

TRIBUNALE DI MASSA-CARRARA

CAUSA CIVILE n.857/14

promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Il sottoscritto Ing. ALBERTO RICCI, nato a Massa il 10 Febbraio 1970, con studio in Marina di Massa (MS), Via Fosdinovo n°13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa-Carrara col n°518, nominato C.T.U. dal G.I. Dott. G. FABBRIZZI, prestava giuramento nell'udienza del 05/11/2015 accettando l'incarico di rispondere al seguente quesito:

“esaminati gli atti ed i documenti di causa, autorizzato ad acquisire informazioni tecniche presso i competenti pubblici uffici, descriva l'immobile oggetto di divisione e proceda alla sua individuazione (ubicazione, confini, dati catastali), accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico-edilizia; specifichi se si tratta di compendio comodamente divisibile, se è possibile il frazionamento in singole unità (autonome e separate), tenuto conto delle normative urbanistiche, indicando in caso positivo i connessi lavori ed il suo costo; esegua la stima del compendio all'attualità; predisponga, ove possibile, uno o più progetti di divisione in considerazione delle quote di diritto che il consulente vorrà specificare, con gli eventuali congruagli in denaro; calcoli il valore dei frutti civili, ricavabili dall'utilizzo dell'immobile sia a far data dal 27.1.2012 che a far data dalla domanda; quantifichi gli eventuali costi di ripristino per i danni che accerterà all'interno dell'unità immobiliare”.

SVOLGIMENTO INCARICO

Dopo aver svolto gli adempimenti preliminari, in data 23 Novembre 2015 alle ore 15.⁰⁰ sul posto, alla presenza del CTP nominato Geom. Silvestri e del Sig. [REDACTED] sono iniziate le operazioni peritali. Durante l'incontro si è proceduto con il sopralluogo interno ed esterno ai beni oggetto di causa, eseguendo rilievi grafici e fotografici.

Durante l'incontro, discutendo col Sig. [REDACTED] e col CTP di parte attrice Geom. Silvestri, era emersa una disponibilità a verificare se vi fossero dei margini per chiudere la vertenza in modo bonario. Parte attrice chiedeva comunque al CTU di procedere con la stesura del proprio elaborato in modo da poter discutere con valori definiti. Il sottoscritto in data 15 Gennaio 2016 inviava alle parti la bozza di relazione di CTU. Successivamente, sulla bozza di perizia del CTU, presso lo studio dell'Avv. Giovanni Maneschi, alla presenza del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] del CTP Geom. Silvestri e del sottoscritto, è avvenuto un incontro per verificare se fosse possibile definire la vertenza in modo bonario. Dalle indagini era emerso che sull'immobile in oggetto vi erano diverse iscrizioni ipotecarie contro il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] (vedi visure ipotecarie allegate) e le parti si erano prese del tempo per verificare tempi e costi per la cancellazione delle stesse ed il CTU chiese di formulare proposte o controproposte per definire la questione in modo bonario. Nel frattempo il CTU chiese al G.I. proroga per il deposito del proprio elaborato peritale. Qualche settimana dopo l'incontro venne formulata una proposta transattiva da parte attrice che il Sig. [REDACTED] non ha accettato ed il CTU ha proceduto con la definizione del proprio elaborato.

Esaminati atti e documenti di causa, visti i luoghi ed eseguiti gli accertamenti debiti, il C.T.U. ha per comodità suddiviso e risposto ai quesiti come di seguito riportato:

Quesito 1:

“esaminati gli atti ed i documenti di causa, autorizzato ad acquisire informazioni tecniche presso i competenti pubblici uffici, descriva l’immobile oggetto di divisione e proceda alla sua individuazione (ubicazione, confini, dati catastali), accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico-edilizia”

Risposta al Quesito 1:

Il bene immobile oggetto della presente, sito nel Comune di Massa (MS), località Bondano, in Via Bondano n. 112, consiste in un di fabbricato ad uso civile abitazione, disposto su di un unico piano fuori terra, con annessi cantina e garage siti all’interno della corte circostante il fabbricato.

Esso risulta composto di veranda d’ingresso, cucina, sala pranzo, corridoio, tre camere, studio, ripostiglio, due bagni, locale caldaia, cantina, box auto e corte esclusiva circostante i fabbricati.

L’abitazione ha pavimenti in graniglia, pavimenti dei bagni e rivestimenti in ceramica, porte, finestre e portefinestre in legno, riscaldamento autonomo e verte in normali condizioni di manutenzione, mentre la cantina, che è stata costruita in muratura, risulta senza intonaco esterno e verte in mediocri condizioni di manutenzione. Il box auto è metallico e anch’esso verte in mediocri condizioni di manutenzione (vedi documentazione fotografica).

Il tutto confinante con: Via Bondano verso Carrara; Stradello privato censito con la particella 559 verso monti, particella 149 verso Viareggio, particella 143 verso Mare.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Massa (MS), l’abitazione e la cantina, risultano censite col foglio 122, particella 144 (graffata con la particella 273), sub. 1, z.c. 1, cat. A/7, classe 1, vani 9, rendita catastale Euro 1.162,03.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Massa (MS), il box auto, risulta censito col foglio 122, particella 144, sub. 2, z.c. 1, cat. C/6, classe 10, cons. 23 mq, rendita catastale Euro 118,79.

Dalle indagini svolte presso gli uffici del Comune di Massa (MS) risulta che l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967 e che per opere realizzate senza le autorizzazioni (Bagno, cantina e garage e locale caldaia) è stata rilasciata C.E. in Sanatoria n°96-08-09/S del 24.08.1996.

Quesito 2

“specifichi se si tratta di compendio comodamente divisibile, se è possibile il frazionamento in singole unità (autonome e separate), tenuto conto delle normative urbanistiche, indicando in caso positivo i connessi lavori ed il suo costo”

Risposta al Quesito 2

Dalle indagini svolte presso gli uffici del Comune di Massa (MS) risulta che l'immobile ricade in area P.I.E., quindi divisibile in due unità abitative distinte, previo rilascio del nullaosta da parte del Dipartimento Protezione Civile del Comune di Massa e presentazione di SCIA per il frazionamento.

Per poter dividere l'abitazione attuale in due unità abitative distinte sono necessari lavori di ristrutturazione interna, in particolare oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni sarà necessario rifare tutti gli impianti idro-termo-sanitari ed elettrici per rendere autonome le due unità. Di conseguenza dovranno essere rifatti anche pavimenti e rivestimenti. Inoltre dovrà essere realizzata una recinzione che divide le proprietà ed un altro cancello carrabile per accedere alla proprietà con le automobili (vedi elaborato planimetrico allegato).

Il costo necessario per i lavori, le spese tecniche e gli oneri per il frazionamento si stimano in circa Euro 35.000,00.

Quesito 3

“esegua la stima del compendio all'attualità”

Risposta al Quesito 3

Di seguito si procede alla valutazione del bene in oggetto, libero e nelle condizioni in cui si trova.

Valutazione

Il metodo di stima assunto per la valutazione dell'immobile in questione è quello comparativo, che consiste nell'applicare alla superficie i valori medi di mercato al mq, desunti da recenti contrattazioni di beni simili a quelli oggetto di stima, avvenute nella stessa zona o nelle località limitrofe e basandosi anche sulla tabella OMI relativa alle contrattazioni svoltesi nel 2015.

Dati tecnici

L'unità immobiliare in oggetto risulta censita all'N.C.E.U. di Massa-Carrara, Comune di Massa (MS), foglio 122, particella 144 (graffata con la particella 273), sub. 1, z.c. 1, cat. A/7, classe 1, vani 9, rendita catastale Euro 1.162,03; il box auto, risulta censito col foglio 122, particella 144, sub. 2, z.c. 1, cat. C/6, classe 10, cons. 23 mq, rendita catastale Euro 118,79.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Piena ed esclusiva proprietà di fabbricato ad uso civile abitazione, sito nel Comune di Massa (MS), località Bondano, in Via Bondano n. 112, consistente in un di fabbricato ad uso civile abitazione, disposto su di un unico piano fuori terra, con annessi cantina e garage siti all'interno della corte circostante il fabbricato.

Esso risulta composto di veranda d'ingresso, cucina, sala pranzo, corridoio, tre camere, studio, ripostiglio, due bagni, locale caldaia, cantina, box auto e corte esclusiva circostante i fabbricati.

STIMA

Superficie Commerciale Abitazione	mq 140 x €/mq 2.200,00 = € 308.000,00
Superficie Commerciale Cantina	mq 30 x €/mq 1.000,00 = € 30.000,00
Superficie Commerciale Box Auto	mq 24 x €/mq 500,00 = € 12.000,00
Superficie Commerciale Corte Esclusiva	mq 600 x €/mq 200,00 = € 120.000,00

Tot. Valore di Stima € 470.000,00

Risposta al Quesito 6

Dal sopralluogo svolto non sono necessari lavori di ripristino in quanto l'immobile risulta conforme con la planimetria catastale e verte in normali condizioni di manutenzione.

Certo di aver adempiuto fedelmente all'incarico conferitomi e sempre a disposizione per ulteriori chiarimenti, cortesemente ossequio.

Massa, lì 12-04-2016

Il C.T.U.

Ing. Alberto Ricci

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI MASSA-CARRARA
Dot. Ing. Alberto Ricci
Sezione A N° 518
Ingegnere civile ambientale ed edile
Ingegnere Industriale
Ingegnere dell'informazione

Documenti Allegati:

1. Documentazione fotografica;
2. Estratto di mappa catastale;
3. Visure catastali;
4. Planimetrie catastali;
5. Progetto di divisione
6. C.E. in Sanatoria
7. Visure Ipotecarie
8. Valori banca dati OMI
9. Verbale Inizio Operazioni
10. Avviso di ricevimento Raccomandata.