



TRIBUNALE DI MASSA
SEZIONE CIVILE

CAUSA CIVILE N. 798/2016

████████████████████
contro
████████████████████

GIUDICE ISTRUTTORE
Dott.ssa SARA FARINI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
C.T.U. Arch. LINO GIORGINI



NOTE PRELIMINARI

Il Sig. Giudice del Tribunale Civile di Massa, Dott.ssa Sara Farini, ha nominato C.T.U. nella causa in epigrafe il sottoscritto Lino Giorgini, iscritto all'Ordine degli Architetti di Massa Carrara al n. 208, con studio professionale a Massa in Via P. Pellegrini 2/C, fissando l'udienza per il giuramento e la formulazione dei quesiti in data del 26/7/2016. Lo scrivente ha accettato l'incarico e ha chiesto 60 giorni a far data dall'inizio delle operazioni peritali per poter svolgere il mandato conferitogli.

I quesiti posti al sottoscritto sono i seguenti:

"Provveda il C.T.U., esaminati gli atti di causa e compiuti gli opportuni accertamenti, sentite le parti ed il loro CTP, a:

- identificare i beni oggetto di comunione tra le parti, con precisazione dei confini e dei dati catastali;

- descrivere sommariamente i beni oggetto di comunione tra le parti, indicando gli attuali occupanti/possessori;

- verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; ove sussistano opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità e sui relativi costi (presumibili spese per sanatorie e/o demolizioni);

- indicare il valore degli immobili;

- specificare se il compendio immobiliare sia o meno comodamente divisibile in natura fra i condividenti, tenuto conto delle sue caratteristiche e del numero delle quote da considerare;

- in caso di comoda divisibilità, provveda alla formazione di uno o più progetti divisionali, con formazione di lotti omogenei, da sottoporre all'esame delle parti".

In data 3/8/2016 il sottoscritto ha presentato istanza di accesso agli atti al Comune di Massa¹.

Sempre in data 3/8/2016 sono iniziate le operazioni peritali presso lo studio dello scrivente a cui non hanno partecipato le parti, anche se formalmente invitate².

In data 6/9/2016 il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Massa per esaminare la documentazione relativa ai fabbricati oggetto di causa.

In data 9/9/2016 è stato svolto un sopralluogo presso i luoghi oggetto del contendere a cui hanno partecipato oltre al sottoscritto: il Geom. Giuliano Vitaloni, attore ed il Geom. Marco Mosti, collaboratore del sottoscritto³.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto espone quanto segue.

¹ Si veda *Allegato D – Documentazione estratta dal Comune di Massa.*

² Si veda *Allegato C – Comunicazioni con le parti.*

³ Si veda *Allegato G – Verbali operazioni peritali.*



RISPOSTA AI QUESITI

Come precisato nelle Note preliminari al sottoscritto sono stati posti i seguenti quesiti:

"Provveda il C.T.U., esaminati gli atti di causa e compiuti gli opportuni accertamenti, sentite le parti ed il loro CTP, a:

- identificare i beni oggetto di comunione tra le parti, con precisazione dei confini e dei dati catastali;

- descrivere sommariamente i beni oggetto di comunione tra le parti, indicando gli attuali occupanti/possessori;

- verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; ove sussistano opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità e sui relativi costi (presumibili spese per sanatorie e/o demolizioni);

- indicare il valore degli immobili;

- specificare se il compendio immobiliare sia o meno comodamente divisibile in natura fra i condividenti, tenuto conto delle sue caratteristiche e del numero delle quote da considerare;

- in caso di comoda divisibilità, provveda alla formazione di uno o più progetti divisionali, con formazione di lotti omogenei, da sottoporre all'esame delle parti".

Premesso quanto sopra il sottoscritto dichiara quanto segue.

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROVEVINENZA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI COMUNIONE TRA LE PARTI

I beni immobili oggetto della presente, siti in Massa, Via Marina Vecchia n. 275, sono i seguenti:

1.1) fabbricato adibito a civile abitazione, articolato in piano terra e piano primo, distinto catastalmente come segue:

Foglio	Partic.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
113	276		1	A/4	2	4 vani	36 mq	€ 177,66

Catastalmente è intestato a Trust M. & V. con sede in Massa (proprietà per 1/1)⁴.

Per quanto riguarda i confini l'u.i. di cui sopra è prospiciente verso mare con Via Marina Vecchia, verso Liguria e verso monti confina con mapp. 275, verso Versilia con fabbricato distinto al mapp. 277 come meglio si evince dall'estratto di mappa catastale allegato alla presente (vedi Allegato B).

Per quanto riguarda la provenienza si dichiara che in data 24/4/2013 i ██████████ o ██████████ mediante atto redatto dal Notaio Alessandro Matteucci (registrato a Massa il 22/5/2013 al. 2414, trascritto il 23/5/2013 al n. R.P. 3893, R.G. 2881) hanno costituito un "... Trust di scopo desiderando che i diritti devoluti nel presente Trust siano destinati al soddisfacimento dei creditori della società ██████████";

⁴ Vedi Allegato B: Documentazione catastale.



1.2) piccolo terreno pertinenziale al fabbricato di cui al punto 1.1), separato da quest'ultimo dal mapp. 275, distinto catastalmente come segue:

Foglio	Partic.	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq)	R.D.	R.A.
113	427			Ente Urbano	17		

Per quanto riguarda i confini l'u.i. di cui sopra è prospiciente verso mare con Via Marina Vecchia, verso Liguria e verso monti confina con mapp. 274, verso Versilia con mapp. 275, come meglio si evince dall'estratto di mappa catastale allegato alla presente (vedi Allegato B).

Per quanto riguarda la provenienza si veda quanto dichiarato per il fabbricato di cui al punto 1.1).

2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI COMUNIONE TRA LE PARTI

I beni immobili oggetto della presente vengono di seguito più precisamente descritti:

2.1) fabbricato adibito a civile abitazione, articolato in piano terra e piano primo con piccola corte pertinenziale:

- **PIANO TERRA:** questo livello si compone di cottura, soggiorno e bagno; esternamente si trova una scala per il piano primo (vedi foto nn. 6/8, Allegato A). L'altezza dei vani è pari a 2,80 ml.

Si dichiara che l'u.i. non è in ottime condizioni: sono presenti macchie, efflorescenze e rigonfiamenti degli intonaci in alcune pareti.

Per quanto riguarda le finiture è pavimentata in marmo; le pareti sono pitturate a tempera; il servizio igienico è dotato di water, bidet, doccia e lavabo, rivestito e pavimentato in materiale ceramico; la cottura è rivestita in marmo; gli infissi esterni sono in legno. E' dotata di riscaldamento a gas metano con radiatori e caldaia murale esterna;

- **PIANO PRIMO:** come accennato questo livello è raggiungibile dal piano terra tramite scala esterna ed è composto da cottura, soggiorno/camera e bagno (vedi foto nn. 9/11, Allegato A); l'altezza dei vani è pari a 2,85 ml.

Anche a questo livello sono presenti macchie di umidità sul solaio di copertura.

Per quanto riguarda le finiture è pavimentato in marmo; le pareti sono pitturate a tempera; il servizio igienico è dotato di water, bidet, doccia e lavabo, rivestito e pavimentato in materiale ceramico; la cottura è rivestita in marmo; gli infissi esterni sono in legno. E' dotato di riscaldamento a gas metano con radiatori;

Dal punto di vista dimensionale il fabbricato è così caratterizzato:

- **ABITAZIONE (PIANO TERRA):** sup. lorda piano terra 28,00 mq, circa;

- **ABITAZIONE (PIANO PRIMO):** sup. lorda 28,00 mq, circa;

2.2) piccolo terreno pertinenziale al fabbricato di cui al punto 2.1), separato da quest'ultimo dalla corte di cui al mapp. 275:

- questo terreno, di superficie catastale di circa 17,00 mq (vedi foto n. 4, Allegato A), è separato dal fabbricato descritto precedentemente dal mapp. 275 di altra



proprietà.

Attualmente i beni di cui sopra sono occupati dal convenuto ██████████.

3) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI COMUNIONE TRA LE PARTI

Di seguito si preciseranno i titoli abilitativi edilizi rivenuti presso gli uffici competenti riguardanti il fabbricato di cui trattasi e si procederà con il confronto tra lo stato dei luoghi con la citata documentazione affinché si possa stabilire se il manufatto sia regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio. Alla luce del risultato del confronto si espliciteranno gli adempimenti necessari ai fini della procedura de qua, definendo i relativi oneri.

Per agevolare il lettore il sottoscritto ha predisposto alcuni elaborati grafici nei quali sono stati rappresentati lo stato attuale e lo stato di cui ai titoli abilitativi edilizi, evidenziando le opere abusive riscontrate (vedi Allegato G).

3.1) Titoli abilitativi edilizi ed ulteriori istanze rilasciati/presentate per la costruzione dell'immobile oggetto di causa

Per ciò che concerne la documentazione riscontrata all'interno degli archivi comunali si precisa quanto segue.

In data 1/8/1990 è stata rilasciata dal Comune di Massa la Concessione Edilizia in Sanatoria (ex lege 47/1985) n. 90-08-17S a nome della ██████████ relativamente al citato fabbricato e riguardante il cambio di destinazione d'uso del piano terra (da seccatoio a civile abitazione), realizzazione di una scala esterna coperta da tettoia metallica, come meglio evidenziato negli elaborati allegati alla presente (vedi Allegato D).

3.2) Verifica regolarità urbanistico – edilizia dell'immobile oggetto di causa ed esistenza di agibilità

Come già precisato, in data 9/9/2016 il sottoscritto ha eseguito un sopralluogo presso i beni di cui trattasi e in quell'occasione ha estratto adeguata documentazione fotografica (vedi Allegato A), ha eseguito un rilievo dei fabbricati, ha redatto un grafico evidenziando le difformità riscontrate rispetto ai titoli abilitativi edilizi di cui sopra (vedi Allegato G) e, conseguentemente, si precisa quanto segue.

Rispetto ai grafici allegati alla C.E. n. 90-08-17S/1990 sono state riscontrate le seguenti difformità:

- **PIANO TERRA:** sono state eseguite modifiche ai prospetti, consistenti nello spostamento della porta d'ingresso e di una finestra; è stata demolita la parete divisoria che separava originariamente la cucina dal soggiorno; è stato realizzato un bagno;
- **PIANO PRIMO:** è stato leggermente modificato il bagno (è stata realizzata una doccia); è stato demolito il disimpegno di ingresso; è stata ricavata un'altra zona cottura anche a questo livello.



3.3) Verifica possibilità regolarizzazione irregolarità riscontrate

Stante la modestia ed il tenore delle opere realizzate abusivamente si dichiara che è necessario presentare *Comunicazione tardiva delle opere*, ai sensi dell'art. 136, comma 6 della L.R. 65/2014, per "sanare" gli interventi eseguiti in difformità ai titoli abilitativi originari, previo però lo smontaggio della cottura ubicata al piano primo perché, stante le dimensioni dell'unità immobiliare, non è possibile ricavare al proprio interno due alloggi.

4) STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI COMUNIONE TRA LE PARTI

Al sottoscritto è stato chiesto, tra l'altro, di precisare il valore dei beni e di evidenziare – come sopra specificato – anche i costi per la "regolarizzazione amministrativa" delle difformità riscontrate.

Pertanto, visto quanto sopra, conseguentemente alle indagini effettuate in loco, considerate le caratteristiche particolari, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare⁵, 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 e s.m.i., di seguito si riportano le relative valutazioni che il sottoscritto considera attendibili ed eque.

Ciò premesso si veda quanto segue:

FABBRICATO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE CON CORTE PERTINENZIALE				
Porzioni immobile	Superficie commerciale mq	Incidenza (Norma UNI 10750) %	Valore al mq €	Valore totale €
Civile abitazione al P.T.	28,00	100	2.000,00	56.000,00
Terrazza P.1°	2,55	35	2.000,00	1.785,00
Civile abitazione al P.1°	28,00	100	2.000,00	56.000,00
Corte pertinenziale di cui al mapp. 427	17,00	10	2.000,00	3.400,00
TOTALE €				117.185,00

Considerato che sono state riscontrate le opere abusive descritte precedentemente, di seguito si elencano gli adempimenti necessari per la "regolarizzazione amministrativa" dell'immobile e si precisano le spese conseguenti che verranno detratte dalla stima di cui sopra:

1) smontaggio della cucina e ripristino dei vani accessori alla residenza: spese per operazioni di ripristino € 500,00 (cinquecentoEuro);

⁵ Vedi Allegato E: *Tabella O.M.I.*



2) presentazione *Comunicazione tardiva delle opere*, ai sensi dell'art. 136, comma 6 della L.R. 65/2014, corredata di tutta la documentazione prescritta, da consegnare al Comune di Massa. Per questi adempimenti si stima una spesa (onorario del tecnico, sanzione pecuniaria, ecc.) di circa €2.000,00 (duemila Euro);

3) presentare nuove planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio di Massa, conformemente allo stato dei luoghi. Il costo di questa pratica si aggira attorno ai € 500,00 (cinquecento Euro);

4) presentare il Certificato di agibilità ex art. 149, L.R. 65/2014, comprensivo dei prescritti adempimenti, il cui costo ammonta a circa € 500,00 (cinquecento Euro);

5) presentare la documentazione (comunque denominata) relativa alla certificazione energetica degli edifici, ex D.lgs 192/2005 e s.m.i., il cui costo ammonta a circa € 200,00 (duecento Euro).

La spesa complessiva relativa a questi adempimenti ammonta ad Euro 3.700,00 (tremilasettecento Euro).

Come abbiamo accennato queste spese verranno detratte dalla stima precedente, per cui avremo così il valore definitivo degli immobili di cui trattasi: fabbricato con piccola corte stimato in € 117.185,00 – spese per la “regolarizzazione amministrativa” pari a circa € 3.700,00 = **€ 113.485,00 (centotredicimila,485 Euro)**

5) VERIFICA POSSIBILITA' DI DIVISIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI COMUNIONE TRA LE PARTI E FORMAZIONE DEL PROGETTO DIVISIONALE

Stante le caratteristiche degli immobili oggetto della presente il sottoscritto dichiara che non è possibile procedere con la divisione degli stessi.

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

Massa, 15/9/2016.

Il C.T.U.
Arch. Lino Giorgini



ALLEGATI

Il sottoscritto allega alla presente la seguente documentazione:

- 1) Allegato A: *Documentazione fotografica*;
- 2) Allegato B: *Documentazione catastale*;
- 3) Allegato C: *Comunicazioni con le parti*;
- 4) Allegato D: *Documentazione estratta dal Comune di Massa*, composta dai seguenti documenti:
 - C.E. in sanatoria n. 90/08/17S del 1/8/1990, comprensiva di relazione tecnica, scheda ecografica, ed elaborato grafico (planimetria catastale);
- 5) Allegato E: *Tabelle O.M.I.*;
- 6) Allegato F: *Verbali operazioni peritali*;
- 7) Allegato G: *Grafico redatto dal CTU*.

