

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

***** ** *****

Causa Civile per **DIVISIONE EREDITARIA** , promossa da:

Attori

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

Convenuti

[REDACTED]

[REDACTED]

Convenuti

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice Dr. **PUZONE P.**

Causa Civile N. 3247/2014 di R.G.

Rinvio Udienza **25/10/2016**

PERIZIA TECNICA DEL
C.T.U.

STUDIO TECNICO

Geom. TRAGGIAI ADALBERTO

Via Acqualunga n° 18

54038 Montignoso (MS)

Tel. 0585/348935

Mail – traggiai71@gmail.com

INTRODUZIONE

Il sottoscritto Geom. TRAGGIAI Adalberto, libero professionista, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Massa-Carrara al n° 857, con studio in Montignoso, Via Acqualunga n° 18, in qualità di C.T.U. nominato per la causa Civile in epigrafe e convocato all'udienza del 19/04/2016 per prestare il giuramento di rito, redige quanto segue:

Il giorno 19/04/2016, in sede di udienza, l'avvocato [redacted] nominava quale consulente tecnico per parte Attrice, il geom. [redacted] con studio in Massa via Dante Alighieri n° 27, l'avvocato [redacted] nominava quale C.T.P. per le parti da lui assistite ovvero per le Convenute [redacted] e [redacted] l'Arch. [redacted] con studio in Massa, V.le Stazione 12/b, mentre l'avvocato [redacted] nominava quale C.T.P. per il Convenuto [redacted], il geom. [redacted] con studio in Montignoso V.le Marina 92. Lo stesso giorno indicavo agli avvocati di parte, la data in cui avrei iniziato le operazioni per l'espletamento del mio incarico, fissandola per il giorno 11/05/2016 alle ore 15.00 presso il mio studio.

In sede di udienza, il G.I., formulava il seguente quesito:

Quesito

- 1) *“Il CTU, presa visione degli atti di processuali nonché della documentazione prodotta (e ovviamente senza prendere in considerazione alcun altro atto o documento non acquisito al giudizio), proceda alla descrizione e valutazione dei beni caduti in successione di cui all'atto introduttivo, formi le quote dei vari condividenti e predisponga idoneo progetto divisionale, con indicazione della eventuale necessità di procedere a frazionamenti o ad altri adempimenti amministrativi”*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

All'incontro per l'inizio delle operazioni (vedi verbale allegato "A"), erano presenti tutti i C.T.P. nominati. Durante la riunione si esaminavano gli atti di causa, e mi venivano elencati gli immobili facenti parte dell'intero asse ereditario, decidendo di procedere con il sopralluogo ai beni oggetto del contendere in data da concordare, convenendo altresì di poter formulare una eventuale proposta conciliativa per la risoluzione della questione di causa, sulla scorta di una mia stima sommaria e sintetica del compendio immobiliare.

In data 20/05/2016 veniva eseguito il sopralluogo agli immobili oggetto di causa, durante il quale, proceduto con il rilievo fotografico, rimandavo ad un nuovo incontro presso il mio studio, previo ritiro del Certificato di destinazione Urbanistica degli stessi immobili ispezionati, necessario per la redazione della succitata stima sommaria (vedi verbale allegato "A1").

Ritirato in data 14/06/2016 presso il Comune di Montignoso, il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto di divisione, e redatto la stima sommaria e sintetica di cui sopra, convocavo la nuova riunione con i C.T.P. per il giorno 24/06/2016 presso il mio studio. In quella riunione illustravo ai C.T.P. la mia "bozza di stima" facendo presente agli stessi C.T.P. che nel caso venisse meno il tentativo di conciliazione tra le parti, i valori dei prezzi unitari (€/mq) da me stimati e proposti in quella sede, sarebbero stati pressoché confermati in fase di stesura della relazione di C.T.U.. Durante la seduta il C.T.P. [redacted] in rappresentanza delle convenute [redacted] e [redacted], riservandosi di ottenere formale conferma dalle stesse parti, proponeva un progetto di Divisione, per il quale i C.T.P. [redacted] e [redacted] si riservavano la stessa facoltà di ricevere formale risposta dalle parti da loro assistite (vedi verbale allegato "A2").

In data 04/01/2013 alle ore 15.30, davo seguito alla terza riunione, durante la quale tutti i C.T.P. nominati mi comunicavano la volontà delle parti in causa da loro rappresentate, di procedere con la C.T.U. (vedi verbale allegato "A3").

Di seguito, procedevo con la redazione del "brogliaccio di relazione", comprendente l'elenco, la descrizione e la stima, dei beni immobili oggetto di vertenza, nonché la stesura di una soluzione per la formazione dei lotti, inviando il

tutto ai C.T.P. (per mezzo mail) in data 22/08/2016. In risposta alla suddetta "bozza preliminare", il C.T.P. Architetto [redacted] proponeva un'ulteriore "progetto divisionale", al fine di una risoluzione conciliativa della vertenza, proposta che lo scrivente C.T.U., inoltrava ai due C.T.P. geom. [redacted] e geom. [redacted] dandogli termine di giorni tre per i relativi responsi.

Alla scadenza di tale termine, preso atto dei due riscontri "negativi" ricevuti a mezzo mail dai suddetti C.T.P. geom. [redacted] e geom. [redacted] ritenevo nuovamente fallito, il lungo e laborioso tentativo di risoluzione conciliativa della vertenza.

Per quanto sopra, procederò di seguito, nell'espletamento del mio incarico, mediante la stesura della relazione tecnica di C.T.U. comprensiva delle risposte alle osservazioni formulate dai C.T.P., secondo il mandato conferitomi dall'ill.mo G.I.

NOTE IN RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEI
C.T.P.

➤ Il C.T.P. di parte Attrice, Geom. [REDACTED], in seguito all'analisi della "Bozza Preliminare di CTU" inviava la seguente relazione in Osservazione.

STUDIO TECNICO PROFESSIONALE
FRANCESCOGEOMETRA PUCCI

VIA DANTE, 27
54100 MASSA
MASSA-CARRARA

TEL. 0585 / 42131
FAX. 0585 / 42131
CELL. 333 / 2812645

Causa Civile n° 3247/2014 di Rg.

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

***** ** *

Causa Civile per **DIVISIONE EREDITARIA**, promossa da:

Attori

[REDACTED]

Contro:

Convenuti

[REDACTED]

Convenuti

[REDACTED]

Giudice Dr. **PUZONE P.** Causa Civile N. 3247/2014 di R.G.
Osservazioni alla bozza per perizia di divisione redatta dal
c.t.u. Geom. **TRAGGIAI ADALBERTO**

Lo scrivente nulla a da eccepire sulle stime e valutazione eseguite dal tecnico Geom. [REDACTED]

Si ribadisce la motivazione per cui in sede preliminare di accordo non si è potuto proseguire, in quanto il sig. [REDACTED] non aveva lo scioglimento della comunione.

Massali, 05.08.2016

[REDACTED]

***** ** *

- Il C.T.P. di parte Convenuta, Arch. SILVESTRI Antonio, in seguito all'analisi della "Bozza Preliminare di CTU" inviava la seguente relazione in Osservazione.

*Causa Civile R.G. n.3247/2014 - G.I. Dr. Paolo Puzone del Tribunale di Massa
Osservazioni al "BROGLIACCIO DI RELAZIONE" del C.T.U. Geom. Adalberto Traggiai
per conto di Chioni Virginia ed Edifizi Oriana*

**Osservazioni al "BROGLIACCIO DI RELAZIONE" del
C.T.U. Geom. Adalberto Traggiai**

per conto di [redacted] in riferimento alla Causa Civile
R.G. n.3247/2014 - G.I. Dr. Paolo Puzone del Tribunale di Massa promossa da:

EDIFIZI FRANCO

(Avv. Vignoli Gianfranco, Avv. Pasquale Corrado
e Avv. Baroni Francesca, C.T.P. Geom. Francesco Pucci)
contro:

CHIONI VERGINIA e EDIFIZI ORIANA

[redacted] Ricciardi Maria Rosa, C.T.P. Arch. Antonio Silvestri)

(Avv. Pagliuca Roberto, C.T.P. Geom. Narciso Norbertini)

Facendo riferimento al "BROGLIACCIO DI RELAZIONE" inviatami dal C.T.U. Geom. Adalberto Traggiai il 22/08/16 sia per posta elettronica ordinaria che per posta elettronica certificata con la presente segnalo per punti alcune osservazioni che potrebbero eventualmente concorrere alla chiusura pacifica della vertenza.

1. Premesso che il C.T.U. non riporta nel suo "BROGLIACCIO DI RELAZIONE" alcun tipo di analisi oggettiva a supporto dei valori assegnati ai TERRENI per il sottoscritto i valori assegnati ai 3 LOTTI sono del tutto aleatori e per questo discutibili e quindi nell'ipotesi di una ancora auspicata risoluzione conciliativa della vertenza aggiustabili dato che per il sottoscritto sono stati valutati troppo poco i TERRENI di cui al "LOTTO 2" ed al "LOTTO 3" e troppo i TERRENI di cui al "LOTTO 1" (lotto edificabile peraltro stretto e lungo quindi già di per se poco appetibile) il tutto a discapito di [redacted] che nel caso accettassero il "LOTTO 1" si troverebbero loro mal grado a dover riconoscere solidalmente (in proporzione alle loro quote di proprietà) la somma a conguaglio di € 16.666,66 [redacted] ed € 16.666,66 a [redacted] sulla base di valori non documentati e quindi non provati e quindi discutibili e per questo modificabili sempre in ragione della ancora auspicabile risoluzione conciliativa della vertenza che al momento con i valori assegnati dal C.T.U. è tutta a svantaggio [redacted] anche per quanto segue al punto 2.
2. Assegnare il "LOTTO 1" [redacted] ed [redacted] è una condivisione altamente rischiosa per [redacted] la quale se malauguratamente a breve venisse a mancare [redacted] si ritroverebbe punto a capo a ridividere la sua comproprietà del "LOTTO 1" con gli stessi fratelli con i quali oggi si trova suo mal grado in causa.
3. I valori assegnati dal C.T.U. al "LOTTO 2" ed al "LOTTO 3" sono per il sottoscritto troppo bassi tanto che lo stesso C.T.P. dell'altra parte convenuta Geom. Narciso Norbertini in una sua stima* al punto "A)", cui il sottoscritto ha già fatto riferimento nella sua precedente "RELAZIONE SINTETICA DI STIMA DI TERRENI" datata

C.T.P. Arch. Antonio Silvestri, Viale Stazione n.12/B - 54100 Massa (MS)
tel./fax 0585/811787, cell. 348/7808090, email silvestriantonio1967@gmail.com
PEC antonio.silvestri@archivorldpec.it

1

Causa Civile R.G. n.3247/2014 – G.L. Dr. Paola Pizzone del Tribunale di Massa
Osservazioni al "BROGLIACCIO DI RELAZIONE" del C.T.U. Geom. Adalberto Traggiai
per conto [REDACTED]

23/06/16 che aveva preventivamente richiesto a discrezione del C.T.P. lo stesso C.T.U., aveva valutato il "LOTTO 2" € 62.600,00 (€/mq 50,00) quindi ben € 12.600,00 in più rispetto alla valutazione del C.T.U. quindi per analogia anche il "LOTTO 3" avrebbe un valore superiore di almeno € 12.600,00 se non di più dato che lo stesso C.T.U. riconosce al "LOTTO 3" un valore/mq superiore di €/mq 2,00 rispetto al "LOTTO 2"

*(vedi ALLEGATO già allegato nella mia precedente "RELAZIONE SINTETICA DI STIMA DI TERRENT" datata 23/06/16).

4. Per quanto appena riportato al punto 3 i conguagli del C.T.U. si ridurrebbero già di molto e se si considera che il "LOTTO 1" vale già poco meno di quanto è stato stimato dal C.T.U. allora i conguagli si ridurrebbero a zero il tutto a beneficio di una risoluzione conciliativa della vertenza per quanto segue al punto 5.
5. Per quanto scritto sopra [REDACTED] sarebbero disposte ad accollarsi il rischio di accettare solidalmente il "LOTTO 1" ma senza versare inutili ed ingenti conguagli non motivati dai valori assegnati dal C.T.U. ma sarebbero anche disposte ad accettare con le stesse premesse che il "LOTTO 1" venisse assegnato a [REDACTED] insieme a [REDACTED] eventualmente per sorteggio ed il "LOTTO 2" o il "LOTTO 3" ad [REDACTED] anche questi eventualmente per sorteggio.
6. In mancanza di una risoluzione conciliativa della vertenza avallata dalle premesse riportate per punti sopra [REDACTED] non intendono accettare il "LOTTO 1".

Con quanto sopra il sottoscritto C.T.P. conclude le proprie osservazioni auspicando che le osservazioni riportate sopra potranno servire per procedere verso una chiusura bonaria della vertenza.

Massa (MS), 05/09/16
Il C.T.P. Arch. Antonio Silvestri

[REDACTED SIGNATURE]

ALLEGATI

Stralcio stima Geom. Narciso Norbertini di cui alla sua posta elettronica inviata il 19/12/13.

Firmato digitalmente da
antonio silvestri

CN = silvestri antonio
O = Ordine degli Architetti di Massa
Carrara/82001060456
C = IT

C.T.P. Arch. Antonio Silvestri, Viale Stazione n. 12/B – 54100 Massa (MS)
tel./fax 0585/811787, cell. 348/7808090, email silvestriantonio1967@gmail.com
PEC antonio.silvestri@archiworldpec.it

2

➤ Per quanto osservato dal C.T.P. di parte Convenuta, Arch. SILVESTRI Antonio, il sottoscritto C.T.U., espone le seguenti considerazioni:

- In merito a quanto affermato dal C.T.P. Arch. SILVESTRI al punto (1) della sua relazione, redatta in osservazione al “Brogliaccio di relazione”, lo scrivente C.T.U., “eccepisce” pienamente la critica di non aver riportato «cfr. «alcun tipo di analisi oggettiva a supporto dei valori assegnati ai TERRENI...», e a convalida di quanto ho dichiarato al capitolo “VALUTAZIONI” (pag. 9 del Brogliaccio di relazione) cfr. « Considerate le caratteristiche dei beni, il sottoscritto ritiene opportuno procedere alla stima col metodo comparativo, in base a parametri tecnici di riferimento (il mq.).Pertanto, facendo riferimento a precedenti perizie estimative di beni con posizione e caratteristiche simili, eseguite indagini di mercato presso operatori del settore, fatte le dovute proporzioni e detrazioni.....ecc», di seguito procederò nella descrizione delle operazioni di “ricerca e analisi” dei “valori comparativi” utilizzati per la formulazione dei “più probabili prezzi di mercato”, degli immobili oggetto di divisione, dimostrando così che gli stessi valori stimati esprimono il risultato di una accurata, specifica e laboriosa ricerca di mercato, con la quale sono riuscito ad individuare dei “modelli comparativi certi” (in quanto oggetto di reali recenti compravendite) che oltre ad essere del tutto simili al “lotto oggetto di stima” sono altresì situati nelle immediate vicinanze dello stesso,

⇒ In riferimento al Lotto 1 (lotto edificabile composto dal mappale 12 + mappale 102 del foglio 16 di Montignoso), previa accurata analisi della Tav.n°2/5 del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montignoso, ho individuato i Lotti edificabili situati nelle sue immediate vicinanze, ed in particolare il **lotto 29** (di cui al mappale 1070 della superficie catastale di mq. 1510 che consente l’edificazione di un edificio monofamiliare della superficie lorda pari a mq 180). Successivamente mediante la richiesta all’Agenzia delle Entrate di Massa di “visure storiche” della particella catastale suddetta, sono risalito all’ultimo Atto di compravendita ad esso riferito. Contattati il relativo “Notaio rogante”, riuscivo ad ottenere copia dell’Atto di Compravendita in questione, nel quale è riportato il “Prezzo di Vendita” del succitato Lotto Edificabile.

Per quanto sopra ho riscontrato che:

- ✓ Il Lotto Edificabile di cui al mappale 1070, posto nel lato monti della stessa Via Vecchia Romana est, a circa ml. 160 dal terreno di cui al Lotto 1, (della superficie catastale di mq. 1510 che consente l'edificazione di un edificio monofamiliare della superficie lorda pari a mq 180), è stato oggetto di trasferimento in virtù dell'atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] in data [REDACTED], con il quale è stato compravenduto alla cifra di €. 280.000,00 (Duecentottantamila/00), sulla scorta di una perizia di Stima redatta ed asseverata presso il Tribunale di Massa dal [REDACTED] 2014 (Rif. all. "F" e "F1"), con un prezzo unitario pari ad €/mq. 185,43;

In conclusione:

Preso atto di tale risultato e considerando il fatto che il valore di riferimento ricercato riguarda una reale trattazione di compravendita, mentre il caso in oggetto contempla la stima del più probabile prezzo di mercato per immobili interessati da una "Divisione Giudiziale", e considerando altresì che le potenzialità edificatorie del lotto comparato è maggiore di mq.20 rispetto a quello oggetto di stima, il sottoscritto C.T.U. al fine di poter fornire un giudizio di stima che nel caso di una eventuale vendita giudiziale, possa garantire un "agevole" e comunque non "sconveniente" introito, ha ritenuto opportuno ribassare di circa il 15% il prezzo unitario di cui sopra, determinando così un Valore di stima definitivo pari ad €/mq. 160,00.

Quanto sopra a motivazione delle convinzioni tecniche da me formulate nel "Brogiaccio di Relazione".

***** ** *****

- In merito a quanto affermato dal C.T.P. Arch. SILVESTRI sempre al punto (1) della sua relazione, redatta in osservazione al “Brogliaccio di relazione”, lo scrivente C.T.U., “eccepisce” pienamente sulla sua descrizione riferita al Lotto 1, con la quale lo individua come «.....stretto e lungo quindi già di per se poco appetibile».

In realtà le caratteristiche “geometriche” del Lotto 1 (che nel lato prospiciente la Via vecchia Romana ovvero il lato più corto misura circa ml.18) consentono di realizzare un fabbricato, che tenuto conto della distanza minima dai confini pari a ml.5, e considerando di posizionare l’edificio nella più sfavorevole delle ipotesi, presenti in pianta una parete perimetrale di almeno ml.8, condizione ottimale per la eventuale progettazione di una villetta unifamiliare disposta su due piani fuori terra e uno seminterrato della superficie utile lorda pari a mq. 160 (Rif. scheda tecnica All. “E”).

Quanto sopra a motivazione delle convinzioni tecniche da me formulate nel “Brogliaccio di Relazione”.

***** *** *****

- In merito a quanto affermato dal C.T.P. Arch. SILVESTRI al punto (2) della sua relazione, redatta in osservazione al “Brogliaccio di relazione”, lo scrivente C.T.U., avvalorando quanto già “segnalato” al capitolo “NOTE TECNICHE PROPEDEUTICHE ALLA FORMAZIONE DEI LOTTI...” (pag. 8 del Brogliaccio di relazione) cfr. « trattandosi di un asse ereditario che per caratteristiche di numero di eredi e di linearità nell’albero genalogico, non favorisce certamente la possibilità di attribuzione dei singoli beni in funzione delle quote spettanti, viene escluso a priori un progetto divisionale che possa identificare per ogni erede un relativo lotto da assegnare, senza poter escludere probabili conguagli in denaro.....ecc», fa presente che la circostanza ipotizzata dal C.T.P., ovvero l’eventuale nuova comproprietà che si verrebbe a creare se cfr. «...malauguratamente a breve venisse a mancare [redacted]», è di fatto ineluttabile a prescindere da chi sia l’erede “coassegnatario” assieme alla madre [redacted]

L'unica condizione che farebbe venir meno tale rischio, sarebbe quella di una rinuncia "tardiva" all'eredità da parte della stessa [REDACTED]

circostanza da me suggerita più volte nelle more delle operazioni peritali finalizzate alla risoluzione conciliativa della vertenza

Quanto sopra a motivazione delle convinzioni tecniche da me formulate nel "Brogliaccio di Relazione".

***** *** *****

- In merito a quanto affermato dal C.T.P. Arch. SILVESTRI al punto (3) della sua relazione, redatta in osservazione al "Brogliaccio di relazione", lo scrivente C.T.U., a motivazione delle proprie convinzioni tecniche, che hanno portato alla formulazione dei valori di stima dei più probabili prezzi di mercato dei terreni di cui al Lotto 2 (mappale 70 + mappale 71 del foglio 15) e Lotto 3 (mappale 118 del foglio 17), redige quanto segue.

⇒ Per la ricerca di eventuali "transazioni" di terreni a destinazione agricola, da poter utilizzare al fine dell'individuazione dei valori "comparabili", mi sono avvalso di precedenti incarichi professionali, che mi hanno visto assistere miei clienti in alcuni casi di "Accertamento con Adesione" promossi dell'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Massa Carrara, relativamente ad atti di compravendita registrati in data 30/12/2011 ed in data 05/10/2012, riguardanti dei terreni posti sempre in località Renella a circa 500 ml. dal Lotto 3, ma in una posizione di fatto meno appetibile in quanto posti in prossimità dell'argine del lago di Porta, privi di recinzioni, incolti, accessibili esclusivamente da strade interpoderali e di fatto definiti dallo stesso Ufficio Accertante come "facilmente inondabile alle prime piogge", terreni meglio identificati ai mappali 568,336,1070,1072 e 1074 del foglio 17.

I procedimenti di Accertamento con Adesione hanno avuto termine in data 24/10/2013 ed in data 28/11/2014, con il risultato di un valore medio "accertato" pari ad €/mq. 27,00.

Per quanto sopra, comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni oggetto di Accertamento con Adesione con i terreni di cui ai Lotto 2 e Lotto 3 oggetto di divisione giudiziale, il sottoscritto C.T.U. al fine di poter fornire un giudizio di stima che nel caso di una eventuale vendita giudiziale, possa garantire un "agevole" e comunque non "sconveniente" introito, ha ritenuto opportuno aumentare di circa il 40% il prezzo unitario di cui sopra, e arrotondando a cifra tonda il Valore di stima definitivo.

Quanto sopra a motivazione delle convinzioni tecniche da me formulate nel "Brogliaccio di Relazione".

***** **

- In merito a quanto esposto dal C.T.P. Arch. SILVESTRI ai punti (4-5-6) della sua relazione, redatta in osservazione al "Brogliaccio di relazione", lo scrivente C.T.U., trattandosi di "argomentazioni" derivanti e conseguenti alle osservazioni di cui ai punti (1-2-3), per le quali ho già formulato le mie risposte a chiarimento, conferma le proprie convinzioni tecniche narrate nel "Brogliaccio di Relazione".

***** **

- Il C.T.P. di parte Convenuta, geom. NORBERTINI Narciso, in seguito all'analisi della "Bozza Preliminare di CTU" inviava la seguente relazione in Osservazione.

STUDIO TECNICO 2N

Geom. Narciso NORBERTINI
v.le Marina n. 92
54038 Montignoso (MS)
tel/fax: 0585-348524

Tribunale di Massa Carrara - Causa Civile n. 3247/2014

Attore:

Convenuti:

Committente:

CONSULENZA TECNICA DI PARTE

e-mail: narciso.norbertini@virgilio.it

Il sottoscritto NORBERTINI Geom. Narciso, libero professionista iscritto al n. 553 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Massa Carrara, per incarico conferitogli dal Sig. [REDACTED], in merito alla PERIZIA TECNICA DEL C.T.U. "BROGLIACCIO DI RELAZIONE" inviata dal Consulente d'Ufficio, Geom. Traggiai Adalberto, relativa alla causa civile in oggetto, osserva quanto segue.

Leggendo la bozza di C.T.U. non si capisce quali siano state le motivazioni e chi i soggetti che hanno portato del rigetto dell'accordo bonario. Quanto relazionato, pur non corrispondendo a realtà, lascia intendere al lettore che la volontà di proseguire nella causa sia stata una decisione condivisa dalle parti quando invece la responsabilità del mancato accordo bonario è stata causata:

- dal convincimento delle signore [REDACTED] che, siccome le previsioni di stima verbalmente indicate dal CTU nel corso delle operazioni peritali differivano di molto da quelle già espresse dal loro CTP, hanno deciso, come se la valutazione dell'Arch. Silvestri rappresentasse la madre di tutte le verità, di proseguire nella causa (vedasi verbale delle operazioni peritali del 04.07.2016);
- dai dubbi manifestati dal signor [REDACTED] in merito all'eventuale comunione con il fratello [REDACTED] (vedasi verbale delle operazioni peritali del 04.07.2016).

Il mio assistito, così come dichiarato nel verbale sopra citato, contrariamente agli altri soggetti coinvolti, era più che disponibile ad un accordo bonario.

IMMOBILI e VALUTAZIONI

I beni in questione, tutti in Montignoso, sono tre terreni di cui uno fabbricabile e due inedificabili. I valori stimati dal C.T.U., a parere dello scrivente, non sono condivisibili.

1. Il terreno di mq. 1.206 in loc. Renella, via Nespolo, distinto in catasto al foglio n. 17, mappale n. 118, ricadente secondo quanto disposto dall'art. 95 comma 10 della L.R.T. n. 65 del 10.11.2014 e s.m.l. in "zona sbiancata" (ex comparti urbanistici), è il bene più "infelice" dei tre presi in considerazione.

E' posto internamente alla strada pubblica di c/a 65 ml. ed ha l'accesso attraverso una servitù di passo che insiste su due differenti proprietà identificate catastalmente dai mappali n. 11646 e 830. Tuttavia, mentre la prima parte è materializzata da uno stradello, il secondo tratto, disturbato da una curva a 90°, occupa parte del giardino privato della villetta censita al mappale n. 829, di cui la particella n. 830 è pertinenza.



Come se tutto ciò non bastasse occorre ricordare che la L.R.T. 65/2014 e le indicazioni della Regione Toscana in merito ai futuri sviluppi urbanistici del territorio stabiliscono che

1. Il terreno di 1.252 mq. complessivi in loc. Cervaiolo, via Marcinelle, distinto in catasto al foglio n. 15, mappali n. 70 e 71, ricadente secondo il Regolamento Urbanistico comunale in "corridoi di pertinenza alla viabilità", è posto internamente alla strada pubblica di c/a 10 ml. ed ha l'accesso attraverso uno stradello materializzato in loco che insiste sulla proprietà identificata catastalmente dal mappale n. 748.



In considerazione della destinazione urbanistica che ne stabilisce l'assoluta inedificabilità presente e futura (vincolo dovuto alla vicinanza con la rete ferroviaria) e la servitù di passo esistente, il valore di 40,00 €/mq appare abbastanza elevato.

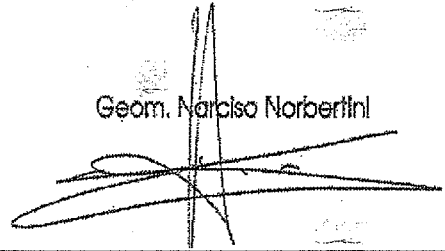
Lo scrivente ritiene più adeguato il prezzo di 33,00 €/mq, per un totale di 41.316,00 €.

volumetrica realizzabile, si ritiene equo il valore complessivo di 250.000,00 € invece del
201.400,00 € arrotondati a 200.000,00 € stimati da C.T.U.

Con quanto sopra relazionato il sottoscritto C.T.P. ritiene di aver attemperato al proprio
mandato confidando nell'accoglimento delle proprie osservazioni.

Montignoso lì, 02.09.2016

Geom. Narciso Norbertini



***** ** *****

➤ Per quanto osservato dal C.T.P. di parte Convenuta, Geom. NORBERTINI Narciso,
il sottoscritto C.T.U., espone le seguenti considerazioni:

- Considerato che le “argomentazioni” trattate dal C.T.P. geom. NORBERTINI
nella sua relazione, redatta in osservazione al “Brogliaccio di relazione”, sono
esclusivamente riferite alle mie valutazioni di stima, lo scrivente C.T.U.,
**ritenendo a tal proposito, esaustive le motivazioni espresse in risposta alle
osservazioni del C.T.P. Arch. SILVESTRI a riguardo delle stesse
argomentazioni, conferma le proprie convinzioni;**

⇒ NB.

Intendo comunque far presente al C.T.P. geom. NORBERTINI che il
fabbricato potenzialmente edificabile sul Lotto 1 (mappale 12 + mappale
102) individuato nella formazione dei lotti, corrispondente al Lotto
edificabile 27 dell'Area elementare 2 di Renella (Rif. All. “E”), potrà avere
una SUL pari a mq. 160 e non mq. 180 come da lui dichiarato nella
relazione di C.T.P..

Quanto sopra, a motivazione delle proprie convinzioni, che nelle pagine a seguire, si concretizzano formalmente, nella stesura della Relazione definitiva di Consulenza Tecnica d'ufficio, come richiesto dal mandato conferitomi dall'Ill.mo G.I.

PERIZIA TECNICA

Dall'esame dei fascicoli di causa ovvero dall'atto di citazione, e dalle ricerche svolte presso gli uffici competenti (a verifica di quanto riportato nell'atto di citazione), si apprende che il compendio immobiliare oggetto della vertenza consiste nei beni derivanti dai seguenti Atti:

- Successione legittima, in morte del signor [REDACTED] apertasi in data [REDACTED] presentata all'Ufficio del registro di Massa Carrara in data [REDACTED] allegata alla presente sotto la lettera "B");

A seguito degli accertamenti eseguiti dal sottoscritto CTU c/o i competenti Uffici quali Conservatoria dei RR.II. di Massa-Carrara, Ufficio del Territorio di Massa-Carrara, ho appurato che i beni residui che costituiscono l'intera massa ereditaria risultano essere degli appezzamenti di terreno situati nel Comune di Montignoso (MS), e meglio di seguito identificati e descritti:

Beni Immobili - "TERRENT"**Descrizione****Compendio Immobiliare in Comune di Montignoso (MS)****1. Terreno sito in Comune di Montignoso (MS) località "Cervaiolo" Via Marcinelle.**

All'Ufficio del Territorio di Massa-Carrara l'immobile risulta descritto in ditta aggiornata come Segue: N.C.T. del Comune di Montignoso (Rif. documentazione catastale allegato "C")

Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Cl.	Sup. (mq)	Rd.	Ra.
15	70		Seminativo Irriguo	2	609,00	€. 5,69	€. 1,57

Trattasi di terreno in piano, di forma "trapezoidale", recintato su tre lati (nord, est ed ovest), e libero nel lato verso mare (sud) confinante con altro terreno di proprietà di cui al mappale 71. L'accesso alla proprietà avviene da Via Marcinelle attraverso un primo tratto di strada carrabile asfaltata, insistente su altra proprietà di cui al mappale 748, ed un secondo tratto non asfaltato sempre carrabile che percorre il margine lato est del terreno di proprietà di cui al mappale 71 e lo stesso terreno di cui al mappale 70.

L'immobile ha un valore prevalentemente agricolo, in funzione dell'attuale coltivazione a "pascolo", nonché della sua destinazione urbanistica.

Secondo il Regolamento Urbanistico Vigente nel Comune di Montignoso, le prescrizioni urbanistiche riguardanti il terreno di cui sopra sono le seguenti (Rif. C.D.U. allegato "D"):

➤ **Corridoi di pertinenza della viabilità;**

(Rif. Foto da n° 1 a 8)

2. Terreno sito in Comune di Montignoso (MS) località "Cervaiolo" Via Marcinelle.

All'Ufficio del Territorio di Massa-Carrara l'immobile risulta descritto in ditta aggiornata come Segue: N.C.T. del Comune di Montignoso (Rif. documentazione catastale allegato "C")

Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Cl.	Sup. (mq)	Rd.	Ra.
15	71		Seminativo Irriguo	2	643,00	€. 6,01	€. 1,66

Trattasi di terreno in piano, di forma "trapezoidale", recintato su due lati (est ed ovest), e libero nel lato verso monti (nord) confinante con altro terreno di proprietà di cui al mappale 70. L'accesso alla proprietà avviene da Via Marcinelle attraverso un primo tratto di strada carrabile asfaltata, insistente su altra proprietà di cui al mappale 748, ed un secondo tratto non asfaltato sempre carrabile che percorre il margine lato est dello stesso terreno, prosegue nel confinante terreno di proprietà di cui al mappale 70 attraverso il quale avviene l'accesso in direzione monti-mare.

L'immobile ha un valore prevalentemente agricolo, in funzione dell'attuale coltivazione a "pascolo", nonché della sua destinazione urbanistica.

Secondo il Regolamento Urbanistico Vigente nel Comune di Montignoso, le prescrizioni urbanistiche riguardanti il terreno di cui sopra sono le seguenti (Rif. C.D.U. allegato "D"):

➤ **Corridoi di pertinenza della viabilità;**

(Rif. Foto da n° 1 a 8)

3. Terreno sito in Comune di Montignoso (MS) località "Renella" Via Vecchia Romana est.

All'Ufficio del Territorio di Massa-Carrara l'immobile risulta descritto in ditta aggiornata come Segue: N.C.T. del Comune di Montignoso (Rif. documentazione catastale allegato "C")

Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Cl.	Sup. (mq)	Rd.	Ra.
17	12		Bosco ceduo	U	630,00	€ 0,42	€ 0,10

Trattasi di terreno in piano, di forma "rettangolare", recintato su tre lati (nord, est ed ovest), e libero nel lato verso mare (sud) confinante con altro terreno di proprietà di cui al mappale 102. L'accesso alla proprietà avviene direttamente da Via Vecchia Romana est.

L'immobile ha un valore edificatorio, in funzione della sua destinazione urbanistica.

Secondo il Regolamento Urbanistico Vigente nel Comune di Montignoso, le prescrizioni urbanistiche riguardanti il terreno di cui sopra sono le seguenti (Rif. C.D.U. allegato "D" e scheda allegato n° 1 alle norme tecniche di attuazione allegata alla presente con lettera "E"):

➤ **"Area Elementare 2 Renella – lotti edificabili n.27" ;**

(Rif. Foto da n° 9 a 18)

4. Terreno sito in Comune di Montignoso (MS) località "Renella" Via Vecchia Romana est.

All'Ufficio del Territorio di Massa-Carrara l'immobile risulta descritto in ditta aggiornata come Segue: N.C.T. del Comune di Montignoso (Rif. documentazione catastale allegato "C")

Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Cl.	Sup. (mq)	Rd.	Ra.
17	102		Seminativo Irriguo	2	730,00	€ 6,94	€ 1,89

Trattasi di terreno in piano, di forma “rettangolare”, recintato su tre lati (sud, est ed ovest), e libero nel lato verso monti (nord) confinante con altro terreno di proprietà di cui al mappale 12. L’accesso alla proprietà avviene da Via Vecchia Romana est, attraverso il terreno di proprietà di cui al mappale 12.

L’immobile ha un valore edificatorio, in funzione della sua destinazione urbanistica.

Secondo il Regolamento Urbanistico Vigente nel Comune di Montignoso, le prescrizioni urbanistiche riguardanti il terreno di cui sopra sono le seguenti (Rif. C.D.U. allegato “D” e scheda allegato n° 1 alle norme tecniche di attuazione allegata alla presente con lettera “E”):

- **Parte “Area Elementare 2 Renella – lotti edificabili n.27” ; Parte Area elementare 2 Renella – Comparto n. 22, inefficace ai sensi dell’art. 95 c.10 LRT 65/2014;**

(Rif. Foto da n° 9 a 18)

5. Terreno sito in Comune di Montignoso (MS) località “Renella” Via Nespolo.

All’Ufficio del Territorio di Massa-Carrara l’immobile risulta descritto in ditta aggiornata come Segue: N.C.T. del Comune di Montignoso (Rif. documentazione catastale allegato “C”)

Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Cl.	Sup. (mq)	Rd.	Ra.
17	118		Seminativo Irriguo	2	1.206,00	€. 11,46	€. 3,11

Trattasi di terreno in piano, di forma “rettangolare”, recintato su tutti i lati.

L’accesso alla proprietà avviene da Via Nespolo, attraverso una strada carrabile sterrata, insistente su terreni di altra proprietà di cui ai mappali 1646 e 830.

L’immobile ha un valore prevalentemente agricolo, in funzione della sua attuale coltivazione nonché della sua destinazione urbanistica.

Secondo il Regolamento Urbanistico Vigente nel Comune di Montignoso, le prescrizioni urbanistiche riguardanti il terreno di cui sopra sono le seguenti (Rif. C.D.U. allegato “D” e scheda allegato n° 1 alle norme tecniche di attuazione allegata alla presente con lettera “E”):

- Parte “Comparti urbanistici soggetti a piano attuativo – F 3.5 – Attrezzature di servizio al turismo a Renella” inefficaci ai sensi dell’art. 95 c. 10 LRT 65/2014; parte viabilità di progetto, inefficace ai sensi dell’art. 95 c. 10 LRT 65/2014 ;
(Rif. Foto da n° 19 a 28)

NOTE TECNICHE PROPEDEUTICHE ALLA FORMAZIONE DEI LOTTI E ALLA
STIMA DEI LORO PIU’ PROBABILI VALORI DI MERCATO

Preso atto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili sopra descritti ovvero l’ubicazione, la forma, la consistenza, la destinazione d’uso, l’accessibilità etc., e trattandosi di un asse ereditario che per caratteristiche di numero di eredi e di linearità nell’albero genalogico, non favorisce certamente la possibilità di attribuzione dei singoli beni in funzione delle quote spettanti, viene escluso a priori un progetto divisionale che possa identificare per ogni erede un relativo lotto da assegnare, senza poter escludere probabili congruagli in denaro. Tra l’altro, eventuali tentativi di frazionamento degli immobili caduti in successione, oltre a limitarne l’appetibilità di mercato, con ulteriore aggravio di inutili spese tecniche, non consentirebbero ugualmente di raggiungere lo scopo ultimo di attribuzione di singoli lotti per ciascun erede.

Ulteriore e specifica precisazione, va fatta sostanzialmente per i terreni di cui ai mappali 12 e 102 del foglio 17, sopra descritti ai punti 3 e 4, i quali dal punto di vista Tecnico – Urbanistico formano un unico Lotto Edificabile, avente una superficie fondiaria complessiva pari a mq. 1.180,00 e sul quale risulta possibile edificare un fabbricato monofamiliare della superficie utile lorda pari a mq. 160 (consistente nell’intera superficie catastale del mappale 12 pari a mq. 630 e in una parte di superficie del mappale 102 pari a mq. 550 mentre la restante parte di superficie del mappale 102 pari a mq. 180 può essere considerata come eventuale corte di pertinenza dell’immobile edificabile).

Ciò premesso lo scrivente C.T.U. procede nelle debite valutazioni di stima della “massa ereditaria”.

Calcolo della Massa Ereditaria

6. Terreno sito in Comune di Montignoso (MS) località "Cervaiolo" Via Marcinelle.

Valore di stima in €/mq di superficie catastale = €. 40,00

N.C.T. del Comune di Montignoso:

Foglio 15 - Mappale 70 - Semin.Irr. - Cl. 2 - Mq. 609 - R.d. €. 5,69 - R.a. €. 1,57

mq. 609 x €/mq. 40,00 = €. 24.360,00

Totale Valore €. 24.360,00**Che in cifra tonda risulta €. 24.000,00 diconsi Euro Ventiquattromila/00**

7. Terreno sito in Comune di Montignoso (MS) località "Cervaiolo" Via Marcinelle.

Valore di stima in €/mq di superficie catastale = €. 40,00

N.C.T. del Comune di Montignoso:

Foglio 15 - Mappale 71- Semin.irr. - Cl. 2 - Mq. 643 - R.d. €. 6,01 - R.a. €. 1,66

mq. 643 x €/mq. 40,00 = €. 25.720,00

Totale Valore €. 25.720,00**Che in cifra tonda risulta €. 26.000,00 diconsi Euro Ventiseimila/00**

8. Terreno sito in Comune di Montignoso (MS) località "Renella" Via Vecchia Romana est.

Valore di stima in €/mq di superficie fondiaria edificabile = €. 160,00

N.C.T. del Comune di Carrara:

Foglio 17 - Mappale 12 - Bosco Ceduo - Cl. U - Mq. 630 - R.d. €. 0,42 - R.a. €. 0,10

mq. 630 x €/mq. 160,00 = €. 100.800,00

Totale Valore €. 100.800,00**Che in cifra tonda risulta €. 100.000,00 diconsi Euro Centomila/00**

9. Terreno sito in Comune di Montignoso (MS) località "Renella" Via Vecchia Romana est.

- Valore di stima in €/mq di superficie fondiaria edificabile = €. 160,00
- Valore di stima in €/mq. di superficie residua comparabile
a giardino di pertinenza del fabbricato edificabile = €. 70,00

N.C.T. del Comune di Montignoso:

Foglio 17 - Mappale 102 – Semin.Irr. – Cl. 2 – Mq. 730 – R.d. €. 6,94 – R.a. €. 1,89

mq. 550 x €/mq. 160,00 = €. 88.000,00

mq. 180 x €/mq. 70,00 = €. 12.600,00

Totale Valore €. 100.600,00**Che in cifra tonda risulta €. 100.000,00 diconsi Euro Centomila/00**

10. Terreno sito in Comune di Montignoso (MS) località "Renella" Via Nespolo.

Valore di stima in €/mq di superficie catastale = €. 42,00

N.C.T. del Comune di Montignoso:

Foglio 17 - Mappale 118 – Semin.Irr. – Cl. 2 – Mq. 1.206 – R.d. €. 11,46 – R.a. €. 3,11

mq. 1.206 x €/mq. 42,00 = €. 50.652,00

Totale Valore €. 50.652,00**Che in cifra tonda risulta €. 50.000,00 diconsi Euro Cinquantamila/00**

Calcolo della Massa Ereditaria

Valore Complessivo Beni Immobili

Totale Valore Terreni	€. 300.000,00
Totale Valore Beni Immobili	€. 300.000,00

Diconsi EURO Trecentomila/00

Calcolo della Quota Ereditaria

- Al momento dell'apertura della successione legittima in morte di [REDACTED] [REDACTED] risultava coniugato e con tre figli, per cui risulta:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

RIPARTIZIONE BENI IMMOBILI

Calcolo della Quota Legittima

- [REDACTED] = 3/9
Calcolo del valore immobiliare spettante : €. 300.000,00 x 3/9 = €. 100.000,00
- [REDACTED] = 2/9
Calcolo del valore immobiliare spettante : €. 300.000,00 x 2/9 = €. 66.666,66
- [REDACTED] = 2/9
Calcolo del valore immobiliare spettante : €. 300.000,00 x 2/9 = €. 66.666,66
- [REDACTED] = 2/9
Calcolo del valore immobiliare spettante : €. 300.000,00 x 2/9 = €. 66.666,66

Formazione dei Lotti

Premesso che:

- a) Alla signora [REDACTED] spetta in quota la metà della massa ereditaria, e che a ciascuno dei tre figli spetta in quota 1/3 della rimanente metà;
- b) Che per quanto emerso negli incontri avuti con i rispettivi C.T.P., la volontà delle parti in causa, è quella di **limitare il più possibile situazioni di "comproprietà" quantomeno tra i tre fratelli;**
- d) Che i terreni di cui **ai mappali 12 e 102 del foglio 17**, sopra descritti ai punti 3 e 4, dal punto di vista Tecnico – Urbanistico **formano un unico Lotto Edificabile**, avente una superficie fondiaria complessiva pari a mq. 1.180,00 e sul quale risulta possibile edificare un fabbricato monofamiliare della superficie utile lorda pari a mq. 160;

“LOTTO 1”

In Comune di Montignoso (MS) :

- Foglio 17 – Map. 12 – Valore stimato €. 100.000,00 (Terreno parte del lotto edificabile n.27 Renella)
- Foglio 17 – Map. 102 – Valore stimato €. 100.000,00 (Terreno parte del lotto edificabile n.27 Renella)

Totale Valore €. 200.000,00

Il Valore Totale del presente Lotto risulta pari ad €. 200.000,00 .

“LOTTO 2”

In Comune di Montignoso (MS) :

- Foglio 15 – Map. 70 – Valore stimato €. 24.000,00 (Terreno)
- Foglio 15 – Map. 71 – Valore stimato €. 26.000,00 (Terreno)

Totale Valore €. 50.000,00

Il Valore Totale del presente Lotto risulta pari ad €. 50.000,00 .

“LOTTO 3”

In Comune di Montignoso (MS) :

➤ Foglio 17 – Map. 118 – Valore stimato €. 50.000,00 (Terreno)

Totale Valore €. 50.000,00

Il Valore Totale del presente Lotto risulta pari ad €. 50.000,00 .

PROGETTO DIVISIONALE

QUOTE DEFINITIVE

Unica Soluzione

- Alla moglie del de cuius (), e ad uno dei tre figli (eventualmente individuato secondo le disposizioni di cui all'art. 729 del C.C) viene attribuito solidalmente il lotto “1”, corrispondente (in valore) alla quota legittima a loro spettante, con un eccesso di valore per la quota spettante al figlio assegnatario, il quale dovrà pagare la somma di €. 16.666,66 in favore di ciascuno dei rimanenti eredi (corrispondente in valore al conguaglio per il raggiungimento della quota legittima a loro spettante);
- Ai due rimanenti eredi (eventualmente individuati secondo le disposizioni di cui all'art. 729 del C.C), potranno essere assegnati rispettivamente il lotto 2 ed il lotto 3, corrispondenti (in valore) alla quota legittima a loro spettanti, e la somma di €. 16.666,66 per ciascuno (corrispondente in valore al conguaglio per il raggiungimento della quota legittima a loro spettante);

ANNOTAZIONI

-1) Poiché per attuare qualsiasi progetto divisionale, si rende necessario far fronte a delle spese tecniche per "Affrancazione di Livello" nei confronti dell'Istituto interdiocesano per il sostentamento del clero delle diocesi di Apuania e di Pontremoli con sede in Massa (vedi documentazione catastale All. "C"), il sottoscritto rimanda alla S.V., ogni eventuale decisione, sull'attribuzione di tutte le spese tecniche, necessarie per tale scopo.

***** **

La presente Perizia viene inviata Telematicamente alla Cancelleria Civile del Tribunale di Massa e depositata in "Copia cartacea di Cortesia" per l'Ill.mo G.I. presso la cancelleria.
Con quanto sopra esposto il C.T.U. ritiene espletato l'incarico conferitogli, rimanendo a disposizione del Giudice Istruttore per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari ai fini di giustizia.

Montignoso 15 Settembre 2016

Geom. TRAGGIAI Adalberto

In Allegato:

- ("A") : VERBALE di INIZIO delle OPERAZIONI
- ("A1") : VERBALE di SOPRALLUOGO
- ("A2") : VERBALE II RIUNIONE
- ("A3") : VERBALE III RIUNIONE
- ("B") : COPIA DENUNCIA DI SUCCESSIONE
- ("C") : DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ("D") : CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ("E") : SCHEDA ALLEGATO 1 ALLE NORME TECNICHE ATTUAZIONE
- ("F") : COPIA ATTO COMPRAVENDITA NOTIO BIANCHI
- ("F1") : COPIA PERIZIA TECNICA ASSEVERATA GEOM. SILVESTRI PIERLUIGI
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Il C.T.U.
Geom. TRAGGIAI Adalberto
