



TRIBUNALE ORDINARIO DI MASSA

Sezione Civile Unica

Volontaria Giurisdizione

* _ * _ * _ * _ *

All'ILL.mo G.I. Dott. Alessandro Pellegri

RELAZIONE PERITALE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Resa in ordine alla
Causa Civile N° 2108 / 2017 di R.G.A.V.G.**

(Ruolo Generale degli Affari di Volontaria Giurisdizione)

Promosso da:

Contro:

Curatore eredità giacente Avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni

Giudice Istruttore: Dott. Alessandro Pellegri

Consulente tecnico: Dott. Arch. Luca Martini

Architetto Luca Martini
Via Marina Vecchia 4 - 54100 Massa - Tel. 0585 45448 - Cell. 347 4760607
@mail: architetto.studiomartini@gmail.com - luca.martini@archiworldpec.it



OMISSIS





OMISSIS



■ **OMISSIS**



OMISSIS



OMISSIS





OMISSIS



OMISSIS

6. – RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE ISTRUTTORE

- DESCRIZIONE PRELIMINARE IMMOBILE

L'immobile di cui è materia occupa una porzione del piano terra di un fabbricato condominiale pluripiano di non recente costruzione inserito nel tessuto urbano caratterizzato da palazzine residenziali con locali a piano terra adibiti ad attività commerciali, in gran parte di vecchia costruzione o risalenti agli anni '50/'70. L'immobile ubicato nel centro di Marina di Carrara (MS), in Via Alfio Maggiani n. 67 è servito da tutte le necessarie infrastrutture e servizi pubblici e commerciali (uffici comunali, banche, poste, negozi ecc..) ed individuato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Servizi Catastali come segue:

Comune di Carrara (MS) Catasto fabbricati (vedi visura all'allegato n°4):

Dati catastali								
Foglio	Mapp	Sub.	Zona cens.	Categoria	Class e	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
103	479	27	1	A/4	2	2,5 vani	Totale 47 mq	€ 99,42



Catastalmente l'immobile risulta intestato come segue:

██████████

Proprietà per 1000/1000.

Nello specifico si tratta di un piccolo appartamento accessibile dall'andito d'ingresso del condominio, costituito da due vani adibiti ad abitazione tra loro contigui con piccolo corridoio e disimpegno con attiguo bagno.

Le finestre dei due vani, destinati rispettivamente a soggiorno e camera, protette da avvolgibili, si affacciano su un cortiletto interno condominiale mentre il bagno è privo di illuminazione diretta.

All'interno del soggiorno è presente un piccolo angolo cottura che da una ricognizione visiva risulta sprovvisto di cappa di aspirazione fumi.

Le stanze di tutto l'appartamento presentano pareti e soffitti intonacati e tinteggiati mentre la pavimentazione è costituita da piastrelle in monocottura. Il bagno rifinito con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di marmo è dotato di lavandino, wc e doccia a pavimento.

I serramenti esterni sono affidati a finestre in legno verniciato, corredate di avvolgibili mentre le porte interne sono in legno tamburato di tipo commerciale e vetro; il tutto appare vetusto e fatiscente (vedi documentazione fotografica all'allegato n°1).

Gli impianti elettrico ed idraulico sono interamente sotto traccia, l'impianto di riscaldamento è assente. Il riscaldamento viene prodotto da generatore di calore autonomo, nella fattispecie sono presenti due radiatori elettrici dislocati nei vani utilizzati a camera e cucina. L'acqua calda è garantita da un piccolo Boiler elettrico collocato in una parete del bagno (vedi documentazione fotografica all'allegato n°1).

Si precisa che relativamente all'impiantistica idraulica ed elettrica non è stato rinvenuto nessun certificato di conformità o collaudo.

La superficie netta complessiva dell'abitazione è pari a mq 38,80 mentre quella lorda è di circa mq 47,00 mq; per una migliore identificazione delle dimensioni rilevate e delle superfici si rimanda alla planimetria all'allegato n°7.

Tenendo conto degli elementi propri dell'unità immobiliare che devono essere presi in considerazione al fine di determinare lo stato di conservazione e manutenzione, l'immobile in questione è da considerarsi all'attualità scadente.



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



QUESITO

b. *descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica l'immobile in oggetto determinando il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima;*

RISPOSTA :

Come precisato nelle note preliminari della risposta al precedente quesito **a)** l'immobile costituente oggetto della eredità giacente, occupa una porzione del piano terra di un fabbricato condominiale pluripiano inserito nel tessuto urbano nel centro di Marina di Carrara (MS), in Via Alfio Maggiani n. 67, caratterizzato da palazzine residenziali con attività commerciali a piano terra, servito da tutte le necessarie infrastrutture e servizi pubblici.

Più precisamente il bene è individuato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Servizi Catastali come segue:

Comune di Carrara (MS) Catasto fabbricati (vedi visura all'allegato n°4):

Dati catastali								
Foglio	Mapp	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
103	479	27	1	A/4	2	2,5 vani	Totale 47 mq	€ 99,42

Catastalmente l'immobile risulta intestato a XXXXXXXXXX
per la proprietà per 1000/1000.

Si tratta di un immobile utilizzato dalla de cuius quale sua dimora, quindi come appartamento di civile abitazione, anche se, come vedremo più avanti alla risposta al quesito **e)**, dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'ufficio urbanistica del Comune di Carrara e nei registri di pubblicità immobiliari, l'appartamento in questione risulterebbe avere una destinazione ad uso ufficio; per tale ragione il valore attuale di mercato richiesto sarà reso per tale destinazione.

L'appartamento è accessibile dall'andito d'ingresso del condominio ed è costituito da due vani adibiti ad abitazione tra loro contigui, camera e soggiorno pranzo, con piccolo corridoio e disimpegno con attiguo bagno. Le stanze presentano pareti e soffitti intonacati e tinteggiati mentre la pavimentazione è costituita da piastrelle in monocottura. Il bagno, dotato di lavandino, wc e doccia a pavimento, è sprovvisto di



illuminazione diretta ma prende luce dal soggiorno pranzo attraverso una vetrata a soffitto; i serramenti esterni in legno, come pure le porte interne in legno tamburato di tipo commerciale e di vecchia fattura (vedi doc. fotografica all'allegato n°1).

Gli impianti elettrico ed idraulico sono interamente sotto traccia, mentre l'impianto di riscaldamento è assente. Il riscaldamento viene prodotto da generatori di calore autonomi, nella fattispecie sono presenti due radiatori elettrici dislocati nei vani utilizzati a camera e cucina. L'acqua calda è garantita da un piccolo Boiler elettrico collocato in una parete del bagno (vedi doc. fotografica all'allegato n°1).

Si precisa che relativamente all'impiantistica idraulica ed elettrica non è stato rinvenuto nessun certificato di conformità o collaudo; si segnala inoltre che la colonna di scarico (quella che è stata oggetto di perdita) visibile dal vano utilizzato a soggiorno cucina non è insonorizzata. Tra le parti comuni, disciplinate da regolamento condominiale, l'unità immobiliare può disporre di una piccola corte interna, sulla quale affacciano le sue due finestre, utilizzata quale deposito per le biciclette.

La superficie netta complessiva dell'abitazione è pari a mq 38,80 mentre quella lorda è di circa mq 47,00 mq; per una migliore identificazione delle dimensioni rilevate e delle superfici si rimanda alla planimetria all'allegato n°7.

b.1 – CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Tenuto conto della natura dell'immobile di cui trattasi si ritiene che le più congrue previsioni di valori si possano raggiungere adottando un metodo di stima per comparazione diretta di tipo sintetico, denominato "*Metodo di stima Comparativo in base a Parametri Tecnici (il mq)*"; tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato di un bene applicando i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da trasferimenti di immobili aventi caratteristiche simili a quello in esame. Tuttavia è bene ricordare che un estimo limitato ad una descrizione delle entità volumetriche delle superfici e delle caratteristiche generali, senza uno studio approfondito delle situazioni logistiche, delle disposizioni interne, del grado di organicità e funzionalità, nonché delle necessità vigenti in ordine al grado di conservazione e di accessorietà, e non ultima la posizione/esposizione, risulterebbe un estimo formale e superficiale che verrebbe sconfessato al momento dell'unica verifica e cioè al momento del piazzamento sul mercato immobiliare.

A tal scopo l'indagine operata nel contesto in cui sorge l'immobile in questione, ha chiarito che attualmente nel settore immobiliare, i prezzi medi applicati nella zona



non seguono un parametro standardizzato, ma sono molto frammentari e calati, in modo "personalizzato" per ogni scambio commerciale, in base alle "necessità" del venditore, alle peculiarità della zona e alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di scambio.

Quindi, supportato dalle specifiche conoscenze nel settore immobiliare, lo scrivente si è confrontato con professionisti del settore e agenzie immobiliari per reperire informazioni inerenti le valutazioni applicate nella zona per il trasferimento di immobili simili, ed infine i dati reperiti sono stati filtrati attraverso i prezzi espressi dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (vedi allegato n°14). Le indagini svolte hanno portato a risultati più o meno simili individuando un prezzo unitario medio applicabile oscillante all'interno di una forbice compresa tra € 1.400,00/mq a € 2.300,00/mq.

b.2 – VALUTAZIONE DI STIMA CONCLUSIVA

In considerazione della tipologia dell'immobile, della posizione e del metodo di stima utilizzato, in base alla superficie commerciale, nella valutazione si ritiene congruo indicare all'attualità un valore prudenziale unitario medio, attendibile ed equo, di € 1.850,00/mq (euro milleottocento/00).

Per il calcolo delle superfici commerciali si è fatto diretto riferimento alla NORMA UNI 10750 e all'Allegato C di cui al DPR 138/1998.

(Tale norma, ha di fatto codificato gli elementi metrici di una stima, attribuendo alle singole particolarità coefficienti di ragguaglio, in modo da ottenere quella che comunemente è definita "Superficie Commerciale", in maniera standardizzata. Ovviamente le quote percentuali indicate dalla norma possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, tenuto conto altresì dello stato di manutenzione e conservazione, degli accessi, dell'esposizione, del contesto ambientale e della panoramicità del bene, considerando la destinazione a civile abitazione.)

VALUTAZIONE

Immobile Piano Terra	Superficie Commerciale mq		Valore Unitario €/mq	Valore Totale
Foglio 103 Mapp. 479 sub. 27	Locali ad uso ufficio	47,00 mq	€ 1.800,00	€ 86.950,00
VALORE IN CIFRA TONDA				€ 87.000,00

Valore attuale di mercato dell'immobile in condizioni di normalità : **€ 87.000,00**

Valore di mercato dell'immobile nello stato in cui si trova (c.t.) : **€ 76.700,00**



QUESITO

C. consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio e Ufficio di pubblicità immobiliari di Massa-Carrara, verificando la situazione giuridico-proprietaria dell'immobile in oggetto, fino alla data del primo titolo di provenienza anteriore al ventennio e che consista in un atto negoziale a titolo derivativo;

RISPOSTA :

A seguito della consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio e Ufficio di pubblicità immobiliari di Massa-Carrara relativamente all'immobile oggetto della presente perizia, oggi individuato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Servizi Catastali, Comune di Carrara (MS) Catasto fabbricati, foglio 103 mapp. 479 sub. 27, di seguito si elencano gli atti comportanti il trasferimento della proprietà, intervenuti nel tempo.

- Atto Assegnazione divisionale a _____ (accettante a saldo della sua quota di 73/1000 della comproprietà del fabbricato “..recentemente edificato sull'area distinta in catasto al mapp. 3395 e 3394 sez A confinante con Corso Umberto - Via Nazario Sauro..”) – Rogito Notaio Faggioni **06/01/1958** Rep. 52450 registrato a Carrara il 27/01/1958 al n°924 vol. 141 Atti pubblici;
- Atto di Compravendita : _____ – Rogito Notaio Carozzi **03/02/1958** Rep. 35511 trascritto il 17/02/1958;
- Atto di Compravendita : _____ – giusta denuncia di successione n.55 vol. 291 registrata a Carrara) vende a: _____
 - Rogito Notaio Guido Lucentini **09/01/1984** Rep. 153.070 registrato a Carrara il 26/01/1984 al n°287, trascritto a Massa il 20/01/1984 part. 592;
- Atto di Compravendita :

Rogito Notaio Guido Lucentini 19/12/1995 Rogito

n° 9355 Rep. 200772.

Dal suddetto elenco si evince che il trasferimento e costituzione dei diritti reali



dell'immobile costituente oggetto della eredità giacente, alla de cuius, [REDACTED], è avvenuto con un titolo di provenienza anteriore al ventennio: Atto di Compravendita del 1995 a Rogito Notaio Lucentini 19/12/1995 Rep. 200772.

.....

QUESITO

d. *accerti l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;*

RISPOSTA :

Dall'ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente in data 04/12/2018, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Massa-Carrara, dell'immobile costituente oggetto della eredità giacente, (vedi allegato n°9), risultano le seguenti trascrizioni:

1. Trascrizione del 21/12/1995 – Registro Particolare 7125 Registro Generale 9975 - Pubblico ufficiale: LUCENTINI GUIDO - Repertorio 200772 del 19/12/1995
Atto tra vivi – Compravendita.
2. **Trascrizione del 06/03/2015** – Registro Particolare 1348 Registro Generale 1719 - Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario - Repertorio 446/2015 del 26/02/2015
Atto Esecutivo o Cautelare – **Verbale di Pignoramento Immobili;**

a favore :

contro: [REDACTED]

Il pignoramento immobiliare è stato eseguito in forza di atto di precetto della somma di euro 4.602,04 (vedi allegato n°9)

.....

QUESITO

e. *indichi la conformità urbanistica e catastale della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi o nel caso l'incidenza sul prezzo di vendita;*



RISPOSTA :

Riguardo la conformità urbanistica dell'immobile costituente oggetto della eredità giacente, si riferisce che dalla consultazione di tutti gli atti intervenuti nel tempo comportanti il trasferimento della proprietà dello stesso, non sono emersi riferimenti al titolo edilizio relativo la costruzione dell'edificio di cui fa parte. Infatti già negli Atti di Assegnazione divisionale del 06/01/1958 e di Compravendita del 03/02/1958 si parla di fabbricato "..recentemente edificato.." "*..detto fabbricato, non ancora censito in catasto urbano e dichiarato abitabile con decorrenza dal 15/04/1957, così come risulta dalla dichiarazione del Sindaco del Comune di Carrara in data 12/04/1957.....*". Mentre nei successivi Atti di Compravendita del 09/01/1984 e 19/12/1995 si menziona l'edificio di cui fa parte l'immobile come "*..fabbricato urbano di vecchia costruzione..*" e ancora "*..fabbricato condominiale di non recente costruzione*"; in particolare nell'ultimo, quello relativo la vendita alla de cuius, l'immobile in oggetto viene dichiarato "*..edificato in regola con le norme urbanistiche all'epoca vigenti è stato ultimato in data anteriore al 1967..*".

Al fine di approfondire l'indagine del Titolo edilizio con il quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile, lo scrivente ha proseguito presso l'Ufficio Edilizia Privata e Condoni Edilizio del Comune di Carrara, consultando sia i vecchi registri, a partire dal 1957 che l'archivio digitale, seguendo i nominativi presenti negli Atti di Compravendita dell'immobile e nelle planimetrie catastali che si sono succeduti nel tempo.

Al termine della suddetta ricerca la consultazione è stata estesa anche a pratiche edilizie e condoni dal 1985 riguardanti interventi edili eseguiti su alcuni immobili facenti parte dello stesso edificio in cui è posto quello in esame (vedi allegato n°12); tutte le ricerche hanno dato esito negativo.

Dalle suddette indagini merita evidenziare che la destinazione dell'immobile, contrariamente all'utilizzo ad abitazione da parte della de cuius, risulta essere ad uso ufficio come si evince dall'**Atto di Assegnazione divisionale del 06/01/1958** che testualmente recita: "*..al Sig. accettante a saldo della sua quota di 73/1000 si assegnano: 1) una piccola unità immobiliare a piano terreno dell'edificio, composta di due vani interni ad uso uffici con finestre sul cortile e piccolo corridoio disimpegno con attiguo gabinetto, il tutto segnato e distinto con velatura in colore celeste nella planimetria del piano terreno allegato in G*", e di **Compravendita del 03/02/1958**: "*...piccola unità immobiliare al piano terreno*



dell'edificio, composta da due vani interni ad uso ufficio con finestre sul cortile e piccolo corridoio disimpegno con attiguo gabinetto..”.

Mentre nell'ultimo Atto di **Compravendita del 19/12/1995**, quello con cui lo stesso è pervenuto alla de cuius, pur non essendo intervenute pratiche edilizie, nella descrizione compare la dicitura “*vani di abitazione*”.

In buona sostanza non essendo state rinvenute pratiche edilizie relative il cambio di destinazione si reputa che la destinazione legittima sia quella ad uso ufficio richiamata nell'Atto di Assegnazione divisionale del 1958.

Si precisa che l'utilizzo ad abitazione ad opera della de cuius non ha comportato modifiche planimetriche all'immobile.

In riferimento alla destinazione dell'immobile lo scrivente ha ritenuto utile verificare anche l'eventuale regolarizzazione dell'uso abitativo, giungendo alla conclusione che l'attuale impianto planimetrico, bilocale, non consente tale possibilità, poiché, in riferimento al vigente Regolamento Edilizio Comunale (agg. Luglio 2016) l'unità immobiliare risulta priva di:

- un locale di categ. A di superficie minima di mq 20 da destinarsi a cucina-soggiorno-pranzo, di cui all'Allegato G Cap.7 paragrafo 7.1.2.1. “*Locali di categoria A*”;
- un servizio igienico della superficie minima di mq 3,50, di cui all'Allegato G Cap.5 paragrafo 5.12 “*Servizi igienici*”.

L'immobile potrebbe essere trasformato all'uso abitativo a seguito di interventi edilizi finalizzati ad ottenere un alloggio monolocale per due persone la cui superficie utile richiesta è di mq 38.

In conclusione si può affermare che dall'esame degli atti:

- il fabbricato di cui fa parte **l'immobile in esame è stato dichiarato abitabile** con decorrenza dal 15/04/1957, “*così come risulta dalla dichiarazione del Sindaco del Comune di Carrara in data 12/04/1957*”, di cui non è stato possibile reperire la copia;
- lo stato di fatto dell'immobile **risulta conforme** all'elaborato grafico allegato all'Atto di Assegnazione divisionale del 06/01/1958;
- l'immobile risulta avere una **destinazione d'uso ad ufficio**;

Riguardo la conformità catastale si riferisce che lo stato di fatto dell'immobile in esame è conforme alla planimetria catastale depositata, che in copia si allega alla



presente all'allegato n°3, e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e/o da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

Tuttavia corre l'obbligo di segnalare che per le ragioni sopra evidenziate la destinazione d'uso indicata in catasto non è corretta, si ritiene quindi che la categoria dell'immobile debba essere rettificata da A/4 a A/10 (ufficio).

.....

QUESITO

f. verifichi qualora sia applicabile l'art. 206 della Legge regionale toscana n. 65/2014, i costi e gli adempimenti necessari ai fini della commerciabilità delle eventuali porzioni colpite da abusi insanabili;

RISPOSTA :

Come esposto nella risposta al precedente quesito lo stato di fatto dell'immobile costituente oggetto della eredità giacente, risulta conforme all'elaborato grafico allegato all'Atto di Assegnazione divisionale del 06/01/1958 e alla planimetria catastale depositata (vedi allegato n°3), ed è stato reso abitabile con decorrenza dal 15/04/1957, pertanto si ritiene che non ricorrano estremi per applicazione dell'art. 206 della Legge regionale toscana n. 65/2014.

.....

QUESITO

g. accerti i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52.

RISPOSTA :

Ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, si precisa che:

- i dati di identificazione catastale presenti presso all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Servizi Catastali, Comune di Carrara (MS) Catasto fabbricati, foglio 103 mapp. 479 sub. 27, riguardano l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, come raffigurata nella planimetria depositata in catasto, che in copia si allega alla presente all'allegato n°3;



- la planimetria è conforme allo stato di fatto e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e/o da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa. Riguardo i dati catastali, richiamando quanto riportato nella risposta al quesito **e)**, si ritiene che la categoria dell'immobile debba essere rettificata da A/4 a A/10;
 - l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.
-

Quesiti introdotti in sede d'udienza

OMISSIS



QUESITO

1. quantifichi altresì il valore locatizio dell'immobile in questione».

RISPOSTA :

Il procedimento utilizzato ritenuto più funzionale ed esaustivo per la determinazione del valore del canone locativo dell'immobile, è quello basato sul metodo "comparativo diretto" mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili a quello in esame. A tal scopo si è ritenuto procedere alla ricerca del più probabile valore unitario ordinario dei canoni applicabile nelle locazioni immobiliari, svolgendo indagini articolate su due distinte ricerche:

- la prima incentrata su indagini dirette presso professionisti del settore immobiliare, operanti nella zona dove è posto l'immobile;
- l'altra basata sulla consultazione dei valori di locazione mensili indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare per la specifica zona di interesse in questione. Oltre le suddette ricerche sono stati analizzati altri fattori complementari quali le caratteristiche dell'immobile, gli impianti e le attrezzature presenti a corredo dello stesso.

Il confronto dei dati risultati dalle ricerche ha evidenziato che i canoni locativi mensili in generale subiscono numerose variazioni in conseguenza della crisi del mercato immobiliare che ad oggi ha visto un incremento esponenziale dell'offerta di immobili ad uso ufficio simili a quello in esame.

Premesso quanto sopra ai fini del calcolo della quantificazione del valore locativo del dell'immobile ad uso ufficio di cui trattasi, lo scrivente ha individuato il più probabile valore unitario mensile del canone applicabile, in € 9,00/mq (euro nove/00).

Quindi sulla base del suddetto canone locativo mensile e delle superfici effettive in funzione della sua destinazione è stato calcolato il valore locativo mensile con il presupposto che il canone mensile sopra indicato, sia inteso come presumibilmente determinato dalle parti che abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Calcolo del valore locativo mensile

Tenuto conto dei metri quadri effettivi dell'immobile, pari a mq 38,80, si procede al calcolo del valore locativo mensile: $\text{mq } 38,80 \times \text{€ } 9,00/\text{mq.e} = \text{€ } 349,20$

Valore locativo mensile dell'immobile in condizioni di normalità = **€ 349,20**



7. – CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto in ordine ai quesiti posti dal G.I., sulla base dei dati e della documentazione presente in atti a corredo delle analisi valutative e delle ricerche svolte dallo scrivente, si può riferire in sintesi che:

- Da ragionevoli valutazioni il degrado rilevato all'interno dell'immobile costituente oggetto della eredità giacente è da ritenersi una conseguenza diretta della permanenza dell'acqua sul pavimento dovuta ad una perdita della colonna di scarico condominiale.
- L'entità dei danni subiti dall'immobile è stata determinata in complessivi € 13.700,00.
- Il valore attuale di mercato dell'immobile in condizioni di normalità è stato stimato in € 87.000,00.
- Il trasferimento e costituzione dei diritti reali dell'immobile alla [REDACTED] è avvenuto con un titolo di provenienza anteriore al ventennio: Atto di Compravendita del 1995 a Rogito Notaio Lucentini 19/12/1995 Rep. 200772.
- Dall'ispezione ipotecaria eseguita sull'immobile in esame è risultata una Trascrizione pregiudizievole del 06/03/2015 – trattasi di Atto Esecutivo o cautelare del 26/02/2015, Verbale di Pignoramento Immobili, repertorio 446/2015, a favore di [REDACTED] eseguito in forza di precetto della somma di euro 4.602,04.
- In riferimento alla conformità urbanistica si riferisce che il fabbricato di cui fa parte l'immobile in esame è stato dichiarato abitabile nel 1957 e lo stato di fatto dello stesso risulta conforme all'elaborato grafico allegato all'Atto di Assegnazione divisionale del 06/01/1958 e alla planimetria depositata in catasto.
- Le ricerche dello scrivente hanno evidenziato che l'immobile risulta avere una destinazione d'uso a ufficio. L'utilizzo ad abitazione dello stesso da parte della de cuius non ha comportato modifiche planimetriche.
A proposito della destinazione lo scrivente ha reputato utile verificare anche l'eventuale regolarizzazione dell'uso abitativo, giungendo alla conclusione che l'attuale impianto planimetrico dell'immobile non consente tale possibilità. Eventualmente potrebbe essere trasformato all'uso abitativo a seguito di interventi



edilizi finalizzati ad ottenere un alloggio monolocale per due persone la cui superficie utile richiesta dal R.E.C. è di mq 38.

- Il tempo decorso tra la data del deposito dell'istanza di nomina del curatore e l'effettivo accesso, non ha aggravato il danno a carico della unità immobiliare.
- Il valore locativo mensile dell'immobile in condizioni di normalità è stato stimato in € 349,20.

.....

Quanto sopraesposto ad assolvimento del mandato assunto, esaurito nel rispondere ai quesiti formulati dal G.I..

Massa, lì 11 febbraio 2019

Il C.T.U
Arch. Luca Martini

