

Dott. Ing. Christian Innocenti  
Via Ronchi 33 54100 Ronchi di Massa  
tel. 0585/869904 email [ch.innocenti@libero.it](mailto:ch.innocenti@libero.it)

## Tribunale di Massa

Procedimento 1639/2018 R.G. Affari Contenziosi Civili

- PARTE ATTRICE -

- PARTE CONVENUTA -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
RELATIVA AI BENI SITI IN MASSA LARGO DONNE PARTIGIANE  
DISTINTI ALL' NCTU DI MASSA CARRARA COMUNE DI MASSA  
FOGLIO 125 PARTICELLA 135 SUBALTERNO 11

Giudice Istruttore: Dott. Giovanni Maddaleni

Consulente Tecnico d' Ufficio: Ing. Christian Innocenti



## 0. QUESITO E CRONOLOGIA

Il sottoscritto Dott. Ing. Christian Innocenti, nato a Pietrasanta il 27-08-1978, con studio in Massa, via Ronchi 33, iscritto all' albo degli Ingegneri della provincia di Massa Carrara al n° 790, a seguito dell' incarico conferito in data 4-09-2019 (ed accettato nell' udienza del 12-11-2019) dal Dott. Giovanni Maddaleni, in qualità di Giudice Istruttore nell' ambito del Procedimento 1639/2018 R.G. Affari Contenziosi Civili, promo: \_\_\_\_\_, ha redatto la presente relazione tecnica relativa ai beni siti in Massa Largo Donne Partigiane 9/ (catastalmente via Romana 47/F) piano terzo interno 5 scala B distinti all' NCTU di Massa Carrara Comune di Massa foglio 125 particella 135 subalterno 11, allo scopo di rispondere al seguente quesito :

*Il consulente, esaminata la documentazione in atti ed eseguiti gli ulteriori accertamenti presso i pubblici registri immobiliari:*

- A) accerti l'esatta consistenza e composizione della massa ereditaria*
- B) verifichi l'attuale appartenenza del bene immobile oggetto di divisione, specificando i titoli di provenienza nel ventennio e la misura di ciascuna quota*
- C) descriva dettagliatamente il bene immobile completo degli esatti confini e dei dati catastali più recenti, fornendone rappresentazione grafica e fotografica*
- D) specifichi se il bene immobile presenti i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi di legge*
- E) indichi iscrizioni e trascrizioni eventualmente gravanti sull'immobile*
- F) predisponga una stima del valore venale dell'immobile in attualità*
- G) precisi se l'immobile sia comodamente divisibile in natura dando conto della relativa motivazione e, in ipotesi affermativa, predisponga un progetto di comoda divisione ( attraverso la formazione di lotti divisionali ) con eventuali conguagli in denaro.*
- H) indichi il valore locatizio dell'immobile in attualità, alla data di apertura della successione e in data intermedia tra i due estremi.*

Per il deposito della bozza dell' elaborato peritale veniva fissato il termine di 90 giorni, ovvero la data del 10 febbraio 2020, per il deposito delle osservazioni da parte dei consulenti tecnici di parte il termine di 105 giorni, ovvero la data del 25 febbraio 2020, mentre per il deposito definitivo il termine di 120 giorni ovvero la data del 11 marzo 2020; la data per l' udienza fissata al giorno 14 aprile 2020.

In data 22 novembre 2019 veniva acquisita la documentazione catastale presso l' agenzia del territorio.



Il giorno 25 novembre 2019 veniva svolto il primo sopralluogo presso i luoghi oggetto di causa, a cui erano presenti lo scrivente CTU, il Sig. \_\_\_\_\_, la Sig.ra \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ la Sig. \_\_\_\_\_

Durante le operazioni veniva eseguito il rilievo metrico e fotografico dell' immobile.

Allo scopo di rispondere al quesito oggetto di causa in data 28-11-19 veniva predisposto accesso agli atti presso il Comune di Massa per acquisire la documentazione urbanistica ed edilizia che legittima il bene de quo; in data 11 dicembre 2019 veniva acquisita la documentazione ipocatastale per predisporre il ventennale.

In data 27-12-19 veniva rivolta al Comune di Massa Settore Pianificazione istanza volta ad acquisire le convenzioni che regolano il godimento e l' eventuale trasferimento del bene de quo e al fine di acquisire regolare certificazione dell' Ente attestante il prezzo a metro quadro convenzionale di vendita del bene, istanza integrata in data 30-01-20 al fine di conoscere detto prezzo anche alle date del 1-01-06 e del 1-01-13 .

In data 20 gennaio 2020 veniva svolto un sopralluogo, alla presenza della Sig. \_\_\_\_\_ per eseguire un ulteriore rilievo metrico alla luce dell' acquisizione dei grafici concessionati.

In data 31 gennaio 2020 veniva svolto un ulteriore sopralluogo, alla presenza della Sig.ra \_\_\_\_\_ per eseguire un rilievo di controllo alla luce delle incongruenze rilevate rispetto ai grafici concessionati.

In data 3-03-2020 veniva trasmessa allo scrivente la certificazione del valore a metro quadro convenzionale relativo al bene de quo per gli anni 2006, 2013 e 2020, allegata alla presente, che veniva poi rettificata per le vie brevi a seguito degli errori di computazione evidenziati, si precisa pertanto che il valore relativo agli anni 2006 e 2013 è riportato nell' ultimo degli allegati, recante le correzioni di colore rosso e la sigla del Geom. \_\_\_\_\_

Non essendo stati nominati consulenti di parte non veniva predisposto il deposito preliminare dell' elaborato peritale.

#### **A) ACCERTAMENTO DELLA CONSISTENZA E DELLA COMPOSIZIONE DELLA MASSA EREDITARIA**

In base alle risultanze dei pubblici registri immobiliari la massa ereditaria derivante dalla successione legittima, apertasi in data \_\_\_\_\_, in morte della Sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, consiste in un immobile a destinazione residenziale sito in Massa, Largo Donne Partigiane 9/5 ( catastralmente via Romana 47F), Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al Foglio 125, Mappale 135, Subalterno 11, Zona Censuaria 1,



Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita euro 738,53; il predetto immobile appartiene ad un più ampio compendio immobiliare, denominato Condominio Cooper, è posto al piano terzo (appartamento) scala B interno 5 e terra (cantina) ed è dotato di parti comuni quali cortile esterno/giardino, spazio di manovra e parcheggi, vano scale e sottotetto; si precisa sin d' ora che la proprietà dei beni di cui sopra è di tipo superficiaria, in forza delle convezioni stipulate tra il Comune di Massa e la \_\_\_\_\_ e trattate nel seguito della presente.

## B) STORIA IPOCATATASTALE DEL BENE OGGETTO DI DIVISIONE

Il bene de quo risulta intestato a:

- Comune di Massa C.F. 00181760455, col diritto del concedente per 1/1
- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ col diritto di proprietà superficiaria per 1/2
- \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ col diritto di proprietà superficiaria per 1/2

- Sul bene de quo risulta trascritta la domanda di divisione giudiziale di cui alla presente CTU, tale formalità è stata trascritta in data 10-1-19 a Massa Reg. Part. 147 Reg. Gen. 177 pubblico ufficiale Tribunale di Massa rep. 3721 del 27-06-18.
- L' immobile oggetto di divisione è pervenuto in uguali quote pari ad 1/2 al Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ivi residente in via \_\_\_\_\_ ed al \_\_\_\_\_ CF \_\_\_\_\_ ivi residente in via \_\_\_\_\_ in forza di successione legittima, repertorio 21 \_\_\_\_\_ apertasi in data \_\_\_\_\_ in morte della Sig.ra I \_\_\_\_\_ trascritta il 2-4-10 a Massa Reg. Part. 2179 Reg. Gen. 3155.
- Il predetto immobile era pervenuto alla \_\_\_\_\_ da parte della \_\_\_\_\_ cooperativa edificatrice a responsabilità limitata, con sede in \_\_\_\_\_ in forza di atto di assegnazione alloggi a rogito Notaio Carlo Fornaciari Chittoni, stipulato a Massa in data 30-06-2000, repertorio 20658/8125, registrato a Massa il 10-07-2000 al n.71 mod. 2V e trascritto a Massa il 7-7-2000 al Reg. Part. 6401 Reg. Gen. 4306.
- Al fine di consentire l' assegnazione di cui al punto precedente, la convenzione di cui al punto successivo è stata integrata/modificata con atto a rogito Notaio Carlo Fornaciari



Chittoni, stipulato a Massa in data 22-02-96, repertorio 17190/6196, registrato a Massa il 13-03-1996 al n.259 mod. 1, adeguandola a quanto richiesto dal Ministero dei Lavori Pubblici, con nota del 9-6-94 prot. A/9582 ed indicando i prezzi di cessione degli alloggi.

- Allo scopo di modificare il regime di proprietà degli alloggi appartenenti al compendio de quo, in esecuzione della delibera consigliere 30/92, è stata integrata/modificata la convenzione col Comune di Massa di cui al punto successivo, mediante atto a rogito Notaio Carlo Fornaciari Chittoni, stipulato a Massa in data 27-10-92, repertorio 12220/4087 registrato a Massa il 16-11-1992 al n.954 mod. 1.
- La convenzione “madre” di cui al punto successivo è stata integrata/modificata con convenzione a rogito Notaio Gio Batta Ricci, stipulato in data 13-09-84, repertorio 295760/19826, registrata a Massa il 2-10-84 al n. 1719 e trascritta a Massa l' 8-10-84 al n. 6129.
- Il terreno sul quale è stato edificato l' immobile de quo ed il compendio al quale esso appartiene, risulta gravato da un diritto di superficie per la durata di 99 anni, rinnovabile su richiesta, costituito dal Comune di Massa in favore della sopra citata per consentirle la realizzazione di dodici alloggi di tipo economico e popolare, in forza di convenzione a rogito Notaio Francesco Sagone, repertorio 23406/2642 stipulata in data 17-03-78, registrata a Carrara il 5-04-78 al n. 527 vol 173 e trascritta a Massa il 3-5-78 vol 845 n.2635 Reg. Part. 2240.

Si precisa che dalle risultanze dei pubblici registri non risulta trascritta l' accettazione dell' eredità pervenuta a Parte Procedente e Convenuta e che pertanto si dovrà predisporre accettazione espressa o tacita della predetta eredità a seconda delle modalità di trasferimento del bene de quo.

### **C) DESCRIZIONE DEL BENE ED INDICAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI**

Il compendio al quale il bene de quo appartiene si colloca a monte dell' autostrada, a metà strada tra il centro cittadino e la costa, la zona sulla quale insiste, per l' appunto denominata PEEP Poggi, a partire dagli anni '60 è stata oggetto di numerosi interventi di edilizia convenzionata o di carattere puramente pubblico.

Nella zona sono presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, tra le quali scuole di vario grado e la piscina comunale, una banca, il supermercato e numerosi servizi e negozi di vicinato, tuttavia non si può definirla di pregio, in virtù del carattere dell' architettura prevalente improntata a



tipologie edilizie economico-popolari.

A livello architettonico il compendio risulta improntato ad un' estrema semplicità compositiva, il piano terra a pilotis ospita i posti auto, le cantine e i due androni di accesso ai vani scala A e B, i prospetti monte e mare dei piani superiori sono scanditi da sequenze di aperture con o senza balconi, riproposte ad intervalli regolari.

Le finiture delle aree condominiali esterne ed interne sono di tipo economico e versano in uno stato di conservazione sufficiente, anche se la facciata lato monte non è esente da fenomeni di degrado che investono i calcestruzzi a vista e gli intonaci, come peraltro riferito per le vie brevi dall' amministratrice del condominio, . . . . . la quale ha segnalato allo scrivente che sono al vaglio o deliberati dal condominio una serie di interventi che avranno per oggetto le facciate, l' impianto elettrico condominiale e di automazione del cancello.

Il cespite de quo è costituito da un appartamento posto al piano terzo, al quale si accede per mezzo di un vano scale sprovvisto di ascensore e da una cantina posta al piano terra, oltre posti auto non assegnati, privi di identificativo catastale, e quote delle parti comuni, ovvero cortile e giardino, vano scala e sottotetto comune, proporzionali ai millesimi, pari a 74,51 per la proprietà e pari a 94,99 per le scale.

L' appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere da letto matrimoniali, locale pluriuso finestrato, disimpegno e bagno, oltre tre balconi; si segnala che l' atto di assegnazione non fa alcun riferimento specifico all' attribuzione dei parcheggi di cui sopra che la proprietà riferisce essere pari a due, pertanto si deve concludere che l' utilizzo/possesso di detti beni comuni sia disciplinato per mera consuetudine.

L' appartamento è stato realizzato con rifiniture di tipo economico ed è dotato di triplice esposizione verso monte, Viareggio e mare; seppur realizzato oltre 40 anni fa, è in uno stato di conservazione sufficiente almeno ad un esame visivo, ad eccezione di importanti fenomeni di condensa legati a ponti termici non opportunamente trattati all' epoca di realizzazione del fabbricato; il bagno è stato sottoposto ad un intervento radicale di manutenzione straordinaria, così come la pavimentazione dei balconi; per quanto attiene la parte impiantistica, essendo tutta del tipo sottotraccia e non essendo disponibili certificazioni riguardanti anche recenti interventi manutentivi, non si può che concludere che gli impianti, seppur in stato di efficienza, non siano conformi alla normativa vigente; si precisa che l' impianto di riscaldamento è autonomo.

I beni oggetto di causa sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al Foglio 125, Mappale 135, Subalterno 11 Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita euro 738,53, piano terzo scala B interno 5 (appartamento) e piano terra (cantina); la visura storica riporta ancora il vecchio indirizzo, ovvero via Romana 47F, mentre ad oggi la toponomastica



è stata variata, divenendo Largo Donne Partigiane 9/.

L' immobile de quo confina con vuoto su area condominiale scoperta lato monte, Viareggio e mare, mentre sul lato Carrara confina in parte col vano scale condominiale ed in parte con appartamento di cui all' interno 6 della scala B.

La cantina, priva di autonomia catastale rispetto all' appartamento, confina con beni condominiali su due lati e con cantine annesse agli appartamenti di cui agli interni 4 e 6 della scala B.

Si evidenzia che, oltre ad altre difformità non essenziali, è stata rilevata la modifica abusiva della partizione interna dell' appartamento limitatamente al bagno, tali circostanze non rendono il bene conforme a livello catastale; per quanto sopra esposto, previa predisposizione della sanatoria edilizia che riguarderà anche le altre difformità trattate nel seguito, occorrerà predisporre un nuovo docfa.

L' area su cui sorge il compendio immobiliare è identificata al foglio 125, mappali 135 (area di sedime su cui insiste il fabbricato), 331, 333, 338, 340 e 278 (area di pertinenza); l' area di pertinenza del fabbricato confina a monte coi mappali 266 e 330, a est coi mappali 293 e 450, a mare coi mappali 342, 373 e 376, a ovest col mappale 127.

Si precisa che tutti i mappali relativi all' area di pertinenza non risultano intestati né al Comune di Massa né ai soci della \_\_\_\_\_ bensì ad una serie di soggetti, probabilmente espropriati a suo tempo dall' Ente per dare corso all' iniziativa di edilizia convenzionata, in forza della quale fu costituito il diritto di superficie a favore della predetta cooperativa; per quanto esposto, preliminarmente ad eventuali trasferimenti di diritti inerenti il bene de quo dovrà essere regolarizzata detta anomalia.

Corre l' obbligo di segnalare che in fase di censimento del fabbricato non sono stati individuati i beni comuni non censibili, ovvero cortile esterno/giardino, spazio di manovra, parcheggi, vano scale e sottotetto, pertanto detti beni risultano privi di identificativo catastale; allo stesso modo si segnala che il compendio immobiliare risulta sprovvisto di elaborato planimetrico.

Come anticipato la proprietà dei beni de quo è distinta in quella superficiaria, ovvero relativa soltanto a quanto edificato, a favore di parte ricorrente e di parte convenuta ed in quella dell' area di sedime, in favore del Comune di Massa, denominato concedente.

Per la documentazione grafica e fotografica si fa esplicito rimando agli elaborati allegati alla presente, tra i quali sono ricompresi la planimetria catastale, i grafici afferenti la concessione edilizia, della quale si tratterà nel seguito, ed il report fotografico.



## **D) VERIFICA DELLA LEGITTIMITÀ URBANISTICA E DELLA COMMERCIALIZZABILITÀ DEL BENE**

Come anticipato il compendio al quale i beni di quo appartengono, è frutto di un intervento di edilizia convenzionata, a seguito di convenzione stipulata tra il Comune di Massa, proprietario dell'area di sedime, e la cooperativa \_\_\_\_\_, titolare del diritto di superficie per la durata di anni novantanove, in forza del quale la cooperativa medesima ha edificato il predetto compendio tra il 1976 ed il 1980, sulla base della Concessione Edilizia N. 76/2/14 del 25-2-76 e successiva variante, afferente modifiche interne, N. 79/8/02 del 4-08-79, si segnala che l'immobile è stato dichiarato abitabile come da certificato di abitabilità N.6/85 del 17-1-85.

Sulla base del vigente Piano Strutturale la zona sulla quale insiste il compendio de quo è contraddistinta dal tessuto CDad (città diffusa ad alta densità), gli interventi consentiti su di essa sono regolati dall' art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico; allo scopo di non appesantire la trattazione ci si limita a riportare gli interventi ammessi per il compendio de quo ed attinenti ai quesiti oggetto della presente, ovvero la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro conservativo ed il frazionamento, rimandando per gli altri al citato articolo riportato negli allegati.

Il rilievo, che si è concentrato esclusivamente sulle parti private del bene de quo, ha messo in evidenza alcuni scostamenti tra quanto riportato nei grafici concessionati e quanto rilevabile in situ, nello specifico i balconi balconi hanno una conformazione lievemente differente rispetto a quella riportata nei titoli autorizzativi, la finestra del soggiorno risulta traslata verso lo spigolo Mare-Viareggio della stanza, inoltre è stata recentemente realizzata una spalletta per la doccia del bagno senza predisporre la necessaria pratica edilizia, come evidenziato al paragrafo relativo alle referenze catastali. Per quanto riguarda la cantina si è rilevata la dimensione massima in senso mare-monti fuori tolleranza, ovvero in loco è stata rilevata la misura di 3,75m in luogo dei 3,40m riportati nei grafici autorizzati.

Per quanto sopra esposto, trattandosi di mere difformità non essenziali, preliminarmente a qualunque trasferimento immobiliare dovrà essere predisposto un accertamento di conformità in sanatoria, ai sensi dell' art. 209 ex L.R. 65/14 e successive modificazioni, a cui dovrà seguire la predisposizione di un nuovo docfa, per ripristinare anche la conformità catastale; si segnala che la sanatoria, avendo per oggetto anche i prospetti del fabbricato, dovrà coinvolgere l' intero condominio, per gli oneri connessi ai predetti adempimenti si rimanda al paragrafo relativo alla stima del bene.





## **E) INDICAZIONE DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SULL' IMMOBILE**

Alla data del 7-2-2020 è stata aggiornata l' ispezione ipotecaria relativa ai beni de quo, che si allega alla presente, in base a tale ispezione risultano esclusivamente le formalità già trattate al paragrafo B).

## **F) STIMA DEL VALORE VENALE DELL' IMMOBILE**

Trattandosi di un immobile realizzato a seguito di un piano di edilizia sovvenzionata, per la determinazione del suo valore venale non è possibile adottare un criterio comparativo, basato sul confronto con altri immobili di caratteristiche similari ma edificati esclusivamente su iniziativa privata, come si è soliti fare per i trasferimenti destinati al libero mercato, dovendoci attenere strettamente alle pattuizioni previste dalle sopra citate convenzioni che imponevano un prezzo di vendita convenzionale.

Per quanto sopra esposto con pec del 27-12-19 veniva indirizzata all' Ente un' istanza volta ad ottenere regolare certificazione attestante il prezzo a metro quadro convenzionale, oltre che per acquisire le convenzioni stipulate con l' Ente medesimo; detta istanza veniva poi integrata con pec del 30-01-20, allo scopo di ottenere certificazione del prezzo a metro quadro convenzionale anche alle date del 1-01-06, e del 1-01-13 allo scopo di consentire la determinazione del valore locatizio alle date richieste dal quesito.

Si ritiene opportuno riassumere le modalità di calcolo del prezzo convenzionale individuate nella concessione "madre" del 1978, anche ai fini della determinazione del valore locatizio, a sua volta da determinarsi come percentuale del valore dell'immobile.

Orbene in quella sede si precisava che il valore convenzionale doveva essere " calcolato sulla base del costo di costruzione degli alloggi in riferimento ai prezzi medi degli appalti per l' edilizia economica e popolare effettuati dallo IACP".

In seconda battuta la terza convenzione, stipulata nel 1992, ribadiva che il valore convenzionale doveva essere calcolato sulla base del costo di costruzione degli alloggi, in riferimento ai prezzi medi degli appalti per l' edilizia economica e popolare effettuati dallo IACP e aggiungeva che tale valore doveva essere maggiorato nel limite del 15% allo scopo di tenere conto degli oneri accessori e diminuito in base alla vetustà del fabbricato in base alle aliquote di seguito riportate:



0-5 anni	Nessun Deprezzamento
5-10 anni	Deprezzamento 5%
10-20 anni	Deprezzamento 10%
20-30 anni	Deprezzamento 20%
Oltre 30 anni	Deprezzamento 30%

Anche al fine di rispondere al quesito di cui alla lettera H), di cui si tratterà successivamente, è stata ricavata dallo scrivente la superficie del bene de quo, sulla base delle indicazioni previste dal Comune di Massa e non già in ossequio Norma Uni 10750, come di consueto.

Si riporta di seguito il quadro sinottico relativo alla superficie del bene de quo:

Superficie Utile	Coefficiente	Superficie Raggiungibile
81,85	1	81,85
Superficie Balconi 15,2	0,6	9,12
Superficie Cantina 7,5	0,6	4,5
Parcheeggio 12,5	0,6	7,5
<i>Superficie Totale</i>		<i>102,97</i>

In data 03-03-2020 il Comune di Massa trasmetteva la certificazione del prezzo di vendita a metro quadro del bene de quo, che si allega alla presente, dalla quale si desume che il prezzo convenzionale ad oggi, tenuto conto del deprezzamento dovuto alla vetustà, deve essere pari ad:

**€ 1.159,91X102,97X0,7= € 83.605,15**

Dal prezzo convenzionale sopra riportato occorre detrarre i costi necessari a ripristinare la conformità edilizia e catastale del bene de quo, ovvero € 634,40 omnia per onorari professionali relativi alla predisposizione della sanatoria edilizia, € 1.000,00 per oblazione e diritti di segreteria del Comune di Massa, € 634,40 omnia per onorari professionali relativi alla predisposizione del doofa ed € 50,00 per diritti di segreteria del Catasto; allo stesso modo occorrerà tenere conto delle spese sostenute per il recente rifacimento del bagno e della pavimentazione dei balconi che si quantificano globalmente in € 4.500,00.



**Pertanto il valore finale dell' immobile risulta pari ad: € 85.786,35**

Corre l' obbligo di segnalare che il diritto di superficie, di cui gode il compendio de quo, ha la durata di 99 anni, a partire dalla data di stipula della convenzione, ovvero il giorno diciassette marzo 1978, pertanto tra circa 57 anni il concessionario avrà facoltà di rinnovare detto diritto secondo le condizioni previste dalle sopracitate convenzioni stipulate col comune di Massa e allegate alla presente, alle quali si rimanda esplicitamente per tutti gli aspetti e le clausole in esse trattate che possono o meno avere attinenza con la presente CTU.

Si fa inoltre presente che nel 2011 il Comune di Massa ha bandito una gara rivolta ai titolari di diritti di superficie, tesa a trasferire la proprietà delle aree oggetto di interventi di edilizia sovvenzionata, dietro pagamento di un corrispettivo, e che, sulla base di informazioni informali, parrebbe essere al vaglio dell' Ente il bando di un' ulteriore gara analoga a quella del 2011, della quale potrebbero giovare i proprietari attuali o futuri del bene de quo.

**G) VERIFICA DELLA COMODA DIVISIBILITÀ DEL BENE**

Trattandosi di un immobile appartenente ad un più ampio compendio immobiliare, per verificare la fattibilità del suo frazionamento in due unità urbanisticamente distinte, occorre tenere conto di una serie di vincoli legati alla possibilità di agire sulla parte impiantistica, con o senza l' intervento sulle parti comuni, oltre che dell' imprescindibile rispetto delle norme previste dai vigenti strumenti pianificatori del Comune di Massa.

Per quanto attiene la prima condizione va segnalato che all' attualità l' appartamento è dotato di un solo bagno, quindi nell' ipotesi di procedere al suo frazionamento in senso Carrara – Viareggio, l' unico possibile al fine di valorizzare tale operazione, ovvero ottenendo una prima unità composta dalle due camere da letto, il corridoio, il bagno ed il balcone lato monte, ed una seconda composta dalla cucina, il soggiorno, il vano pluriuso ed i balconi restanti, occorrerebbe realizzare una nuova colonna degli scarichi per la seconda unità, allo scopo di dotarla del servizio igienico; tale necessità imporrebbe interventi sulle parti comuni del condominio quali murature perimetrali, solai e cortile, stante l' impossibilità di "sdoppiare" la colonna degli scarichi del bagno attuale, in virtù della sua collocazione sfavorevole posizionata sulla muratura esterna lato Viareggio.

L' ipotesi prospettata comporterebbe la necessità di realizzare un cavedio esterno in facciata, stante l' impossibilità di bucare le travi di bordo o tanto meno di creare un cavedio all' interno delle proprietà sottostanti; tale ipotesi dovrebbe ottenere l' assenso dell' assemblea condominiale,



trattandosi di una modifica sulle parti comuni, tale da incidere sul decoro architettonico del fabbricato e finalizzata al miglioramento del godimento del fabbricato stesso da parte di un solo condomino, inoltre tale modifica si qualificherebbe, a parere dello scrivente, come gravosa ai sensi dell' art. 1121, ferma restando la possibilità dell' utilizzo separato della predetta innovazione e quindi l' esonero da qualsiasi contributo da parte dei condomini non interessati a goderne.

Va inoltre segnalato che la realizzazione del predetto cavedio è in aperto contrasto con l' art. 889 del codice civile che fissa in un metro la distanza minima delle condutture di una determinata unità immobiliare rispetto a quelle limitrofe, quindi tale condizione potrebbe costituire un ulteriore motivo di non approvazione da parte dell' assemblea.

Dal punto di vista urbanistico ed edilizio il frazionamento dell' immobile, consentito in astratto dalle previsioni pianificatorie impresse al compendio de quo, è disciplinato dall' art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Massa, che fissa in 45mq la superficie minima per la destinazione residenziale, chiaramente tale condizione risulta dirimente rispetto alle considerazioni precedentemente svolte rispetto agli aspetti impiantistici, dal momento che la superficie netta attuale dell' immobile è pari 81,85mq.

Sulla base di quanto sopra esposto si può escludere con certezza la possibilità di frazionamento del bene de quo, essendo la superficie abitativa di partenza inferiore a quella minima necessaria per poter ricavare due unità di 45mq netti.

#### **H) INDICAZIONE DEL VALORE LOCATIZIO DELL'IMMOBILE IN ATTUALITÀ, ALLA DATA DI APERTURA DELLA SUCCESSIONE E IN DATA INTERMEDIA TRA I DUE ESTREMI.**

Anche per la determinazione del valore locatizio dell' immobile ci si è dovuti attenere alle prescrizioni contenute nelle sopra citate convenzioni, in particolare, all' art. 10, la convenzione "madre" del 1978 prevede che il canone di affitto non possa eccedere il 4% del valore convenzionale dell' immobile, determinato come al punto F) della presente, mentre all' art. 8 la convenzione del 1992 modificava la precedente previsione rimandando alle disposizioni della Legge dell' Equo Canone, che a sua volta fissava nel 3,85%, la percentuale da applicare al prezzo convenzionale dell' immobile per determinarne il canone di locazione.

Nello specifico si è proceduto a determinare i canoni locatizi per le varie annualità sulla base dei valori convenzionali dell' immobile per il gennaio del 2006, il gennaio 2013 e il gennaio 2020, applicandovi il coefficiente 0,0385, come nella tabella di seguito riportata:



Dott. Ing. Christian Innocenti  
Via Ronchi 33 54100 Ronchi di Massa  
tel. 0585/869904 email [ch.innocenti@libero.it](mailto:ch.innocenti@libero.it)

	Valore	Coefficiente	Canone
01/01/06	67884,41	0,0385	2613,55
01/01/13	73321,23	0,0385	2822,87
01/01/20	85786,35	0,0385	3302,77

Pertanto il canone all' 1-1-2006 risulta pari ad € 2.613,55 all' 1-1-2013 pari ad € 2.822,87 e all' 1-1-2020 pari ad € 3.302,77.

La presente CTU, estesa allo scopo di rispondere al quesito posto, si compone di 14 pagine, oltre a 12 allegati.

Ronchi di Massa, 05-03-2020

Dott. Ing. Christian Innocenti



## ALLEGATI

- Report Fotografico
- Verbali delle operazioni peritali
- Corrispondenza intercorsa col Comune di massa Settore Edilizia
- Planimetria, visure catastali ed estratto di mappa
- Visure ipocatastali
- Documentazione urbanistica ed edilizia
- Estratto art. 29 NTA Comune di Massa
- Atto di provenienza
- Convenzioni stipulate tra la Cooperativa Cooper srl ed il Comune di Massa
- Grafico illustrativo dello stato di fatto dell' immobile
- Certificazione del Comune di Massa attestante i prezzi di vendita convenzionali
- Certificazione del Comune di Massa rettificata attestante i prezzi di vendita convenzionali

