

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Perizia giudiziale nella causa civile promossa da:

- [REDACTED]
[REDACTED] s.

c o n t r o

- [REDACTED]
[REDACTED]

e

- [REDACTED]

N.R.G. n°2014/2011

G.I. Dott. ALESSANDRO PELLEGRÌ

Rinvio Udiienza al 28.10.2014

C.T.U. Geom. Tiziana Marrazzo

Il Giudice Ill.mo Dott. Alessandro Pellegrì nella sopracitata causa, nominava C.T.U. la Geom. Tiziana Marrazzo, con studio in Massa, Piazza A. De Gasperi n° 4, convocandola all'udienza **del 15.04.2014 alle ore 9:00.**

Alla sopracitata data la sottoscritta si presentava innanzi al G.I., accogliendo il mandato gentilmente propositole e, previo espletamento delle formalità di rito, ricevere i seguenti quesiti:
“Il CTU presa visione diretta degli immobili costituenti

Geom. Tiziana Marrazzo

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

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

oggetto del presente processo, effettui una stima del valore commerciale attuale dei suddetti immobili, dichiara se il compendio immobiliare in questione sia comodamente divisibile in natura, nel caso di divisibilità formi i lotti in maniera tale da ridurre al minimo i conguagli, nel caso di indivisibilità la dichiara indicandone le ragioni”

Al C.T.U. veniva concesso il termine di 90 giorni, previo l’esperienza del contraddittorio con le parti , con dichiarazione in udienza che, le operazioni peritali, avrebbero avuto inizio il giorno **08.05.2014 alle ore 17:00**, presso lo studio del CTU.

Alla data di inizio operazioni, erano presenti: **per la parte attrice** [REDACTED]; **per parte convenuta** [REDACTED]

I procuratori delle parti evidenziavano a verbale (allegato n. 34), gli interessi degli attori di rimanere in comunione, così come per il convenuto costituito, di avere interesse a rimanere eventualmente anche in comunione con il convento contumace. E pertanto i procuratori chiedevano al CTU di formare i lotti tenuto conto di detti parametri.

Il C.T.U. proponeva ai presenti di esperire un tentativo di conciliazione prima di procedere al deposito della consulenza, procedendo nel contempo con gli accertamenti necessari all’espletamento dell’incarico. Le operazioni peritali

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

proseguivano sulla località il giorno **16.05.2014 alle ore 9.30.**

Presso gli immobili oggetto di causa, ubicati in località Casette di Massa, erano presenti, [REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

Le parti presenti consentivano al CTU di accedere alle due abitazioni per effettuare foto e misure, con redazione di verbale sottoscritto dai presenti. I due manufatti esterni alle abitazioni non potevano invece essere ispezionati in quanto chiusi.

In data 23.05.2014 si teneva altra sessione in studio del CTU, alla presenza [REDAZIONE]

[REDAZIONE]. Il CTU, preso atto dello stato dei luoghi e consistenza delle unità immobiliari, definiva le superfici da porre a base di calcolo, mostrando i grafici redatti ai presenti, e indicativamente attribuiva un valore al metro quadrato agli immobili, da definire dopo le verifiche sulla regolarità urbanistica degli stessi.

In data 28.05.2014 il CTU, in contraddittorio con il CTP, come stabilito nella sessione del 23.05 u.s., esperiva verifiche presso il Comune di Massa Settore Urbanistica.

In data 10.06.2014 il CTU comunicava alle parti il secondo sopralluogo per la verifica della consistenza dei due manufatti, per il **giorno 12.06.2014 ore 9.30.**

Il secondo sopralluogo si svolgeva alla presenza [REDAZIONE]

Geom. Tiziana Marrazzo

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

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

[REDACTED], nessuno presente per parte convenuta. Il CTU poteva visionare solo dall'esterno i due manufatti: il manufatto in bozze, in quanto del tutto circondato da vegetazione, il box in lamiera, in quanto pur avendo [REDACTED] le chiavi, non si riusciva ad aprire. [REDACTED] dichiarava che i due manufatti non vengono utilizzati da lungo tempo.

Le superfici dei due manufatti verranno desunte dalle planimetrie ritrovate nei pubblici uffici.

Breve cronistoria della vertenza

La vertenza si instaurava per lo scioglimento della comunione ereditaria per successione legittima in morte [REDACTED].

[REDACTED] veniva devoluta per legge agli eredi legittimi [REDACTED].

[REDACTED] come risulta da Denuncia di Successione n° 46 vol. 447 del 24.10.2007, presentata all'Agenzia delle Entrate di Massa Carrara.

Gli immobili elencati nella Denuncia di Successione sono :

Fabbricati

-**foglio 22 mappale 499 sub. 1**-Frazione Comunale Casette n. 83
quota di 2/3 (12/18):

-**foglio 22 mappale 499 sub. 3**-Frazione Comunale Casette n. 83

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

quota di 2/3 (12/18);

- foglio 22 mappale 499 sub. 6-Frazione Comunale Casette n. 83
quota di 2/3 (12/18).

In Denuncia di Successione non risulta riportato il subalterno 5, corte pertinenziale, che dovrà essere oggetto di Denuncia di Successione integrativa.

Nel quadro “altri beni” risultano i seguenti beni mobili per la quota di 1/1:

- libretto di risparmio postale nominativo ordinario numero 5857613 presso ufficio postale di Massa-Casette **valore € 10.770,22;**

- libretto di deposito nominativo a risparmio libero numero 18293344 c.c. 26 dep. 102 presso Cassa di risparmio di Carrara filiale di Massa **valore € 17.023,29;**

- buono fruttifero postale serie B 16 numero 00001213114600515 presso ufficio postale di Casette di Massa **valore € 2.500,00.**

Prima del deposito della relazione il CTU esperiva il contraddittorio, inviando la bozza e relativi allegati in data 30.06.2014, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, [REDACTED] (A.R. 14975355172-2) e agli [REDACTED] (A.R. 14975355171-1). In data 22.07.2014, il

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

CTU riceveva le osservazioni ~~████████████████████~~ per parte convenuta (allegato n. 62). Nessuna osservazione veniva inviata da parte attrice.

Per una più facile lettura della risposta all'osservazione il CTU la colloca al punto interessato, ossia a pag. 13-14 (calcolo diritto di superficie immobile donato).

RISPOSTA AI QUESITI

DESCRIZIONE BENI ASSE EREDITARIO DI

RICCI SILVIA

Referenze catastali

Gli immobili oggetto di divisione sono tutti ubicati in Comune di Massa, in località Casette, Via delle Cave n. 83.

All'Agenzia del Territorio di Massa Carrara gli immobili sono censiti al foglio 22 mappale 449:

- 1) subalterno 1- Via Comunale Casette n. 83 categoria A/3 di classe 1, vani 5, rendita € 245,32, piano T ;**
- 2) subalterno 3- Via Comunale Casette n. 83 categoria A/3 di classe 2, vani 4,5, rendita € 441,57, piano T ;**
- 3) subalterno 6- Via Comunale Casette n. 83 categoria C/2 di classe 2, mq. 32, rendita € 49,58, piano T-1;**
- 4) subalterno 5- Via Comunale Casette n. 83 bene comune non censibile (CORTE) ai sub. 1 e 3.**

La ditta catastale è cointestata per parte dell'area a certi

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

██████████ per aver realizzato un piccolo ampliamento al fabbricato di cui al subalterno 1, sul terreno al mappale 498 di proprietà di eredi ██████████. Quanto sopra ha comportato la non corretta intestazione di tutta la proprietà ██████████ con detti ██████████ anziché limitatamente alle porzioni effettivamente interessate, e senza l'individuazione di precise quote sull'area. Questo perché, in tempi passati, le ditte catastali venivano così intestate, determinando queste imprecisioni, che dovranno essere rettificare, e provvedere a presentare all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara le planimetrie con le due porzioni di unità immobiliari urbane costituenti il subalterno 1. Predisposizione finalizzata al trasferimento dei diritti con atto notarile, consolidando la piena proprietà in ragione di 1/6 ciascuno, in capo agli eredi di ██████████. A tale proposito i legali delle parti riferivano che è in corso procedura di usucapione per l'acquisizione di queste porzioni.

Descrizione immobili

Gli immobili costituenti l'asse ereditario sono accessibili solo a piedi, mediante viottolo a gradoni in cemento che serve anche le proprietà di terzi estranei alla causa, che collega con la strada pubblica soprastante (foto n. 5 allegato 12).

Alla proprietà si accede attraverso cancello a due ante, segue una scalinata in comune ai subalterni 1-3-5-6 (foto n 4 allegato 11) oggetto di causa, ma anche comune al sub. 2 di proprietà

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

esclusiva di [REDACTED]

La seconda rampa di scale, di più modeste dimensioni, ubicata tra i due fabbricati sub. 1 e 3, (foto n 7 allegato 13) resta in comune tra queste due unità, e al sub. 6 per l'accesso agli stessi.

Gli immobili di cui trattasi sono costituiti da due fabbricati ad uso residenziale, due manufatti ad uso locali deposito, e corte pertinenziale, nel dettaglio qui di seguito descritti.

1) Trattasi di unità immobiliare (sub. 1) ad uso residenziale posta al piano terra di fabbricato costituito in totale da tre piani fuori terra. I due piani soprastanti sono del [REDACTED] [REDACTED] (unità immobiliare identificata dal sub. 2), e non sono oggetto di divisione ereditaria, in quanto costruiti in virtù di diritto di sopraelevazione donatogli dai genitori nel 1980, diritto di sopraelevazione il cui valore dovrà essere invece computato, in quanto donato allo stesso in conto parte, e riunito fittiziamente alla massa ereditaria.

L'immobile al piano terra, identificato al subalterno 1, è costituito da ingresso, camera, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, e ripostiglio. Sull'area esterna insiste piccolo manufatto di pertinenza dell'abitazione uso wc, realizzato in muratura, avente altezza interna di h 1,80 circa e superficie lorda di mq. 3,36.

Le rifiniture dell'abitazione sono le seguenti: pavimenti

Geom. Tiziana Marrazzo

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

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

prevalentemente in graniglia di cemento, impianto di riscaldamento alimentati da caldaia a gas e termosifoni in ghisa. Antistante il fabbricato vi è una piccola area pertinenziale di circa mq. 98,00 catastali, (parte sub. 5). La costruzione della porzione di fabbricato risale al 1959, poi ampliata negli anni 60.

Stato di possesso dell'immobile:

L'abitazione è stata locata a terzi estranei alla causa con regolare contratto di affitto, registrato a Massa il 28.04.2009 al n. 732-3, scaduto il 30.04.2014, come riferito dal CTP ██████████ ██████████, il quale pure riferiva che è in corso l'aggiornamento del contratto.

2) Trattasi di unità immobiliare (sub. 3) ad uso residenziale costituita da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, bagno, piccolo portico all'ingresso, con cantina di pertinenza avente accesso unico dall'esterno del fabbricato.

Le rifiniture dell'abitazione sono le seguenti: pavimenti e rivestimenti in ceramica, dotata di camino e stufa a legna.

Antistante il fabbricato vi è una piccola area pertinenziale di circa mq. 66,00 catastali (parte sub. 5). Il fabbricato è stato costruito nei primi anni 60. Dal sopralluogo effettuato si evidenziano alcune infiltrazioni derivanti dalla copertura.

Stato di possesso dell'immobile:

L'abitazione al momento del sopralluogo risultava libera.

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

3) Box in lamiera di superficie lorda di mq. 13,40 circa, e sottostante manufatto in bozze di superficie lorda di mq. 20,30 circa, ad uso locali deposito (sub. 6). Unico accesso al manufatto in bozze è rappresentato da cancello pedonale ubicato sulla recinzione in prossimità del fabbricato al subalterno 3, attraverso il terreno identificato dal mappale 1189 di terzi estranei alla causa.

Stato di possesso degli immobili:

Parte attrice ha dichiarato che i manufatti non sono utilizzati da molti anni.

4) Terreno pertinenziale (sub. 5), di cui una grande parte è sul retro dei fabbricati e risulta terrazzato, tenuto a verde. Una parte è stato destinato all'accesso delle proprietà con passo a piedi; una piccola porzione, come già descritto, posta sul fronte delle due abitazioni è la loro corte pertinenziale esclusiva, già delimitata da recinzione in rete metallica. La superficie del terreno, escluse le porzioni antistanti i fabbricati e l'area occupata dai fabbricati stessi, oltre che il passaggio comune ai sub. 1-3-6, risulta essere di circa mq. 622,00 catastali.

Gli immobili di cui sopra, in base al PRG del Comune di Massa, sono ubicati in zona di Saturazione "B3", Area contigua Parco Apuane, vincolo idrogeologico, Pericolo Frane Elevato, e Molto Elevato in prossimità dei fabbricati.

Si precisa che la potenzialità edificatoria dell'intero lotto è

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

satura, per l'avvenuta edificazione dei fabbricati esistenti, e quindi il terreno di cui al sub. 5 parte, per mq. 622,00 circa, sarà valutato alla stregua di un terreno pertinenziale ai fabbricati, tenuto conto dei diritti di passo esistenti sullo stesso.

CONFORMITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Dall' esame della documentazione reperita presso il Comune di Massa, Settore Edilizia Privata, risultano i seguenti titoli abilitativi.

Per il fabbricato foglio 22 mappale 449 sub. 1.

Licenza Edilizia n. 250 approvata dalla Commissione Edilizia il 21.06.1956, e rilasciata a nome ██████████, per la costruzione del fabbricato.

Per i fabbricati foglio 22 mappale 449 sub. 1-3-6.

Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 prot. 4020 del 11.04.1986 a nome di ██████████, per gli edifici in oggetto.

Più precisamente sono stati compilati due modelli separati, di cui uno riguardante il sub. 1 per la realizzazione di ampliamento e diversa distribuzione interna, l'altro modello per il fabbricato al sub. 3 , oltre che per i due manufatti al subalterno 6.

Più precisamente la situazione di cui sopra risulta dalla data del 13.06.2014, quando gli eredi ██████████, con incarico al geom. Elis Gabellini, provvedevano a volturare a loro nome la domanda di condono, e contestualmente integravano la pratica

Geom. Tiziana Marrazzo

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

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

con documentazione comprendente la consistenza di tutti i fabbricati rilevati, accludendola alla pratica di condono edilizio giacente presso l'ufficio (allegato n. 40).

L'integrazione al condono determina la corrispondenza con lo stato dei luoghi, salvo buon fine della pratica, visto che allo stato la Concessione Edilizia non è stata ancora rilasciata, nonché la proprietà potrebbe essere soggetta, in un prossimo futuro, a prescrizioni per la messa in sicurezza del versante, visto che la zona è a rischio frane.

STIMA BENI E DIVISIONE ASSE EREDITARIO DI RICCI SILVIA

I coniugi ██████████, in vita, come già detto, hanno donato il diritto di sopraelevazione al ██████████ con atto notaio Giorgio Guidoni del 03.09.1980 rep. n. 175149/5522, registrato a Massa il 19.09.1980. al n. 1621, ed ivi trascritto in data 15.09.1980 part n. 5052. *Precisamente i coniugi "solidalmente donano irrevocabilmente in conto di parte, ossia con l'obbligo di imputazione ██████████ che a titolo di grato animo accetta, il diritto di sopraelevare il loro fabbricato in Massa alle Casette.*

Con diritto nel donatario di costruire la scala di accesso nel lato Carrara, con diritto alle fosse settiche esistenti, ad aprire finestre, ad aggettare balconi, ed ogni altro diritto e comproprietà pro quota come per legge."

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

Dovendo riunire fittiziamente il valore del diritto di sopraelevazione alla massa ereditaria, e quindi riferire il valore alla data di apertura della successione anno 2007, si procederà alla stima riferita a tale data, dei beni immobili caduti in successione di [REDACTED]

Nel valore attribuito ai fabbricati è ricompreso il valore delle corti pertinenziali annesse agli stessi. Si provvede a calcolare innanzi tutto il diritto di sopraelevazione, previo calcolo del valore dell'area fabbricabile.

OSSERVAZIONI DI PARTE ATTRICE [REDACTED]

"Gentilissima Geom. Marrazzo, di seguito riporto le osservazioni della Difesa di [REDACTED] in relazione alla bozza di CTU inviata. Una prima notazione riguarda la ricostruzione dell'asse ereditario [REDACTED]. Infatti, per quanto riguarda [REDACTED] egli ha ereditato [REDACTED] solo la metà del diritto di sopraelevare, mentre l'altra metà era caduta nella successione [REDACTED]. In ragione di ciò, la somma da portare nella ricostruzione dell'asse sarebbe della metà di € 15.634,00, pari ad € 7.817,00. Una seconda notazione riguarda l'altra metà del diritto di sopraelevare, avuta in donazione del babbo e da portare in riunione fittizia di quella successione, apertasi nel 1998 (credo) quando i valori immobiliari espressi in lire erano più bassi di circa la metà, somme che anche se rivalutate, non arriverebbero agli € 7.817,00 del 2007.

Comprendo che questo comporterebbe una complicazione dei conteggi, soprattutto la seconda notazione, ma allo stato non posso che insistere in questo senso."

Conclusioni CTU

Il CTU precisa che le osservazioni sono pervenute entro i termini, ma non sono state inoltrate con raccomandata con ricevuta di ritorno, come stabilito dal G.I. Dott. Pellegrini, ma con posta certificata (allegato n. 64). In ogni caso il CTU risponde al fine di precisare che, per quanto concerne la quota pervenuta per atto di donazione [REDACTED], per il diritto di superficie a [REDACTED] di 1/2, è effettivamente già stata rettificata dal CTU (come si evince dal prospetto a pag. 15).

Il CTU precisa altresì che, la successione paterna, non si è aperta nel 1998, ma in data 16.10.1986. A parere de CTU il valore della quota di 1/2 calcolato sempre per il diritto di superficie di cui anzi

Geom. Tiziana Marrazzo

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

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

detto al 1986 non sarebbe corretto, in quanto la rivalutazione ISTAT per ricondurre il valore al 2007, non sarebbe in questo caso metodo idoneo, portando a valori del tutto privi di attendibilità, sia per il lungo intervallo temporale, ma soprattutto per il passaggio dalle lire all'euro. Motivo per cui il CTU conferma la valutazione al 2007 del diritto di superficie come calcolata.

Valore area fabbricabile

Visto che il fabbricato (sub. 1, sopraelevato dal sub. 2), è inserito in un'area in cui non risulta possibile determinare il valore dell'area con il metodo comparativo, in quanto non esiste un mercato di riferimento circa le aree edificabili, risulta necessario provvedere al calcolo del valore dell'intero complesso immobiliare ove è stato eseguito il sopralzo, da cui sarà determinato il valore dell'area, applicando gli opportuni coefficienti desumibili dalla letteratura tecnica di riferimento.

Tenuto conto della superficie coperta del sub. 1, considerato che lo stesso è stato sopraelevato di due piani, si calcola:

Mq. 82,00 x n° 3 piani = mq. 246,00

€ 1.600,00 x 0,68* = € 1.088,00 (che si arrotonda a € 1.100,00).

€ 1.100,00 x mq. 246,00 = € 270.600,00

€ 270.600,00 x i.a. 20% x 0,65*** = € 35.178,00 (valore area fabbricabile)

Dati estrapolati da consulente immobiliare anno 2007

0,68* coefficiente vetustà per abbattimento valore normale in zona periferica

i.a. percentuale incidenza area, 0,65*** coefficiente teorico quale che sia l'ubicazione dell'area, purchè legalmente edificabile in base agli strumenti urbanistici attuativi.

Geom. Tiziana Marrazzo

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

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

Valore diritto di sopraelevazione

$$\text{Ind.} = \frac{V}{n+m} \times (n) (1-1/n) = \frac{\text{€ } 35.178}{1+2} \times 2 (1-1/1) = \text{€ } 23.452,00$$

€ 15.634,66 (valore di 2/3 in quanto riferito ai due piani su un totale di tre piani).

V = valore area fabbricabile
 n = numero piani prima della sopraelevazione
 m = numero piani da sopraelevare

VALORE ASSE EREDITARIO AL 2007

N	Ident. catastali Fg. Map. sub			Destinazione	Superficie (Mq)			€/mq	Valore	Valore quota	
1	22	499	1	Appartamento	81,79	X	1	81,79	€ 1.100,00	€ 89.969,00	2/3 € 61.512,00
				Pianerottolo	1,65	X	1/4	0,41	€ 1.100,00	€ 451,00	
				W.C.	3,36	X	1/2	1,68	€ 1.100,00	€ 1.848,00	
								83,88		€ 92.268,00	
				Valore diritto sopraelevazione					€ 15.634,00	1/2 € 7.817,00	
2	22	499	3	Appartamento	56,07	X	1	56,07	€ 1.100,00	€ 61.677,00	2/3 € 47.102,00
				Portico	2,17	X	1/2	1,08	€ 1.100,00	€ 1.188,00	
				Cantina	14,15	X	1/2	7,08	€ 1.100,00	€ 7.788,00	
								64,23		€ 70.653,00	
3	22	499	6	Box in lamiera							2/3 € 5.615,00
				Manufatto	13,38	X	1	13,38	€ 250,00	€ 3.345,00	
				bozze	20,31	X	1	20,31	€ 250,00	€ 5.077,50	
							33,69		€ 8.422,50		
4	22	499	5	Terreno	622,00	X	1	622,00	€ 30,00	€ 18.660,00	2/3 € 12.440,00
Totale asse ereditario									€ 205.637,50	€ 134.486,00	

PROGETTO DI DIVISIONE

A verbale del 08.05.2014, i legali delle parti, di comune

Geom. Tiziana Marrazzo

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

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

accordo, richiamando il verbale del 19.12.2013 di udienza, nell'interesse dei loro assistiti, : “ evidenziano gli interessi degli attori di rimanere in comunione, così come il convenuto costituito manifesta il proprio interesse a rimanere eventualmente anche in comunione con il convenuto contumace, e pertanto si chiede al CTU che vengano formati dei lotti su detti parametri”.

Allo stato il compendio immobiliare non è comodamente divisibile in natura in quanto i sei lotti in formazione, corrispondenti al numero degli eredi, avrebbero valori notevolmente diversi, generando conguagli elevati, mancando inoltre omogeneità qualitativa delle porzioni.

I beni potrebbero essere divisibili, se considerati due o tre lotti in virtù della richiesta formulata dai legali, ma ci troviamo in assenza della espressa volontà del contumace.

RICOSTRUZIONE ASSE EREDITARIO E QUOTE DI

[REDACTED]

Il valore per le quote di diritto, appartenenti alla de cuius e caduti in successione, in ragione di 12/18 ossia di 2/3 per tutti gli immobili ad esclusione del diritto di sopraelevazione computato per 1/2, descritti e stimati è pari a:

Nominativo erede	Qualità	Quota di diritto	Valore quota diritto
[REDACTED]	[REDACTED]	12/18+1/2	€ 22.414,33
[REDACTED]	[REDACTED]	12/18+1/2	€ 22.414,33
[REDACTED]	[REDACTED]	12/18+1/2	€ 22.414,33

Geom. Tiziana Marrazzo

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

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

[REDACTED]	[REDACTED]	12/18+1/2	€ 22.414,33
[REDACTED]	[REDACTED]	12/18+1/2	€ 22.414,33
[REDACTED]	[REDACTED]	12/18+1/2	€ 22.414,33
Totale			€ 134.486,00

Dalla Denuncia di Successione risultano le seguenti somme:

- **libretto di risparmio** postale nominativo ordinario numero 5857613 presso ufficio postale di Massa-Caserte **valore € 10.770,22;**
- **libretto di deposito** nominativo a risparmio libero numero 18293344 c.c. 26 dip 102 presso Cassa di risparmio di Carrara filiale di Massa **valore € 17.023,29;**
- **buono fruttifero postale** serie B 16 numero 00001213114600515 presso ufficio postale di Caserte di Massa **valore € 2.500,00.**

Beni immobili	€ 134.486,00
Beni mobili	€ 30.293,52
TOTALE	€ 164.779,52

La quota di spettanza degli eredi è pari ad 1/6 ciascuno dell'asse ereditario, di cui € 5.048,92 per i beni mobili e € 22.414,33 per i beni immobili, per un totale di € 27.463,25 pro quota.

RIEPILOGO:

Nominativo erede	Qualità	Quota di diritto	Valore quota diritto
[REDACTED]	[REDACTED]	1/6	€ 27.463,25
[REDACTED]	[REDACTED]	1/6	€ 27.463,25
[REDACTED]	[REDACTED]	1/6	€ 27.463,25
[REDACTED]	[REDACTED]	1/6	€ 27.463,25
[REDACTED]	[REDACTED]	1/6	€ 27.463,25
[REDACTED]	[REDACTED]	1/6	€ 27.463,25
Totale			€ 164.779,52

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

PROGETTO DIVISIONALE

██████████ sono già proprietari dei beni immobili al foglio 22 mappale 499 sub. 1, 3, 5, 6, per la quota a loro pervenuta per successione dal ██████████, di un 1/18 ciascuno, pari a € 10.555,75.

Il valore totale da ripartire quindi in funzione della quota di pertinenza dei dividendi è di € 235.931,02, di cui € 205.637,50 per i beni immobili e di € 30.293,52 per i beni mobili.

Si riepiloga nel seguente prospetto:

Nominativo erede	Qualità	Quota di diritto	Valore quota diritto
██████	██████	1/6	€ 39.321,84
██████	██████	1/6	€ 39.321,84
██████	██████	1/6	€ 39.321,84
██████	██████	1/6	€ 39.321,84
██████	██████	1/6	€ 39.321,84
TOTALE			€ 235.931,02

Spese gravanti sulla massa ereditaria

- Le spese dovranno essere imputate alla massa, proporzionalmente alle quote di spettanza degli eredi, **per un importo di circa € 10.500,00 circa, fatta salva ed impregiudicata nel merito e sul quantum ogni decisione dei competenti pubblici uffici, in riferimento anche a eventuali prescrizioni per la messa in**

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

sicurezza del versante da parte dell'Ufficio preposto, trovandosi gli immobili in zona a vincolo idrogeologico e rischio frane, e al momento non quantificabili. Nell'importo di cui sopra si comprende indicativamente la spesa per la definizione della pratica di condono edilizio per oneri, diritti di segreteria, interessi e spese tecniche, per la rettifica della ditta catastale per quanto specificato a pag.7, denuncia di successione integrativa.

VALORI AL 2014

Si procede alla stima degli immobili sub. 1-3-5-6, come richiesto dal quesito, alla data della stima (anno 2014).

Si stima il valore degli immobili alla data odierna e si costituiscono due lotti per la vendita. - Il procedimento di stima utilizzato è sintetico/comparativo, in quanto il valore venale di un bene sul mercato, scaturisce dal confronto di beni simili, inseriti in classi omogenee, di cui si conosce il prezzo, per indagine sul mercato locale, nell'ipotesi di trattative di compravendite tra imprenditori ordinari.

Il valore unitario è riferito al parametro tecnico "metro quadrato di superficie commerciale" nel caso di edifici e manufatti, e "metro quadrato di superficie" nel caso di terreni.

Riferendosi alle offerte e alle richieste di immobili simili è stato possibile verificare e definire il prezzo al metro quadrato per gli immobili in questione, in funzione dell'esposizione, luminosità, panoramicità, viabilità, ubicazione, oltre ai fattori intrinseci, quali

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

tipologia costruttiva e relativa epoca di costruzione, delle rifiniture,
 Nel valore attribuito ai fabbricati è ricompreso il valore delle corti
 pertinenziali annesse agli stessi.

N	Ident. catastali Fg. Map. sub			Destinazione	Superficie (Mq)				€/mq	Valore	Valore quota
1	22	499	1	Appartamento	81,79	X	1	81,79	€ 900,00	€ 73.611,00	2/3 € 50.328,00
				Pianerottolo	1,65	X	1/4	0,41	€ 900,00	€ 369,00	
				W.C.	3,36	X	1/2	1,68	€ 900,00	€ 1.512,00	
								83,88		€ 75.492,00	
2	22	499	3	Appartamento	56,07	X	1	56,07	€ 800,00	€ 44.856,00	2/3 € 34.256,00
				Portico	2,17	X	1/2	1,08	€ 800,00	€ 864,00	
				Cantina	14,15	X	1/2	7,08	€ 800,00	€ 5.664,00	
								64,23		€ 51.384,00	
3	22	499	6	Box in lamiera							2/3 € 3.369,00
				Manufatto	13,38	X	1	13,38	€ 150,00	€ 2.007,00	
				bozze	20,31	X	1	20,31	€ 150,00	€ 3.046,50	
								33,69		€ 5.053,50	
4	22	499	5	Terreno	622,00	X	1	622,00	€ 20,00	€ 12.440,00	2/3 € 8.293,33
Totale asse ereditario										€ 144.369,50	€ 96.246,33

Prima della costituzione dei lotti si precisa

La piena proprietà si potrà consolidare in capo agli eredi, come già specificato a pag. 7, previa rettifica della ditta attuale, con acquisizione della proprietà delle porzioni di fabbricato di cui al sub. 1, costruite sul mappale confinante al numero 498, da regolarizzare prima del trasferimento di proprietà a qualsiasi titolo, e pertanto da ora in avanti si parlerà di piena proprietà.

La prima rampa di scale di accesso alla proprietà, è il passo a piedi a favore di tutti i subalterni del mappale 499.

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

La seconda rampa di scale esistente, collocata tra i fabbricati ai sub. 1 e 3, è il passo in comune tra i sub. 1-3-6.

COSTITUZIONE LOTTI

LOTTO "A" (foglio 22 mappale 499 sub. 1, 6 e 5/p)
Diritti della piena proprietà in ragione di 1/1, con tutti gli accessori e le pertinenze, i diritti e le azioni e ogni servitù inerente, su porzione di fabbricato ad uso civile abitazione composto da un piano fuori terra e corte pertinenziale esclusiva . L'immobile si trova ubicato in Comune di Massa, Via delle Cave n. 83, con accesso da terreno di cui al sub.5, in comune ai sub. 1-3-6 oggetto di causa, ma anche comune al sub. 2 di proprietà esclusiva di ██████████

La seconda rampa di scale, di più modeste dimensioni , ubicata tra i due fabbricati sub. 1 e 3, resta in comune tra queste due unità e il sub. 6 per l'accesso agli stessi.

L'abitazione è costituita da ingresso, soggiorno, camera, cucina, bagno, disimpegno e ripostiglio.

Con diritto di passo a favore del sub. 6 e a carico del sub. 3 per accedere e recedere al manufatto in bozze

Gli impianti sono vetusti ed il riscaldamento è alimentato da caldaia e termosifoni in ghisa.

I pavimenti sono in graniglia di cemento, infissi di legno e di alluminio.

Il tutto per una superficie lorda totale di circa mq. 117,00 (compresa sup. ragguagliata di wc. esterno e locali deposito), oltre a corte pertinenziale sub. 5 parte di mq.132 circa catastali.

Destinazione	Superficie (mq)			Euro/mq.	Valore totale Euro
Appartamento	81,79	x	1	81,79 x € 900,00	= € 73.611,00
Pianerottolo	1,65	x	1/4	0,41 x € 900,00	= € 369,00
W.C.	3,36	x	1/2	1,68 x € 900,00	= € 1.512,00
Box in lamiera	13,38	x	1	13,38 x € 150,00	= € 2.007,00
Manufatto in bozze	20,31	x	1	20,31 x € 150,00	= € 3.046,50
Totale sup. commerciale circa mq. 117,57					€ 80.545,50

Geom. Tiziana Marrazzo

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

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

In seguito alla definizione del Condono Edilizio*** e pratiche per la sistemazione della ditta catastale e frazionamento del subalterno 5 per la costituzione dei lotti, si ipotizza una spesa di € 12.500,00 (€ 10.500,00+2.000,00) circa, da portare in detrazione al valore dell'immobile per la quota di 1/2 e l'altro 1/2 sul lotto B successivo, ossia € 80.545,50- € 6.250,00= € 74.295,50

€ 66.865,95 per l'immobile occupato (€ 74.295,50 -10%).

VALORE LOTTO "A" € 66.865,95

***Fatta salva ed impregiudicata nel merito e sul quantum ogni decisione dei competenti pubblici uffici, in riferimento anche a eventuali prescrizioni per la messa in sicurezza del versante da parte dell'Ufficio preposto, trovandosi gli immobili in zona a vincolo idrogeologico e rischio frane, e al momento non quantificabili.

LOTTO "B" (foglio 22 mappale 499 sub. 3 e 5/parte)

Diritti della piena proprietà in ragione di 1/1, con tutti gli accessori e le pertinenze, i diritti e le azioni e ogni servitù inerente, su fabbricato ad uso civile abitazione composto da un piano fuori terra e corte pertinenziale esclusiva . L'immobile si trova ubicato in Comune di Massa, Via delle Cave n. 83, con accesso da terreno di cui al sub.5, in comune ai sub. 1-3-6 oggetto di causa, ma anche comune al sub. 2 di proprietà esclusiva di [REDACTED]

La seconda rampa di scale, di più modeste dimensioni , ubicata tra i due fabbricati sub. 1 e 3, resta in comune tra queste due unità e il sub. 6 per l'accesso agli stessi.

Al piano terra ingresso-soggiorno, due camere, cucina e bagno. La cantina ha accesso unico esterno.

Gli impianti sono vetusti ed il riscaldamento è fornito da camino e stufa.

I pavimenti sono in parte in monocottura, infissi di legno e di alluminio.

Il tutto per una superficie lorda totale di circa mq. 64,20 (compresa

Geom. Tiziana Marrazzo

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

sup. ragguagliata di cantina e portico), oltre a corte pertinenziale sub. 5 parte di mq.688 (66+622) circa catastali.

Destinazione	Superficie (mq)				Euro/mq.	Valore totale Euro	
Appartamento	56,07	x	1	56,07	x	€ 800,00	= € 44.856,00
Portico	2,17	x	1/2	1,08	x	€ 800,00	= € 864,00
Cantina	14,15	x	1/2	7,08	x	€ 800,00	= € 5.664,00
Terreno	622,00	x	1	622,00	x	€ 20,00	= € 12.440,00
Totale sup. commerciale fabbricato circa mq. 64,23							
Totale sup. commerciale terreno circa mq. 622,00							
							€ 63.824,00

In seguito alla definizione del Condonò Edilizio*** e pratiche per la sistemazione della ditta catastale e frazionamento del subalterno 5 per la costituzione dei lotti, si ipotizza una spesa di € 12.500,00 (€ 10.500,00+2.000,00) circa, da portare in detrazione al valore dell'immobile per la quota di 1/2 l'altro 1/2 sul lotto A precedente, ossia € 63.824,00- € 6.250,00= **€ 57.574,00**

Valore LOTTO "B" € 57.574,00

***Fatta salva ed impregiudicata nel merito e sul quantum ogni decisione dei competenti pubblici uffici, in riferimento anche a eventuali prescrizioni per la messa in sicurezza del versante da parte dell'Ufficio preposto, trovandosi gli immobili in zona a vincolo idrogeologico e rischio frane, e al momento non quantificabili.

La relazione viene depositata in cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti, ricevuti il giorno del giuramento, previo esperimento del contraddittorio con il tecnico di parte attrice e il legale di parte convenuta.

In pari data il CTU ha provveduto all'invio della relazione ai legali delle parti costituite, mediante raccomandata con avviso di ricevimento.

Tanto ad evasione dell'incarico affidatomi, restando a disposizione dell'Ill.mo G.I. per ogni eventuale chiarimento e precisazione ai

Geom. Tiziana Marrazzo

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

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

fini della decisione.

Massa, 04.08.2014

Il C.T.U. incaricato
Geom. Tiziana Marrazzo

Si allega la seguente documentazione:

- 1) Estratto di mappa;
- 2-3) visure catastali;
- 4) elaborato planimetrico
- 5-6-7) planimetrie catastali;
- 8) grafico stato dei luoghi planimetria scala 1:200
- 9) grafico stato dei luoghi fabbricati scala 1.100
- 10-33) documentazione fotografica:
- 34) verbale del 08.05.2014
- 35) Verbale del 16.05.2014
- 36) Verbale del 23.05.2014
- 37) fax del 10.06.2014;
- 38) verbale del 12.06.2014
- 39) Permesso di costruzione del 1956
- 40) Domanda di Condono edilizio prot. n. 4020
- 41) Planimetria Lotto "A"
- 42) Planimetria Lotto "B"
- 43) Osservazioni XXXXXXXXXX
- 44) lettera invio bozza e ricevute delle raccomandate

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