

# TRIBUNALE DI MASSA

GIUDICE DOTT. MAURIZIO ERMELLINI

**PROGETTO DI DIVISIONE**

**844/2017 R.G.**

**CONVENUTO:**

**ATTORE:**

CTU ARCH.FRANCESCO MOTTINI

**RELAZIONE TECNICA**

*C.T.U. Arch. Francesco Mottini*  
Via Garibaldi 11 Marina di Carrara (MS) 54033  
Tel: 339/5068750  
PEC: francesco.mottini@archiworldpec.it  
Email: francescomottini@gmail.com



**PREMESSA:**

Lo scrivente Arch. Francesco Mottini, nato a Carrara il 17/12/1985, residente in Marina di Carrara, con studio in Marina di Carrara, via Garibaldi 11, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Massa-Carrara con il n° 526, presenta la seguente relazione di progetto di divisione su incarico dell'III.mo G.E. che, con provvedimento del 27-06-2017, lo ha nominato esperto estimatore nella procedura di cui all'oggetto.

**C.T.U. Arch. Francesco Mottini**  
**Via Garibaldi 11 Marina di Carrara (MS) 54033**  
**Tel: 339/5068750**  
**PEC: francesco.mottini@archiworldpec.it**  
**Email: francescomottini@gmail.com**



<b>LOTTO:</b>	COMPENDIO IMMOBILIARE IN LOCALITÀ MISEGLIA A CARRARA.
---------------	--

**BENI DE QUIBUS:**

Il lotto è composto da un fabbricato per civile abitazione distribuito su quattro livelli fuori terra e un piano seminterrato, un piccolo fabbricato rurale ad uso magazzino e terreni agricoli. Il complesso edilizio è costruito ante 1942.

Il compendio immobiliare si trova nella frazione di Miseglia in via Fantiscritti/Vara 11 a poca distanza dai ponti di Vara.

**INQUADRAMENTO CATASTALE:**

**Abitazione:** Foglio 34, Mapp. 99, Sub. 3, Cat. A/5, Classe 3, Consistenza 8 vani, Rendita Euro 483,40. Abitazione piani 1S, T, 1, 2, 3.

**Terreno:** Foglio 34, Mapp. 94, PASCOLO ARB, 1.200 mq, Dominicale 0,31 Euro, Agrario 0,50 Euro.

**Fabbricato Rurale:** Foglio 34, Mapp. 95, FABB RURALE, 17 mq

**Terreno:** Foglio 34, Mapp. 96, VIGNETO, 1.020 mq, Dominicale 6,06 Euro, Agrario 5,53 Euro.

**Terreno:** Foglio 34, Mapp. 97, ULIVETO, 424 mq, Dominicale 0,88 Euro, Agrario 1,42 Euro.

**Terreno:** Foglio 34, Mapp. 98, ULIVETO, 1.280 mq, Dominicale 4,71 Euro, Agrario 7,65 Euro.

Catastalmente gli immobili sono intestati a:

per la quota di 2/3.

per la quota di 1/6.

per la quota di 1/6.

Risulta attivo pignoramento immobiliare sulla quota di 2/3 del sig. |

**C.T.U. Arch. Francesco Mottini**  
Via Garibaldi 11 Marina di Carrara (MS) 54033  
Tel: 339/5068750  
PEC: francesco.mottini@archiworldpec.it  
Email: francescomottini@gmail.com



**Civile Abitazione F: 34 – Mapp: 99 – Sub: 3:**

Il bene immobile de quo è un'unità monofamiliare adibita a civile abitazione, distribuita su 4 livelli di cui 3 fuori terra più mansarda e piano seminterrato. Il tutto circondato da corte esterna avente sviluppo "a piano" in parte sistemate a giardino e collegate fra loro da "scalette" di sentiero ed in parte in stato di abbandono con vegetazione infestante che ne rende difficile la fruizione. L'edificio è stato costruito nel: ante '42 e non è mai stato ristrutturato.

L'unità immobiliare si trova in via Fantiscritti/Vara al n. 11; ha un'altezza utile interna variabile mediamente inferiori ai 2.70 mt. Lo stato di manutenzione generale è scarso, e per renderla abitabile è necessaria una ristrutturazione totale.

**CONSISTENZA:**

PIANO	DESTINAZIONE	SUP.LORDA	COEFF.COMM.	SUP. COMM.
Semi-interrato	Cantina	43,00 mq	0,50	21,50 mq
Terra	Abitazione	50,20 mq	1	50,20 mq
Primo	Abitazione	57,00 mq	0,70	39,9 mq
Secondo	Abitazione	34,00 mq	1	34,00 mq
Terzo	Soffitta	10,80 mq	0,50	5,40 mq
			TOTALE	151 mq

**C.T.U. Arch. Francesco Mottini**  
Via Garibaldi 11 Marina di Carrara (MS) 54033  
Tel: 339/5068750  
PEC: francesco.mottini@archiworldpec.it  
Email: francescomottini@gmail.com



**Terreno F: 34 – Mapp: 94:**

Pascolo Arboreo di circa 1.200 mq con morfologia a piane, livello manutentivo scarso.

**CONSISTENZA:**

Mapp:	DESTINAZIONE	SUP.LORDA	COEFF.COMM.	SUP. COMM.
94	Pascolo Arboreo	1.200 mq	1	1.200 mq
			TOTALE	1200,00 mq

**Fabbricato Rurale F: 34 – Mapp: 95 – Sub: 3:**

Vetusto fabbricato ad uso ricovero, costituito in pietrame misto.

**CONSISTENZA:**

PIANO	DESTINAZIONE	SUP.LORDA	COEFF.COMM.	SUP. COMM.
Terra	Magazzino	17,00 mq	1	17,00 mq
			TOTALE	17,00 mq

**Terreno F: 34 – Mapp: 96:**

Vigneto di circa 1.020 mq con morfologia a piane, livello manutentivo scarso.

**CONSISTENZA:**

Mapp:	DESTINAZIONE	SUP.LORDA	COEFF.COMM.	SUP. COMM.
96	Vigneto	1.020 mq	1	1.020 mq
			TOTALE	1.020,00 mq



**Terreno F: 34 – Mapp: 97:**

Uliveto di circa 1.020 mq con morfologia a piane, livello manutentivo scarso.

**CONSISTENZA:**

Mapp:	DESTINAZIONE	SUP.LORDA	COEFF.COMM.	SUP. COMM.
97	Uliveto	424 mq	1	424 mq
			TOTALE	424 mq

**Terreno F: 34 – Mapp: 98:**

Uliveto di circa 1.020 mq con morfologia a piane, livello manutentivo scarso.

**CONSISTENZA:**

Mapp:	DESTINAZIONE	SUP.LORDA	COEFF.COMM.	SUP. COMM.
98	Uliveto	1.280 mq	1	1.280 mq
			TOTALE	1.280 mq



**METODO DI STIMA:**

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del più probabile valore del bene, lo scrivente ritiene di doverlo stimare con il metodo di comparazione (metodo sintetico) che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato dei beni simili, ciò presuppone l'applicabilità del "principio di ordinarietà", ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di mercato.

Questo metodo risulta particolarmente valido per il caso in esame, in quanto si tratta di tipologia immobiliare diffusa nella zona, per cui è stato possibile rilevare, tramite un'indagine sui beni simili, quali siano i prezzi di mercato attuali. Non si ritiene di dover utilizzare altre procedure estimative in quanto non compatibili con il caso in esame.

Entrando nel merito della valutazione mediante il *metodo di comparazione*, nell'attribuire il valore unitario riferito al metro quadrato di *superficie commerciale* (le misurazioni vanno fatte comprendendo tutti i muri divisorii interni, l'intero spessore dei muri d'ambito esterni e metà spessore dei muri di confine con altre unità immobiliari o con parti comuni interne dell'edificio) si terrà conto delle caratteristiche estrinseche (quali ubicazione dell'immobile, collegamenti con mezzi pubblici, la presenza di servizi pubblici, collegamenti stradali, negozi alimentari ecc.) e delle caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile (quali destinazione d'uso, tipologia edilizia, dotazione di impianti, finiture esterne, finiture interne, stato di conservazione del bene oggetto di stima, posto auto, caratteristiche distributive ecc.).



**STIMA DEL BENE SUPERFICIE COMMERCIALE:**

<u>Bene Immobile</u>	<u>Sup. Commerciale</u>	<u>Prezzo</u>	<u>Valore Mercato</u>
<u>F:34 Mapp: 99 Sub: 3 -</u> <u>Abitazione</u>	<u>151,00 mq</u>	<u>650,00 €/m<sup>2</sup></u>	<u>98.150,00 €</u>
<u>F:34 Mapp: 99 Sub: 3 - Cantina</u>	<u>46,00 mq</u>	<u>162,00 €/m<sup>2</sup></u>	<u>7.452,00 €</u>
<u>F:34 Mapp: 94 - Pascolo</u> <u>Arborato</u>	<u>1.200 mq</u>	<u>7,00 €/m<sup>2</sup></u>	<u>8.400,00 €</u>
<u>F:34 Mapp: 95 - Fabb. Rurale</u>	<u>17,00 mq</u>	<u>162,00 €/m<sup>2</sup></u>	<u>2.754,00 €</u>
<u>F:34 Mapp: 96 - Vigneto</u>	<u>1.020 mq</u>	<u>10,50 €/m<sup>2</sup></u>	<u>10.710,00 €</u>
<u>F:34 Mapp: 97 - Uliveto</u>	<u>424,00 mq</u>	<u>9,00 €/m<sup>2</sup></u>	<u>3.816,00 €</u>
<u>F:34 Mapp: 98 - Uliveto</u>	<u>1.280,00 mq</u>	<u>9,00 €/m<sup>2</sup></u>	<u>11.520,00 €</u>

TOTALE = 142.802 Euro

Valore Quota Pignorata Dominique Stroobant 2/3 = 95.201,33 Euro

**C.T.U. Arch. Francesco Mottini**  
Via Garibaldi 11 Marina di Carrara (MS) 54033  
Tel: 339/5068750  
PEC: francesco.mottini@archiworldpec.it  
Email: francescomottini@gmail.com





**PROGETTO DI DIVISIONE:**

Lo scopo del presente progetto di divisione è quello di assegnare ad ogni proprietario beni o porzioni di beni che rispettino il valore venale delle corrispondenti quote di proprietà e di conguagliare le parti in difetto o in eccesso se necessario.

Il CTU ha approntato il seguente progetto di divisione, avendo cura di formare delle unità organiche ed autonomamente fruibili, evitando che con la divisione si apportasse una diminuzione di valore ai beni stessi.

il valore venale dei beni immobili comuni è di Euro 142.802,00

- 1) Al sig. in ragione di 2/3
- 2) Al sig. in ragione di 1/6
- 3) Alla sig.ra in ragione di 1/6

Rapportando le suddette quote al loro corrispondente valore, ottengo:

Prima quota del valore di 2/3 = Euro 142.802,00 x 2/3 = Euro 95.201,33

Seconda quota del valore di 1/6 = Euro 142.802,00 x 1/6 = Euro 23.800,33

Terza quota del valore di 1/6 = Euro 142.802,00 x 1/6 = Euro 23.800,33

Prima quota del valore di 2/3 spettante al sig.

- 1) Terreno distinto in Catasto Terreni Comune di Carrara al foglio 34, Mapp. 98, qualità "ULIVETO" di classe 3, esteso mq 2.280, valutato = Euro 11.520,00
- 2) Abitazione distinta in Catasto Fabbricati Comune di Carrara al foglio 34, Mapp. 99, sub. 3, categoria A/5, 8 vani, valutata = Euro 105.602,00

Valore quota 2/3 sul totale del compendio immobiliare = Euro 95.201,33

VALORE totale immobili assegnati (1-2) = Euro 117.122,00

Differenza da risarcire agli altri comproprietari = Euro 21.920,67

**C.T.U. Arch. Francesco Mottini**  
Via Garibaldi 11 Marina di Carrara (MS) 54033  
Tel: 339/5068750  
PEC: francesco.mottini@archiworldpec.it  
Email: francescomottini@gmail.com



Seconda quota del valore di 1/6 spettante al sig.

- 3) Terreno distinto in Catasto Terreni Comune di Carrara al foglio 34, Mapp. 94, qualità  
"PASCOLO ARBORATO" di classe U, esteso mq 1.200, valutato = Euro 8.400,00
- 4) Fabbricato Rurale distinto in Catasto Terreni Comune di Carrara al foglio 34, Mapp. 95,  
valutato = Euro 2.754,00

Valore quota 1/6 su totale del compendio immobiliare = Euro 23.800,33

VALORE totale immobili assegnati (3-4) = Euro 11.154,00

Differenza da avere dal sig. = Euro 12.646,33

Terza quota del valore di 1/6 spettante alla sig.ra

- 5) Terreno distinto in Catasto Terreni Comune di Carrara al foglio 34, Mapp. 96, qualità  
"VIGNETO" di classe 3, esteso mq 1.020, valutato = Euro 10.710,00
- 6) Terreno distinto in Catasto Terreni Comune di Carrara al foglio 34, Mapp. 97, qualità  
"ULIVETO" di classe 3, esteso mq 424, valutato = Euro 3.816,00

Valore quota 1/6 su totale del compendio immobiliare = Euro 23.800,33

VALORE totale immobili assegnati (5-6) = Euro 14.526,00

Differenza da avere dal sig. = Euro 9.274,33



**CONCLUSIONI**

il C.T.U. ritiene con la presente relazione, che si compone di n°11 pagine dattiloscritte, e la richiesta di liquidazione compensi, di aver assolto, con serena coscienza, l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per ogni ulteriore chiarimento.

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato.

Carrara 04/06/2018

**Il CTU Arch. Francesco Mottini**

  
Architetto  
**MOTTINI**  
**Francesco**

**C.T.U. Arch. Francesco Mottini**  
Via Garibaldi 11 Marina di Carrara (MS) 54033  
Tel: 339/5068750  
PEC: francesco.mottini@archiworldpec.it  
Email: francescomottini@gmail.com

