



TRIBUNALE DI MASSA
SEZIONE CIVILE

CAUSA CIVILE N. 2334/2017

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

GIUDICE ISTRUTTORE
Dott. DOMENICO PROVENZANO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Arch. LINO GIORGINI



NOTE PRELIMINARI

Il sottoscritto Lino Giorgini, Architetto, con studio a Massa in Via P. Pellegrini 2/C, è stato nominato C.T.U. nella causa in epigrafe dal Sig. Giudice del Tribunale Civile di Massa, Dott. Domenico Provenzano, in data 2/3/2018.

I quesiti posti al sottoscritto furono i seguenti: *“Il CTU, esaminati gli atti e i documenti di causa, accerti il valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di comunione, indicando se esso risulti divisibile in natura e predisponendo, in caso di risposta positiva, progetto divisionale corredato da indicazione degli eventuali conguagli e stima di eventuali oneri tecnici, amministrativi ed inerenti ad opere edili”*.

In data 12/3/2018 iniziarono le operazioni peritali che si conclusero in data 7/5/2018 al momento della consegna della relazione peritale presso la Cancelleria telematica del Tribunale di Massa.

La Dott.ssa Laura Tolini, Delegata alla vendita per la causa di cui trattasi, ha chiesto al sottoscritto di integrare la perizia di cui sopra in prospettiva della futura alienazione.

Ciò premesso il sottoscritto procede ad integrare la propria relazione con i dati necessari alla vendita.



RISPOSTA AI QUESITI

Come precisato nelle Note preliminari, al sottoscritto furono posti i seguenti quesiti:

“Il CTU, esaminati gli atti e i documenti di causa, accerti il valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di comunione, indicando se esso risulti divisibile in natura e predisponendo, in caso di risposta positiva, progetto divisionale corredato da indicazione degli eventuali conguagli e stima di eventuali oneri tecnici, amministrativi ed inerenti ad opere edili”.

1) Descrizione dei beni immobili oggetto di stima

I beni immobili di proprietà dei fratelli [REDACTED] sono siti in Via Cairoli in Loc. Marina di Carrara e sono composti da un fabbricato su due piani fuori terra con corte pertinenziale e deposito sul retro.

Per quanto riguarda i confini si precisa che i beni di cui trattasi confinano verso sud con Via Cairoli, verso ovest con mapp. 499, verso nord con mapp. 595, verso est con mapp. 503.

Di seguito si prosegue con la descrizione degli immobili di cui trattasi.

1.1) Porzione di fabbricato adibito a civile abitazione con piccola corte pertinenziale e ripostiglio sul retro, distinti catastalmente al foglio 104, mapp. 501, sub. 3.

Questa unità immobiliare è ubicata al piano terra del fabbricato citato ed è così composta ed articolata: preliminarmente si precisa che la porta di ingresso all'appartamento si trova nel lato verso La Spezia; quindi per poter raggiungere il predetto ingresso da Via Cairoli è necessario entrare da un piccolo cancello posto sul confine (vedi foto n. 1, Allegato A), accedere all'interno del terreno distinto al mapp. 499 - di esclusiva proprietà del Sig. [REDACTED] (convenuto – vedi estratto di mappa, Allegato C) - e giungere infine alla porta (vedi foto n. 3, Allegato A).

All'interno dell'unità immobiliare di cui trattasi si trovano un soggiorno con camino (vedi foto nn. 5 e 6, Allegato A), una zona pranzo, una cucina (vedi foto n. 7, Allegato A), due bagni, tre camere da letto e all'esterno un vano caldaia/lavanderia.

Come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata alla presente, l'appartamento è in cattivo stato di conservazione perché è stato oggetto di alluvione nel novembre 2014; la foto n. 8 dell'Allegato A evidenzia che l'acqua ha raggiunto l'altezza di circa 40,00 cm all'interno dei vani.

Tutte le suppellettili sono state pesantemente danneggiate; i pavimenti in cotto sono tutti sporchi e macchiati per il fango; i muri sono macchiati e presentano evidenti fenomeni di aggressione da parte dell'umidità.

Sul retro dell'appartamento, nel lato verso monti della corte, si trova un fabbricato in cattive condizioni di conservazione adibito a deposito, composto da un unico vano (vedi foto nn. 13, 14, 15, Allegato A).

Per ciò che concerne i confini, l'U.I. confina verso sud con Via Cairoli, verso ovest con mapp. 499, verso nord con mapp. 595, verso est con mapp. 503 e al di sopra della stessa si trova il sub. 4, di seguito descritto (vedi Allegato C).



1.2) Porzione di fabbricato adibito a civile abitazione, distinta catastalmente al foglio 104, mapp. 501, sub. 4.

Questa unità immobiliare è ubicata al piano primo del fabbricato ed è così composta ed articolata: per raggiungere la porta che apre sulla scala interna per il piano sopraelevato si deve sempre attraversare il citato mapp. 499 (vedi foto n. 3, Allegato A).

Dalla scala si sale al piano primo, composto da soggiorno con camino (foto nn. 9 e 10, Allegato A) e terrazzo (foto n. 11); bagno (foto n. 12); cucina; pranzo; due camere, disimpegno. Questi vani sono "mansardati", cioè coperti da tetto a capanna.

Si precisa che i vani ubicati verso Via Cairoli (cucina, pranzo e camera) hanno altezze medie di 2,70 ml, mentre i vani ubicati verso il retro hanno altezze inferiori a 2,70 ml.

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

Per ciò che concerne i confini, l'U.I. è soprastante al precedente sub. 4 e confina verso est con il mapp. 503 (vedi Allegato C).

2) Conformità urbanistico-edilizia dei fabbricati oggetto di stima

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Edilizia privata del Comune di Carrara in merito ai titoli abilitativi edilizi con cui sono stati realizzati i fabbricati oggetto della presente risulta quanto segue:

- in data 28/3/1986 il Sig. [REDACTED] (padre delle parti in lite) ai sensi della L. 47/1985 presentò un'istanza di Condono Edilizio, rubricata al n. 1152, relativa alla realizzazione di un ampliamento del fabbricato adibito a civile abitazione per la realizzazione di un servizio igienico ed una cucina; inoltre chiese la sanatoria anche per un manufatto staccato dall'abitazione adibito ad uso cantina e ripostiglio, come più precisamente descritto negli elaborati allegati alla citata richiesta.

Si precisa che la pratica di Condono Edilizio di cui sopra non è stata ancora definita perché carente di alcuni documenti e pertanto non è stato rilasciato il relativo titolo in sanatoria;

- in data 17/2/1989 il Sig. [REDACTED] presentò un'istanza per la "ristrutturazione ed ampliamento fabbricato ad uso abitazione". Per questa ragione in data 26/1/1990 fu rilasciata la Concessione Edilizia n. 38, con cui era previsto di ristrutturare il piano terreno, realizzare una scala interna per il piano primo che veniva anch'esso ristrutturato e sopraelevato, come meglio si evince dagli elaborati grafici allegati al citato titolo abilitativo edilizio;

- in data 3/2/1992 fu rilasciata al Sig. [REDACTED] la variante alla citata C.E. n. 38/1990. Con questa variante si apportavano modifiche rispetto a quanto previsto dal primo titolo abilitativo edilizio, consistenti in opere interne, ai prospetti, diversa ubicazione della scala interna, realizzazione di una scala esterna per raggiungere la prima rampa della scala interna, realizzazione del terrazzo al piano primo ed ulteriori opere.

Attualmente il fabbricato per civile abitazione è stato frazionato abusivamente in due unità abitative (una per piano) ed il manufatto ubicato nel lato verso monti del terreno ha subito modeste modifiche rispetto a quanto previsto nei grafici di cui all'istanza di Condono edilizio sopra citata.



3) Trascrizioni ed iscrizioni 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 B, dal 3/6/1991 alla data odierna è stato riscontrato quanto segue (vedi Elenco sintetico delle formalità), di cui all'Allegato B):

3.a) Iscrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** - Pubblico Ufficiale, Notaio Anna Maria Carozzi del 20/5/1991, n. repertorio 140702, iscritto all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara in data 3/6/1991 (Reg. particolare n. 617 – Reg. generale n. 4187):

Somma garantita:	Capitale	£ 60.000.000,00
	Tasso interesse annuo	20,025%
	Totale	€ 106.000.000,00
	Durata	

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

Foglio	Particella	Contro
104	501	[redacted]
12	6827	[redacted] (debitore non datore di ipoteca)
104	500	[redacted]

A favore **Monte dei Paschi di Siena S.P.A.** per la quota:

1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1.

Per quanto riguarda l'ipoteca di cui sopra si dichiara che la stessa non è più efficace perché, come si evince dell'Elenco sintetico delle formalità allegato alla presene (vedi Allegato B), non è stata rinnovata;

3.b) Provenienza dei beni:

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**, Successione di morte del Sig. [redacted] apertasi in data 19/4/2002, trascritta all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara in data 7/2/2003 (Reg. particolare n. 931 – Reg. generale n. 1274):

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

Foglio	Particella	Contro
104	501 sub. 3	[redacted] per 1/1 proprietà
	501 sub. 4	[redacted]

A favore [redacted] per la quota di 4/12, [redacted] per la quota di 2/12, [redacted] per la quota di 2/12, [redacted] per la quota di 2/12, [redacted] per la quota di 2/12: relativamente all'unità negoziale n. 1;

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**, Successione di morte del Sig. [redacted] apertasi in data



19/4/2002, trascritta all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara in data 31/10/2003 (Reg. particolare n. 7548 – Reg. generale n. 11081):

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

Foglio	Particella	Contro
104	501 sub. 3 501 sub. 4	██████████ per 1/1 proprietà

A favore ██████████ per la quota di 4/12, ██████████ per la quota di 2/12, ██████████ per la quota di 2/12, ██████████ per la quota di 2/12: relativamente all'unità negoziale n. 1;

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**, Successione di morte della Sig.ra ██████████ apertasi in data 4/7/2007, trascritta all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara in data 14/10/2011 (Reg. particolare n. 6999 – Reg. generale n. 9706):

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

Foglio	Particella	Contro
104	501 sub. 4	██████████ per 2/12 proprietà

A favore ██████████ per la quota di 2/24, ██████████ per la quota di 2/24: relativamente all'unità negoziale n. 1;

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**, Successione di morte della Sig.ra ██████████ apertasi in data 4/7/2007, trascritta all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara in data 22/8/2012 (Reg. particolare n. 5253 – Reg. generale n. 6866):

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

Foglio	Particella	Contro
104	501 sub. 3	██████████ per 2/12 proprietà

A favore ██████████ per la quota di 2/24, ██████████ per la quota di 2/24: relativamente all'unità negoziale n. 1;

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**, Successione di morte della Sig.ra ██████████ apertasi in data 4/7/2007, trascritta all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara in data 28/5/2013 (Reg. particolare n. 2998 – Reg. generale n. 4048):

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

Foglio	Particella	Contro
104	501 sub. 3 501 sub. 4	██████████ per 2/12 proprietà

A favore ██████████ per la quota di 1/12, ██████████ per la quota di 1/12: relativamente all'unità negoziale n. 1;



- **ATTO NOTARILE PUBBLICO – ATTO TRA VIVI, DONAZIONE ACCETTATA**, Pubblico Ufficiale, Notaio Alessandra Bianchi del 15/5/2013, n. repertorio 127925/16400, trascritto all’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara in data 28/5/2013 (Reg. particolare n. 2999 – Reg. generale n. 4049):

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

Foglio	Particella	Contro
104	501 sub. 3	██████████ per 2/12 proprietà;
	501 sub. 4	██████████ per 1/12 proprietà

A favore ██████████ per la quota di 3/12 relativamente all’unità negoziale n.

1;

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**, Successione di morte della Sig.ra ██████████ apertasi in data 13/7/2010, trascritta all’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara in data 3/4/2014 (Reg. particolare n. 2183 – Reg. generale n. 2729):

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

Foglio	Particella	Contro
104	501 sub. 3	██████████ per 4/12 proprietà
	501 sub. 4	

A favore ██████████ per la quota di 4/48, ██████████ per la quota di 4/48, ██████████ per la quota di 4/48, ██████████ per la quota di 4/48, ██████████ per la quota di 4/48, ██████████ per la quota di 4/48: 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 Carrara 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 Carrara non è stato rinvenuto alcun documento.

6) **Stima dei beni immobili**

Prima di procedere con la stima dei beni sopra citati è opportuno precisare che è necessario regolarizzare amministrativamente le opere abusive descritte, realizzate in difformità dai titoli abilitativi edilizi. Più precisamente si dovrà presentare apposita istanza presso il Comune di Carrara per sanare il frazionamento in due unità abitative e propedeuticamente realizzare una serie di opere nell’appartamento posto al piano primo così da renderlo conforme alle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie comunali. Alcuni vani del piano primo, infatti, attualmente non hanno le caratteristiche per essere abitabili; è necessario pertanto eseguire le seguenti opere:



- nel soggiorno, lato monti, si deve creare un vano utilizzabile come ripostiglio, così da ottenere una altezza media per lo stesso soggiorno pari a 2,70 ml;
- nella parete del cucinotto bisogna praticare una apertura adeguata (ex art. 7.1.2.1. R.E.);
- la camera deve essere leggermente ampliata a discapito della zona pranzo;
- la camera lato monti deve essere utilizzata come vano armadi;
- il bagno deve essere leggermente ampliata (ex art. 7.1.2.1. R.E.).

Appare opportuno segnalare altresì che, rispetto allo stato di conservazione in cui si trovava il sub. 3 (piano terra) durante il sopralluogo svolto dal sottoscritto nel marzo 2018, alla data odierna le condizioni dell'appartamento posto al piano terra (compreso il ripostiglio sul retro) – stante le conseguenze dell'alluvione del novembre 2014 – sono peggiorate.

Tutto ciò premesso di seguito si procede come segue:

- le due unità immobiliari vengono stimate come se fossero state realizzate regolarmente;
- vengono stimati i costi per uniformare il fabbricato alle disposizioni urbanistiche del Comune di Carrara, come sopra descritto;
- viene considerata una riduzione del valore dell'appartamento a piano terra pari al 10%, conseguentemente ai danni subiti dallo stesso dall'alluvione (anche per i necessari costi di ripristino).

Visto quanto sopra, conseguentemente alle recenti indagini effettuate in loco, considerate le caratteristiche particolari, stante il degrado in cui versa soprattutto il piano terreno, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, 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):

4.1) STIMA DELL' UNITA' IMMOBILIARE DISTINTA CATASTALMENTE AL FOGLIO 104, MAPP. 501, SUB 3:

FABBRICATO RESIDENZIALE				
Porzioni immobile	Superficie commerciale mq	Incidenza (Norma UNI 10750) %	Valore al mq/€	Valore totale €
Vani abitazione P.T.	130,00	(100%) mq 130,00	2.000,00	260.000,00
Vano accessorio ripostiglio P.T.	3,50	(20%) Mq 0,70	2.000,00	1.400,00
Vano accessorio Cantina	24,50	(20%) Mq 4,90	2.000,00	9.800,00



P.T.				
Corte	50,00	(10%) Mq 5,00	2.000,00	10.000,00
TOTALE				281.200,00

Come evidenziato precedentemente, stante il cattivo stato in cui si trovano i manufatti di cui sopra, il valore stimato viene ridotto del 10%, per cui la stima definitiva del fabbricato (pari ad € 271.200,00, escluso il valore della corte) viene ridotta di € 27.120,00, per cui si ottiene la stima definitiva di € **254.080,00**;

4.2) STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE, DISTINTA CATASTALMENTE AL FOGLIO 104, MAPP. 501, SUB 4:

FABBRICATO RESIDENZIALE				
Porzioni immobile	Superficie commerciale mq	Incidenza (Norma UNI 10750) %	Valore al mq/€	Valore totale €
Vani abitazione P.T.	4,00	(100%) mq 4,00	1.900,00	7.600,00
Vani abitazione P.1°.	107,00	(100%) Mq 107,00	1.900,00	203.300,00
Balcone	4,00	(25%) Mq 1,00	1.900,00	1.900,00
TOTALE				212.800,00

STIMA COMPLESSIVA BENI € 466.880,00 (quattrocentosessantaseimila880 Euro).

Come accennato precedentemente per sanare la situazione esistente devono essere eseguite alcune opere edili al piano primo e sanato il frazionamento abusivo e il cambio di destinazione d'uso dei vani posti verso monti al piano primo (da soffitta a vani abitabili); pertanto si dovranno presentare presso il Comune di Carrara idonee istanze.

Il costo complessivo di tutto ciò è il seguente:

- Opere edili per rendere a norma il piano primo: € **10.288,80 (circa)**;
- Costo sanatoria (oneri tecnici, sanzioni, ecc.): € **10.150,40 (oneri tecnici e accessori fiscali) + 16.000,00 (oneri di sanatoria) = € 26.150,40 (circa)**.

COSTO COMPLESSIVO "SANATORIA": € 36.439,20 (trentaseimilaquattrocentotrentanove,20 Euro).

VALORE BENI STIMATI: € 466.880,00 - € 36.439,20 (costi sanatoria) = € 430.440,80 (quattrocentotrentamilaquattrocentoquaranta,80 Euro).

7) Verifica possibilità di divisione degli immobili oggetto di comunione

Al sottoscritto di verificare se il compendio "... oggetto di comunione ... risulti



divisibile in natura e predisponendo, in caso di risposta positiva, progetto divisionale corredato da indicazione degli eventuali conguagli ...”.

A tale proposito si precisa quanto segue:

- i beni non sono divisibili per tre senza versare conguagli;
- le quote di proprietà dei Sigg. [REDACTED] sono le seguenti:

Paola è proprietaria per 1/4; [REDACTED] è proprietaria per 1/4; [REDACTED] è proprietario per 2/4;

- conseguentemente ai Sigg. [REDACTED] spettano le rispettive quote di valore (€ 466.880,00/4 = € 116.720,00): a [REDACTED] e [REDACTED] spettano € 116.720,00/cad.; a [REDACTED] spetta € 233.440,00;

- gli oneri per la sanatoria ammontano ad € 36.439,20.

Pertanto i Sigg. [REDACTED] dovranno pagare (in base alle rispettive quote di proprietà): [REDACTED] ed [REDACTED] dovranno versare € 9.109,80/cad; [REDACTED] dovrà versare € 18.219,60.

Visto quanto sopra si propone la seguente divisione nei seguenti lotti:

LOTTO 1: al Sig. [REDACTED] verrà assegnata l'unità abitativa posta a piano terra con accessori, distinti al mapp. 501, sub. 3, per un valore stimato di € 254.080,00.

Pertanto dovrà versare: € 254.080,00 (valore piano terra) - € 233.440,00 (valore propria quota) = € 20.640,00 come conguaglio.

Oltre a questa somma dovrà versare per le spese di sanatoria € 18.219,60 (quota oneri di sanatoria);

LOTTO 2: ad una sorella verrà assegnata l'unità abitativa posta a piano primo e distinta al mapp. 501, sub. 4, per un valore stimato di € 212.800,00.

Pertanto dovrà versare: € 212.800,00 (valore piano primo) - € 116.720,00 (valore propria quota) = € 96.080,00 come conguaglio.

Oltre a questa somma dovrà versare per le spese di sanatoria € 9.109,80 (quota oneri di sanatoria);

LOTTO 3: all'altra sorella verrà assegnata la somma di denaro ricavata dai due conguagli.

Pertanto dovrà avere: € 20.640,00 primo conguaglio + € 96.080,00 secondo conguaglio = € 116.720,00.

Oltre a questa somma dovrà versare per le spese di sanatoria € 9.109,80 (quota oneri di sanatoria).

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

Massa, 7/2/2020.

Il C.T.U.
Arch. Lino Giorgini



ALLEGATI

Il sottoscritto allega alla presente la seguente documentazione:

- 1) Allegato A: Documentazione fotografica;
- 3) Allegato B: Documentazione Conservatoria dei Regg. Imm.;
- 4) Allegato C: Documentazione catastale.

