



TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Causa Civile n°953/2015

promossa da



contro




RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Dott. Ing. Angiolo Albani, iscritto al n°349 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara, esercente la libera professione in Carrara con recapito in Via C. e G. Sforza n°14, in seguito all'incarico di C.T.U. affidatogli dal Sig. Got. Dott. M. Ginesi, in data 24/05/2016 prestava giuramento di rito e si impegnava a redigere la relazione scritta rispondente ai seguenti quesiti:

QUESITI "Il CTU, presa visione degli atti processuali nonché della documentazione prodotta dalle parti (e senza prendere in considerazione alcun altro atto o documento non acquisito al giudizio), visionati i luoghi di causa ed espletato ogni accertamento ritenuto opportuno, anche con accesso agli uffici pubblici:

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.
2. Indichi il CTU il valore attuale del compendio da dividere, accertando se sia comodamente divisibile in un numero di lotti di valore corrispondente al numero dei dividendi e, in caso negativo, determinando eventualmente l'entità del conguaglio.
3. Nel caso in cui si rendano necessarie alcune opere per la materiale



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. AL DANI ANGIOLI E EMANUELE Doc. ABI IDADEC S D A NIC CA 9 Causa Civile 953/2015 Elemento Doc. DEDE DAEFACI E EMANUELE Doc. ABI IDADEC S 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 dal Dott. Ing. Angelo Albani - Studio Tecnico - Via Sforza, 14 - 55014 Avenza (MS) - Tel. 0585/858729 - Fax 0585/858729 - Email: albani@studiotecnico.it

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],

[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 Emmeon Per: ADI BADEC S P A MIC CA 3 Causa Civ. 953/2015. Eliminato. Per: DEDE BAEVANI E Emmeon. Per: ADI BADEC S P A MIC CA 3 Causa Civ. 953/2015.

██████████ in regime di comunione legale con la moglie ██████████
██████████ ha acquistato dalla Società ██████████ porzione di
un fabbricato denominato V/2 realizzato in Avenza di Carrara località " Il
Pero" interno alla via Provinciale Avenza-Sarzana.

Tale unità immobiliare è ubicata nell'angolo Sarzana-Ferrovia del
Fabbricato ed era costituita all'acquisto da:

- Piano seminterrato: locale taverna, wc e cantina accessibile con
scale interne nonché ulteriore locale accessorio garage.
- Piano terreno rialzato: soggiorno, cucina e terrazza con annesso
giardino di proprietà recintato in muratura.
- Primo piano: due camere, bagno, corridoio, terrazza e scale esterne
a cui si accede al sovrastante lastrico solare in proprietà esclusiva.

Dall'atto come dalla visura catastale, risulta la piena proprietà della
porzione di fabbricato al ██████████, ma essendo avvenuto l'acquisto
durante la comunione legale dei beni con la moglie, la parte di immobile
disponibile e costituente la massa ereditaria è solo il 50% della proprietà in
quanto il rimanente 50% è di proprietà della moglie.

Catastalmente la porzione di fabbricato acquistata era distinta in (Allegato
3- 4) una abitazione e una autorimessa con i seguenti estremi:

N°	Foglio Carrara	Part	Sub.	Zona Cens.	Cat	Classe	Cons.	Superf.
1	69	336	2	1	A/2	4	6 vani	
		785						
2	69	336	9	1	C/6	4	15 m ²	

Con la separazione consensuale dei coniugi ██████████ nel ██████████ la



casa coniugale, di proprietà comune poiché il regime patrimoniale della famiglia risultava essere quello della comunione legale, veniva concessa in uso ad entrambi i coniugi; infatti le condizioni di separazione prevedevano che l'abitazione fosse "divisa" e abitata dal [redacted] per la porzione relativa alla tavernetta e dalla [redacted] per i restanti piani superiori.

A seguito di quanto sopra il [redacted] nell'anno 2000 ha presentato solo al Catasto (Ufficio Provinciale Territorio di Massa Carrara), una variazione per "Frazionamento e fusione garage" (a firma [redacted] [redacted] degli immobili non preceduta ne seguita da conformità urbanistica, come verrà evidenziato nel proseguo, che fanno risultare oggi i due immobili due abitazioni (categoria catastale A/2) i cui estremi sono (Allegato 1 visura catastale).

N°	Fg	Part	Sub.	Zona Cens.	Cat	Class e	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)

In data 29/12/1988 con atto del Notaio Giannaroli in Carrara, repertorio 49394, il [redacted] unitamente alla moglie [redacted] hanno acquistato dalla stessa Società [redacted] due terreni censiti catastalmente al Fg. N°69 Particelle 973 e 1042 del Comune di Carrara (Allegato 1 visura catastale e Allegato 2 estratto di mappa).

Firmato in: AT DANIELE ANGIOLI C. Emesso in: ADI 18 ADECA S. D. A. NIC. CA. 9. Causa: 953/2015. Mappa: 49394. Catasto: 69/336/14/1/1/A/2/4/5.5. Superficie: 22. Escluse: 19.

Tali terreni sono posizionati a monte oltre la via interna del fabbricato direttamente prospicienti alla rampa di accesso al garage della porzione di fabbricato precedentemente acquistata nel 1983 (Allegato 2 estratto di mappa).

1.3. Riepilogo Attuali Estremi Catastali Beni Immobili Costituenti La Massa Ereditaria E Loro Quota Disponibilità

Nelle seguenti tabelle si riassumono i beni immobili costituenti la massa ereditaria individuati oggi catastalmente (vedere Allegato 1).

Unità Immobiliari site nel Comune di Carrara – Catasto Dei Fabbricati									
N°	FG	Part	Sub	Zona Cens.	Cat	Clas	Cons	Superf.	
1	69	336	14	1	A/2	4	5,5 vani	Tot 22 m ² (Tot escluse aree scoperte 19 m ²)	500/1000
		785							
2	69	336	15	1	A/2	4	3,5 vani	Tot 53 m ² (Tot escluse aree scoperte 53 m ²)	500/1000

Immobili siti nel Comune di Carrara – Catasto Terreni						
N°	FG	Part.	Sub.	Classe	Superf.	Massa ereditaria
1	69	973		FU D ACCERT	70 m ²	500/1000
2	69	1042		FU D ACCERT	30 m ²	500/1000

1.4. Beni immobili costituenti la massa ereditaria: Fabbricati.

Firmato Da: ALBANI ANGILO C. Emesso Da: ABI DADDEC S.R.L. NIC. CA. 9. Serial#: 4.100041E02746414646E906E74494046. Firmato Da: DEDE BAREALI E Emesso Da: ABI DADDEC S.R.L. NIC. CA. 9. Serial#: 4.100041E02746414646E906E74494046.



1.4.1 Descrizione

Pur essendo oggi erroneamente catastalmente distinto in due unità abitative la porzione di fabbricato acquistata nell'anno 1983 è unica.

Con riferimento all'ALLEGATO 5 (Documentazione fotografica immobile sopralluogo del 22/09/2016) l'immobile è situato in Carrara località Avenza, Via Provinciale Avenza-Sarzana n°66 ed è una porzione di un fabbricato costituito da più unità abitative, a due piani fuori terra a destinazione di civile abitazione (ALLEGATO 5 Foto 1-2-3).

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in ca, e solai in laterocemento.

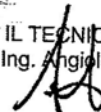
Le pareti esterne ed i tamponamenti sono in laterizio con finitura ad intonaco civile. Sulle facciate esterne gli elementi marcapiani, verticali, frontalini di gronda e parapetti dei balconi sono stati realizzati in c.a. a faccia vista.

In generale esternamente il fabbricato abbisogna di intervento di manutenzione straordinaria: sono visibili in special modo nella porzione di fabbricato de quo sotto i balconi e la gronda di copertura, infiltrazioni di acqua (ALLEGATO 5 Foto 1-2-3-27).

Lo stesso fabbricato è stato realizzato a breve distanza dalla ferrovia (ALLEGATO 5 Foto 31).

L'immobile occupa la porzione nord-ovest dell'edificio e si sviluppa dal seminterrato fino al piano di copertura; lo stesso è accessibile direttamente da una traversa che collega il fabbricato alla Via Provinciale Avenza-Sarzana; ha una bella vista panoramica e sgombra di edifici sui monti a lato

Elemento Doc. ALBANI ANGIOLI C. Emman. Doc. ADIBIABEC S B A. MIO. CA. 9. Esaminato: 4/11/2015. Emissione Doc. DEBE DACCACCI E Emman. Doc. ADIBIABEC S B A. MIO. CA. 9. Esaminato: 24/04/2015.



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

minima (60 cm circa), pertanto è scarsamente e non agevolmente utilizzabile.

Verso mare a quota di due gradini superiore il balcone prosegue per tutta l'estensione in lunghezza dell'immobile (ALLEGATO 5 Foto 14). Su tale porzione di balcone insiste la porta finestra del soggiorno da dove normalmente avviene l'accesso all'unità quando qualcuno è in casa.

Ulteriore accesso all'immobile può avvenire attraverso il portone del seminterrato posizionato alla fine rampa comune lato monti (ALLEGATO 5 Foto 3).

Da tale ingresso si accede ad un locale oggi adibito a soggiorno (all'acquisto il locale era un garage) al cui angolo lato Sarzana è stata ricavata una cucina (all'acquisto il locale era una cantina) senza cappa esterna (ALLEGATO 5 Foto 5-6).

Dal locale adibito a soggiorno si arriva ad un locale adibito a camera (all'acquisto il locale era una taverna) al cui estremo NO attraverso una porta si accede al bagno (ALLEGATO 5 Foto 7-8), mentre dal suo estremo SE diparte la scala di comunicazione al piano abitativo rialzato (ALLEGATO 5 Foto 9).

Il piano seminterrato, di altezza circa 2,42 cm, a seguito di realizzazione post costruzione di pavimentazione sopraelevata al piano di calpestio esistente, realizzata con l'eliminazione del garage, versa in condizioni di manutenzione non buone con tracce sulle pareti di umidità da risalita diffusa nascosta in parte dal perlinato installato su alcune pareti (Allegato 5 foto 7).

Dalla scala, al piano rialzato, si accede nel locale soggiorno (Allegato 5 foto 10); contiguo allo stesso verso NE insiste il locale cucina (Allegato 5 foto 11-12) mentre a SE diparte la scala di comunicazione interna con il primo piano (Allegato 5 foto 21).

Il piano rialzato ha una altezza media di circa 2,82 m.

La scala arriva al primo piano su un disimpegno (Allegato 5 foto 22) che attraverso tre porte verso NE porta ad una camera (Allegato 5 foto 24) NO al bagno (Allegato 5 foto 25) e verso SE ad ulteriore camera (Allegato 5 foto 23).

Il primo piano ha una altezza media di circa 2,85 m.

Dalle camere attraverso le loro porte finestre si accede al balcone esterno (Allegato 5 foto 26-27) dove all'estremo verso mare in nicchia riparata dalla pioggia parte una scala a chiocciola metallica interna (Allegato 5 foto 28) che conduce al lastrico solare di copertura in proprietà (Allegato 5 foto 29-30). Lo sbarco della scala a chiocciola sul lastrico solare è confinato da una nicchia con copertura in ca a faccia vista.

Il pavimento del lastrico solare come la gronda è realizzato solo in guaina bituminosa, che ha necessità di sostituzione e se si vuol rendere calpestabile di intervento di manutenzione straordinaria al limite installando un pavimento galleggiante almeno sul lastrico solare.

Tutto l'immobile necessita internamente di manutenzione ordinaria non eseguita da tempo.

1.4.2 Regolarità Urbanistica.

Firmato Da: ALBANI ANGIOLI E EMERSONI Dott. ADIBADECCO S B A NIC CA 9 Cassinetta. L.000042987464666669080874490044 Firmato Da: BEDE DAEFARI E EMERSONI Dott. ADIBADECCO S B A NIC CA 9 Cassinetta. L.000042987464666669080874490044

Il fabbricato sorge in quello che il Regolamento Urbanistico vigente classifica come 1C.3: "Sistema territoriale della pianura costiera – Sub-sistema insediativo della pianura – Area edificata vecchia Aurelia" (Tavola 2/II - Perimetri UTOE e CPA).

Per quanto riguarda l'immobile, quest'ultimo è identificato dal Regolamento Urbanistico, alla Tavola 3d/I - Avenza Ovest, come "Edifici "R" di recente costruzione – R2 Edifici eterogenei costruiti con criteri regolari o pianificati" mentre l'area pertinenziale e i due terreni di proprietà ricadono in "Zona H – Verde privato". Questi ultimi sono completamente inclusi nella fascia di rispetto (Zona I – Tutela ambientale e sistema dei vincoli) relativa alla Ferrovia che in parte interessa anche il giardino perimetrale l'abitazione.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Carrara risulta che il fabbricato de quo è stato realizzato con licenza edilizia n° 176 del 11/07/1979 rilasciata dal Sindaco dello stesso Comune di Carrara a seguito di domanda presentata dalla [REDACTED] con inizio lavori 24/08/1979 ed ultimazione il 02/09/1982.

In Particolare per la conformità urbanistica si deve confrontare lo stato attuale dell'immobile con quello di progetto a firma Ing. [REDACTED] allegato all'ultima Variante approvata (la seconda) e rilasciata dal Sindaco del Comune di Carrara protocollo 3209/259 del 26/07/1982 (Allegato 6 piante, Allegato 7 prospetti e sezioni).

Dalle stesse ricerche non risultano presentate successivamente altre pratiche relative a variazioni anche intervenute successivamente sull'immobile de quo anche a nome anche di [REDACTED]

Emm. No. 41 DANIE ANONIMI C. Emm. No. ADIBADES S. S. A. N. C. S. A. 9. Contatti: 0414000040409-02800455-00402809
Emm. No. DEDE DAEFACI E Emm. No. ADIBADES S. S. A. N. C. S. A. 9. Contatti: 0414000040409-02800455-00402809

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

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

Emm. D. ALBANI ANGINI C. EMANNO D. ABIDADES C. D. A. NIC. CA. 9. Causale: 9401040006-0-19-020004EE-0816297

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 la 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 O. Emman. Dr. ADIBADEL S. D. A. NIC. CA. 2. Scat. n. 2101040006.049.020006EE-0046E79

suddivisa 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

mappali risultano "Fabbricati urbani da accertare". Con molta probabilità gli stessi sono stati asserviti dal costruttore dei fabbricati, [REDACTED] alla costruzione degli stessi (negli elaborati risultano sulla striscia indicata a parcheggio come già detto) e provengono da un successivo frazionamento del 30/06/88.

Per sistemare la situazione catastale bisognerà eseguire un tipo mappale a fusione delle due particelle a catasto terreni per formare unico lotto urbano e successivamente per costituzione di una nuova area urbana (F1) un docfa si stima sia necessaria una spesa per il tecnico di circa 1750,00 euro al lordo degli oneri di legge (iva e cassa previdenza) e di euro 109,00 per diritti catastali (44,00+65,00+50,00) per un totale circa di **1859,00 euro**.

Come già detto in precedenza, dal Regolamento Urbanistico i due terreni di proprietà ricadono in "Zona H – Verde privato". Questi ultimi sono completamente inclusi nella fascia di rispetto (Zona I – Tutela ambientale e sistema dei vincoli) relativa alla Ferrovia.

1.6. Beni Immobili Costituenti La Massa Ereditaria Iscrizioni O Trascrizioni Pregiudizievoli Nei Venti Anni Precedenti La Domanda.

Sia dalla ispezione di ispezione ipotecaria presso la Direzione Provinciale di Massa Carrara dell'Agenzia delle Entrate, effettuata in data 09/03/2017 dal sottoscritto (Allegato 8), che dalla ispezione ipotecaria in atti di parte attrice, non risultano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli nei venti anni antecedenti la domanda.

2. RISPOSTA QUESITO: "2. Indichi il CTU il valore attuale del compendio da dividere, accertando se sia comodamente divisibile in

Emmala Pn. Al DANI ANICICI C Emmala Pn. ADI IDADEC S D A NIC CA 2 Codicist. BA0074E0E74E1A fncf09E74490M. Emmala Pn. BEDE BAEACI E Emmala Pn. ADI IDADEC S D A NIC CA 2 Codicist. BA0074E0E74E1A fncf09E74490M.0040207

un numero di lotti di valore corrispondente al numero dei dividendi e, in caso negativo, determinando eventualmente l'entità del conguaglio."

2.1. Valore attuale del compendio da dividere.

A parere dello scrivente, il criterio estimativo più comune per beni simili a quelli in esame, è quello della ricerca del più *probabile valore di mercato* in base a immobili simili, oggetto di scambi recenti.

Tale criterio inteso come l'applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda ed offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili o porzioni di essi. Fermo restando le caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente.

Le indagini svolte avvalendosi anche di professionisti locali del settore delle intermediazioni immobiliari, evidenzia una serie di elementi di carattere economico e commerciale piuttosto varia in relazione allo stato di crisi del mercato, tuttavia tutte quante le considerazioni hanno portato a risultati più o meno simili, rimanendo le difficoltà di investimento e quindi di piazzamento sul mercato degli immobili che inducono ad un range forfettario di stima dell'immobile.

2.1.1. Stima Attuale Valore Fabbricati.

Allo stato attuale, dato il momento perdurante di crisi, l'offerta sul mercato di edifici residenziali è massima a fronte di una domanda molto scarsa.

Tenuto conto di quanto sopra si procede alla stima del bene in oggetto secondo il *probabile valore di mercato*.

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 Raggiagliata*.

Per *Superficie Commerciale O Raggiagliata* 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'ARCA E EMERSONI Dott. ADIBADEER S D A N. C. C. A. 2. Cod. Fis. 04101400974

Nel caso in esame, per quanto riguarda la porzione di fabbricato la superficie commerciale o ragguagliata risulta:

Superfici principali (coperte)	Sup.lorda	%	Valore risultante
Mq Coperti utili fuori terra	96,30	100%	96,30
Mq Coperti utili seminterratio	51,61	50%	25,81
Superfici di Ornamento (scoperte)			
Lastrico solare	43,46	25%	10,87
Balconi/Portico	33,30	35%	11,66
Giardino	84,00	10%	8,40
Totale superficie commerciale			153,025 m²

Per un totale secondo i parametri sopra riportato stimati di superficie commerciale o ragguagliata $C = 153 \text{ m}^2$ circa.

2.1.1.1 Stima Parametrica Probabile Valore Di Mercato.

$$V = K \times V_m \times C$$

V = probabile valore di mercato del bene

K = coefficiente unico fatto da α_n coefficienti moltiplicati da loro

V_m = valore medio di mercato

C = consistenza del bene espressa in metri quadrati;

Per la determinazione del coefficiente K bisogna stimare alcuni coefficienti che lo determinano in ragione delle effettivo stato e posizione dell'immobile:

- la qualità delle finiture, compreso grado di isolamento termico, acustico, lo stato e la certificazione degli impianti ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. Nel caso in questione le finiture sono sorpassate essendo rimaste quelle della costruzione avvenuta nel

1982 con la necessità 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
----	----------	------

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

conservativo normale, ricadenti nell'area interessata (Fascia Semicentrale, Zona Avenza – Nazzano – Bonascola - Fontia, Codice zona C2, Microzona 2), il valore di mercato oscilla tra un minimo di 1500 euro/m² ad un massimo di 2250 euro/m²,

10/4/2017


Immobiliare
Centrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2
Provincia: MASSA CARRARA
Comune: CARRARA
Fascia/zona: Semicentrale/AVENZA-NAZZANO-BONASCOLA-FONTIA
Codice zona: C2
Microzona: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m ²)		Superficie (L/N)	Valori Localizzazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1500	2250	L	6,5	9,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1350	L	5	7	L
Box	Normale	700	1050	L	0	0	L
Ville e Villini	Normale	2100	2900	L	0	0	L

Stampa

Spazio disponibile per
annotazioni



Geopoi

Legend

© Geopoi, Map Data © Esri, OpenStreetMap contributors

Corrispondenti ad un valore medio pari a:

$$V_m \text{ (OMI medio)} = 1875,00 \text{ euro/m}^2$$

Il valore V_m è dato dai due valori medi sopra ricavati:

$$V_m = \frac{V_m \text{ (OMI medio)} + V_m \text{ (mercato)}}{2} = 1662,50 \text{ euro/m}^2$$

Pertanto il probabile valore di mercato del bene con la *Stima Parametrica* risulta:

$$V_1 = K \times V_m \times C = 186.423,94 \text{ euro}$$

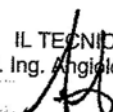
2.1.1.2 Stima A Valore Di Capitalizzazione. Probabile Valore Di Mercato.

Considerando la nota formula:

$$V = \frac{Rn}{r}$$

Emissione Da: AI BANI ANTONI C Emessa Da: ADI BADEL C D A NIO CA 2 CodiM: M0074E087C2A4AF0FC090E74404M. Emissione Da: DEDE BAEELI E Emessa Da: ADI BADEL C D A NIO CA 2 CodiM: 9404048004C04197AC0004EE0006E0A

IL TECNICO
Dott. Ing. Angiolo Albani



V = probabile valore di mercato del bene

R_n = reddito netto del proprietario

r = saggio di capitalizzazione

si determina reddito annuale lordo del proprietario sia considerando i valori OMI per la locazione che i valori di locazione di mercato della zona (media aritmetica),

per determinare reddito netto si detraggono da quello lordo le tasse ed imposte varie (stimati 30% circa del reddito annuo lordo) e le spese di manutenzione (stimati 2% circa del reddito lordo annuo) per un totale del 32%.

I valori OMI per la locazione mensile dai dati semestrali già citati risultano min 6,50 euro/mese m^2 max 9,70 euro/mese m^2 per un valore medio 8,10 euro/mese m^2 moltiplicando per la consistenza dell'immobile i 12 mesi e sottraendo il 32% si ottiene il R_n (OMI).

Analogamente considerando che l'affitto mensile lordo di una immobile della zona simile è intorno alle 650,00 euro/mese moltiplicando per 12 mesi e sottraendo il 32% si ottiene il R_n mercato reddito netto da analisi di mercato.

Considerato che il r = saggio di capitalizzazione dell'area è intorno al 4% si avrà in definitiva che V = probabile valore di mercato del bene secondo la *Stima A Valore Di Capitalizzazione* utilizzando i R_n media fra quello OMI e di Mercato sarà:

$$V_2 = (R_n_{OMI} + R_n_{mercato}) / 2 r = 192.708,60 \text{ euro}$$

Elenco Pr. A1 DAMI ANTONI C. Emesso Da: ADIBADEC S P A NIC CA 2 Contatti: 0445082729/0445082729/0445082729/0445082729

2.1.1.3 Conclusioni. Probabile Valore Di Mercato.

Da quanto precedentemente esaminato si evince che il valore dell'immobile ricavato dalle due stime ha minima discordanza.

Calcolando la media aritmetica dei valori ottenuti delle due analisi si perviene al probabile valore di mercato per l'immobile analizzato che risulta essere:

$$V = (V_1 + V_2)/2 = 189.566,2685 \text{ euro}$$

Ricordando che per la messa a norma dell'immobile (sanatoria e sistemazione catastale) si è stimato essere necessari complessivamente **7.033,00 euro** (5033,00 + 2000,00) a detrarre dal probabile valore di stima che risulterà definitivamente

$$V_F = 189.566,27 - 7033,00 = 182.533,27 \text{ euro arrotondato a}$$

$$V_F = 182.500,00 \text{ euro}$$

2.1.2. Stima Attuale valore Terreni.

Per quanto detto nella descrizione del bene i due terreni di complessivamente 100 m² sono in sostanza uno spazio aperto di pertinenza della porzione di fabbricato della massa ereditaria.

Infatti in difetto dell'esistenza anche dei due terreni avendo chiuso il garage non sono disponibili posti macchina assegnati; in sostanza oggi come pertinenza dell'immobile manca il parcheggio, che avviene non regolamentato solo sulla rampa comune.

Pertanto per il loro valore probabile di mercato come pertinenza del fabbricato si ritiene dover considerare la loro superficie commerciale o ragguagliata pari al 10% per un totale di 10 m² e moltiplicarla per il

probabile valore a m² della porzione di fabbricato come al precedente paragrafo determinato e pari a circa 1239,00 euro/m².

$$V = 12.390,00 \text{ euro}$$

A tale valore va detratto l'importo per la sistemazione catastale che porta il valore dei terreni stimato a :

$$V_T = 12.390,00 \text{ euro} - 1.859,00 \text{ euro} = 10.531,00 \text{ arrotondato a}$$

$$V_T = 10.500,00 \text{ euro}$$

2.1.3. Stima Attuale valore del compendio da dividere.

Il valore dell'intero Compendio risulta pertanto:

FABBRICATI	182.500,00	euro
TERRENI	10.500,00	euro
TOTALE	193.000,00	euro

In conclusione si stima che valore del compendio da dividere (il 50% dell'intero) sia:

$$\text{VALORE COMPENDIO DA DIVIDERE} = 96.500 \text{ euro}$$

2.2 risposta quesito: ".....se sia comodamente divisibile in un numero di lotti di valore corrispondente al numero dei condividenti e, in caso negativo, determinando eventualmente l'entità del conguaglio.

Il compendio non è divisibile.

Pertanto allo stato attuale, a seguito del decesso [REDACTED] e alla luce di quanto riportato nel testamento olografo in cui lo stesso nominava la [REDACTED] sua erede per la quota disponibile (1/4 del 50%) spetta dell'intero compendio secondo divisione di legge:

- 1/8 alla moglie [REDACTED] (12,50%);

Elemento Dn: A1 DANI ANTONI O Emorra Dn: ADI IDADEA S D A NIC CA 2 Scrittura Manoscritta Manno 24/08/2014. Elemento Dn: DEBE DAECEI E Emorra Dn: ADI IDADEA S D A NIC CA 2 Scrittura 24/08/2014. Elemento Dn: 24/08/2014. Elemento Dn: 24/08/2014.

- 1/8 al figlio [REDACTED] (12,50%);
- 1/4 alla figlia [REDACTED] (25,00%).

la rimanente parte, 50%, rimane in proprietà della moglie [REDACTED] Maria non ricadendo nella divisione ereditaria.

In conclusione nell'eventualità di una vendita dell' **intero compendio**, con la quota già di proprietà della [REDACTED] pari al 50%, **spetterebbe:**

- 62,50 % alla [REDACTED]
- 25,00 % alla [REDACTED]
- 12,50 % al [REDACTED]

3. RISPOSTA QUESITO: *"3. Nel caso in cui si rendano necessarie alcune opere per la materiale divisione del compendio le stesse andranno compiutamente descritte con l'indicazione della spesa per la realizzazione."*

3.1 Risposta Quesito:

Non essendo possibile la materiale divisione del compendio non si rendono necessarie opere.

4 RISPOSTA AD OSSERVAZIONI CTP GEOM. SIMONE CAPPETTA PARTE ATTRICE (ALLEGATO 11):

Lette le osservazioni prodotte sostanzialmente il CTP di parte attrice nelle proprie osservazioni (ALLEGATO 11) contesta il criterio di valutazione adottato per la valutazione di stima del **"più probabile valore di mercato"** della porzione di immobile facente parte della massa ereditaria, riportando

Stampato con il software StampExpert. Per informazioni e assistenza: StampExpert.com



Infatti come riportato dal "MANUALE OMI " si legge che :

Rapporto immobiliare – settore residenziale: analisi territoriale della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare del settore residenziale, attraverso i dati di consuntivo annuale delle compravendite, delle locazioni e dei mutui ipotecari per l'acquisto di abitazioni, in termini di volumi, intensità del mercato, quotazioni medie, valore del volume di scambio, capitale erogato, tasso medio e durata.

È di tutta evidenza quindi che la massa di dati confluiti all'ente preposto alla stesura delle tabelle OMI non pone in grado la stessa di stabilire se nella stessa "zona omogenea" vi siano differenze sostanziali , cosa invece ovvia nella singola valutazione immobiliare .

Si ponga ad esempio una zona marina, con una unità immobiliare compravenduta e facente parte di un complesso edilizio, che non gode di affaccio libero sul mare ad un valore X , essa andrà a far parte della media di valore ; ma se nello stesso immobile vi è una unità immobiliare avente le medesime caratteristiche ma con un affaccio panoramico sul mare , solo i valori puntali espressi dal libero mercato potranno darci la giusta "forchetta".

E questo è solo un esempio del perché, a parere dello scrivente , sia corretto mediare il valore OMI con quello di una stretta e puntuale valutazione del mercato corrente calata nel contesto oggettivo specifico, in sintesi la media tra il valore OMI e l'indagine di mercato stretta alla singola zona di appartenenza si ritiene offra maggiori garanzie sul "**più probabile**

Stampato in: ALBANI ANTONIO & C. S.p.A. - Via Sforza, 14 - 56025 Avenza (MS) - Tel. 0585/858729 - Fax 0585/858729 - Email: albani@studiotecnico.it

IL TECNICO
Dott. Ing. Angiolo Albani

Dott. Ing. Angiolo Albani





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

Situazione degli atti informatizzati al 22/06/2016

Data: 22/06/2016 - Ora: 16.38.47

Fine

Visura n.: T253642 Pag: 2

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).

ALLEGATO 2

Causa Civile

953/15 RG



22-Giu-2016 16:33:25
Prot. n. T250438/2016

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

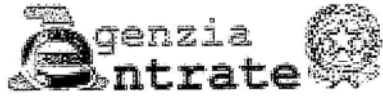
Comune: CARRARA
Foglio: 69

N=4878500

E=1584000

1 Particella: 336

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

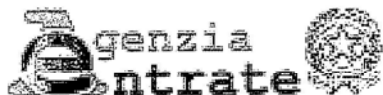
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Firmato Da: ALBANI ANGILOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b4aa21567a644afef53887dd344e - 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:

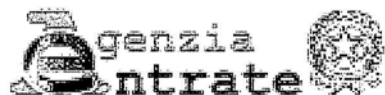
- foglio 69 particella 336 sub. 14
- foglio 69 particella 785 sub.
- foglio 69 particella 336 sub. 15
- foglio 69 particella 336 sub. 2
- foglio 69 particella 785 sub.

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

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: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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		L. 97.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TERRITORIALE
Indirizzo		, VIA PROVINCIALE AVENZA n. 66 piano: 1S;										
Notifica		-	Partita		1006765		Mod.58		4551			

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 17/10/1983 (antecedente all'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	9	1		C/6	4	15 m ²		L. 112	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/10/1983 in atti dal 11/05/1990 (n. 2807/1983)
Indirizzo		, VIA PROVINCIALE AVENZA n. 66 piano: 1S;										
Notifica		-	Partita		1006765		Mod.58		4551			

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	9	1		C/6	4	15 m ²		L. 112	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		, VIA AVENZA SARZANA n. 66 piano: 1SC;										
Notifica		-	Partita		20785		Mod.58		-			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 17/10/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 14/04/2000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/10/1983 Voltura in atti dal 11/05/1990 Repertorio n.: 152155 Rogante: DR F ZACCARINO Sede: CARRARA Registrazione: UR n: 1727 del 07/11/1983 (n. 2807/1983)	

Firmato Da: ALBANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC Sede - Firmato Da: PEPE RAFFAELLA Emesso Da: ARUBAPEC



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 PROPRIETÀ DELL'A SOCIE-
TA [REDACTED]
DISTINTO IN CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CARRARA
MAPP. 338-367-368-336 FOGLIO N° 60-

TAV. **2** FABBRICATO **V 2**
 Ist. ff. 1 dep. 25/09/2017

PROGETTISTA:
 DOT. 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 PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO - Massa-Carrara
 NULLA OSTA DEL PUNTO DI VISTA
 DELLA PREVENZIONE INCENDI.
 ESIBITE DA CONTROLLO VV. F.
 A LAVORI ULTIMATI.
 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**

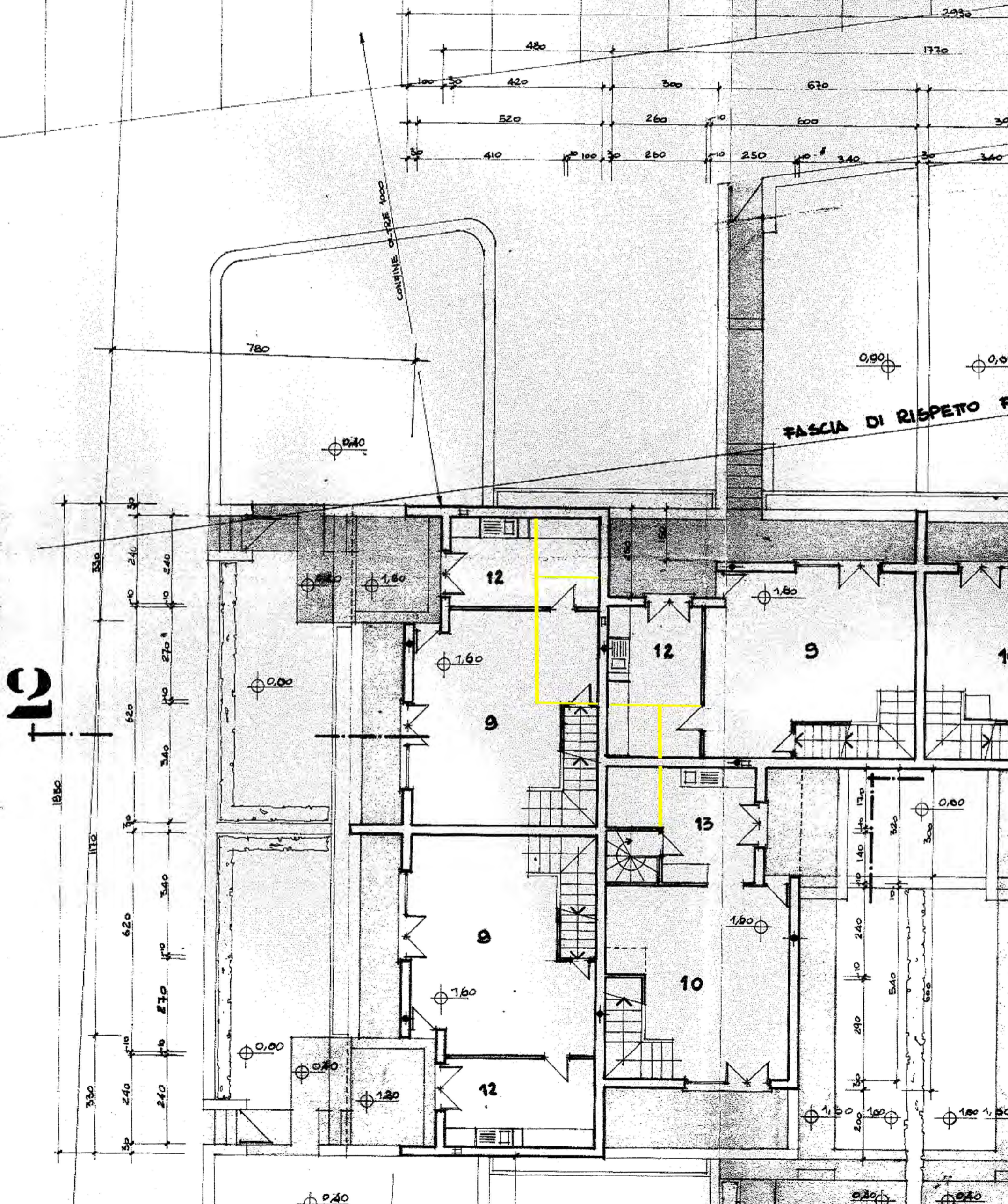


Firmato Da: PEPE RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG-CA-3 Serial#: 310194899f9c43c2600865518018500

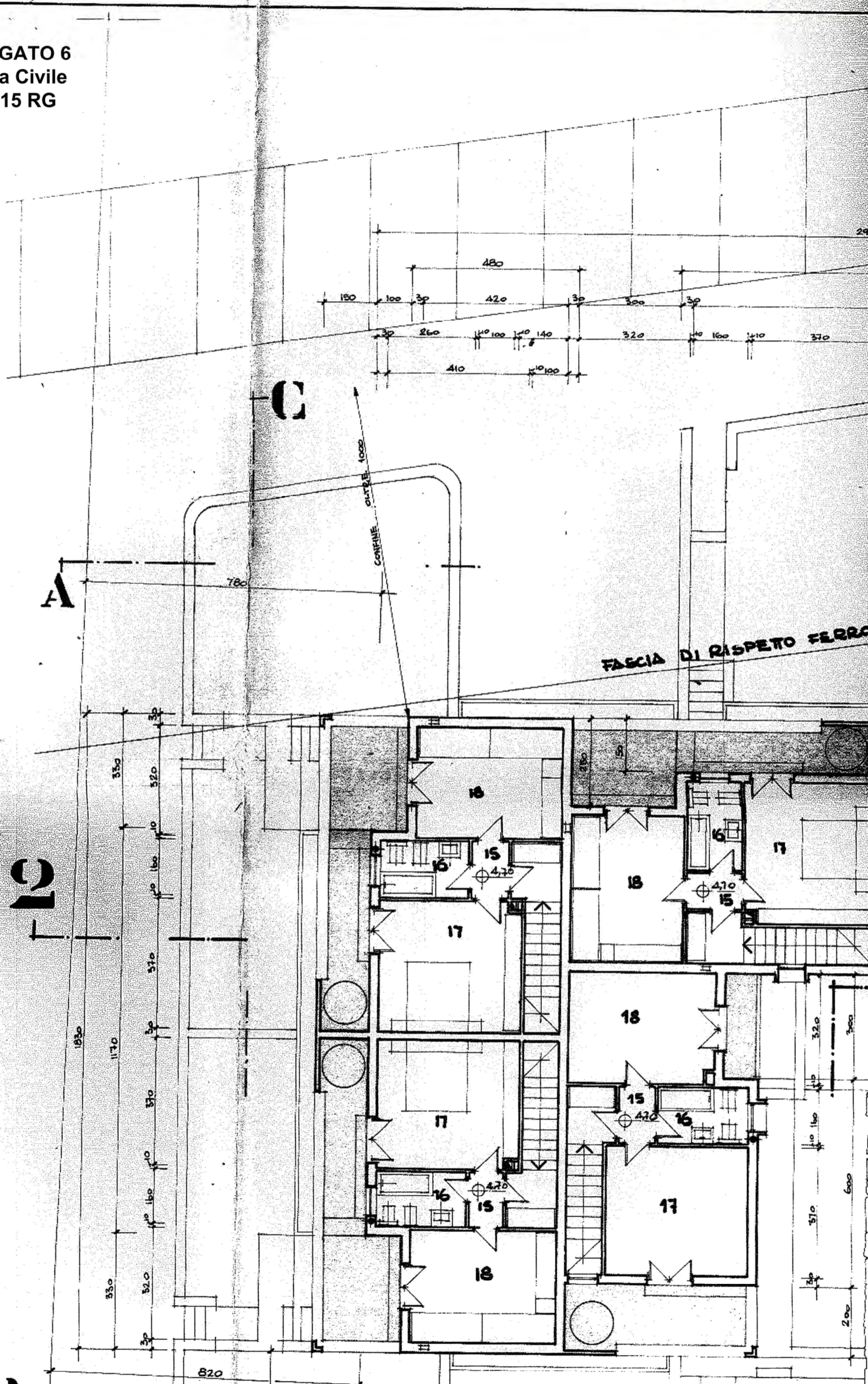
ALLEGATO 6
Causa Civile
953/15 RG



ALLEGATO 6
Causa Civile
953/15 RG



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
MAGLA, 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^T 2

PROGETTISTA:
[REDACTED]

SCALA: 1:100	1° PROGETTO MAGGIO 1977	VISTO	DISEGNATORE P.R.
	VARIANTE SETTEMBRE 81		

OGGETTO DEL DISEGNO:
PROSPETTI E SEZIONI

IL PROGETTISTA: [REDACTED]	IL PROPRIETARIO: [REDACTED]	IL COSTRUTTORE: [REDACTED]	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. ESISTE DA CONTROLLO VV. F. A LAVORI UL. MA.I.

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

ALLEGATO 7
Causa Civile
953/15 RG

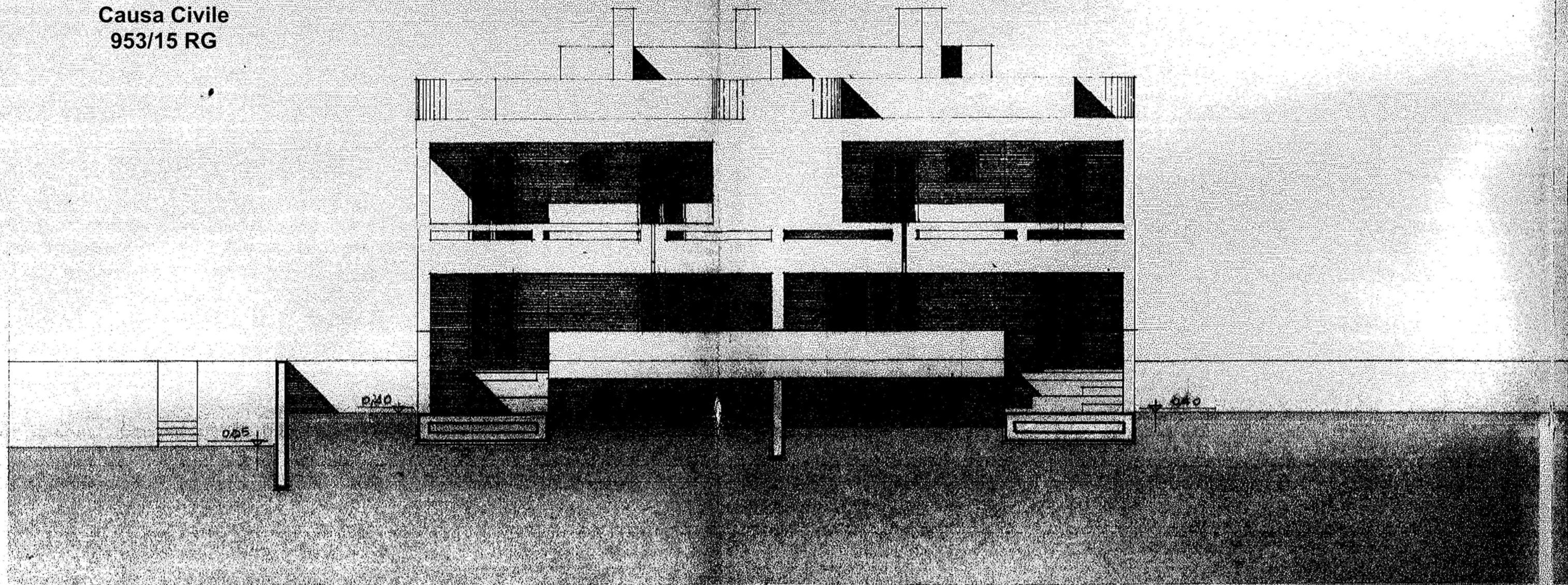
APPROVATO

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

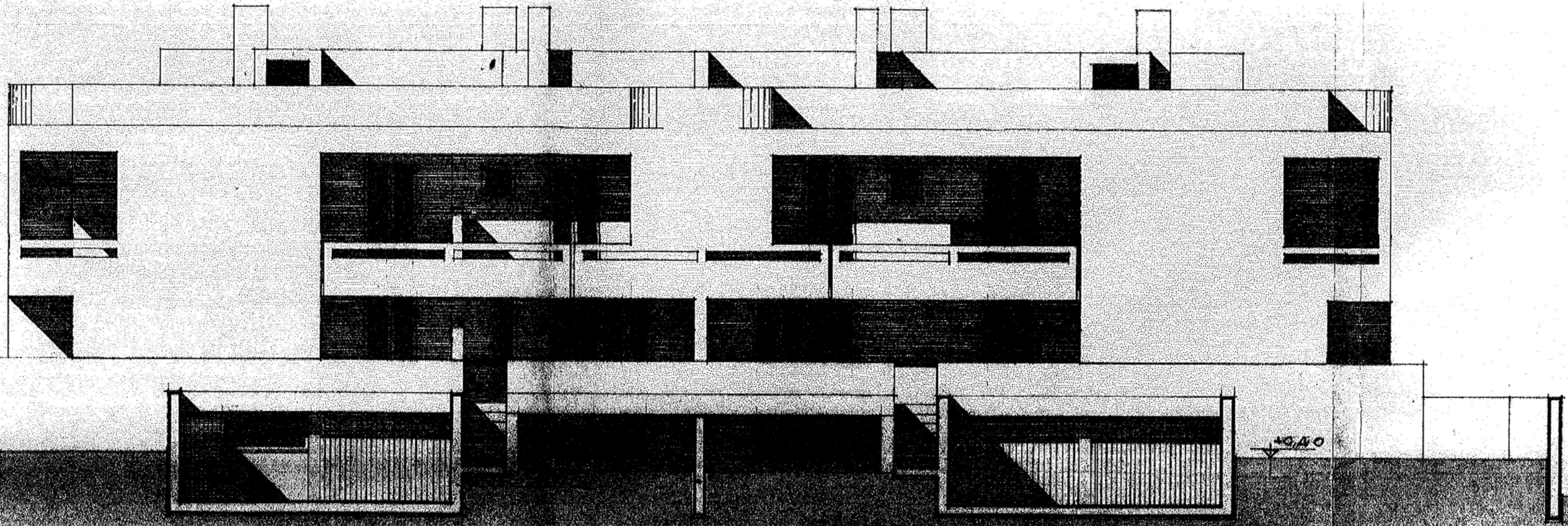


ALLEGATO 7
Causa Civile
953/15 RG



PROSPETTO SUD-EST- SEZ. D-D

ALLEGATO 7
Causa Civile
953/15 RG



PROGETTO NORD-EST- SEZ. A-A

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]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Luogo di nascita	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Data di nascita	[REDACTED]	Sesso	[REDACTED]	Codice fiscale	[REDACTED]
4. [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Luogo di nascita	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[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. 1000 487



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

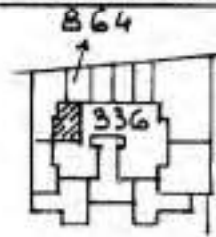
MOD. 111 (CEU)

LIRE
500

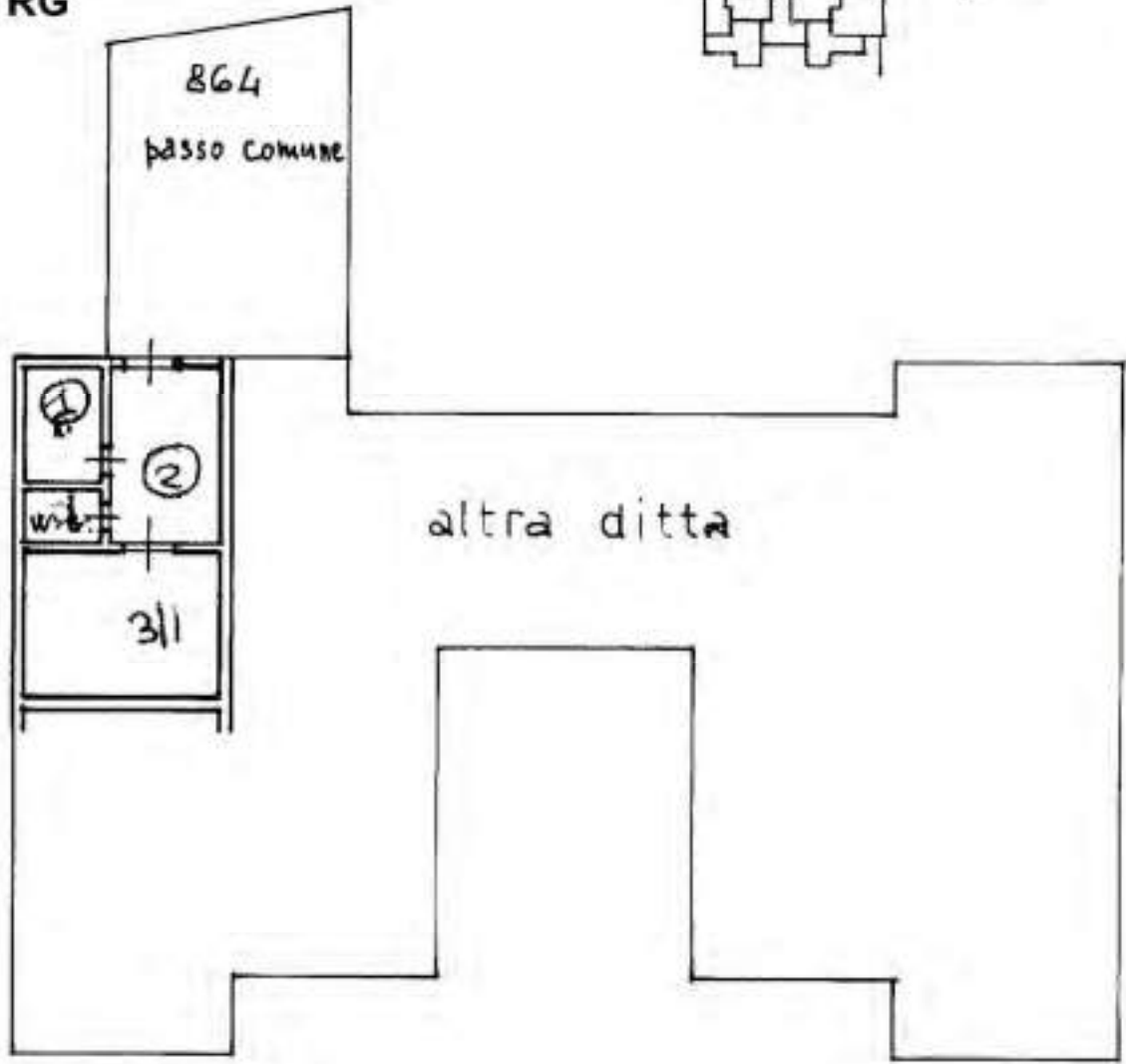
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

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

ALLEGATO 9
Causa Civile
953/15 RG



Stralcio planimetrico
Fig. 69 = 1:200



PIANO SEMINTERRATO

h 250

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto del Edilizio, Situazione al 04/07/2016 - Comune di CARRARA (B832) - < Foglio: 69 - Particella: 336 - Subalterno: 15 >
VIA AVENZA-SARZANA n. 66 piano: S1

10 metri

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal Geometra

Ultima planimetria in atti

Iscritto all'albo de Geom.

Data presentazione: 01/01/2000 - Data: 04/07/2016 - n. T54714 - Richiedente: CPB5MN73C17G143C

Formato stampa richiedente: 10x297

Totale sch. 336 sub. 15

data: 03/04/2000 Firma Vincenzo Ratti



4 APR. 2000

3594

Firmato Da: ALBANI ANGILOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. MG CA 3 Serial#: b4aa2152679544afaa538576c3d04e - Firmato Da: PEPE RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. MG CA 3 Serial#: 311019109ff8e043cc0906b58589f6e020

MOD. AR. 10
E. 19. 012. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

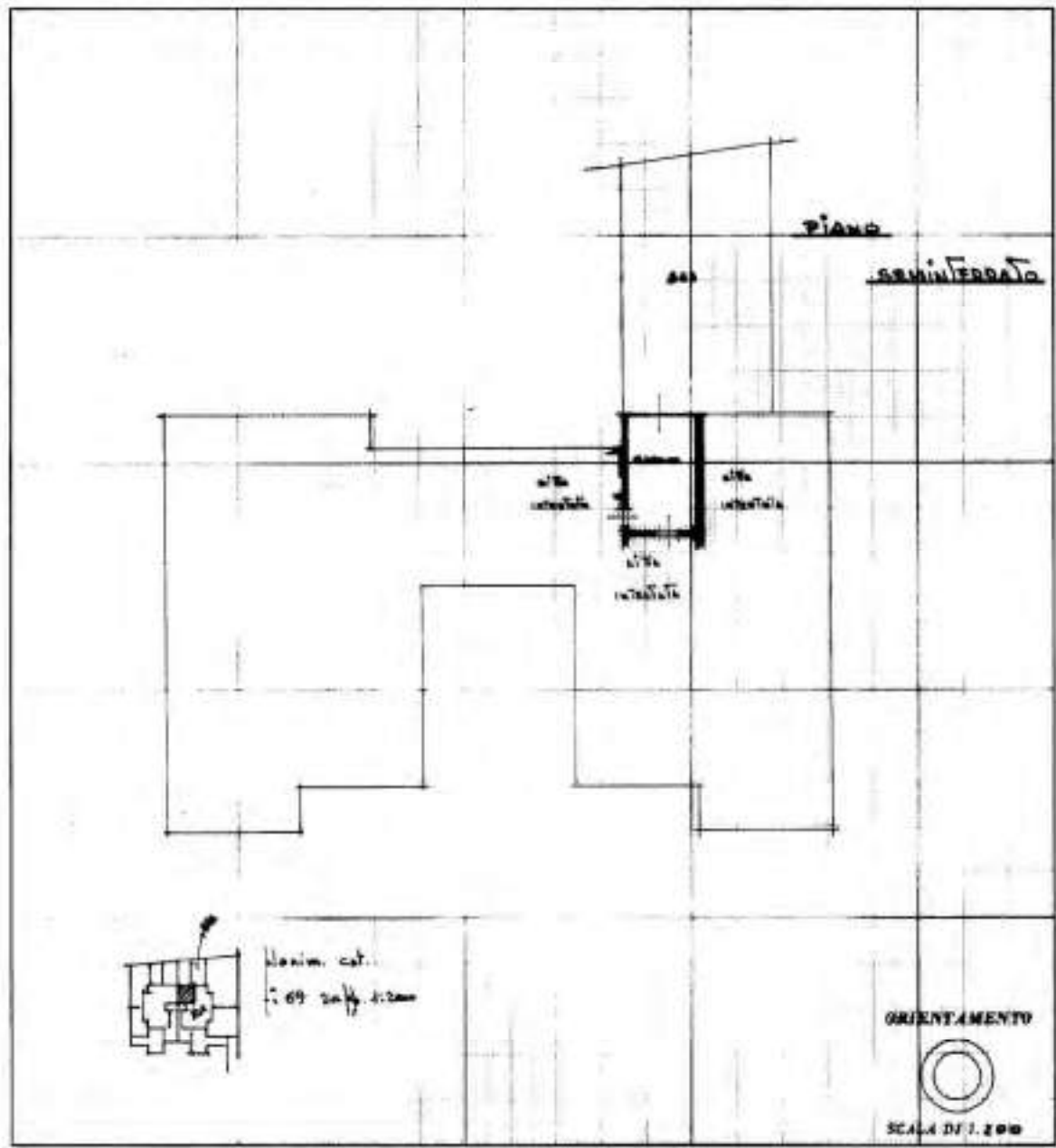
Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1950, N. 400)

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

Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MS



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 14.1.1983
PROV. N° 1540

Verdani la
D.U. 489252/1534

Completato dal [REDACTED]

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di MS

NATA 1-1-1915
Firma [Signature]

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

Ultima planimetria in atti

Firmato Da: ALBANI ANGILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b4aa2152b795444afa5348576d3d04e - Firmato Da: PEPE RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 310194899163c43c2c008b55e5e90f6c20
L. 10

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



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

