

TRIBUNALE DI MASSA

CANCELLERIA CIVILE

CASSA DI RISPARMIO DI LA SPEZIA St. Legale Menchini & Associati

Contro



Giudice Istruttore : Dott.ssa SARA FARINI

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

DEFINITIVA

In colore rosso sono le correzioni rispetto alla prima stesura

Il sottoscritto Geom.Barotti Maurizio , esercente la libera professione in Massa , con studio tecnico in Via Aurelia ovest 303 tel. 0585-833564, in qualità di c.t.u. nominato dal sig. Giudice Istruttore , Dott.ssa Sara Farini, in data 02.04.2015, prestato il giuramento, si impegnava di rispondere al seguente quesito : "aggiornare all'attualità la relazione depositata nel corso dell'esecuzione immobiliare , verificando se gli immobili oggetto di divisione siano comodamente divisibili predisponendo anche un progetto divisionale."

VALORE DEI BENI OGGETTO DI DIVISIONE – DIVISIBILITA'

Il progetto divisionale non può prescindere da una valutazione aggiornata all'attualità dei beni immobili interessati dallo scioglimento della comunione, e pertanto si dovrà precisare quanto di seguito esposto.

Si fa riferimento alle precedenti perizie estimative e si possono tenere inalterate le descrizioni degli immobili (fermo restando il naturale deperimento dei fabbricati per il tempo trascorso dalla precedente perizia), i dati catastali, i riferimenti urbanistici ed edilizi. E' invece cambiato l'andamento del mercato immobiliare, che recentemente ha subito un violento e repentino calo dei prezzi, il cui effetto si riverbera anche nella stima dei beni oggetto della presente divisione.

Relativamente alla villa ubicata in loc. Avenza , via Provinciale Avenza Carrara n.179, occorre precisare che dopo le ispezioni ed i rilievi planimetrici eseguiti in loco, si sono accertati degli abusi edilizi consistenti nella creazione di manufatti al piano terra, prevalentemente di natura precaria (tettoie), che dovranno essere demoliti, e la presenza nella copertura a tetto, di alcuni di questi manufatti, di lastre in "eternit", che prudenzialmente si presumono costituite da materiale fibro amianto e che pertanto dovranno essere smaltite come rifiuto speciale in base alle disposizioni di legge vigenti. L'attuale suddivisione catastale della villa in tre unità immobiliari urbane è errata, in quanto il fabbricato risulta unica abitazione sin dalla denuncia di

successione del padre, sig. ██████████ fu ██████████ deceduto nell'anno 1956. E da ricerche effettuate dal sottoscritto presso il comune di Carrara non risultano richieste di frazionamento dell'immobile. La rappresentazione catastale della villa dovrà, pertanto, essere variata, riconducendo la villa ad unica unità immobiliare urbana abitativa o in quella che sarà dopo lo scioglimento della comunione a conclusione della presente causa civile per divisione giudiziale. Alcuni manufatti di pertinenza della villa risultano costruiti in data antecedente al 1967 e altri sono stati sanati con domande di condono edilizio, come indicato nelle precedenti perizie.

Riguardo la divisibilità del bene si può riferire che da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del comune di Carrara, per questo fabbricato, destinato dal vigente regolamento urbanistico comunale a edificio di categoria "A2", di valore storico architettonico e/o documentario, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo. A seguito di rilievo storico-critico del fabbricato eseguito dagli operatori, è possibile intervenire sulle parti che non rivestono valore architettonico e/o documentario attraverso interventi di ristrutturazione edilizia "r1" escluso la modifica del disegno delle facciate. Gli interventi previsti nella categoria "r1" (ristrutturazione semplice) comprendono la " *riorganizzazione interna con variazione delle quote di imposta dei solai, delle caratteristiche distributive, dimensionali e del numero degli alloggi.....*"... In base alle norme tecniche di attuazione del vigente regolamento urbanistico del comune di Carrara gli interventi che si intendono eseguire su questo fabbricato necessitano del preventivo atto di assenso rilasciato dal nucleo di valutazione del comune.

L'area esterna circostante al fabbricato è destinata dal vigente regolamento urbanistico comunale a parco e giardino di valore " H4 ". Tale area deve conservare/ripristinare le originarie caratteristiche e potrà essere autorizzato lo spostamento in loco delle alberature esistenti , sulla base di un progetto di riassetto redatto da un tecnico esperto in materia.

Sui manufatti pertinenziali accessori è ammessa la manutenzione qualitativa che esclude alterazione dei volumi e delle superfici.

Solo la porzione di fabbricato pertinenziale del fabbricato principale, localizzata nella parte di Levante dell'immobile, aderente ad altro edificio

posto verso monti, è destinata dal vigente r.u. a "sopraelevazione" , che prevede interventi di sopraelevazione di un piano dei fronti edilizi , intesa come estensione in senso verticale di tutta la costruzione esistente, costruita in aderenza con edificio principale e rispettando i distacchi minimi tra edifici e dai confini esistenti

A parere del sottoscritto è fattibile la divisione dell'immobile presentando una comunicazione di inizio lavori, ai sensi dell'art. 136 c.2 lett. a) della L.R.T.65/14 che prevede l'apertura di porte interne e la modifica di pareti interne, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, o per determinare il frazionamento o l'accorpamento delle unità immobiliari, sempre che tali interventi non riguardino le parti strutturali dell'edificio. Per dividere il fabbricato occorrerà, pertanto, non intervenire sulle sue parti strutturali ed eseguire le modifiche interne e le addizioni tecnologiche nel rispetto degli aspetti architettonici dell'edificio. Anche la divisione dell'area esterna circostante il fabbricato dovrà rispettare le originarie caratteristiche.

Relativamente al vano di fabbricato, ubicato nel centro storico di Avenza , in Vicolo del Borrone , occorre precisare che è indicato nella planimetria catastale come magazzino ma è accatastato, in base alla scheda di accertamento eseguito dal cessato ufficio tecnico erariale nell'anno 1943, come abitazione d'affitto, cat. A/4 classe 4. La presente valutazione considererà il vano in questione destinato ad usi residenziali. Dalle informazioni assunte dalla vicina di casa in sede di sopralluogo, il vano di casa risulta non abitato da parecchi anni.

Il valore all'attualità è dato con riferimento agli immobili nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con tutti gli annessi e connessi , accessori e pertinenze , servitù attive e passive , usi e ragioni con i proporzionali diritti di comproprietà e condominio sulle parti comuni ed indivise del fabbricato di cui fanno parte; comprensivo di spese e oneri derivanti da eventuali regolarizzazioni urbanistiche e catastali e/o eventuali riduzioni in pristino delle parti edilizie e/o destinazioni d'uso illegittime.

PROPOSTA DI DIVISIONE

La divisione riguarda lo scioglimento della comunione immobiliare tra li sig. [REDACTED] e la sorella, sig.ra [REDACTED] proprietari di ½ ciascuno della villa sita in Carrara, via Provinciale Avenza Carrara n.179 e di un vano di fabbricato ubicato, sempre in Carrara, nel centro storico di Avenza, in Vicolo del Borrone, intestato per 3/24 ciascuno ai condividenti.

LOTTO A

Prevede l'assegnazione di una porzione della villa ubicata in loc. Avenza, via Provinciale Avenza Carrara, dei manufatti pertinenziali compresa l'autorimessa/garage e di una porzione di corte urbana ad uso parco privato. Beni indicati catastalmente all'Agenzia del Territorio al fg.91 map. 79/ parte e map.55 (l'autorimessa/garage).

VALORE - Superfici lorde :

- Abitativa mq 415,00 ca. x Euro / mq 3.300,00 = ~~1.348.750,00~~ Euro 1.369.500,00
- corte/Parco mq 1.697,00 ca. x Euro/mq 130,00 = 220.610,00 Euro
- magazzino + garage (Fg 91 Mapp 55) mq 72,20 ca. x Euro/mq 900,00 = 64.980,00 Euro

Alla valore come sopra stimato vanno detratte le spese per la demolizione dei manufatti abusivi, prudenzialmente quelle per lo smaltimento delle lastre di cemento amianto (eternit) e per le eventuali variazioni catastali che si rendessero necessarie. Le spese si stimano forfetariamente in €2.500,00 comprese le spese tecniche per le autorizzazioni amministrative. All'interno del parco privato si trova una grande statua in marmo, raffigurante la vergine Maria, esclusa dalla valutazione immobiliare. L'eventuale spostamento in altro sito della statua o il suo eventuale smaltimento, costituirebbe una spesa che si può quantificare forfetariamente in € 2.500,00.

Il valore del lotto A si può, quindi, determinare in

Euro ~~1.628.840,00~~ 1.650.090,00

LOTTO B

Prevede l'assegnazione di una porzione della villa in via Provinciale Avenza Carrara, di alcuni manufatti pertinenziali, della porzione di corte urbana prevalentemente ad uso giardino ed orto e la comproprietà pari a 6/24 del vano ad uso residenziale ubicato nel centro storico di Avenza, in Vicolo del Borrone. Beni indicati catastalmente all'Agenzia del Territorio al fg.91 map. 79/ parte e fg.92 map.174 sub.1.

VALORE - Superfici lorde :

- Abitativa mq 417,00 ca. x Euro / mq 2.750,00 = € 1.146.750,00
- Terrazzi scoperti e pergolati mq 217,10 x Euro/mq 700,00 = € 189.700,00 151.970,00
- Giardino/orto mq 1.860,00 ca. x Euro/mq 80,00 = € 148.800,00
- Cantine mq 73,40 ca. x Euro/mq 1.000,00 = € 73.400,00
- manufatti pertinenziali 94,80 ca. x Euro/mq 750 = € 71.100,00
- vano ad uso residenziale mq 28 ca. x Euro/mq 600,00 x 6/24 = € 4.200,00

Al valore come sopra determinato vanno detratte le spese per la demolizione dei manufatti abusivi e prudenzialmente per lo smaltimento delle lastre di cemento amianto (eternit) e le eventuali regolarizzazioni catastali e urbanistiche, che complessivamente si stimano forfetariamente in € 5.500,00 comprese le spese tecniche per autorizzazioni amministrative.

Il valore del lotto B si può, quindi, determinare in

Euro 1.628.450,00 1.590.720,00

Tra i lotti, così come previsti nella presente ipotesi divisionale, il conguaglio in denaro ~~e talmente minimo da potersi trascurare.~~ è pari a € 29.685,00 a favore del lotto B

Tanto dovevo per la verità.

Massa 08.08.2015

IL CONSULENTE D'UFFICIO
Geom. Maurizio BAROTTI

LE OSSERVAZIONI DI PARTE

Nella prefazione l'arch. Lorenzini osserva che per valutare il bene da dividere, il sottoscritto non ha utilizzato il parametro comparativo che tiene conto dei prezzi di mercato correnti nella località in questione e neppure la banca dati delle quotazioni immobiliari. Egli, diversamente dal sottoscritto, attribuisce alla villa posta in Avenza di Carrara, alla via Provinciale Carrara Avenza n°179, un valore di mercato al piano terra di €/mq 4.700,00, al piano primo di €/mq 2.200,00, al piano secondo €/mq 3.300,00 e €/mq 3.000,00 al piano terzo; mentre per l'area scoperta esterna egli ritiene che si possa stimare in €/mq 125,00/135,00 la parte ad uso parco-giardino e in €/mq 50,00/60,00 la porzione residua destinata prevalentemente ad orto posta verso Sarzana. Riguardo ai manufatti pertinenziali della villa, a uso non residenziale, il c.t.p. valuta €/mq 1200,00 il magazzino/garage posto verso monti/levante (map 55) e €/mq 750,00 gli altri manufatti, giustificando la sua stima dal fatto che per destinazione urbanistica comunale il manufatto ad uso magazzino/garage (map 55) è sopraelevabile di un piano e gli altri manufatti sono in condizioni "non ottimali". La valutazione complessiva porta conseguentemente ad un valore del bene superiore a quello determinato dal sottoscritto, con una differenza tra lotto A e lotto B di € 285.000,00. Anche la proposta divisionale dell'arch. [REDACTED] sulla base della sua stima, è conseguentemente diversa nella composizione dei lotti da quella indicata nella consulenza d'ufficio. Egli poi propone che alla sig.ra [REDACTED] sia assegnata la parte di immobile nella quale risiede e che corrisponde al piano primo inserito nel lotto B.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

Come già riferito nelle precedenti perizie d'ufficio, il criterio di valutazione adottato dal sottoscritto è quello più frequentemente utilizzato nel campo estimativo, ed è proprio quello indicato dal c.t.p., ricavato dalla media comparativa dei prezzi di mercato, concretamente realizzabili per beni simili, ritenendo fuorvianti i tradizionali metodi di stima, quali la capitalizzazione del reddito, il costo di costruzione, ecc.. Per la villa in questione però la comparazione di mercato non è semplice, in quanto le compravendite di beni simili non sono frequenti e conseguentemente

diventa difficile reperire informazioni sul più probabile valore di mercato presso i locali uffici tecnici e le agenzie immobiliari della zona. Il c.t.p. osserva che nella valutazione il sottoscritto " non tiene conto della banca dati delle quotazioni immobiliari", ma in realtà egli stesso poi prosegue aggiungendo " non esaustive in quanto non tengono conto della peculiarità.....". Il sottoscritto comunque, con correttezza, ha allegato alla stesura preliminare della consulenza d'ufficio gli ultimi dati dell'osservatorio del mercato immobiliare sulle quotazioni (secondo semestre 2014) della zona in questione, resi pubblici dall'agenzia delle entrate, dai quali si desume chiaramente che per la tipologia di immobili classificati ville e villini il valore di mercato suggerito, in stato di conservazione normale, è tra €/mq 2100/€/mq 2.900 della superficie lorda. Questi dati, ovviamente indicativi e non "esaustivi", servono comunque per avere un ordine di grandezza di valori sui quali basarsi ai fini della determinazione di un equo prezzo di mercato dell'immobile. Il c.t.p., a mio avviso, non ha tenuto nella giusta considerazione l'andamento del mercato immobiliare che negli ultimi anni ha subito una forte crisi con un calo delle compravendite, in generale su tutto il territorio Italiano e in particolare nella nostra provincia. A tale proposito si allegano stralci dei rapporti trimestrali sull'andamento del mercato immobiliare nazionale e regionale, messi a disposizione dall'agenzia delle entrate banca dati osservatorio immobiliare. Nella stima effettuata dal c.t.p. emerge il valore importante che egli attribuisce al piano terra, considerata " la parte nobile" della villa. A tale proposito devo dire che gran parte del fabbricato, per finiture e qualità dei materiali impiegati, è chiaramente di pregio ma in concreto ha una limitata funzionalità/fruibilità ai fini abitativi per gli ampi spazi di cui dispone e per i vincoli tipologici da rispettare a livello urbanistico.

Il sottoscritto, consapevole che le stime degli immobili sono soggettive e che i valori non si determinano con " precisione matematica " ma si individuano attraverso una ricerca del più probabile prezzo di mercato in una libera contrattazione, ritiene di non modificare le stime attribuite ai beni del presente progetto divisionale, tenendo conto anche del particolare momento di contrazione del mercato immobiliare.

Poiché il c.t.p. nelle sue osservazioni propone di modificare la divisione chiedendo di anettere al lotto B un'ulteriore stanza e il bagno, anche per problematiche abitative della comproprietaria, sig.ra [REDACTED] il sottoscritto, recependo parzialmente tale indicazione, propone una seconda soluzione divisionale. Tale seconda soluzione prevede di assegnare al lotto B il locale ad uso Bagno con antibagno, che renderebbe maggiormente funzionale la porzione di abitazione posta al piano primo, e una piccola riduzione del giardino posto verso monti. Tale soluzione creerebbe due lotti di uguale valore con assenza di conguaglio in denaro. Nei grafici allegati alla presente, sono indicate le due soluzioni progettuali. Nella **seconda soluzione** lo schema di divisione sarebbe il seguente:

LOTTO A

Prevede l'assegnazione di una porzione della villa ubicata in loc. Avenza, via Provinciale Carrara Avenza, dei manufatti pertinenziali compresa l'autorimessa/garage e di una porzione di corte urbana ad uso parco privato. Beni indicati catastalmente all'Agenzia del Territorio al fg.91 map. 79 parte e map.55 (l'autorimessa/garage).

VALORE - Superfici lorde :

- Abitativa mq 403,00 ca. x Euro / mq 3.300,00 = 1.329.900,00 Euro
- corte/Parco mq 1.760,00 ca. x Euro/mq 130,00 = 228.800,00 Euro
- magazzino+ garage (Fg 91 Mapp 55) mq 72,20 ca. x Euro/mq 900,00 = 64.980,00 Euro

Al valore come sopra stimato, vanno detratte le spese per la demolizione dei manufatti abusivi, prudenzialmente quelle per lo smaltimento delle lastre di cemento amianto (eternit) e per le eventuali variazioni catastali che si rendessero necessarie. Le spese si stimano forfetariamente in €2.500,00 comprese le spese tecniche per le autorizzazioni amministrative. All'interno del parco privato si trova una grande statua di marmo, raffigurante la vergine Maria, esclusa dalla valutazione immobiliare. L'eventuale spostamento in altro sito della statua o il suo eventuale smaltimento, costituirebbe una spesa che si può quantificare forfetariamente in € 2.500,00.

Il valore del lotto A si può, quindi, determinare in :

Euro 1.618.680,00

LOTTO B

Prevede l'assegnazione di una porzione della villa in via Provinciale Carrara Avenza, di alcuni manufatti pertinenziali, della porzione di corte urbana prevalentemente a uso giardino e orto e la comproprietà pari a 6/24 del vano a uso residenziale ubicato nel centro storico di Avenza, in Vicolo del Borrone. Beni indicati catastalmente all'Agenzia del Territorio al fg.91 map. 79 parte e fg.92 map.174 sub.1.

VALORE - Superfici lorde :

- Abitativa mq 429,00 ca. x Euro / mq 2.750,00 = € 1.179.750,00
- Terrazzi scoperti e pergolati mq 217,10 x Euro/mq 700,00 = € 151.970,00
- Giardino/orto mq 1.797,00 ca. x Euro/mq 80,00 = € 143.760,00
- Cantine mq 73,40 ca. x Euro/mq 1.000,00 = € 73.400,00
- manufatti pertinenziali 94,80 ca. x Euro/mq 750 = € 71.100,00
- vano ad uso residenziale mq 28 ca. x Euro/mq 600,00 x 6/24 = € 4.200,00

Al valore come sopra determinato vanno detratte le spese per la demolizione dei manufatti abusivi e prudenzialmente per lo smaltimento delle lastre di cemento amianto (eternit) e le eventuali regolarizzazioni catastali e urbanistiche, che complessivamente si stimano forfaitariamente in € 5.500,00 comprese le spese tecniche per autorizzazioni amministrative.

Il valore del lotto B si può, quindi, determinare in

Euro 1.618.680,00

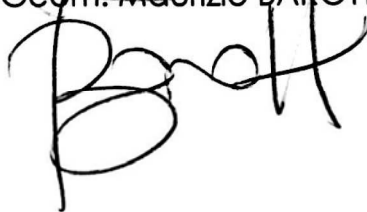
Tra i lotti, così come previsti nella seconda ipotesi divisionale, il conguaglio in denaro è nullo .

Tanto dovevo per la verità

Massa lì 04.09.2015

IL CONSULENTE D'UFFICIO

Geom. Maurizio BAROTTI



Si allegano : bozza ctu, osservazioni di parte, c.d.u., estratti di mappa, estratto di r.u., quotazioni OMI, repertori fotografici, ricevute consegna bozza c.t.u., stralci note informative agenzia delle entrate, tavole 1-2-3-4 schemi di divisione e verbale di inizio operazioni.

TRIBUNALE DI MASSA

CANCELLERIA CIVILE
Procedura n° 384/2008

CASSA DI RISPARMIO DI LA SPEZIA St. Legale Menchini & Associati

Contro

[REDACTED]

Prossima udienza 11.02.2016

Giudice Istruttore : Dott.ssa SARA FARINI

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO
INTEGRAZIONE

Il sottoscritto Geom.Barotti Maurizio , esercente la libera professione in Massa , con studio tecnico in Via Aurelia ovest 303 tel. 0585-833564, in seguito all'incarico di c.t.u. nominato dal sig. Giudice Istruttore , Dott.ssa Sara Farini, sotto il prestatò il giuramento, risponde al quesito indicato nell'ordinanza emessa dal G.I. in data 21.01.2016, e precisamente :
"verificare se il prezzo di mercato della villa, considerata per intero nel suo complesso, sia dato dalla semplice sommatoria dei prezzi indicati con riferimento ai Lotti A e B, ovvero se sia inferiore o superiore a tale importo; "

Il sottoscritto con la precedente consulenza tecnica intendeva valutare la villa ubicata in Carrara, loc. Avenza, via Provinciale Avenza Carrara n.179, nella prospettiva di un frazionamento che la dividesse in due unità abitative per lo scioglimento dell'attuale comproprietà tra il sig. [REDACTED] e la sorella [REDACTED] e ciò al fine di porre eventualmente in vendita forzata quella parte di immobile che sarebbe stata aggiudicata al sig. [REDACTED]

E' noto che il mercato immobiliare è in grado di reperire clienti creando maggiori opportunità di acquisto se l'immobile è di piccole e medie dimensioni, mantenendo così un prezzo unitario più alto . Per gli immobili di grandi dimensioni, invece, il prezzo di vendita richiesto è alto ma il valore unitario si abbassa. Ciò consente di mantenere un interesse di mercato sull'immobile di grande valore ma rivolto ad una ristretta fascia di clienti.

Il prezzo di vendita/valore venale della villa, pertanto, qualora si volesse porre in vendita l'intero immobile per 1/1, non può essere la semplice somma dei valori stimati nell'ipotesi di divisione formulata nella mia precedente consulenza.

Nel nostro caso, anche se il fabbricato ha un notevole valore storico architettonico, le compravendite di beni simili sono difficili. Se poi si tiene conto del calo dei prezzi dovuto alla crisi che ha colpito il settore immobiliare, si può attribuire alla villa e alle relative coerenze (terreno circostante e tutti i manufatti per complessivi mq.3994 catastali- fg.91 Mappali 79 sub. 1-sub 2 – sub 3, map.55), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ponendo a carico dell'eventuale acquirente tutte le spese e gli oneri pregiudizievoli indicati nella precedente C.T.U., un valore, per l'intero della piena proprietà, pari a

€ 3.000.000,000 (tremilioni di Euro)

In cifra tonda

Tanto dovevo per la verità.

Massa 09.02.2016

IL CONSULENTE D'UFFICIO
Geom. Maurizio BAROTTI