. Pierluigi Silvestri



### Considerazioni del Ctp di parte ricorrente

In data 22/07/2015 il Ctp di parte ricorrente trasmetteva una missiva tramite email , con la quale concorda in pieno sulla valutazione resa dal sottoscritto ; il collega ritiene plausibile non procedere al frazionamento in quanto , l'eventuale suddivisione comporterebbe interventi invasivi e antieconomici .

In conclusione riferisce di non procedere ad osservazioni , avuta l'approvazione

Da parte 

Si allega copia della missiva pervenuta .

Con quanto sopra si ritiene esaurito l'incarico demandato , si ringrazia il collega Cabani per la collaborazione offerta ed il G.I. per la fiducia accordata.

Con osservanza

Massa 23/07/2015

Il Ctu Geom. Pierluigi Silvestri



Tribunale di Massa

Causa civile n° 60/2014 promossa da :

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

G.I. Dott. Puzone Paolo

CTU Geom. Pierluigi Silvestri

Documentazione allegata

Estratti di mappa

Visure catastali

Copia scheda planimetrica

Copia delle denunce di successione

Copia richiesta accesso agli atti Comune di Carrara

Copia dell'ultima concessione edilizia e grafici allegati

Copia Visure ipotecarie

Copia Valori delle quotazioni immobiliari emessi dall'Agenzia delle Entrate

Copia missive inoltrate ed email

Considerazioni del Ctp di parte ricorrente

