



divisione del compendio le stesse andranno compiutamente descritte con l'indicazione della spesa per la realizzazione."

0. OPERAZIONI PERITALI.

0.1 Operazioni Peritali.

A seguito di impegno improrogabile ed imprevisto dello scrivente, con comunicazione via email del 24/06/2016, la riunione di inizio operazioni peritali del 27/06/2016, è stata spostata al 04/07/2016, previ accordi con le parti.

La riunione si è tenuta presso lo studio del sottoscritto CTU a cui era presente per parte attrice il CTP incaricato Geom. Simone Cappetta (il CTP di parte convenuta non è stato nominato). Al termine della riunione si è deciso di effettuare un sopralluogo presso i beni immobili oggetto della massa ereditaria.

Nel frattempo previi accordi, in data 25/07/2016 si richiedeva al Comune di Carrara accesso agli atti, per visionare le pratiche concessorie dell'immobile facente parte della massa ereditaria.

Il Comune di Carrara ha permesso l'accesso agli atti relativi alle concessioni edilizie sull'immobile in data 14/09/2016. In data 16/09/2016 lo stesso Comune ha permesso il ritiro delle copie delle concessioni edilizie richieste (successivamente previa ulteriore richiesta in data 26/05/17 di accesso agli stessi atti al Comune di Carrara si è potuto recuperare nel giugno ultimo scorso alcuni documenti non fatti fotocopiare in precedenza nonostante la richiesta).

Il sopralluogo presso gli immobili è stato possibile in data 22/09/2016 alla

Elemento Doc. ALBANI ANGIOLI A Emmezza Doc. ABI IDADEC C D A NIC CA 9 Causa Civile 953/2015 Elemento Doc. DEDE DAEFAEI E Emmezza Doc. ABI IDADEC C D A NIC CA 9 Causa Civile 953/2015

presenza del CTP di parte attrice Geom. Simone Cappetta e alla parte convenuta [REDACTED]

Durante il sopralluogo si è preso visione dei beni e del loro stato, sono state scattate alcune fotografie e sono state prese e verificate le misure dei vani e della porzione di fabbricato facente parte della massa ereditaria.

Alla fine del sopralluogo dopo lunga discussione è emersa la possibilità di un bonario componimento della vertenza a seguito della proposta fatta dallo scrivente alle parti anche in seguito al sopralluogo. Pertanto è stato deciso di fissare ulteriore riunione per meglio definire in modo definitivo i termini dell'accordo.

In data 30/09/2016 presso lo studio del sottoscritto CTU si è tenuta la suddetta ultima riunione alla presenza dei legali delle parti e del CTP di parte attrice.

Le parti mostrandosi interessate hanno chiesto tempo per riferire ai loro mandanti ed eventualmente accordarsi.

In data 10/10/16 parte attrice [REDACTED] per mezzo del proprio legale proponeva un diverso accordo. Lo scrivente in un incontro con parte convenuta proponeva lo stesso accordo alla parte, pervenendo poi nella discussione a redigere ulteriore ultimo accordo da proporre a parte attrice sulla base delle richieste della stessa pervenute in ottobre.

Parte attrice declinava in via definitiva quest'ultima proposta transativa.

In data 09/03/2017 ci si è recati presso l'ufficio della Direzione Provinciale di Massa Carrara Ufficio Provinciale Territorio per l'Ispezione Ipotecaria dei Beni.

A seguito del perdurare di un errore nella visura telematica, i primi di

Elaborato da: ALBANI ANTONIO C. Emesso da: ALBANI ANTONIO C. Emesso il: 10/10/2016 10:00:00. Elaborato da: ALBANI ANTONIO C. Emesso da: ALBANI ANTONIO C. Emesso il: 10/10/2016 10:00:00.



agosto scorsi ci si è recati presso l'Ufficio catastale Provinciale di Massa-Carrara in Massa dove previa domanda è stato possibile visionare la busta catastale dell'immobile.

In data 31/08/2017 è stato inviato via pec alle parti la bozza di conclusioni della CTU a cui ha risposto con le proprie osservazioni solo il CTP di parte attrice che ha inviato le stesse via Pec in data 08/09/2017.

1. RISPOSTA QUESITO: "1. Descriva il CTU i beni immobili costituenti la massa ereditaria, accerti la conformità alle leggi urbanistiche vigenti, accerti l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli nei venti anni precedenti la domanda."

1.1. Premesse

In data 25/10/1964 il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], ha contratto matrimonio, in regime di comunione legale, con la [REDACTED], nata a [REDACTED]

Dalla loro unione sono nati i figli [REDACTED] e [REDACTED] nati [REDACTED] [REDACTED] rispettivamente il [REDACTED] e il [REDACTED]

Nell'anno 2000 i coniugi si sono separati consensualmente.

In data [REDACTED] il [REDACTED] è deceduto lasciando un testamento olografo in cui lo stesso nominava la [REDACTED] sua erede per la quota disponibile.

1.2. Beni immobili costituenti la massa ereditaria e provenienza

Dalle ricerche effettuate presso i pubblici uffici, risulta quanto segue.

Con atto di compravendita (in atti di parte attrice) del 17/10/1983 n°152/55 (Notaio Zuccarino in Carrara) registrato il 07/11/1983 al n° 1727 vol. 180, il

Eliminato. Per: AL DANIE AMICIZI O Emme... Per: ADI BADEC S P A M/C CA 3 C... Eliminato. Per: DEDE BAEVACI E Emme... Per: ADI BADEC S P A M/C CA 3 C...

Nord e una buona vista sgombra di edifici sul lato Nord Ovest verso Sarzana.

Lo stesso è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con propria caldaia posta in cucina per l'abitazione, impianto gas acqua ed elettrico realizzato al momento della sua costruzione. L'impianto a gas del seminterrato e il riscaldamento autonomo, con caldaia posta sul muro della rampa di ingresso, è stato realizzato posteriormente e non si sono trovate le certificazioni relative.

I pavimenti ed i rivestimenti interni sono stati realizzati in ceramica mentre i pavimenti dei balconi sono in gres; le rifiniture e gli accessori non sono di pregio.

Ad oggi l'immobile risulta essere abitato dalla [REDACTED] figlia del [REDACTED] e sua famiglia.

L'unità immobiliare ha accesso principale con cancello pedonale indipendente, sulla traversa interna (ALLEGATO 5 Foto 17-18).

Attraverso tale accesso posto a quota +20 cm circa rispetto alla strada, si entra nel giardino privato rialzato di ulteriori 20 cm circa (ALLEGATO 5 Foto da 15 a 20).

Proseguendo per le scale (ALLEGATO 5 Foto 17-18) si raggiunge un balcone-portico (ALLEGATO 5 Foto 13-15) su cui insiste la porta finestra della cucina. Il balcone-portico non è protetto verso l'esterno se non da fioriere e vasi mobili. Sulla stessa porzione di balcone nella minima risega verso mare (ALLEGATO 5 Foto 15) insiste, dopo due gradini, "il portone" principale di ingresso all'interno dell'immobile. Tale "portone" ha larghezza

foto 3 parte sx), ma visto che gli interventi di chiusura della porta garage hanno diverse forme (porta vetrata, blindata, dimensione della finestratura diversa ecc), se ne deduce che sono stati lasciati alla "sensibilità" del proprietario più che del condominio e pertanto non coordinati fra loro.

- Sul piano coperture lo sbarco della scala di accesso alla terrazza avviene in una nicchia in ca a facciavista con copertura, che non era prevista (Allegato 5 foto 29-34).

Sicuramente l'intervento di copertura è avvenuto durante la costruzione del fabbricato in quanto realizzato in maniera identica per tutti gli sbarchi sulle terrazze delle porzioni di fabbricato, mentre presumibilmente la realizzazione delle pareti con porte finestrate al seminterrato sono postume alla costruzione, in relazione alla non uniformità degli interventi nelle varie porzioni dell'edificio.

Sentiti i tecnici comunali comunque le difformità riscontrate possono essere sanate presentando allo stesso Comune una *Attestazione Di Conformità In Sanatoria* ai sensi dell'art. 209 L.R. Toscana n.65/2014 che prevede il pagamento di una sanzione amministrativa pari a 1033,00 Euro oltre le spese di un tecnico per ricerche rilievi ed espletamento della pratica stimabili in circa 4000,00 Euro al lordo degli oneri di legge (iva e cassa previdenza) per un totale circa di **5033,00 euro**.

1.4.3 Regolarità Catastale.

Come già riferito, la porzione di fabbricato acquistata nel 1983 dal Sig Brogi Dino era catastalmente individuabile in una "abitazione" ed un "garage" i cui

Firma: Dr. ALBANI ANGIOLI C. Emesso: Dr. ADIBADES S. D. A. N. C. P. A. 2. Contatti: 0585/858729. E-mail: Dr. DEDE BAEFACI E EMANUELE. Emesso: Dr. ADIBADES S. D. A. N. C. P. A. 2. Contatti: 0585/858729. E-mail: Dr. DEDE BAEFACI E EMANUELE.

estremi erano:

L'abitazione (Allegato 3):

N°	FG	Part	Sub	Zona Cens.	Cat	Clas	Cons	Superf.	Rendita
1	69	336	2	1	A/2	4	6 vani		

Il garage (Allegato 4):

N°	FG	Part	Sub	Zona Cens.	Cat	Clas	Cons	Superf.	Rendita
2	69	336	9	1	C/2	4	15 m ²		

A seguito di separazione consensuale nel 2000 il [redacted] ha dato incarico al Geom. [redacted] di dividere l'insieme catastalmente in due abitazioni, una in seminterrato e l'altra la rimanente sui piani fuori terra, senza tenere conto dei regolamenti urbanistici ed eventualmente di presentare domande anche al Comune di Carrara per fusione e cambio di destinazione d'uso, quindi senza alcuna conformità urbanistica che del resto non era possibile e non è possibile ottenere.

Per quanto sopra all'ufficio del territorio provinciale in data 14/04/2000 prot 35947 è stato depositato un frazionamento e fusione garage-abitazione da cui sono scaturite le due nuove unità abitative di civile abitazione A/2 oggi catastalmente individuabili con gli estremi di cui alla sottostante tabella.

N°	Fg	Part	Sub.	Zona Cens.	Cat	Classe	Cons.	Superf.
1	69	336	14	1	A/2	4	5,5 vani	Tot 22 m ² (Tot escluse aree scoperte 19 m ²)
		785						
2	69	336	15	1	A/2	4	3,5 vani	Tot 53 m ² (Tot escluse aree scoperte 53 m ²)

Elenco D. ALBANI ANGIOLI C. EMANUELE D. ALIBABEC S. D. A. NIC. CA. 3. Scat. 14. 04/04/2000. Prot. 35947. 0585/858729. Avenza (MS).

Da rilevare che le planimetrie disponibili digitalmente alla visura sono:

- per il subalterno 15 la parte di seminterrato non completamente conforme allo stato attuale; infatti (Allegato 9) fra il locale 1 e 2 la parete è stata demolita e vi è solo un muretto, nel locale 2 la porta attualmente dà sul locale 3, nel locale 3 manca la scala ed infine l'altezza attuale è di 242 cm e non 250 cm come indicato;
- per il subalterno 14 la rimanente parte di abitazione, invece dal Catasto digitalmente (ma anche se si va a richiedere presso gli uffici in quanto scaricano anche loro dal digitale) si scarica la planimetria ma risulta un seminterrato (Allegato 10) posto sempre nel fabbricato ma in altra posizione e di diverso proprietario Tale planimetria è risultata, attraverso richieste e accesso presso i pubblici uffici catastali, essere il subalterno 10. Ciò è avvenuto per mero errore degli uffici durante la digitalizzazione catastale per mettere i dati in rete. Infatti nella busta cartacea invece consultata presso gli uffici dopo ricerca in archivio, è depositata come subalterno 14 l'effettiva planimetria dell'unità abitativa dal piano terreno al piano copertura così come è oggi lo stato attuale, con esclusione dell'altezza li riportata di circa 270 cm contro i reali circa 280 cm. Sentito l'ufficio, a breve sarà possibile scaricare questa planimetria corrispondente correttamente al subalterno 14 in via digitale.

Comunque eventuali interventi in sanatoria presentati agli uffici competenti comunali, non potranno in alcun modo modificare la destinazione d'uso della porzione al piano seminterrato in abitazione indipendente sia perché

non vi sono le altezze necessarie per l'abitabilità, sia perché il Regolamento Edilizio Comunale prevede che nei seminterrati ed interrati non possono essere ubicati locali di categoria A. Infatti lo stesso Regolamento Edilizio Comunale al punto "7.1.3 Seminterrati e interrati" recita: "Nei locali seminterrati e interrati non possono essere ubicati locali di categoria A, [...]. Le taverne e le cucine secondarie sono ammesse nei locali seminterrati, che comunque devono essere in diretta dipendenza con l'unità immobiliare, a condizione che ricevano aria e luce diretta e immediata con finestre attestate su pertinenze esclusive".

Pertanto tali locali seminterrati anche catastalmente dovranno tornare ad essere classificati come pertinenze dell'abitazione (taverna, cantina, magazzino ecc.) e tale situazione attuale catastale dovrà essere modificata.

Per fare ciò è necessario, alla fine della sanatoria urbanistica, ripresentare le planimetrie e le pratiche catastali per variare nuovamente gli estremi.

Per sistemare la situazione catastale si dovrà ripresentare al Catasto le planimetrie un Docfa e l'elaborato con le parti comuni per una spesa stimata per diritti di 100 euro (50+50) e per il tecnico di circa 1900,00, al lordo degli oneri di legge (iva e cassa previdenza) per un totale circa di **2000,00 euro**.

1.5. Beni immobili costituenti la massa ereditaria: Terreni.

1.5.1 Descrizione

Parallelamente al lato Nord Ovest del fabbricato, oltre una strada interna, fra la ferrovia e la stessa strada corre una fascia di terreno che è stata

Eliminato. Dr. ALBANI ANGIOLI C. Emmanuele. Dr. ADIBADEL S. D. A. NIC. CA. 2. Scatol. 2101040006.049.020006EE-0006E79

suddivista in lotti confinati da recinzione e con cancello scorrevole molto grande che si immette sulla strada interna fabbricato (Allegato 5 foto 31-32-34 terreno incolto).

Il lotto di cui il de cuius detiene il 50% è costituito da due mappali contigui (Fg 69 Carrara mapp 973 e 1072) di forma complessiva rettangolare di circa 100 mq, direttamente prospiciente alle rampe di accesso al piano seminterrato della porzione di fabbricato facente parte della massa ereditaria (Allegato 2 estratto di mappa catastale)

Allo stato attuale il terreno è in stato di abbandono invaso dalla vegetazione, pur essendo detenuto dalla [REDACTED] figlia del de cuius, con abbandonati anche rifiuti.

Il lotto è molto importante anche per chi possiede porzioni dei fabbricati limitrofi, in quanto pur soggetto urbanisticamente a vincolo ferroviario per cui non è possibile edificazione può essere utilizzato a parcheggio autovetture, orto e giardino come succede per i lotti limitrofi (Allegato 5 foto 31) ed in sostanza è una pertinenza della porzione di fabbricato costituente la massa ereditaria.

Del resto all'atto della costruzione negli elaborati di progetto tale area era adibita a parcheggio per gli immobili del fabbricato.

I terreni sono pervenuti, al [REDACTED] che è proprietario del 50% (il rimanente 50% è proprietaria la moglie [REDACTED], con atto di compravendita Notaio Gianaroli di Carrara in data 29/12/1988, repertorio 49394.

La situazione catastale necessita essere messa a posto in quanto i due

Emesso Da: AL DAMI MANIPI C Emesso Da: ADIBADEC S D A NIC CA 3 Scadute: 4/04/2015 14:00:00 Emesso Da: DEBE DAECAI E Emesso Da: ADIBADEC S D A NIC CA 3 Scadute: 21/01/2015 14:00:00

In prima analisi si effettuerà una **Stima Parametrica** valutando oculatamente i coefficienti di differenziazione ed successivamente si eseguirà una **Stima A Valore Di Capitalizzazione** analizzando così in modo indiretto il *Probabile Valore Di Mercato* dell'immobile.

Il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto della presente stima e la media aritmetica fra i due probabili valori di mercato ottenuti separatamente dalle due diverse stime.

Prima di iniziare la stima bisogna individuare la *Consistenza C* dell'immobile intesa come *Superficie Commerciale o Ragguagliata*.

Per *Superficie Commerciale O Ragguagliata* si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage.

Le superfici delle pertinenze sono da considerare in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto si può adottare quanto segue:

- la superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%
- la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%
- la superficie del giardino verrà considerata al 10%
- la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50% in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità all'unità principale.

Emesso Da: AL BANI ANICINI E EMERSONI Dott. ADIBADEER S D A N. C. C. A. 2. Cod. Fis. 04101400974. Emesso Da: BEDE D'AREATI E EMERSONI Dott. ADIBADEER S D A N. C. C. A. 2. Cod. Fis. 04101400974

1982 con la necessarietà di intervento di revisione ed eventuale messa a norma (ad esempio le finestre sono a vetro semplice i muri perimetrali a sacco senza coibentazione, gli impianti da revisionare ed in parte da modernizzare);

- lo stato manutentivo in cui versa l'immobile che nel nostro caso è non buono;
- il piano a cui è in relazione alla presenza di ascensore oppure no, oppure accesso indipendente/dipendente. In questo caso ha accesso indipendente anche da seminterrato;
- servizi abitazione. Nel nostro caso pur avendo i servizi al piano seminterrato e notte (primo piano) raggiungibili con scala non ci sono al piano soggiorno (piano rialzato);
- vetustà. Anni dalla costruzione 35;
- ubicazione, esposizione prossimità del centro; è a ridosso della ferrovia, ha un'esposizione SO-NO è decentrato ma in zona tranquilla sebbene molto edificata;
- panoramicità; come riferito ha una ottima panoramicità.
- servito da trasporti pubblici; fuori dall'anello di circolazione principale i trasporti pubblici non sono qui assidui ma nella normalità;
- verde e aree attrezzate pubbliche. Il verde e le aree attrezzate pubbliche sono esistenti nel raggio di 600 m circa.

α1	finiture	0,85
----	----------	------

Eliminato Dott. AL PALLI ANICINI C. Emmanuele Dott. ADIBADEEC S. D. A. NIC. P. A. 2. Contatti: 04142272644 fax: 05857449444. Eliminato Dott. DEDE DAEFACI E Emmanuele Dott. ADIBADEEC S. D. A. NIC. P. A. 2. Contatti: 04142272644 fax: 05857449444.

α2	conservazione manutenzione	0,85
α3	dipendente indipendente	1,10
α4	bagni servizi abitazione	0,90
α5	vetustà	0,90
α6	ubicazione	0,90
α7	panoramicità	1,15
α8	servizi pubblici	1,00
α9	aree attrezzate verde pubblico	1,10
K	coefficiente unico	0,73

Per la determinazione del valore medio di mercato V_m può essere utilizzato la media aritmetica fra quello desunto da indagini in agenzia e quello OMI per la zona.

Dalle indagini effettuate presso le agenzie di zona immobili in stato normale nell'area il prezzo a mq è intorno ai 1400,00-1500,00 euro/m² per un valore medio di mercato desunto dall'analisi di mercato pari a:

$$V_m (\text{mercato}) = 1450,00 \text{ euro/m}^2$$

Le quotazioni immobiliari semestrali dell'Osservatorio (quotazioni OMI) individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente nel nostro caso normale.

Per il secondo semestre dell'anno 2016 (ultimo valore aggiornato dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate) interrogando i valori della zona oggetto della presente. È emerso che per abitazioni civili in stato



Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ALLEGATO 1
Causa Civile
953/15 RG

Visura per soggetto
limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 22/06/2016

Data: 22/06/2016 - Ora: 16.38.47

Segue

Visura n.: T253642 Pag: 1

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di CARRARA (Codice: B832) Provincia di MASSA

Soggetto individuato

1. Immobili siti nel Comune di CARRARA(Codice B832) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha	are ca		Dominicale	Agrario		
1	69	973		-	FU D ACCERT		00	70				FRAZIONAMENTO del 30/06/1988 in atti dal 10/04/1990 D. V.400/89 (n. 304.4/1988)	
2	69	1042		-	FU D ACCERT		00	30				FRAZIONAMENTO del 30/06/1988 in atti dal 10/04/1990 D. V.400/89 (n. 303.5/1988)	

Totale: Superficie 01.00 Redditi: Dominicale Agrario

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2
2			(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/1988 Voltura in atti dal 10/04/1990 Repertorio n.: 49394 Rogante: GIANAROLI Sede: CARRARA Registrazione: UR Sede: CARRARA n: 21 del 11/01/1989 (n. 400.2/1989)	



Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ALLEGATO 1
Causa Civile
953/15 RG

Visura per soggetto
limitata ad un comune

Data: 22/06/2016 - Ora: 16.38.47

Fine

Visura n.: T253642 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati al 22/06/2016

2. Unità Immobiliari site nel Comune di CARRARA(Codice B832) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		69	336	14	1		A/2	4	5,5 vani	Totale: 22 m ² Totale escluse aree scoperte** : 19 m ²	Euro 667,52	VIA AVENZA- SARZANA n. 66 piano: T-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
		69	785										
2		69	336	15	1		A/2	2	3,5 vani	Totale: 53 m ² Totale escluse aree scoperte** : 53 m ²	Euro 307,29	VIA AVENZA- SARZANA n. 66 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: vani 9 Rendita: Euro 974,81

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA del 14/04/2000 protocollo n. 35947 in atti dal 14/04/2000 (n. 1624.1/2000)			

Totale Generale: vani 9 Rendita: Euro 974,81

Totale Generale: Superficie 01.00 Redditi: Dominicale Agrario

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Firmato Da: ALBANI ANGILOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b4aa215267a644afea53f857dd3d04e - Firmato Da: PEPE RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 310194899fe9c43c26008b55a80f6520

ALLEGATO 2 Causa Civile 953/15 RG



N=4878500

E=1584000

1 Particella: 336

22-Giu-2016 16:33:25
 Prot. n. T250438/2016
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 Comune: CARRARA
 Foglio: 69

ALLEGATO 3
Causa Civile
953/15 RG



Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al **04/07/2016**

Data: 04/07/2016 - Ora: 10.58.31 Segue

Visura n.: T78979 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CARRARA (Codice: B832)
Catasto Fabbricati	Provincia di MASSA Foglio: 69 Particella: 336 Sub.: 2

Unità immobiliare soppressa dal 14/04/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
1	Urbana	69	336	2	Cens.	Zona					Catastale		VARIAZIONE del 14/04/2000 protocollo n. 35947 in atti dal 14/04/2000 FRAZIONAMENTO E FUSIONE- GARAGE- ABITAZIONE (n. 1624.1/2000)
			785										

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 69 particella 336 sub. 14
- foglio 69 particella 785 sub.
- foglio 69 particella 336 sub. 15
- foglio 69 particella 336 sub. 9

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	69	336	2	Cens.	Zona	A/2	4	6 vani		Euro 728,20 L. 1.410.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO RIFPARIO
			785									

Indirizzo	VIA AVENZA SARZANA n. 66 piano: TI;										
Notifica	-	Partita	21417	Mod.58	4551						

Firmato Da: ALBANI ANGIOLIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serie: 15267a644afea53f857dd3d04e - Firmato Da: PEPE ROSSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serie: 15267a644afea53f857dd3d04e





Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ALLEGATO 3

Causa Civile

953/15 RG

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/07/2016

Data: 04/07/2016 - Ora: 10.58.31 Fine

Visura n.: T78979 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		69	336 785	2	1		A/2	4	6 vani		L. 1.668	Impianto meccanografico del 31/01/1988
Indirizzo		, VIA AVENZA SARZANA n. 66 piano: TI;										
Notifica		-		Partita		21417		Mod.58		4551		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 14/04/2000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 31/01/1988	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

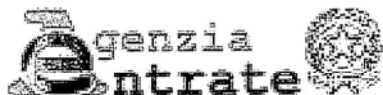
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Firmato Da: ALBANI ANGILOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b4aa21567a644afe53887dd344e - Firmato Da: PEPE RAFAELE Emesso Da: ARUBAPEC



ALLEGATO 4
Causa Civile
953/15 RG



Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al **04/07/2016**

Data: 04/07/2016 - Ora: 11.01.10 Segue

Visura n.: T80791 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CARRARA (Codice: B832)
Catasto Fabbricati	Provincia di MASSA Foglio: 69 Particella: 336 Sub.: 9

Unità immobiliare soppressa dal 14/04/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		69	336	9								VARIAZIONE del 14/04/2000 protocollo n. 35947 in atti dal 14/04/2000 FRAZIONAMENTO E FUSIONE- GARAGE- ABITAZIONE (n. 1624.1/2000)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 69 particella 336 sub. 14
- foglio 69 particella 785 sub.
- foglio 69 particella 336 sub. 15
- foglio 69 particella 336 sub. 2
- foglio 69 particella 785 sub.

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		69	336	9	1		C/6	4	15 m ²		Euro 47,26 L. 91.500	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO ARIFARIO
Indirizzo		VIA PROVINCIALE AVENZA n. 66 piano: 1S										
Notifica	-	Partita		1006765	Mod.58		4551					

Firmato Da: ALBANI ANGILOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial: 15267a644afea53f857dd3d04e - Firmato Da: PEPE RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Angiolo Albani
Via C. e G. Storza, 14
54033 Avenza Carrara (MS)
tel. (fax) 0585/858729

□ ALLEGATO 5
Documentazione Fotografica
(Numero 34 fotografie)

Allegato alla Causa Civile R.G. n°953/15 - Tribunale di Massa
Promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]



FOTO 1: prospetto sud ovest fabbricato



FOTO 2: prospetto nord est fabbricato



FOTO 3: prospetto nord est con particolare dell'accesso al piano seminterrato mediante rampa



FOTO 4: seminterrato – particolare dell'ingresso indipendente e fronte strada con locale adibito a soggiorno



FOTO 5: seminterrato – locale adibito a soggiorno



FOTO 6: seminterrato – locale adibito a cucina



FOTO 7: seminterrato – locale adibito a camera

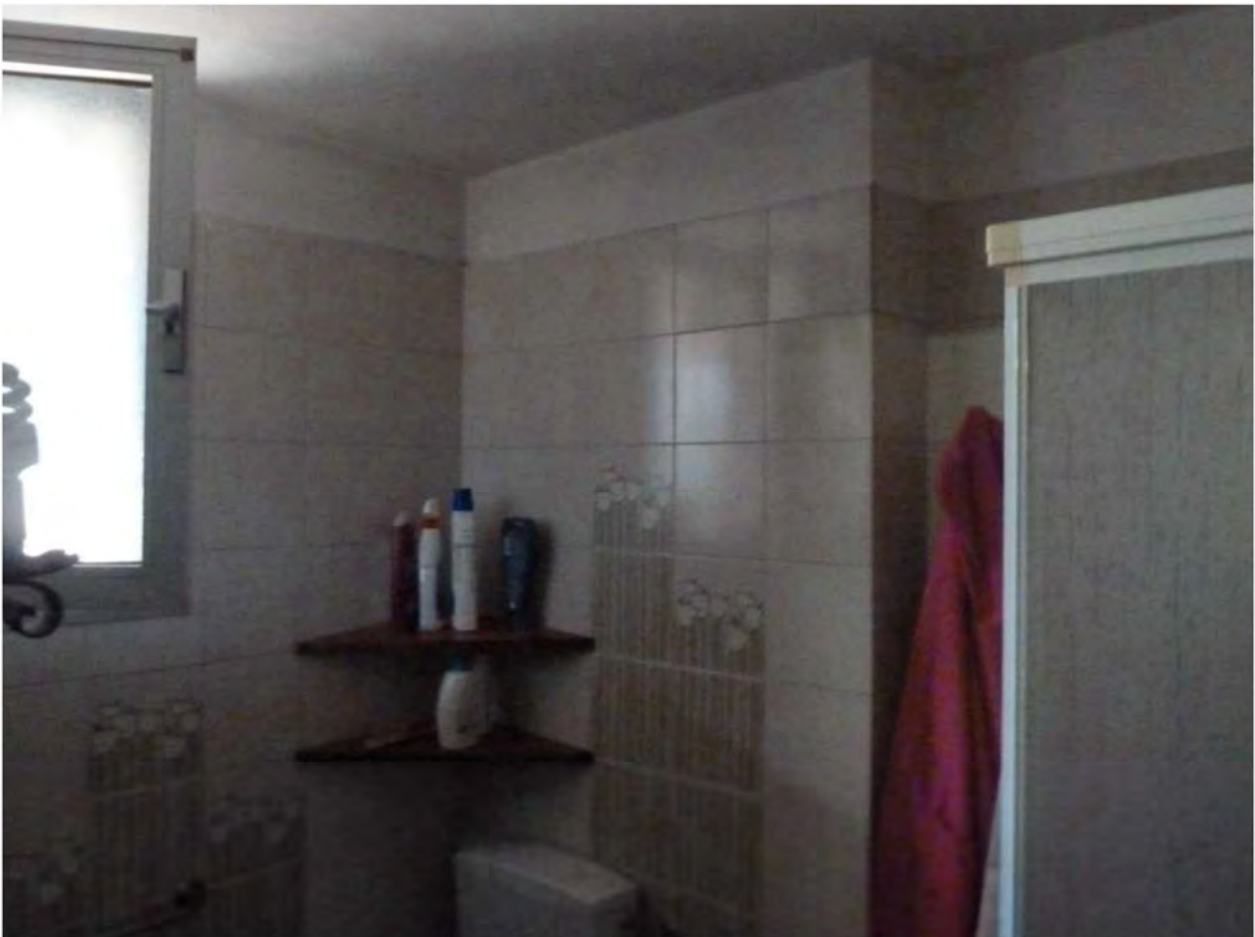


FOTO 8: seminterrato – bagno



FOTO 9: seminterrato – scala interna collegamento con piano rialzato



FOTO 10: piano rialzato – soggiorno



FOTO 11: piano rialzato – cucina



FOTO 12: piano rialzato – cucina





FOTO 13: piano rialzato – terrazzo con accesso principale all'immobile

FOTO 14: piano rialzato – terrazzo





FOTO 15: piano rialzato – vista terrazzo con accesso principale all'immobile



FOTO 16: piano terreno – giardino





FOTO 17: piano terreno - giardino con vista cancello ingresso principale

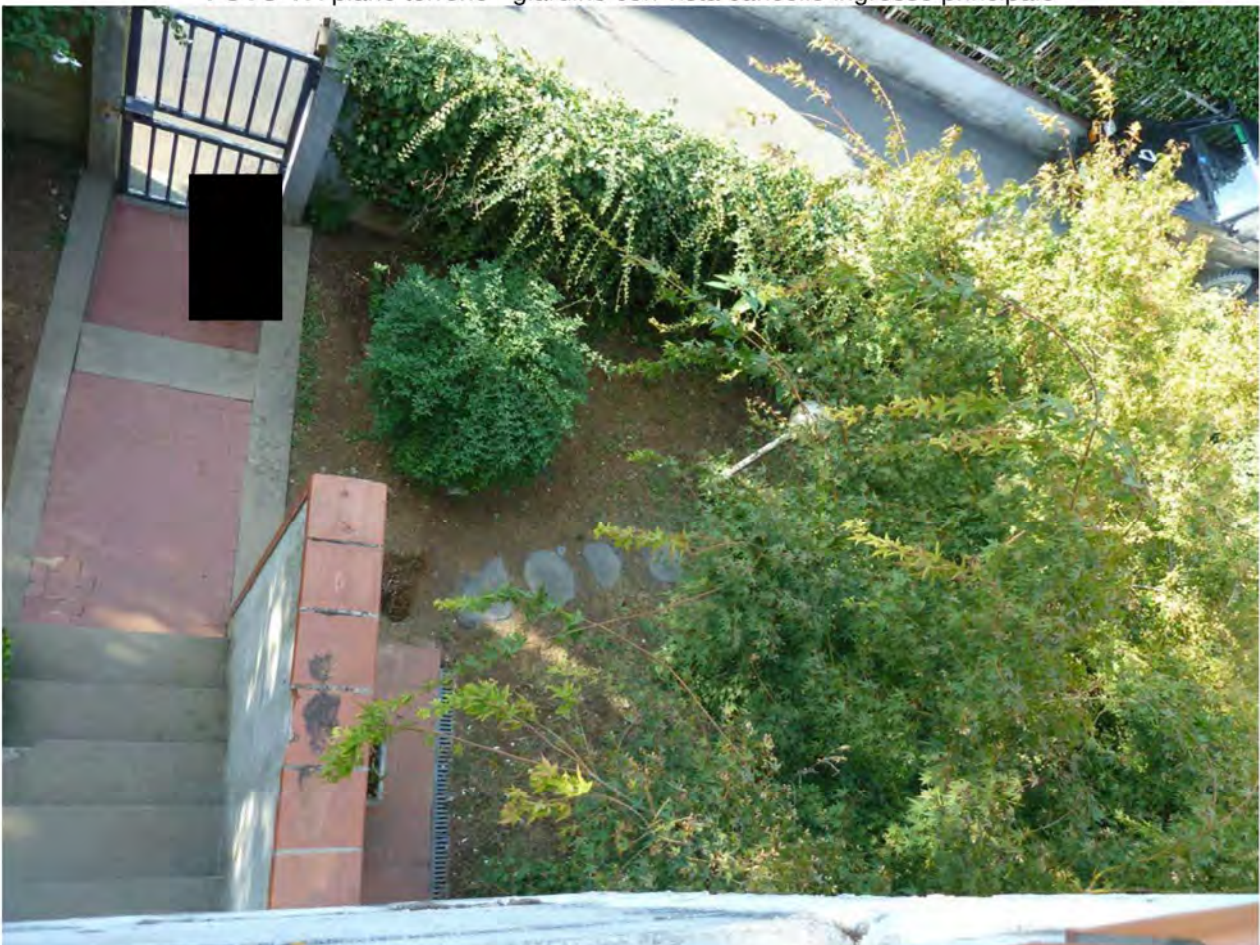


FOTO 18: piano terreno - giardino con vista cancello ingresso principale



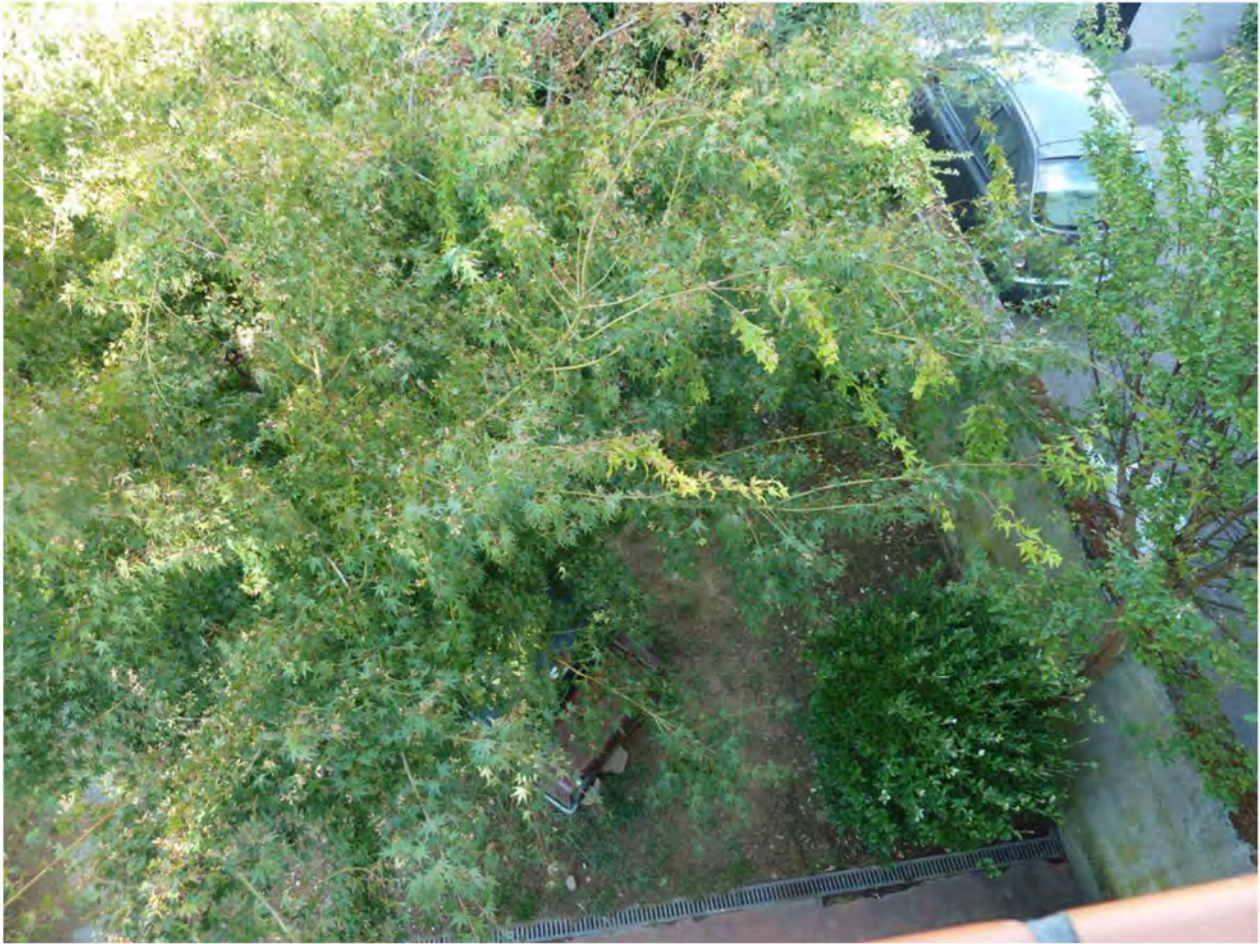


FOTO 19: piano terreno - giardino

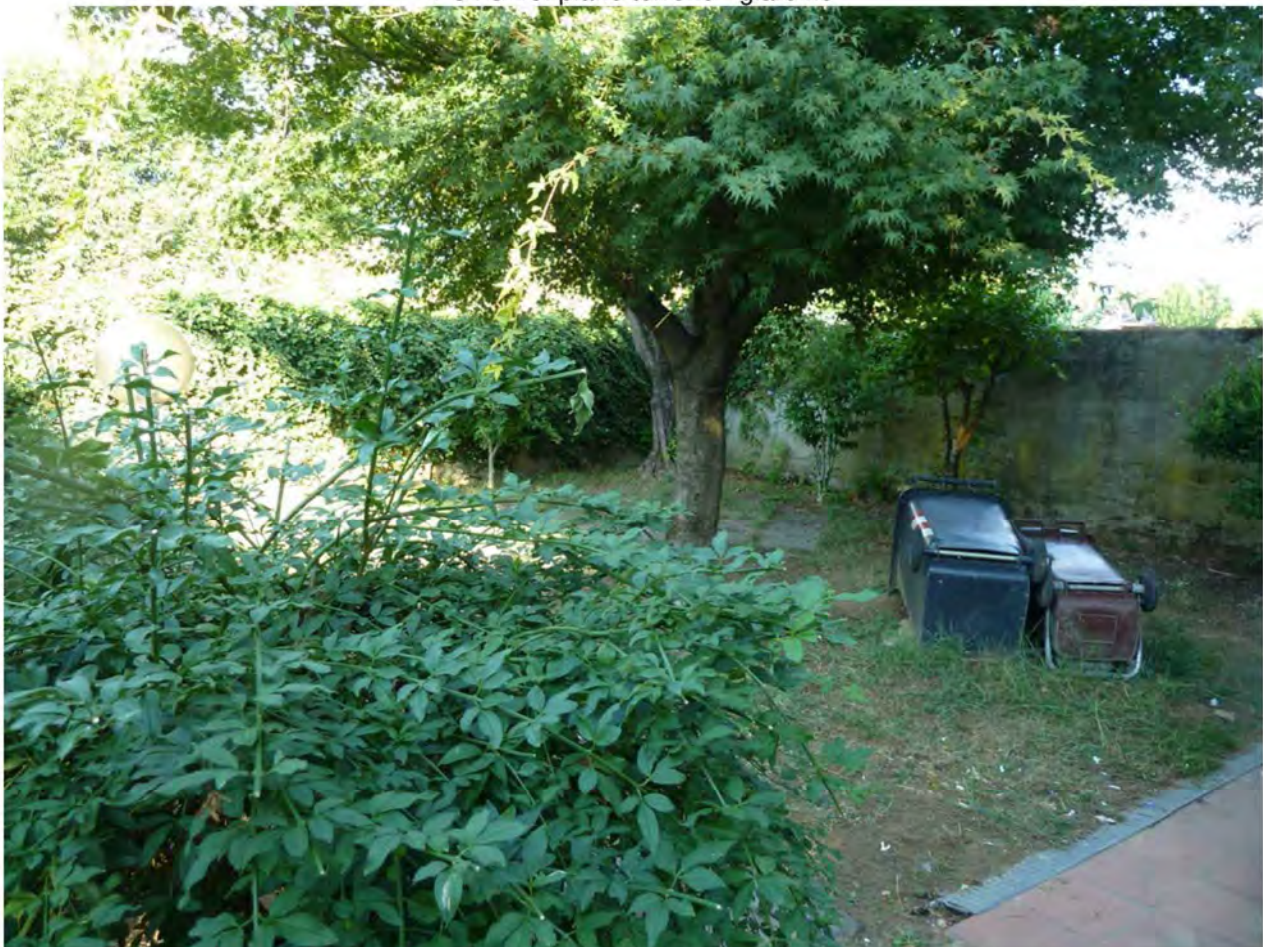


FOTO 20: piano terreno giardino



FOTO 21: piano primo– scala interna collegamento con piano rialzato



FOTO 22: piano primo – disimpegno





FOTO 23: piano primo - camera da letto 1



FOTO 24: piano primo – camera da letto 2





FOTO 25: piano primo - bagno



FOTO 26: piano primo – terrazzo





FOTO 27: piano primo – terrazzo con scala interna collegamento con piano lastrico solare



FOTO 28: piano copertura – arrivo scala interna collegamento con piano primo





FOTO 29: piano copertura – terrazzo con scala interna collegamento con piano lastrico solare

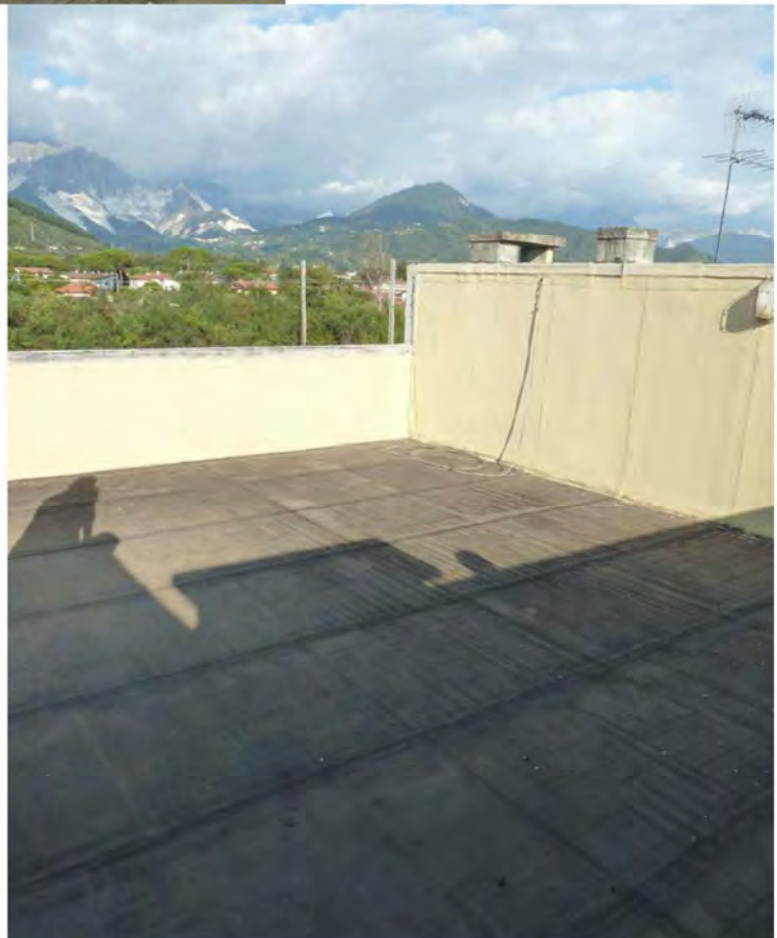


FOTO 30: piano copertura – lastrico solare di proprietà





FOTO 31: Immobile terreni area incolta con cancello grigio– vista



FOTO 32: Immobile terreni – area incolta con cancello grigio particolare





FOTO 33: Immobile terreni area incolta con cancello grigio particolare vista



FOTO 34: Fabbricato vista piano copertura nicchie ca a vista sbarco scala difformi licenziato



LAVORO: **VARIANTE AL**
PROGETTO DI EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE
(CASA DOPPIA) DA COSTRUIRSI IN AVENZA DI
CARRARA, VIA DEL PERO - VIA PROVINCIALE AVENZA
MASSA, SUL TERRENO DI PROPRIETA' DELLA SOCIE-
TA' [REDACTED]
DISTINTO IN CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CARRARA
MAP. 338-367-368-336 FOGLIO N° 60-

TAV. **2**

FABBRICATO **V¹ 2**

PROGETTISTA:
DOTT. ING. [REDACTED]

SCALA: 1:100	1° PROGETTO MAGGIO 1977	VISTO	DISEGNATORE P.R.
	VARIANTE SETTEMBRE 1981		

OGGETTO DEL DISEGNO:
PIANTE

IL PROGETTISTA: [REDACTED]	IL PROPRIETARIO: [REDACTED]	IL COSTRUTTORE: [REDACTED]	IL DIRET. DEI LAVORI: [REDACTED]
-------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	-------------------------------------

L. 1 FEB. 1982

2 VARIANTE

COM. DI PROVINCIA E VIGILI DEL FUOCO - Massa-Carrara

NULLA OSTA DEL PUNTO DI VISTA DELLA PREVENZIONE INCENDI. ESIBITE DA CONTROLLO VV. F. A LAVORI ULTIMI.

n° d' prat. 621 IL COMANDANTE [REDACTED]

Comune CARRARA

Pratica n. 320/E

Massa, 4-5-82



ALLEGATO 6
Causa Civile
953/15 RG

APPROVATO

26 LUG. 1982

CONTROLLATO
IL SINDACO

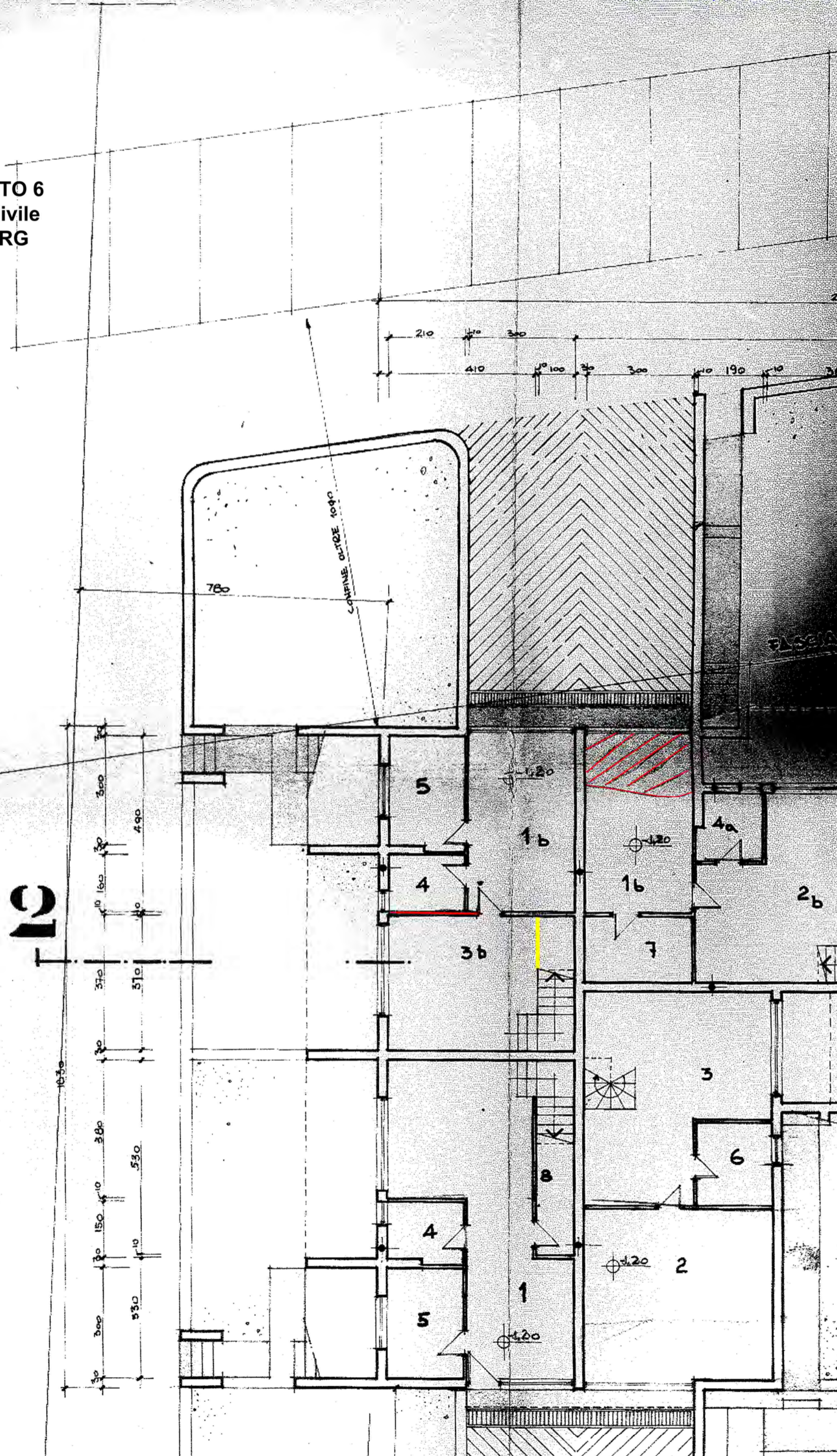
VARIANTE

Approvato dal Sindaco alle condizioni della concessione edilizia originaria n. 46 del 11 LUG. 1979
CARRARA, il 26 LUG. 1982



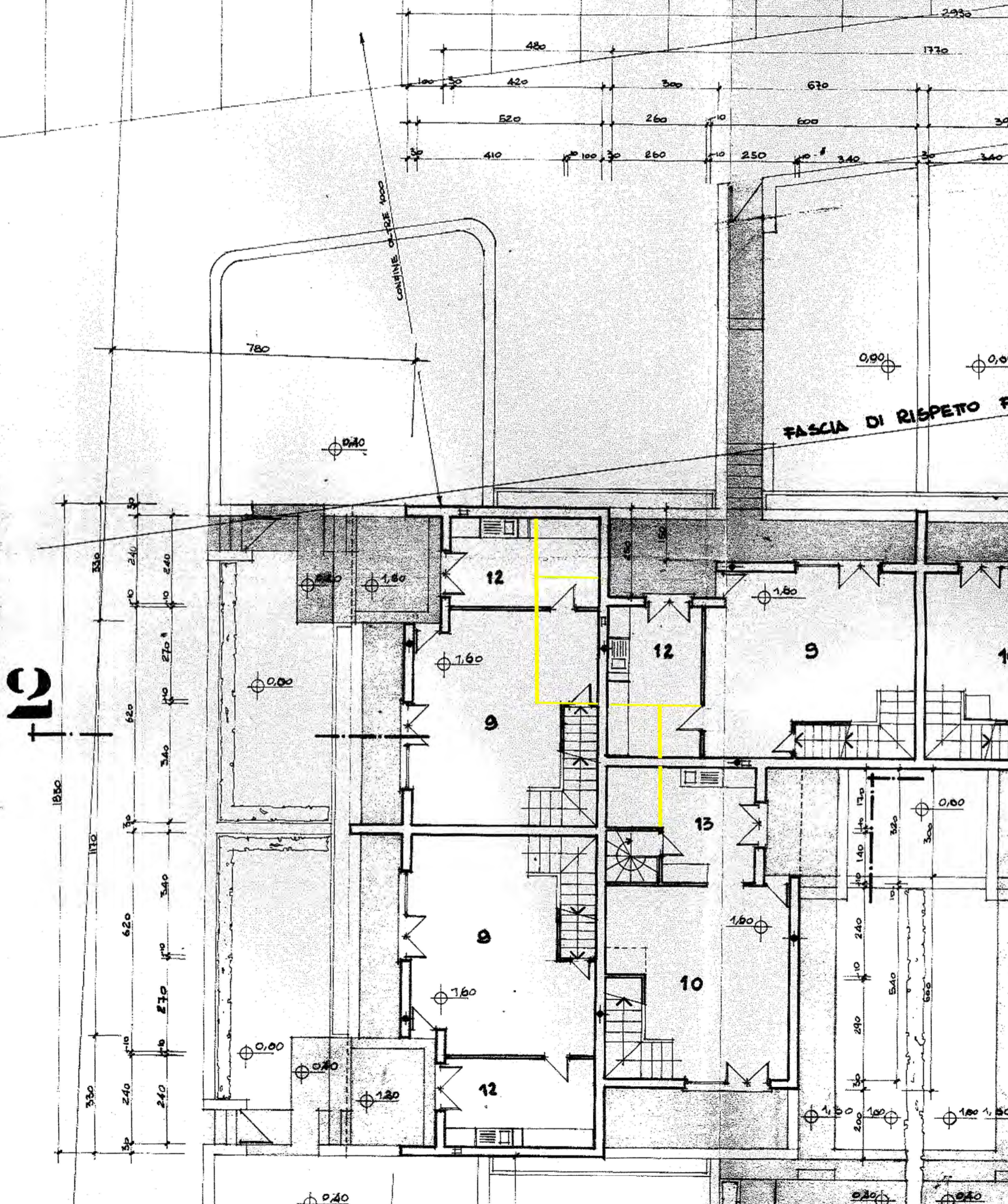
Firmato Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG-CA-3 - Serial#: 310194899fe9c43c26008b55a80f6520

ALLEGATO 6
Causa Civile
953/15 RG



2

ALLEGATO 6
Causa Civile
953/15 RG



LAVORO: **VARIANTE AL**
PROGETTO DI EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE
(CASA DOPPIA) DA COSTRUIRSI IN AVENZA DI
CARRARA, VIA DEL PERO - VIA PROVINCIALE AVENZA
MASSA, SUL TERRENO DI PROPRIETA' DELLA SOCIE-
TA' [REDACTED]
ISTINTO IN CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CARRARA
MAPP. 338-367-368-336 FOGLIO N° 69 -

TAV.

3

FABBRICATO

V^T₂

PROGETTISTA:

[REDACTED]

SCALA:

1:100

1° PROGETTO
MAGGIO 1977
VARIANTE
SETTEMBRE 81

VISTO

DISEGNATORE

P.R.

OGGETTO DEL DISEGNO:

PROSPETTI E SEZIONI

IL PROGETTISTA:

IL PROPRIETARIO:

IL COSTRUTTORE:

IL DIRET. DEI LAVORI:

[REDACTED]

1 FEB. 1982

2 VARIANTE



COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO - Massa-Carrara

NULLA OSTA DAL PUNTO DI VISTA
DELLA PREVENZIONE INCENDI.
ESATE DA CONTROLLO VV. F.
A LAVORI UL. MA.I.

n° di prot. 621 IL COMANDANTE
Comune Carrara *[Signature]*
Pratica n. 320/E
Massa, 4-5-82

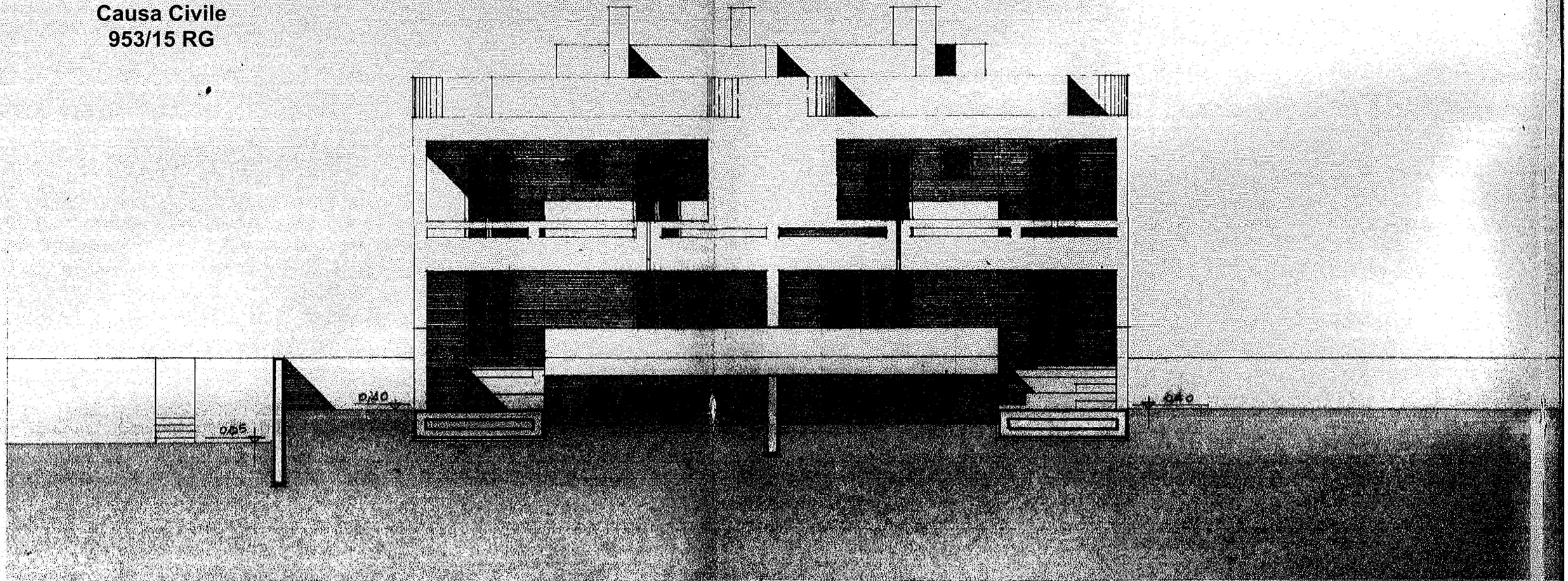
ALLEGATO 7
Causa Civile
953/15 RG

APPROVATO
26 LUG. 1982 **CONTROLLATO**
IL SINDACO

VARIANTE
Approvato dal Sindaco alle condizioni
della concessione edilizia originaria
n. 146 del 11 LUG. 1979
CARRARA 26 LUG. 1982

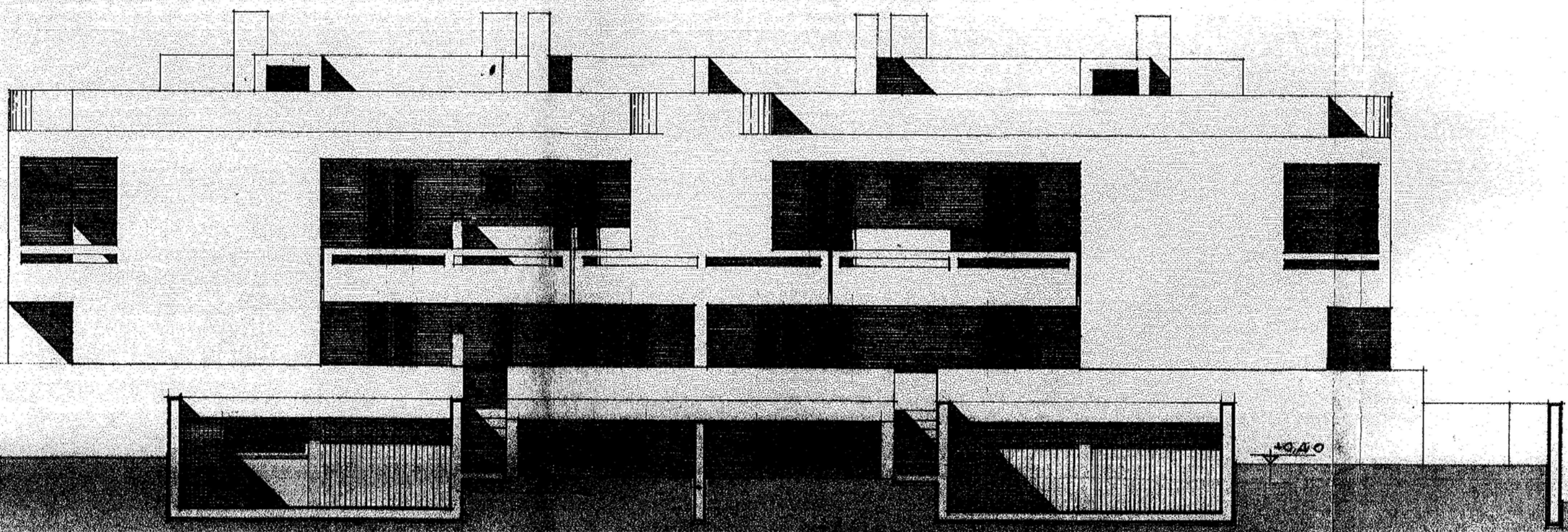


ALLEGATO 7
Causa Civile
953/15 RG



PROSPETTO SUD-EST- SEZ. D-D

ALLEGATO 7
Causa Civile
953/15 RG



PROSPETTO NORD-EST- SEZ. A-A

Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 09/03/2017 Ora 13:07:48
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta MS 8753 del 2017
Ricevuta di cassa n. 2371
Ispezione n. MS 8754/3 del 2017
Inizio ispezione 09/03/2017 13:07:29

Richiedente **BENVENUTI**

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]

Nome: [REDACTED]

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	01/07/1987 al	08/03/2017
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1982 al	30/06/1987

Elenco omonimi

5. [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
4. [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco omocodici

NON SONO STATI REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA EFFETTUATA

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/11/1983 - Registro Particolare 6869 Registro Generale 8278
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/01/1989 - Registro Particolare 248 Registro Generale 281
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 49394 del 29/12/1988
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta MS 8753 del 2017
Ricevuta di cassa n. 2371
Ispezione n. MS 8754/3 del 2017
Inizio ispezione 09/03/2017 13:07:29

Richiedente **BENVENUTI**

Immobili siti in CARRARA(MS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine



MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

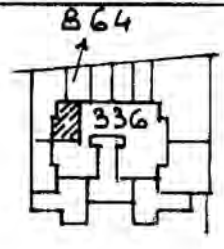
MOD. DM (CEU)

LIRE
500

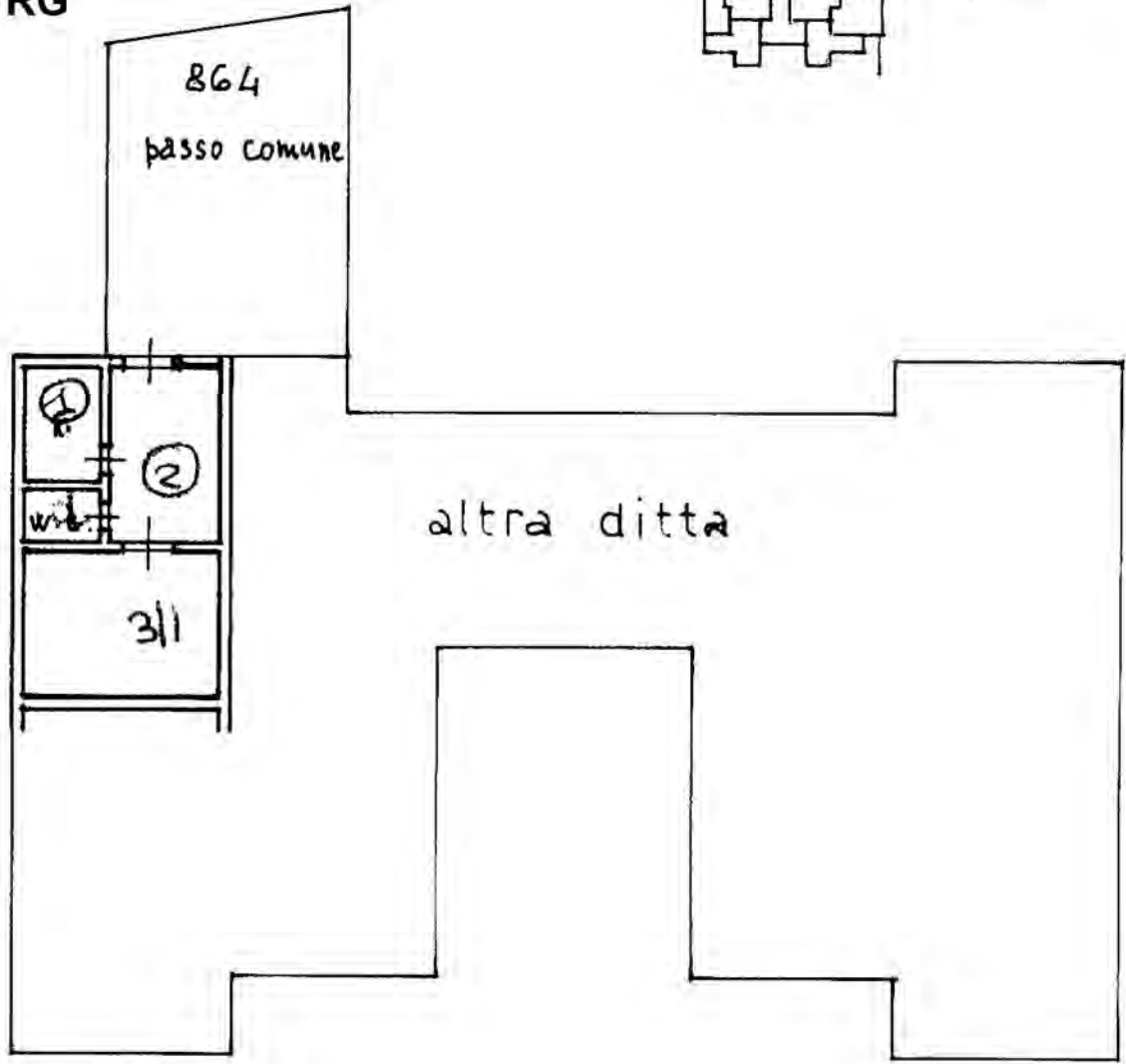
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di CARRARA via Prov. Le AVENZA SARZANA civ. 66

ALLEGATO 9
Causa Civile
953/15 RG



Stralcio planimetrico
Fig. 69 = 1:2000



PIANO SEMINTERRATO

In 250

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto del Fabbricati - Situazione al 04/07/2016 - Comune di CARRARA (B832) - < Foglio: 69 - Particella: 336 - Subalterno: 15 >
VIA AVENZA-SARZANA n. 66 piano: 51

10 metri

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali

Data presentazione: 01/01/2000 - Data: 04/07/2016 - n. T54714 - Richiedente: CPBSMN73C17G143C

Totale sch. 336 sub. 15

Formato di acquisizione: [REDACTED] Formato stampa elemento: 740x108297

data: 03/04/2000 Firma: [REDACTED]

Compilata dal: Geometra

(cognome e nome)

Isritto all'Albo de: Geom.

528

15

Formato stampa elemento: 740x108297

data: 03/04/2000 Firma: Vincio Raffi

Stampa Ufficio

4 APR. 2000

3594



Firmato Da: ALBANI ANGILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b4aa215267a6444afea53857dd3d04e - Firmato Da: PEPE RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 310194899f9e9c43c2608b56a80f6520

MODULARIO
F. 10/1983 487



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

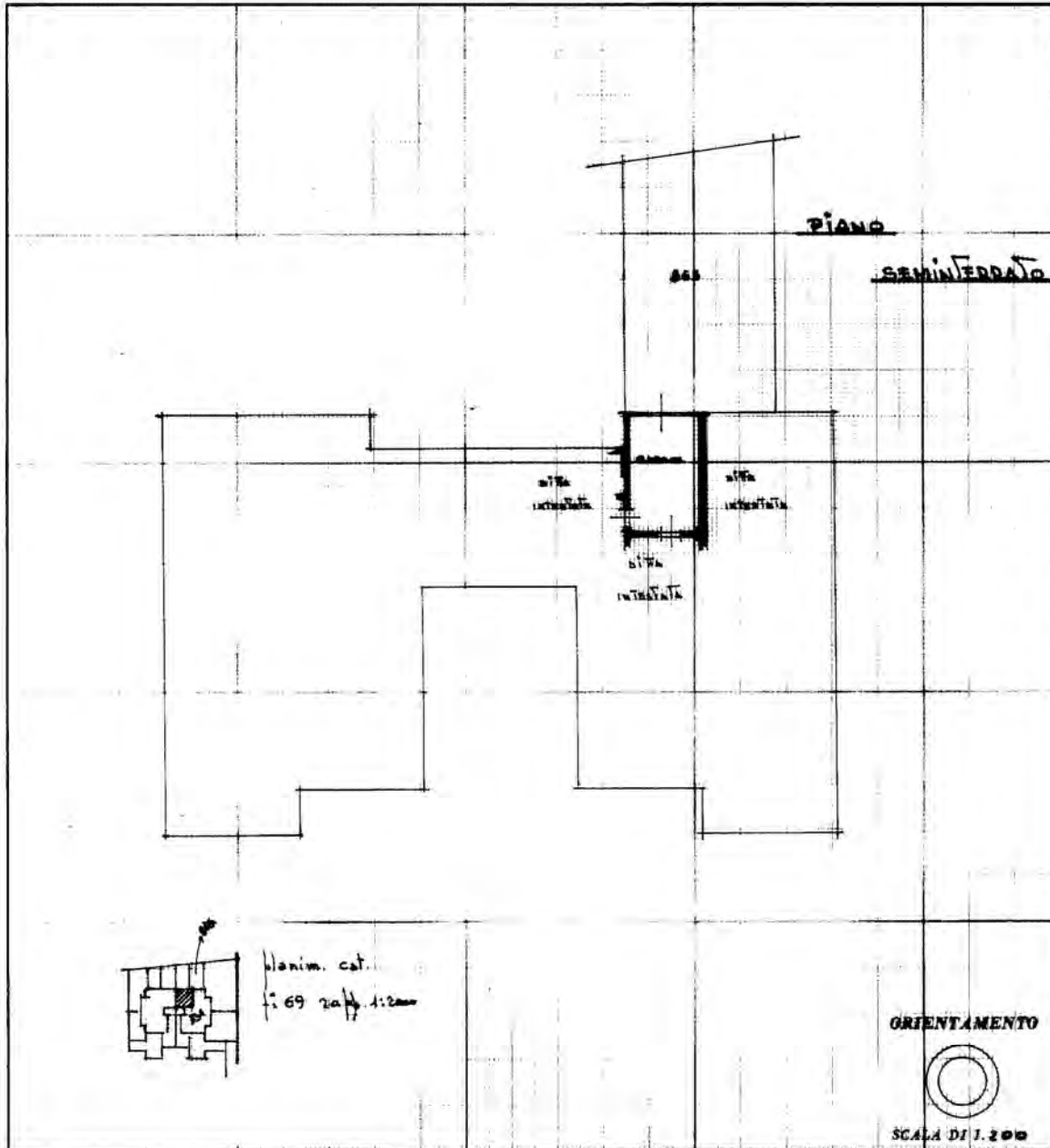
(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1949, N. 660)

Lire
50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CARRARA Via Prov. AVENZA-SARZANA

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MS



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 14 LUG 1983
PROT. N° 1540

*Vedersi la
D.O. n. 2252/1984*

Completata dal [REDACTED]

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di MS

DATA 14 LUG 1983

Firma: [Signature]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/07/2016 - Comune di CARRARA (B832) - < Foglio: 69 - Particella: 336 - Subalterno: 14 >
VIA AVENZA-SARZANA n. 66 piano: T-1-2;

10 metri

Ultima planimetria in atti

STUDIO CAPPETTA
Simone Cappetta geometra
via Madonnina, 12 - 19034 Luni (SP)

ALLEGATO 11
Causa Civile
953/15 RG

TRIBUNALE DI MASSA
Causa Civile n. 953/2015

GOT **dott. Massio Ginesi**

CTU **Ing. Angiolo Albani**

parte Attrice
avv. F. Barsotti - CTP geom. S. Cappetta

parti Convenute
avv. L. Ricciardi e M. Bertolucci - CTP non nominato

Consulenza Tecnica di Parte Attrice

OSSERVAZIONI ALLA RELAZIONE PERITALE IN BOZZA

Sarzana, 8 settembre 2017

Il Consulente Tecnico di Parte



The image shows a circular professional stamp for Simone Cappetta, a geometer. The stamp contains the text: "GEOM. SIMONE CAPPETTA", "ISCRITTO ALL'ALBO", "DEI GEOMETRI", "ALN. 469", and "4 SPEZIA". A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.



MEMORIE DI PARTE ATTRICE

Il sottoscritto geom. Simone Cappetta, in qualità di Consulente Tecnico di Parte Attrice, trasmette le presenti memorie al C.T.U. Ing. Angiolo Albani affinché né tenga conto nella stesura della propria relazione e voglia allegarla alla stessa.

OSSERVAZIONI AL PUNTO: 2.1.1.1 Stima Parametrica Probabile Valore Di Mercato

Lo scrivente, concordando con il CTU per quanto riguarda la formazione della Superficie Commerciale stimata in 153mq e per quanto riguarda la formazione del Coefficiente K stimato in 0.73, si trova in disaccordo con lo stesso sul fatto di mediare il valore desunto dalle tabelle OMI con quello desunto dalle indagini di mercato.

I valori riportati nelle tabelle OMI, sia il minimo che il massimo, vengono formati da una media di valori minimi e massimi i quali tengono già in considerazione sia i prezzi ricavati dagli atti di compravendita sia i valori desunti dalle indagini di mercato stesse, sulla base dell'expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale sia degli operatori immobiliari. Di conseguenza si ritiene di non dover mediare i valori OMI in quanto già comprensivi dei valori ricavabili dalle indagini di mercato.

Concordando con il CTU sulle considerazioni espresse in merito alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato con riguardo al "non buono" stato manutentivo, è stato individuato come probabile valore di mercato, quello medio OMI decurtato del 4%, (importo che si stima sarebbe necessario per far diventare "normale" lo stato manutentivo) ovvero 1800,00 €/mq

da cui deriva un valore dell'immobile pari a :

$$V = V_{OMI} \times K \times C = 1800,00 \times 0.73 \times 153 = \mathbf{\text{€ } 201.042,00}$$

OSSERVAZIONI AL PUNTO: 2.1.1.2 Stima a Valore di Capitalizzazione

Considerazioni analoghe vengono fatte per determinare il valore di mercato attraverso la capitalizzazione dei redditi.

Concordando con il CTU sulla percentuale di imposte e tasse da detrarre al reddito lordo ed al saggio di capitalizzazione individuato, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, allo stato manutentivo del fabbricato e tenendo ben presente che l'attuale



mercato porta un notevole calo delle richieste di locazione per immobili simili, si individua un probabile valore di locazione vicino al minimo OMI ovvero 7,00 €/mq x mese, da cui deriva un valore dell'immobile dato dalla formula : $V = Rn_{OMI} / r$ dove:

$$Rn_{OMI} = (7,00 \times 153 \times 12) - 32\% = \text{€ } 8.739,36$$

$$r = 0,04$$

ovvero, il valore dell'immobile è pari a:

$$V = 8739,36 / 0,04 = \text{€ } 218.484,00$$

CONCLUSIONI

In virtù di quanto sopra esposto si esprime il più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso la media dei valori precedentemente ricavati, ovvero:

$$V = (201.042,00 + \text{€ } 218.484,00) / 2 = \text{€ } 209.763,00$$

al quale vanno detratte le spese per la messa a norma dell'immobile, individuate dal CTU e condivise dal sottoscritto, in € 7.033,00 ottenendo così il valore di mercato di

€ 202.730,00

Per quanto sopra riportato, si invia il CTU a tener conto di quanto espresso nelle presenti memorie ed allegarle alla relazione peritale.

Con riserva di produzione di ulteriori memorie, se ritenute necessarie.

Sarzana, 8 settembre 2017

Il Consulente Tecnico di Parte

