

geometri nardini & tonini - studio tecnico professionale - carrara - via del commercio, 7 - tel./fax 0585/72344 - e-mail: nardini@nardinfrancesco2.191.it

- TRIBUNALE di CARRARA -

GIUDICE RELATORE

Dott.ssa V. CASTAGNA

Causa civile iscritta al n° 6081/'07, promossa da :

- ATTRICE -

contro

- CONVENUTA -

Oggetto : DIVISIONE REALE di IMMOBILE.

Premessa :

Con ordinanza 12.01.'09 della S.V., io sottoscritto Geom. Giampiero Tonini, residente in Carrara, Via Del Commercio, 7 - iscritto all'Albo professionale dei Geometri della Provincia di Massa e Carrara al n° 329 - venivo nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe.

Invitato per il giorno 11.03 s.a. innanzi la S.V., prendevo nozione del mandato quindi, prestato giuramento di rito ad accettazione incarico, stabilita la data di inizio delle operazioni peritali e di deposito di relazione scritta, mi sentivo porre i seguenti quesiti :

- *Accerti il C.T.U. la reale divisibilità o meno del bene oggetto di causa determinandone valore di mercato e valore locatizio.*

mentre,

opponeva :



- **Accerti il C.T.U. presso l'ERP quali siano state le somme corrisposte per il riscatto dell'alloggio e stabilisca l'equo canone alla data della domanda.**

La S.V. ammetteva entrambi, invitandomi a rispondere con relazione scritta sui quesiti così come sopra formulati.

Ciò premesso :

Esaminati gli atti di causa, effettuati gli accertamenti del caso, desunti tutti i dati necessari, svolti gli opportuni rilievi ed indagini in sito, con l'ausilio quale C.T.P. degli Attori, sono in grado, in ossequio ai quesiti postimi, di espletare il mandato conferitomi rassegnando la presente relazione tecnica.

- RELAZIONE TECNICA -

Iniziate le indagini peritali nel giorno ed all'ora prefissati, presso il mio studio in Carrara, alla presenza del solo Convenuto stante l'assenza del C.T.P. designato dagli Attori, causa impegni improrogabili precedentemente assunti, all'occasione Verificati sommariamente i fatti, si concorda per un sopralluogo (vedi verbale allegato "A").

In sopralluogo, alla presenza dei Convenuti

nonché del tecnico degli Attori, tutti preventivamente avvisati, prima di effettuare i rilievi propedeutici all'espletamento del mandato e dopo ampia discussione intercorsa fra i presenti nell'esaltazione delle rispettive ragioni, ho proposto agli istanti l'evenienza di transare la vertenza.



Questa, formulata sotto l'ottica di un acquisto da parte dei Convenuti della quota degli Attori, sulla scorta delle valutazioni del C.T.U., comprensive di oneri in aggiunta e detrazione, avrebbe dovuto perfezionarsi ... una volta sciolte le riserve da parte degli Attori.

Quindi, nello stesso momento, ho proceduto a rilievi, verifiche ed accertamenti funzionali ai quesiti postimi. (vedi verbale allegato "B").

Da allora, si sono alternate proposte che, tendenzialmente, propendevano a far sì che i Convenuti acquisissero l'intera proprietà ad prezzo equo.

Alcuni incontri si sono succeduti nel mio studio, per formulazioni di desiderata, di integrazioni e modifiche, al fine di rendere esaustiva la transazione nell'esame di tutte le tematiche proposte (spese sostenute, locazione non corrisposta, etc.) e/o accettazione. Ed intanto il tempo passava.

Tant'è, che più volte sono stato costretto a rinviare il deposito di relazione scritta, anche invitato dai legali a perseverare nella ricerca di una soluzione concordata, proprio perché, sempre, il traguardo pareva ormai prossimo e raggiungibile.

per gli attori, nel frattempo provvedeva pure a consegnarmi una prima ipotesi d'accordo (allegato "C"), rielaborata poi in fase successiva e sottoscritta pure dagli attori (allegato "E"), a seguito di mio specifico invito (allegato "D").

Sottoposte le risultanze a parte Convenuta questa, dopo numerosi solleciti, mi faceva sapere (tramite terza persona) di non essere interessata alla transazione nelle formulazione proposta (allegato "F"), ritenendola



eccessivamente onerosa.

Le premesse di cui sopra, non per giustificare il gran tempo trascorso, bensì per fissare l'anamnesi degli eventi che ne scandiscono sin qui il percorso.

Infatti, essendo trascorso ulteriormente e vanamente troppo tempo, ho dato seguito all'incarico conferitomi, in sintonia con mia ultima comunicazione al legale dei Convenuti, a ché mi fossero forniti dati utili all'espletamento dell'incarico conferitomi (allegato "G").

Quindi, sviluppati i dati desunti ed elaborato quanto rilevato, ho infine provveduto a redigere relazione tecnica, diretta conseguenza di una linea guida già significata e le risultanze sono state comunicate alle parti interessate, in difetto di osservazioni.

Dal che, in via definitiva :

Nel merito :

Accerti il C.T.U. la reale divisibilità o meno del bene oggetto di causa determinandone valore di mercato e valore locatizio.

In località "Padula" del Comune di Carrara, posto in fregio a pubblica - Via Sorgnano - per i fronti maggiori, è ubicato un compendio immobiliare, già di proprietà ERP (ex I.A.C.P.).

Rappresentato da 2 fabbricati simili, di n° 4 piani fuori terra e compreso in un tornante della via pubblica, è stato edificato a seguito di regolari autorizzazioni nell'anno 1958, in forza di L. 2/7/1949 (c.d. "Legge Tupini"). Consta di sei appartamenti per ciascun fabbricato, distribuiti a coppie "speculari" per piano, con relativi ripostigli a piano terreno.

Il "bene" oggetto della presente, è costituito da abitazione civile



posta a piano primo di fabbricato "interno" nei confronti del tornante, ovvero lato Spezia ed è composto da cucina e soggiorno, da cui si accede a due prospicienti balconi, due camere e W.C., oltre a ingresso-corridoio e ripostiglio a piano terreno (vedi planimetrie allegato "H").

Censito al catasto fabbricati al F.o 30, mappale 1213 sub 1, Z.C. 1 Cat. A/2 Cl. 3 di vani 5 e R. € 516,46, già contrattualmente locato con patto di futura vendita dante causa delle Parti, fu trasferito alle stesse nelle attuali quote in forza di Sentenza della Corte d'Appello di Genova n° 162 del 19/01/2006 (vedi visura catastale storica allegato "I").

Attualmente nell'uso e nella disponibilità di parte Convenuta, dimostra interventi significativi di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche per quanto attiene l'intero fabbricato.

Risultano evidenti le opere di ammodernamento dell'immobile, quali riattamento della cucina e bagno, infissi esterni, pavimentazione e sanitari bagno e rivestimenti, oltre che recenti opere manutentive in genere, e realizzazione di impianto termo-autonomo, prima inesistente. Così come interventi avvenuti da poco sul fabbricato.

Ma, malgrado richieste ripetute, non mi è mai stata consegnata alcuna attestazione comprovante (vedi lettera fax - allegato "G"). Ovvero pezza giustificativa, né delle opere, né della tempistica e neppure degli importi.

In buono stato di conservazione e manutenzione globale, il fabbricato nel complesso si presenta con aspetto gradevole, formalmente corretto, pur con linee geometriche estremamente semplici, regolari e sobrie.



Ben strutturato e con discreta ubicazione rapportata all'ambiente circostante, ancorché costretto su due fronti da strada pubblica. In "periferia" rispetto il centro "cittadino" propriamente detto ovvero, l'originario nucleo storico, giacché proprio ai bordi della zona edificata, lato Carrione, Via per Sorgnano, può vantare nei confronti di queste benefici, se non in termini stretti di servizi, comunque in termini di tranquillità e vivibilità.

Nel suo insieme, l'abitazione risulta funzionalmente corretta, razionalmente disposta e priva di spazi superflui, ancor più nel rapporto vani/superficie utile.

In buon stato di manutenzione e conservazione, anche per i recenti lavori sopra detti, denuncia l'applicazione di materiali d'uso correnti ed ordinari.

Come detto, l'impianto di riscaldamento è stato rinnovato, con applicazione di nuove piastre radianti. Meglio, installato ex novo, giacché all'origine inesistente. L'impianto elettrico è sotto traccia. Impianto citofonico TV e SIP, idro-sanitario e fognante a norma.

Il vano accessorio ad uso ripostiglio rappresenta un'indubbia comodità, quantunque dislocato a piano diverso dall'abitazione. Presenta tracce vistose di umidità.

La superficie vendibile ragguagliata dell'appartamento è pari a mq **86,00** ca., delle terrazze, mq **7,00** ca., del ripostiglio a piano terra, mq **7,50** ca.

La natura del bene, nell'apprezzamento della destinazione e dell'uso, dimensione, disposizione e servizi di cui è fornito, indicano che



questo non è divisibile. Ovvero, non è "comodamente divisibile" ai sensi dell'art. 720 del C.C..

Valore di mercato :

Atteso lo scopo della presente, considerato che l'immobile è ubicato in zona edificata residenziale, periferica rispetto il nucleo di Carrara, ma comunque appetibile e ricercata, inserito in un contesto abitativo e di servizi, risulta agevole l'accertamento di un mercato di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari, per cui applicherò il metodo diretto di stima, o comparativo, riferendo i valori di mercato all'unità di misura rappresentata, per il caso di specie, dal metro quadrato.

Effettuate quindi tutte le indagini ed accertamenti necessari al fine di classificare esattamente il bene da stimare, onde inserirlo in una scala di prezzi correnti, stabilita una scala di valori dipendente dal mercato, sia per ubicazione, stato di consistenza e di manutenzione, età e stato di conservazione, per grado di finitura, per materiali impiegati e funzionalità abitativa, valutato l'aspetto architettonico, i materiali d'uso, anche in rapporto alla destinazione, le infrastrutture di zona, l'inserimento nel contesto ambientale circostante ed i servizi di cui l'immobile è fornito, considerata la richiesta di beni consimili in zona e l'attuale offerta del mercato, reputo di essere nel giusto facendo coincidere i valori dei beni da stimare con le cifre di seguito espresse, diretta conseguenza delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra riportate, ottenendo le seguenti risultanze :

- ABITAZIONE :

mq **86,00** x € 1.800,00 = € 154.800,00



- TERRAZZE :

mq 7,00 x € 900,00 = € 6.300,00

- RIPOSTIGLIO:

mq 7,50 x € 1.000,00 = € 7.500,00

TOTALE € 168.600,00

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO € 170.000,00

N.B. : L'attuale momento economico di depressione del mercato immobiliare, che perdura ormai da alcuni anni, fa sì che il valore espresso possa essere ritenuto pressoché congruo (con oscillazione di pochi punti percentuali), anche riferito alla data della domanda. E pure per all'immediato futuro.

Infatti, la stagnazione e conseguente stabilizzazione del mercato, che riscontra un eccesso di "offerta", nella difficoltà della "domanda", dipende proprio dall'incertezza del futuro, in termini economici, che sconsigliano investimenti a lungo termine e pure dalla difficoltà di accesso a mutuo, nella carenza di capitale iniziale e/o liquidità.

Valore locatizio :

In difetto di indicazioni, reputo corretto riferire il valore richiesto alla data della "domanda", ossia, **novembre 2007**.

Orbene, per l'abitazione de qua, è concretamente ipotizzabile un canone di locazione mensile, contrattato in un libero mercato dei fitti che, per immobili simili ed in analoga posizione, si attestava all'epoca di riferimento, attorno a €/mq **4,50 ÷ 5,5**.

Da qui, il **Valore locatizio medio mensile al novembre 2007 :**

Superficie ragguagliata pari a mq 90,00 x € 5,00 = € **450,00**



Si veda pure, a **raffronto e supporto**, l'**Accordo Territoriale del Comune di Carrara** in attuazione della L. 9/12/'98 n° 431 che, per l'immobile di specie, prevedeva:

Superficie utile "convenzionale" dell'abitazione =

- Abitazione mq **73,00**
- Terrazze e ripostiglio mq **14.5 x 0.25 = 3,63**

Classificazione : Tipo "B"

Zona 2 : Avenza, Fossola, Carrara e zone limitrofe.

Da cui derivava, quale dato medio, nella considerazione di valori oscillanti fra € 6,40 max / min € 4,20 : riferiti a **ottobre 2003** - € 7,20 max / min € 4,40 : riferiti a **settembre 2008**, ed in difetto di ulteriori discriminanti previste per particolari accordi, il canone mensile :

$$\text{mq } 76,63 \times \text{€}/\text{mq } 6,00 \text{ (valore medio)} = \text{€ } 460,00.$$

- Accerti il C.T.U. presso l'ERP quali siano state le somme corrisposte per il riscatto dell'alloggio e stabilisca l'equo canone alla data della domanda.

L'ERP, interpellata, non mi ha potuto dare risposta in quanto non è in grado di rintracciare documentazione nei suoi archivi.

Soltanto nell'espressione di un "ordine di grandezza", nell'analisi di analoghe situazioni, riferisco che le somme corrisposte per il riscatto avrebbero potuto aggirarsi attorno ad € 1.000,00 ÷ 2.000,00.

La parte interessata però, dovrebbe esserne a conoscenza. A questa è stata rivolta domanda (vedi allegato "G") di integrazione dati, rimasta disattesa.

L'equo canone richiesto, nel caso di specie, si identifica col "valore



locativo" e questo è stato sopra indicato in ragione di €/mensili 450,00, con riferimento alla data della domanda : novembre 2007.

Infatti, con l'avvento della L.392/98, i parametri delle L. 392/78 (Equo Canone) sono stati superati.

Tanto era dovuto ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Il C.T.U.

Geom. Giampiero Tonini

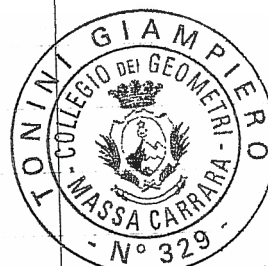


Carrara, li 15.04.2011.

Raffa - Bruschi

Allegati :

- A. - Verbale inizio operazioni peritali.
- B. - Verbale in sopralluogo.
- C. - Scioglimento di riserva ipotesi transattiva - Geom. Lombardi.
- D. - Lettera fax del 25.11.'09 - C.T.U..
- E. - Proposta transattiva - Geom. Lombardi.
- F. - Lettera fax 15.04.'10 - C.T.U..
- G. - Lettera fax 28.03.'11 - C.T.U..
- H. - Planimetrie appartamento.
- I. - Visura storica appartamento.
- Documentazione fotografica.



TRIBUNALE DI MASSA
Sez. Distaccata di CARRARA
Depositato in Cancelleria
Carrara il 03/05

IL CANCELLIERE
(RAFFA BRUSCHI)

