



**TRIBUNALE DI MASSA**  
**SEZIONE CIVILE**

**CAUSA CIVILE N. 1113/2017**

**[REDACTED]**  
**contro**  
**[REDACTED]**

**GIUDICE ISTRUTTORE**  
**Dott. DOMENICO PROVENZANO**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Arch. LINO GIORGINI**



## NOTE PRELIMINARI

Il sottoscritto Lino Giorgini, Architetto, in data 22/5/2018 è stato nominato C.T.U. nella causa in epigrafe dal Sig. Giudice del Tribunale Civile di Massa, Dott. Domenico Provenzano.

I quesiti posti al sottoscritto furono i seguenti:

*“Il CTU accerti il valore dell'immobile facente parte del compendio immobiliare oggetto di comunione e verifichi se lo stesso sia o meno divisibile, nonché in caso positivo predisponga progetto divisionale dello stesso, comprensivo di eventuale quantificazione di conguaglio in denaro in favore di taluno dei conviventi”.*

In data 30/5/2018 iniziarono le operazioni peritali che si conclusero in data 16/7/2018 al momento della consegna della relazione peritale presso la Cancelleria telematica del Tribunale di Massa.

In data 6/2/2018 la Dott.ssa Laura Tolini, Delegata alla vendita per la procedura di cui trattasi, ha chiesto al sottoscritto di integrare la perizia di cui sopra in prospettiva della futura alienazione.

Ciò premesso il sottoscritto procede nell'espletamento del nuovo incarico e dichiara quanto segue.



## RISPOSTA AI QUESITI

Come precisato nelle Note preliminari, al sottoscritto sono stati posti i seguenti quesiti:  
"Il C.T.U. accerti il valore dell'immobile facente parte del compendio immobiliare oggetto di comunione e verifichi se lo stesso sia o meno divisibile, nonché in caso positivo predisponga progetto divisionale dello stesso, comprensivo di eventuale quantificazione di conguaglio in denaro in favore di taluno dei condividenti".  
Premesso quanto sopra si procede nella risposta ai quesiti.

### 1) Descrizione degli immobili oggetto di comunione

Le unità immobiliari oggetto della presente sono site in Loc. Ronchi di Massa e più precisamente in Via Pietri, angolo Via del mare; consistono in un appartamento ad uso civile abitazione situato al piano primo di un compendio composto da appartamenti "in linea", con garages nell'interrato.

In particolare i predetti beni sono così composti ed articolati:

- l'appartamento adibito a civile abitazione è ubicato al piano primo, con sottotetto al piano superiore.

E' raggiungibile da terra tramite scala esterna in comunione con altra proprietà ed è disposto su due livelli: il primo è composto da soggiorno (vedi foto n. 5, Allegato A), cucina (foto n. 6), disimpegno, bagno (foto n. 7), terrazzi sul fronte lato mare (foto n. 8) e lato monti, piccola cameretta. Il sottotetto, raggiungibile dal soggiorno tramite scala interna, ha un'altezza media dei vani pari a ml 1,90 ed è composto da un soggiorno (foto n. 9), un bagno (foto n. 10) e due camere (foto nn. 11 - 12).

Catastalmente l'appartamento è identificato al foglio 157, mapp. 259, sub. 6 - cat. A/2, cl. 5, cons. 4,5, rendita € 708,84 (vedi Allegato D);

- il garage è ubicato al piano seminterrato (raggiungibile tramite rampa esterna al fabbricato - foto n. 3) ed è composto da un unico vano (foto nn. 13 - 14).

Catastalmente il garage è identificato al foglio 157, mapp. 259, sub. 16 - cat. C/6, cl. 8, cons. 14 mq, rendita € 56,40 (vedi Allegato D).

Le finiture sono buone e la costruzione è in ottimo stato di conservazione.

Per quanto riguarda i confini si dichiara quanto segue:

- la "zona giorno" dell'appartamento di cui trattasi, ubicata al piano primo del fabbricato, confina verso Carrara con altra u.i. (con scala esterna in comune) e verso Viareggio con ulteriore u.i., come si evince dalla planimetria catastale allegata (vedi Allegato D);

- il piano sottotetto verso Carrara confina con il tetto di altra u.i., mentre verso Viareggio confina con altra "mansarda" di una ulteriore u.i.;

- il garage confina verso Viareggio e verso monti con il terrapieno; verso mare con corsia di manovra.

Per i particolari si rimanda alla documentazione fotografica (vedi Allegato A) e agli elaborati grafici redatti dal sottoscritto (vedi Allegato E).

### 2) Verifica conformità edilizia degli immobili oggetto di comunione

Per verificare la conformità edilizia dei manufatti oggetto della presente, propedeuticamente alla stima degli stessi, il sottoscritto ha presentato istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata e Condono Edilizio del Comune di Massa (vedi Allegato C) e dalle ricerche svolte risulta quanto segue:



- in data 25/6/1997 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 9703054 alla Soc. [REDACTED]
- in data 15/12/1998 è stata rilasciata la Variante n. 9809028 alla citata C.E.;
- in data 9/2/1999 è stata rilasciata l'Autorizzazione ad abitare n. 10.

Si segnala che rispetto agli appena citati titoli abilitativi edilizi il C.T.U. ha riscontrato che sono state realizzate le seguenti difformità:

- modestissime modifiche alla "zona giorno", ubicata a piano primo, consistenti nella realizzazione di un "contenitore" in muratura in prossimità del pilastro nel soggiorno;

- il piano secondo, destinato originariamente a soffitta, è attualmente utilizzato come "zona notte", composta da due camere da letto, un bagno ed un soggiorno.

Le opere citate sono sanabili per ciò che concerne il piano primo, mentre non sono conformi con le norme igienico-sanitarie vigenti per ciò che concerne il piano sottotetto, in quanto i vani "mansardati" hanno altezze medie inferiori ai minimi prescritti.

Quindi le stanze nel sottotetto possono essere utilizzate soltanto come vani accessori alla residenza.

I particolari sono evidenziati nei grafici redatti dal sottoscritto (vedi Allegato E).

### 3) Formalità riscontrate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Massa Carrara

Il sottoscritto si è recato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa per verificare le formalità che riguardano sui beni di cui trattasi e la provenienza degli stessi. Dalle ricerche svolte e come meglio si evince dall'Allegato G è stato riscontrato quanto segue:

#### 3.a) Provenienza dei beni:

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO – ATTO TRA VIVI, COMPRAVENDITA**, Pubblico Ufficiale, Notaio Giulio Faggioni del 7/6/1999, n. repertorio 24448, trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara in data 11/6/1999 (Reg. particolare n. 3536 – Reg. generale n. 5673):

Unità negoziale n. 1 (immobili siti nel Comune di Massa):

Foglio	Particella	Contro
157	259 sub. 6	[REDACTED]
	259 sub. 16	proprietà

A favore [REDACTED] per la quota:

½ cad. relativamente all'unità negoziale n. 1 (compreso una quota proporzionale di proprietà condominiale sulle parti che per legge sono in condominio).

#### 3.b) Iscrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** - Pubblico Ufficiale, Notaio Giulio Faggioni del 7/6/1999, n. repertorio 24449, iscritta all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara in data 11/6/1999 (Reg. particolare n. 1055 – Reg. generale n. 5674):



Somma garantita: Capitale € 300.000,00  
 Tasso interesse annuo 4%  
**Totale € 600.000,00**  
 Durata 30 anni

Unità negoziale n. 1 (immobili siti nel Comune di Massa):

Foglio	Particella	Contro
157	259 sub. 6 259 sub. 16	[redacted] per ½ proprietà [redacted] per ½ proprietà

A favore [redacted] per la quota:  
 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1.

- **IPOTECA LEGALE** - Derivante da Ruolo (art. 77, D.P.R. 602/1973), iscritta all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara in data 6/11/2014 (Reg. particolare n. 971 – Reg. generale n. 8849):

Capitale € 106.550,64  
**Totale € 213.101,28**

Unità negoziale n. 1 (immobili siti nel Comune di Massa):

Foglio	Particella	Contro
157	259 sub. 6 259 sub. 16	[redacted] per ½ proprietà

Unità negoziale n. 2 (immobili siti nel Comune di Villafranca in Lunigiana):

Foglio	Particella	Contro
8	208 sub. 2	[redacted] per 1/1 proprietà

A favore [redacted] per la quota:  
 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1;  
 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 2;

### 3.c) Trascrizioni:

- **DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE**, Pubblico Ufficiale, Tribunale di Massa Carrara del 24/4/2017, n. repertorio 1113/2017, trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara in data 24/4/2017 (Reg. particolare n. 2574 – Reg. generale n. 3684):

Unità negoziale n. 1 (immobili siti nel Comune di Massa):

Foglio	Particella	Contro
157	259 sub. 6 259 sub. 16	[redacted] per ½ proprietà [redacted] per ½ proprietà

A favore [redacted] per la quota:  
 ½ cad. relativamente all'unità negoziale n. 1.

### 4) Certificazione energetica

Per quanto riguarda gli adempimenti di cui alla certificazione energetica degli edifici, ex



D.lgs 192/2005 e s.m.i., si dichiara che presso il Comune di Massa non è stato rinvenuto alcun documento.

### 5) Conformità impianti

Anche in questo caso, per quanto riguarda i prescritti adempimenti relativi all'installazione degli impianti all'interno degli edifici, ex D. Ministero Sviluppo Economico 37/2008 e s.m.i., si dichiara che presso il Comune di Massa non è stato rinvenuto alcun documento.

### 6) Stima degli immobili oggetto di comunione

Visto quanto sopra, conseguentemente alle indagini effettuate in loco, considerate le caratteristiche particolari, visto le difformità riscontrate, stante le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (vedi Allegato F), adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili ed utilizzando per il calcolo delle superfici commerciali la Norma UNI 10750 e l'Allegato C di cui al DPR 138/1998, di seguito si riportano le relative valutazioni che il sottoscritto considera attendibili ed eque. In particolare si precisa che si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq):

#### 6.1) STIMA DELL' ABITAZIONE DISTINTA CATASTALMENTE AL FOGLIO 157, MAPP. 259, SUB. 6:

FABBRICATO RESIDENZIALE				
Porzioni immobile	Superficie commerciale mq	Incidenza (Norma UNI 10750) %	Valore al mq/€	Valore totale €
Vani abitazione P.1	62,50	(100%) mq 62,50	2.800,00	175.000,00
Locali sottotetto P.2	62,50	(35%) Mq 21,87	2.800,00	61.236,00
Terrazzi P.1	8,50	(10%) Mq 0,85	2.800,00	2.380,00
TOTALE				238.616,00

#### 6.2) STIMA DEL GARAGE DISTINTO CATASTALMENTE AL FOGLIO 157, MAPP. 259, SUB 16:

FABBRICATO RESIDENZIALE				
Porzioni immobile	Superficie commerciale mq	Incidenza (Norma UNI 10750) %	Valore al mq/€	Valore totale €
Garage P. Semint.	16,00	(50%) mq 8,00	2.800,00	22.400,00
TOTALE				22.400,00

STIMA COMPLESSIVA BENI € 261.016,00 (duecentosessantunomilasedici,00)

**Euro).**

Considerato che i vani sottotetto sono destinati a mansarda (con camere da letto e bagno) e che gli stessi, per le disposizioni edilizie vigenti, possono invece essere utilizzati soltanto come vani accessori alla residenza, è necessario detrarre dalla stima di cui sopra circa € 8.000,00 corrispondenti alle spese per la demolizione del bagno e alle spese di "sanatoria" conseguenti.

Pertanto otteniamo il valore complessivo dei beni di cui trattasi, stimato in **€ 253.016,00 (duecentocinquantatremilasedici,00 Euro).**

### **7) Verifica possibilità di divisione degli immobili oggetto di comunione**

Al sottoscritto è stato chiesto anche di verificare se il compendio "... sia o meno divisibile, nonché in caso positivo predisponga progetto divisionale dello stesso, comprensivo di eventuale quantificazione di conguaglio in denaro in favore di taluno dei condividenti".

Pertanto stante il valore complessivo bisognerebbe formare due lotti di valore **€ 126.508,00/cad (centoventiseimilacinquecentotto Euro).**

Visto quanto sopra, vista la natura e conformazione dei beni analizzati, stante le disposizioni urbanistiche vigenti, si dichiara che non è possibile dividere i beni di cui trattasi.

### **8) Conclusioni**

Alla luce di quanto sopra esposto si conclude come segue:

il valore dei beni facenti parte del compendio immobiliare oggetto di comunione ammonta ad **€ 253.016,00 (duecentocinquantatremilasedici,00 Euro);**

- i beni non risultano divisibili.

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene espletato l'incarico affidatogli, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Massa, 18/3/2019.

Il C.T.U.  
Arch. Lino Giorgini



## ALLEGATI

Il sottoscritto allega alla presente la seguente documentazione:

- 1) Allegato A: Documentazione fotografica;
- 2) Allegato B: Verbali operazioni peritali;
- 3) Allegato C: Documentazione estratta presso il Comune di Massa;
- 4) Allegato D: Documentazione catastale;
- 5) Allegato E: Grafici redatti dal C.T.U.;
- 6) Allegato F: Tabelle O.M.I.;
- 7) Allegato G: Visure e certificati Servizio di Pubblicità immobiliare di Massa Carrara.

