

TRIBUNALE DI MASSA

Causa civile promossa da:

- [REDACTED] e [REDACTED], attori, rappresentati e difesi
dall'Avv. Giulio Zanetti,

c o n t r o

- [REDACTED] convenuta, rappresentata e difesa dall'Avv. Luca
Benedetti.

R.G. n°806/2016

G.On. Dott. Massimo Ginesi

Rinvio Udienza al 21.03.2018

C.T.U. Geom. Tiziana Marrazzo

Il Giudice Ill.mo Dott. Massimo Ginesi nominava C.T.U. la
Geom. Tiziana Marrazzo, iscritta all'Albo dei Geometri della
provincia di Massa Carrara al n° 772, con studio in Massa,
Piazza A. De Gasperi n° 4, **convocandola all'udienza del 15
Novembre 2017 alle ore 12:00.**

Alla sopracitata data la sottoscritta si presentava innanzi al
G.I., accogliendo il mandato gentilmente propositole e, previo
espletamento delle formalità di rito, ricevere 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 acquisito in
giudizio), visionati i luoghi di causa ed espletato ogni*

Geom. Tiziana Marrazzo

Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569
e_mail: tmarrazzo@libero.it tiziana.marrazzo@geopec.it

accertamento ritenuto opportuno, anche con accesso agli uffici pubblici,

1. Proceda preliminarmente al tentativo di conciliazione fra le parti.

2. Descriva il bene oggetto di causa, accertandone il valore e stabilendo se lo stesso sia comodamente divisibile, procedendo in tal caso alla predisposizione dei relativi lotti oppure, ove non sia divisibile, determinando il valore delle quote di ciascun dividente.

3. Stabilisca, nel compiere tali operazioni, anche il valore dei beni mobili che lo arredano e che –per concorde impostazione delle parti- costituiscono anch'essi elementi della massa ereditaria.

4. Tenga conto altresì, nel compiere dette valutazioni, della sussistenza del diritto di abitazione e di uso personale in capo al coniuge superstite [REDACTED].

Al C.T.U. veniva concesso termine di giorni 90 dall'inizio delle operazioni peritali e breve proroga, con esperimento del contraddittorio con i tecnici di parte, prima del deposito telematico.

La data di inizio delle operazioni veniva fissata in udienza per il giorno 20.11.2017 alle ore 16,00 presso lo studio del CTU.

Descrizione delle operazioni peritali

Geom. Tiziana Marrazzo
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569
e_mail: tmarrazzo@libero.it tiziana.marrazzo@geopec.it

In data 21.11.2017, ore 17:00, a richiesta delle parti, si procedeva all'inizio delle operazioni peritali presso lo studio del CTU alla presenza dell'Avv. Giulio Zanetti e del C.T.P. Geom. Ruggiero Porta per parte attrice, l'Avv. Luca Benedetti e il C.T.P Ing. Marco Szorenyi per parte convenuta. In tale sede si esaminava il quesito e il CTU si soffermava in particolare sul tentativo di conciliazione, invitando i presenti a valutare una risoluzione della vertenza in via bonaria. Alla stessa data si concordava la prosecuzione delle operazioni peritali per il giorno 04.12.2017 presso l'immobile oggetto di causa.

In data 04.12.2017, alle ore 10,00, presenti presso gli immobili insieme alla sottoscritta C.T.U. Geom. Tiziana Marrazzo, i CC.TT.PP. nominati dalle parti Geom. Ruggero Porta e Ing. Marco Szorenyi, presente altresì la sig.ra [REDACTED] convenuta. Il C.T.U. effettuava foto e verifiche presso l' immobile e esortava i presenti a formulare delle ipotesi di accordo da comunicare al CTU qualora possibile.

RISPOSTA AI QUESITI

1. Proceda preliminarmente al tentativo di conciliazione fra le parti.

Il C.T.U. letti i fascicoli di causa, visto lo stato dei luoghi, compiute le opportune verifiche presso i pubblici uffici, proposto preliminarmente il tentativo di conciliazione, come sopra specificato, tra le parti senza ad oggi esito positivo, procede alla risposta dei quesiti.

Geom. Tiziana Marrazzo
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569
e_mail: tmarrazzo@libero.it tiziana.marrazzo@geopec.it

2. Descriva il bene oggetto di causa, accertandone il valore e stabilendo se lo stesso sia comodamente divisibile, procedendo in tal caso alla predisposizione dei relativi lotti oppure, ove non sia divisibile, determinando il valore delle quote di ciascun dividente.

Breve cronistoria

La vertenza si instaurava per lo scioglimento della comunione ereditaria per successione legittima in morte di [REDACTED] deceduto in Massa in data 09.05.2014.

L'eredità veniva devoluta per legge agli eredi legittimi [REDACTED] [REDACTED] (coniuge), e [REDACTED] e [REDACTED] (fratelli),

come risulta da Denuncia di Successione n° 507 vol. 9990 del 23.04.2015, presentata all'Agenzia delle Entrate di Massa.

Nella Denuncia di Successione, nel "quadro B - ATTIVO EREDITARIO", vengono indicati i seguenti immobili ubicati nel Comune di Massa:

- foglio 81 mappale 273 sub. 2- Via Alberica n° 21, per la quota di 1/1 della piena proprietà; l'unità immobiliare risulta graffata ai mappali 163 e 165 dello stesso foglio.

DESCRIZIONE IMMOBILI

L'abitazione oggetto della divisione ereditaria è ubicata nel centro storico di Massa, al piano primo di una palazzina edificata ai primi del 1900. L'edificio non è stato recentemente ristrutturato, così pure l'appartamento di cui trattasi, corredato da due corti pertinenziali separate e indipendenti, poste sul retro di

Geom. Tiziana Marrasso
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569
e_mail: tmarrasso@libero.it tiziana.marrasso@geopec.it

Via Alberica dalla quale si accede al fabbricato attraverso l'ingresso condominiale.

L'abitazione oggetto di stima è costituita da un ingresso che collega le due porzioni di immobile, alle quali originariamente si accedeva separatamente dal vano scale comune. A sinistra dell'ingresso si trovano il tinello, la cucina e la corte pertinenziale scoperta di catastali mq. 22,00. A destra dell'ingresso si accede al soggiorno-disimpegno, due camere e un ripostiglio di grandi dimensioni. Dall'ingresso si accede anche all'unico bagno dell'abitazione e ad altra corte pertinenziale di catastali mq. 48,00.

L'appartamento ha la struttura portante in muratura di grosse dimensioni, alcune stanze hanno forma irregolare, le rifiniture e gli impianti sono piuttosto datate, l'unità non è adeguatamente suddivisa in funzione degli attuali standard.

Da verifiche effettuate presso il Comune di Massa, Settore Edilizia privata- Urbanistica la sottoscritta non ha rinvenuto presso gli archivi comunali documentazione riguardante l'immobile di cui trattassi, a nome degli eredi o del de cuius, salvo se altro. Pertanto le diverse modifiche che in loco si evidenziano rispetto all'originaria consistenza, che viene estrapolata dalla planimetria catastale, non sono state oggetto di pratiche edilizie successive alla costruzione, salvo se altro al momento non a mani del CTU, e sono identificabili in:

-ampliamento del servizio igienico, chiusura del piccolo

Geom. Tiziana Marrazzo

Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569
e_mail: tmarrazzo@libero.it tiziana.marrazzo@geopec.it

terrazzino delle scale esterne, tettoia a copertura parziale della corte esclusiva (identificata al mappale 165) ;

- utilizzazione di parte del pianerottolo condominiale ad uso residenziale esclusivo (ingresso).

Da informazioni assunte presso lo stesso Settore le opere suddette, realizzate successivamente all'edificazione dell'edificio, dovranno essere trattate nel seguente modo. Per quanto concerne l'attuale ingresso che oggi mette in comunicazione i vani dell'abitazione, essendo opera interna al fabbricato, potrà essere oggetto di CILA tardiva. L'ingresso all'abitazione occupa area condominiale, e pertanto sarà necessario preventivamente acquisire l'autorizzazione degli altri condomini, predisporre quindi la pratica catastale atta ad individuare la porzione di unità immobiliare oggetto del trasferimento di diritti tra i soggetti proprietari delle varie unità immobiliari presenti nel fabbricato in cui è collocato l'immobile. I costi si possono indicativamente e complessivamente quantificare in circa € 7.200,00, di cui: € 1.000,00 quale sanzione pecuniaria, oltre a diritti di segreteria, diritti erariali , spese tecniche per la pratica presso il Comune e per accatastamento prima e dopo l'atto, per il trasferimento dei diritti sul vano ingresso in capo agli eredi, per circa € 3.400,00, oltre a spese per atto notarile e imposte per circa € 2.800,00.

L'ampliamento del servizio igienico (e conseguenti modifiche prospettiche) non può essere allo stato attuale oggetto di

Geom. Tiziana Marrazzo

Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569
e_mail: tmarrazzo@libero.it tiziana.marrazzo@geopec.it

sanatoria se non con l'art. 206 bis L.R.T. 65/2014, sempre che si dimostri con perizia asseverata che la demolizione pregiudicherebbe la stabilità della costruzione soprastante, a condizione quest'ultima sia legittima (allo stato non verificabile in quanto di altra ditta estranea alla causa); per questo tipo di attività si indicano i costi in circa € 7.300,00, di cui: sanzione pecuniaria pari a circa € 2.500,00, oltre alle spese tecniche per allestimento della pratica atta a ricevere la determina e irrogazione della sanzione pecuniaria su indicata da parte del comune competente, corredata da perizia asseverata esperita da tecnico abilitato per la struttura (nel caso non dovessero sussistere le condizioni di cui sopra in alternativa dovrà procedersi alla rimozione dell'ampliamento del bagno e ripristino dell'esistente), si dovranno calcolare pure le spese per l'accatastamento dell'ampliamento del bagno al catasto terreni, (mentre il costo della planimetria è stata già prevista per l'aggiornamento catastale dell'ingresso al punto precedente) quantificandole in circa € 4.800,00, compresi i diritti erariali.

Per le opere non sanabili, quali la tettoia e chiusura del piccolo terrazzino delle scale sulla corte al mappale 165, dovrà computarsi il costo del loro ripristino compreso trasporto a discarica autorizzata, che si quantifica in circa € 2.500,00.

Gli importi indicati potrebbero subire delle variazioni basti pensare che a settembre 2017 la sanzione pecuniaria applicabile in termini forfettari è stata aumentata da € 516,00 a € 1,000,00

Geom. Tiziana Marrazzo

Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569
e_mail: tmarrazzo@libero.it tiziana.marrazzo@geopec.it

come qui calcolata.

Valutazione immobile

Stima Marker Comparison Approach (MCA)

Il valore attribuito al nostro bene immobile è riferito alla data della stima, trattandosi di normale operazione di divisione dei beni immobili caduti in successione di [REDACTED]

Il valore unitario è riferito al parametro tecnico metro quadrato di superficie lorda. L'unità immobiliare da stimare ha superficie lorda di circa mq. 100,00, mq. 70,00 catastali di corte pertinenziale, mq. 1,00 terrazzino scale. La superficie commerciale del nostro immobile, utilizzando gli indici mercantili riportati nelle tabelle più avanti predisposte, è pari a mq. 117,25 di superficie lorda.

Il CTU ha proceduto ad un'indagine di mercato attraverso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Massa Carrara con visure ipotecarie e catastali per la ricerca di comparabili attraverso la ricerca di dati certi di atti di compravendita, oltre che indagini presso professionisti del settore, tutto allo scopo di rilevare il maggior numero di dati e utilizzare quelli idonei allo scopo.

Il segmento di mercato per la ricerca dei comparabili è quello di Massa, Via Alberica, dove è collocato l'immobile oggetto di stima.

I due comparabili, che hanno generato il valore di stima, con il superamento del test della divergenza percentuale assoluta d%, come vedremo in seguito, sono stati denominati dal C.T.U. Y e Z.

Descrizione dei comparabili:

Geom. Tiziana Marrazzo
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569
e_mail: tmarrazzo@libero.it tiziana.marrazzo@geopec.it

Comparabile Y:

Abitazione al piano secondo in fabbricato condominiale, situato in Comune di Massa, Via Alberica, foglio 81 mappale 378 sub. 15, composto da ingresso-disimpegno, camera, grande ripostiglio, soggiorno, cucina, e w.c., di mq. 92 di superficie lorda, stato di manutenzione e conservazione ottimo. Il fabbricato risulta edificato anteriormente al 1967, ristrutturato nel 2004 e nel 2016 (ultimo titolo edilizio). Prezzo dichiarato nell'atto di c/v del 17.01.2017 € 175.000,00.

Comparabile Z:

Abitazione al piano primo in fabbricato condominiale, situato in Comune di Massa, Via Alberica, foglio 81 mappale 357 sub. 13, composto da ingresso, soggiorno, due camere, locale armadio, cucina, bagno esterno, di mq. 105 di superficie lorda, terrazzo di mq. 38, cantina di mq. 35,00 di superficie lorda; stato di manutenzione e conservazione scadente. Il fabbricato risulta edificato anteriormente al 1967, ristrutturato nel 2002 solo per il locale armadio. Prezzo dichiarato nell'atto di c/v del 27.06.2016 € 170.000,00.

Il CTU attraverso un'analisi dei prezzi pagati e dei costi sostenuti per le ristrutturazioni ha rilevato che:

- il costo per il passaggio da uno stato di conservazione e manutenzione ad uno superiore è di € 25.000,00 (scadente, normale, ottimo);
- il costo di realizzazione di un bagno è di € 8.000,00.

I piani più alti in considerazione dell'assenza di ascensore sono meno apprezzati dei piani bassi: il decremento di livello di piano

Geom. Tiziana Marrazzo

Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569
e_mail: tmarrazzo@libero.it tiziana.marrazzo@geopec.it

comporta l'applicazione progressiva dell' 1% per piano.

Nella tabella il subject rappresenta il nostro immobile.

TABELLA DATI

Caratteristica	Comparabile Y	Comparabile Z	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	€ 175.000,00	€ 170.000,00	
Data (DAT)mesi	12	19	0
Superficie principale S1 m ²	92,00	105,00	100,00
Superficie terrazzo	0	38,00	0
Superficie terrazzo a livello	0	0	1,00
Superficie cantina	0	35,00	0
Superficie area pertinenziale	0	0	70,00
Servizi	1	1	1
Stato di manutenzione	2	0	0
Livello piano	2	1	1

CALCOLO PREZZO MARGINALE LIVELLO PIANO			
Y € 175.000,00	Piano secondo	€ 175.000,00*0,01=	€ 1.750,00
Z € 170.000,00	Piano primo	€ 170.000,00*0,01=	€ 1.700,00

CALCOLO PREZZO MARGINALE SUPERFICIE					
destinazione	R/M	Comparabile Y		Comparabile Z	
		reale	commerciale	reale	commerciale
principale	1	92,00	92,00	105,00	105,00
terrazzo	0,50	0	0	38,00	19,00
terrazzo a livello	0,25	0	0	0	0
cantina	0,50	0	0	35,00	17,50
area pertinenziale	0,25	0	0	0	0
TOTALE			92,00		141,50

CALCOLO PREZZO MARGINALE		
Y	€ 175.000,00/92,00 mq=	€ 1.902,17
Z	€ 170.000,00/141,50 mq=	€ 1.201,41

Prezzo medio minimo

Analisi Prezzi marginali delle superfici principali e secondarie			
Superficie	Prezzo marginale	Rapporto mercantile	Prezzo marginale superficie
principale	€ 1.201,41	1,00	€ 1.201,41
terrazzo	€ 1.201,41	0,50	€ 600,71
terrazzo a livello	€ 1.201,41	0,25	€ 300,35
cantina	€ 1.201,41	0,50	€ 600,71
area pertinenziale	€ 1.201,41	0,25	€ 300,35

Geom. Tiziana Marrazzo

Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569

e_mail: tmarrazzo@libero.it tiziana.marrazzo@geopec.it

TABELLA PREZZI MARGINALI		
Caratteristiche	Y	Z
Data	€ 145,83	€ 141,67
Superficie principale	€ 1.201,41	€ 1.201,41
Superficie terrazzo	€ 600,71	€ 600,71
Superficie terrazzo a livello	€ 300,35	€ 300,35
Superficie area pertinenziale	€ 300,35	€ 300,35
Servizi	€ 8.000,00	€ 8.000,00
Stato di manutenzione (1-2)	€ 25.000,00	€ 25.000,00
Stato di manutenzione (2-3)	€ 25.000,00	€ 25.000,00
Stato di manutenzione (0-2)	€ 50.000,00	€ 50.000,00
Livello di piano	€ 1.750,00	€ 1.700,00

Sulla base dei prezzi marginali sopra determinati si ricavano i prezzi corretti degli immobili di confronto ed omogeneizzati considerando tutte le caratteristiche differenziali rispetto al bene da stimare.

TABELLA PREZZI MARGINALI						
	Immobile Y			Immobile Z		
Prezzo	€ 175.000,00			€ 170.000,00		
Data	(0-12)*€ 145,83	+	€ 1.749,96	(0-19)*€ 141,67	+	€ 2.691,73
Principale	(100-92)*€ 1.201,41	+	€ 9.611,28	(100-105)*€1.201,41	-	-€ 6.007,05
Terrazzo	(0-0)*€ 600,71	+	€ 0,00	(0-38)*€ 600,71	-	-€ 22.826,98
Terrazzo a livello	(1-0)*€ 300,35	+	€ 300,35	(1-0)*€ 300,35	+	€ 300,35
Area pertinenziale	(70-0)*€ 300,35	+	€ 21.024,50	(70-0)*€ 300,35	+	€ 21.024,50
Cantina	(0-0)*€ 600,71	+	€ 0,00	(0-35)* € 600,71	-	-€ 21.024,85
Manutenzione	(0-2)=€ 50.000	-	-€ 50.000,00	(0-0)=€ 25.000,00	+	€ 0,00
Servizio igienico	(1-1)* € 8.000,00	+	€ 0,00	0	+	€ 0,00
Servizio igienico esterno	0	+	€ 0,00	(1-0)* € 8.000,00	+	€ 8.000,00
Livello	(1-2)* € 1.750,00	-	-€ 1.750,00	(1-1)* € 1.700,00	+	€ 0,00
Prezzo corretto			€ 155.936,09			€ 152.157,70

Geom. Tiziana Marrazzo

Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569
e_mail: tmarrazzo@libero.it tiziana.marrazzo@geopec.it

Sintesi conclusiva

Calcolo valore di stima del subject:

$$V = V_x + V_y / 2$$

V	€ 154.046,90
Valore al mq (mq. 117,75)	€ 1.308,25

Il CTU verifica la veridicità dei dati utilizzati attraverso il test chiamato "divergenza percentuale assoluta d%", calcolato con la differenza tra il prezzo corretto massimo e il prezzo corretto minimo nel seguente modo:

$$d\% = \frac{(P_{max} - P_{min})}{P_{min}} \times 100 ; \text{dove } d\% \text{ non può essere superiore al } 5\%$$

Sostituendo alla formula i valori di stima ottenuti si ottiene il seguente risultato:

$$d\% = \frac{(155.936,09 - 152.157,70)}{152.157,70} \times 100 = 2,48\% \text{ minore di } 5\%$$

Pertanto la d% (divergenza) supera il test.

Si determina il valore del subject pari ad € 154.046,90 che si arrotonda a € 154.000,00.

L'immobile non è comodamente divisibile tenuto conto della superficie utile di circa mq. 77 in quanto allo stato attuale la superficie minima prevista dell'alloggio ad uso residenziale non può essere inferiore ai mq. 55,00, salvo modifiche future.

Geom. Tiziana Marrazzo

Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569
e_mail: tmarrazzo@libero.it tiziana.marrazzo@geopec.it

Pertanto non si procede alla formazione dei lotti e si determina il valore delle quote di ciascun condividente.

3. Stabilisca, nel compiere tali operazioni, anche il valore dei beni mobili che lo arredano e che –per concorde impostazione delle parti- costituiscono anch'essi elementi della massa ereditaria.

Dal sopralluogo effettuato il C.T.U. ha individuato quei mobili che possono avere un valore apprezzabile, indicati nelle foto n. 10-12-14, e si elencano :

- armadio con specchio posto nella camera 2,
- armadio posto nel ripostiglio,
- comò con specchio posto nel soggiorno.

Da verifiche presso esperti del settore i mobili su elencati allo stato attuale hanno uno scarso mercato, risalgono mediamente agli anni 30 e si quantifica il loro valore totale in circa € 900,00.

4. Tenga conto altresì, nel compiere dette valutazioni, della sussistenza del diritto di abitazione e di uso personale in capo al coniuge superstite [REDACTED]”.

CALCOLO DIRITTO DI USUFRUTTO ED ABITAZIONE

- Sull'appartamento identificato al foglio 81 del Comune di Massa mappale 273 subalterno 2 graffato alle corti pertinenziali identificate al mappale 163 e mappale 165 è da calcolare il valore del diritto di abitazione, ai sensi dell'art. 540 del c.c. a favore del coniuge del de cuius [REDACTED] trattandosi dell'abitazione coniugale, ove oggi la stessa abita.

Il diritto di abitazione, che nel calcolo si assimila al diritto di

Geom. Tiziana Marrazzo

Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569
e_mail: tmarrazzo@libero.it tiziana.marrazzo@geopec.it

usufrutto, dovrà essere detratto dal valore totale dell'immobile.

Il coefficiente in funzione dell'età della Sig.ra [REDACTED] nata [REDACTED] con riferimento alla data attuale di stima, essendo di anni 77 è pari a 90, il saggio di interesse è del 0,30%.

Pertanto:

€ 154.000,00 x 0,30% = € 462,00

€ 462,00 x 90 = € 41.580,00 valore del diritto di abitazione

€ 154.000,00 - € 41.580,00 = € 112.420,00 valore della nuda proprietà.

PROGETTO DI DIVISIONE

Il progetto divisionale prevede la formazione delle quote di diritto, la determinazione del loro valore e delle quote spettanti ad ogni erede.

Si evidenzia che la sig.ra [REDACTED] è di fatto titolare del diritto di abitazione e pertanto le quote sull'immobile stimato oggetto dello scioglimento della comunione ereditaria, spettante agli eredi è di una quota di 1/6 ciascuno sul valore della nuda proprietà ai fratelli del de cuius, per complessiva quota di 1/3, e della quota di 2/3 al coniuge.

RICOSTRUZIONE ASSE EREDITARIO E QUOTE

Nuda proprietà e 112.420,00

Il valore per le quote di diritto, riferito all'immobile sopra indicato, descritto e stimato è pari a:

Nominativo erede	Qualità	Quota di diritto	Valore quota diritto
[REDACTED]	Coniuge	+ 2/3 nuda proprietà	€ 74.946,66
[REDACTED]	Fratello	+ 1/6 nuda proprietà	€ 18.736,66
[REDACTED]	Fratello	+ 1/6 nuda proprietà	€ 18.736,66
TOTALE			€ 112.420,00

Geom. Tiziana Marrazzo

Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569

e mail: tmarrazzo@libero.it tiziana.marrazzo@geopec.it

Beni mobili valore € 900,00

Il valore delle quote di diritto dell'immobile sommato alla quota dei beni mobili è pari a:

Nominativo erede	Qualità	Quota di diritto	Valore quota diritto
[REDACTED]	Coniuge	2/3 nuda prop+mobili	€ 75.546,66
[REDACTED]	Fratello	1/6 nuda prop+mobili	€ 18.886,66
[REDACTED]	Fratello	1/6 nuda prop+mobili	€ 18.886,66
TOTALE			€ 113.319,98

Le spese calcolate per la regolarizzazione dell'immobile e sanzioni pecuniarie, oltre che spese tecniche e rimozioni, come su descritto pari ad un totale di circa € 17.000,00 (importo indicativo) dovrà gravare sulla massa ereditaria in proporzione alle quote di spettanza.

Il CTU prima del deposito della presente relazione ha inviato la bozza ai CC.TT.PP. in data 10.02.2018, dando termine di giorni 15 per eventuali osservazioni.

I CC.TT.PP. hanno risposto di non avere osservazioni (allegato n. 7), rispettivamente in data 16.02.2018 l'Ing. Marco Szorenyi, in data 26.02.2018 il Geom. Ruggero Porta.

La presente relazione viene depositata attraverso la cancelleria telematica; il fascicolo di parte attrice ricevuto il giorno del giuramento verrà depositato presso la cancelleria del Tribunale di Massa, insieme alla copia di cortesia dell'elaborato peritale.

Tanto a disimpegno dell'incarico affidatomi, restando a disposizione dell' Ill.mo G.On. per eventuali chiarimenti e

Geom. Tiziana Marrazzo

Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569
e_mail: tmarrazzo@libero.it tiziana.marrazzo@geopec.it

precisazioni che si rendessero necessari.

Massa, 26.02.2018

*Il C.T.U. incaricato
Geom. Tiziana Marrasso*

Allegati:

- 1) Estratto di mappa
- 2) Visure catastali
- 3) Planimetria catastale
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Grafico con scatto foto
- 6) Verbali
- 7) pec invio bozza, ricevute e risposte CC.TT.PP.

Geom. Tiziana Marrasso

Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569
e_mail: tmarrasso@libero.it tiziana.marrasso@geopec.it