

studio tecnico
Geom. Marco Mosti
Via Cavour, 33 - 54100 Massa (MS)
tel. 0585-41755
email: studiomarcomosti@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI MASSA

Nella causa civile N. 2991/2017 R.G.A.C.C. promossa

da:

- [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

contro

- [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

e

- [REDACTED]

[REDACTED]

G.I.: Dr. Alessandro PELLEGRINI

Con Decreto n. cronol. 3729/2018 del 14/06/2018 il

G.I. nominava CTU il sottoscritto Geom. Marco MOSTI

c.f. MSTMRC63L23F0230 iscritto all'Albo dei Geom.

della provincia di Ms al n. 627 con studio in Massa

(Ms), Via Cavour n°33 - tel. fisso 0585 41755 mob.

334 1298971 - indirizzo di posta certificata:

marco.mosti@geopec.it, e.mail ordinaria:

studiomarcomosti@gmail.com, convocandolo all'udienza

del 20.06.2018 per la formulazione definitiva del

quesito e per il giuramento di rito.

All'udienza del 20.06.2018 alla presenza: [REDACTED]

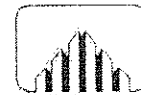
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], nonché del professionista
delegato-custode, avv. Jacopo Giovanni Valente
Cancogni, dopo aver espletato le formalità di rito,
assumeva dal G.I. il quesito articolato in n. 9
punti, che ai fini di una migliore e più pratica
lettura, riporta in capo ad ogni singola risposta.

Il Giudice Istruttore inoltre:

- stabiliva il termine di 20 giorni, dall'inizio
delle operazioni peritali, per trasmettere la
propria relazione scritta alle parti costituite,
ossia direttamente ai CC.TT.PP. eventualmente
designati dalle parti, ovvero, in mancanza di
designazione degli stessi, agli avvocati difensori
delle medesime;

- fissava il termine di 7 giorni, decorrenti dalla
data di effettivo ricevimento della relazione
scritta del CTU, per trasmettere al CTU le proprie
osservazioni in forma scritta;

- fissava il termine di ulteriori 7 giorni, dalla
scadenza del termine di cui al punto che
immediatamente precede, per il deposito in
Cancelleria da parte del CTU della sua relazione,



studio tecnico
Geom. Marco Mosti
Via Cavour, 33 - 54100 Massa (MS)
tel. 0585-41755
email: studiomarcomosti@gmail.com

delle eventuali osservazioni scritte delle parti

costituite e una sintetica valutazione sulle stesse,

inviando, contestualmente copia di ciascuno di tali

atti anche a ciascuna delle parti costituite;

- autorizzava il CTU al ritiro dei fascicoli di

parte con obbligo di restituzione in Cancelleria

contestualmente al deposito della relazione finale.

Le parti costituite (attori e convenuti) si

riservavano la nomina dei propri CC.TT.PP. entro

l'inizio delle operazioni peritali.

Il sottoscritto accettava l'incarico, fissava

l'inizio delle operazioni peritali per il giorno

26.06.2018 alle ore 17.30 presso il compendio

immobiliare costituente oggetto del processo e dei

conseguenti accertamenti.

Il G.I., in attesa del deposito della relazione del

CTU, rinviava il processo all'udienza del

25.07.2018.

1.0 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Sulla scorta degli accertamenti già effettuati

autorizzati preventivamente dal decreto di nomina

CTU (n. cronol. 3729/2018 del 14/06/2018), sono

state iniziate le operazioni il 26.06.2018 alle ore

17:30 presso il compendio immobiliare costituente

oggetto del processo sito in Comune di Massa, Via

Romana, 162.

Presenti:

- Per parte attrice: NESSUNO.

Per parte convenuta: [REDACTED]

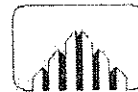
Nell'attesa dell'eventuale ritardo di altri soggetti ha proceduto alla ricognizione visiva dell'immobile sia internamente che esternamente scattando alcune fotografie.

Alle 17:50 nessun altro era presente e quindi il CTU dopo aver dato lettura dei quesiti formulati da G.I. e preso atto della non avvenuta nomina di eventuali CC.TT.PP. redigeva verbale con rinvio dei rilievi ad altra data. Alle ore 18:03 venivano sospese le operazioni e chiuso il verbale sottoscritto dai presenti.

Il 9 luglio 2018 procedeva ai rilievi plano-altimetrici, e segnatamente alle tipologie costruttive, alle caratteristiche di finitura ed impianti, nonché alla valutazione dello stato di manutenzione e conservazione, scattando diverse fotografie a conclusione delle operazioni di campagna.

2.0 - ACCERTAMENTI SVOLTI

- presso Ufficio Provinciale - Territorio -
acquisizione della situazione in atti conclusi in



studio tecnico
Geom. Marco Mosti
Via Cavour, 33 - 54100 Massa (MS)
tel. 0585-41755
email: studiomarcomosti@gmail.com

data 15.06.2018;

- presso Ufficio Provinciale - Territorio Servizio

di Pubblicità Immobiliare - acquisizione ispezioni

ipotecarie in data 16.07.2018, nonché ispezioni

ricerca ed acquisizione delle trascrizioni dei

titoli di provenienza, conclusi in data 16.07 2018;

- presso settore 5 Pianificazione Territoriale ed

edilizia Privata Comune di Massa con consultazione

delle fotografie ed aerofotogrammetrie periodiche,

conclusi in data 15.06.2018;

- presso ufficio condono edilizio Comune di Massa

conclusi in data 15.06.2018.

3.0 - ESAME DEI FASCICOLI DI PARTE

Il 12.07.2018 il CTU è entrato in possesso dei

fascicoli di parte e della sentenza n. 1001/2017 RG

n. 2437/2009.

3.1 - Fascicolo di parte attrice

atto di citazione, gli allegati e le memorie.

3.2 - Fascicolo di parte convenuta

la comparsa di costituzione e risposta e le memorie.

3.3 - Sentenza n. 1001/2017

Il CTU dalla lettura degli atti ha una visione

complessiva della materia del contendere accertando

che l'asse ereditario di [REDACTED]

[REDACTED] come da ultima intestazione catastale) e

[REDACTED], così come

individuato nell'atto introduttivo di citazione e deciso nella Sentenza n. 1001/2017 é limitato esclusivamente alla piena ed esclusiva proprietà della porzione di fabbricato di vecchia costruzione di tipo ultrapopolare in loc. "Cinque Vie", con piccola corte pertinenziale esclusiva , in piano terra composta da cucina, wc e due camere. Nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Massa alla partita 4014 foglio 141 mapp. 147 sub. 1. L'immobile é pervenuto alle parti processuali ad esclusione di

[REDACTED] per la quota di 2/3 per successione ereditaria di [REDACTED]

[REDACTED] come da ultima intestazione catastale)e, per la quota di 1/3, [REDACTED]

[REDACTED] in forza di contratto vitalizio assistenziale atipico a rogiti

Notaio Vertere Morichelli di Aulla del 3.09.1999

Rep. 42.176/11.533 (doc. 2 parte attrice) e

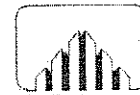
successiva riunione dell'usufrutto alla nuda

proprietà in morte di [REDACTED]

La precisazione di cui sopra appare doverosa da parte dello scrivente CTU, poiché in realtà l'asse

patrimoniale é costituito anche da appezzamento di

terreno contiguo e sul lato ovest alla porzione di



studio tecnico
Geom. Marco Mosti
Via Cavour, 33 - 54100 Massa (MS)
tel. 0585-41755
email: studiomarcomosti@gmail.com

fabbricato, distinto nel Catasto Terreni al foglio

141 particella 146 della superficie catastale di mq.

330, che allo stato è materialmente suddiviso in tre

distinte porzioni:

a. partendo da est circa mq. 20 (a confine con il

fabbricato) é attualmente di fatto parte della corte

dell'abitazione stessa, delimitato da recinzione in

muratura;

b. al centro porzione costituente passo pedonale e

carrabile della larghezza di ml. 3 circa anche a

favore di terzi, aperto sulla strada e delimitato

nei lati est ed ovest da recinzione;

c. ad ovest nella maggior consistenza appare incolto

e comunque abbandonato.

Allo stato, non essendo integrato nei modi e termini

di Legge e procedura, l'appezzamento di terreno in

questione non sarà oggetto di trattazione nella

presente Consulenza. Un solo cenno alle porzioni "a"

e "b" sulle quali di fatto sono esercitate servitù

attive (porzione "a" utilizzo esclusivo, porzione

"b" passo a piedi e carrabile per l'accesso alla

proprietà. In quest'ultima porzione il passo é

esercitato anche da terzi).

Per una più esatta individuazione delle porzioni (a,

b, c) sopradescritte componenti nel loro insieme la

particella 146 del foglio 141 allega sotto la lettera "A" planimetria esplicativa di ingrandimento alla scala 1:500 della mappa wegis.

4.0 - RISPOSTA AI QUESITI

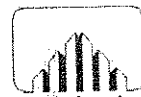
1° QUESITO: "descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili (già allegata al fascicolo telematico dal professionista delegato) oggetto di causa e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima per ogni lotto in questione".

Ubicazione

Comune di Massa località "Cinque Vie" Via Romana civ. 162. L'immobile in riferimento é a ridosso della curva di Via Romana che immette nel Viale Della Repubblica. Posizione alquanto infelice! La viabilità presenta notevoli criticità dovute ad uno snodo di n. 5 strade di larghezza insufficiente al bacino di utenza attuale, aggravato sensibilmente dalla realizzazione di insediamenti a vocazione residenziale pubblica o edilizia convenzionata sia a monte che a valle di Via Romana.

Zona

Periferica-semicentrale (compresa tra il centro e l'autostrada ed a ridosso della pianura lato



studio tecnico

Geom. Marco Mosti

Via Cavour, 33 - 54100 Massa (MS)

tel. 0585-41755

email: studiomarcomosti@gmail.com

Montignoso).

Intorno ambientale

A prevalente funzione agricola, dal dopoguerra é caratterizzata dalla costruzione di abitazioni perlopiù di tipo economico, trasformate in civili nell'ultimo trentennio, integrata con nuove costruzioni residenziali. Il tessuto, seppur urbanizzato mantiene caratteristiche di periferia a vocazione agricola con congestione della viabilità ed infrastrutture come sopra indicato.

Descrizione dell'immobile

Porzione lato nord-est di fabbricato di tipo ultrapopolare di remota costruzione, ad un solo piano fuori terra composto di: cucina, due camere ed un w.c. oltre a corte pertinenziale annessa sulla quale insiste tettoia leggera (appoggiata su un lato al fabbricato) con struttura in ferro e copertura in onduline di plastica già parzialmente scoperta.

Precisa che una piccola porzione di corte della superficie di circa mq. 20 sottoparte della particella 146 del foglio 141 é inglobata all'interno della recinzione, di fatto ad uso esclusivo dell'immobile in esame.

L'accesso all'immobile, pedonale e carrabile, avviene attraverso passo privato che diparte da Via

Romana, anch'esso gravante sulla particella 146 del foglio 141.

Strutture, finiture ed impianti

L'esame della struttura individua n. 3 tipologie:

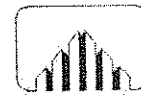
a. camera lato mare facente parte del fabbricato di impianto con muratura a forte spessore presumibilmente in pietrame, soffitto in incannicciato o comunque leggero e copertura in legno con soprastante manto in tegole di cotto foggiate alla marsigliese;

b. cucina e camera lato nord ovest probabile ampliamento comunque antecedente l'anno 1941, in muratura dello spessore di cm. 25, con copertura inclinata a vista costituita da travicelli, tavole e soprastante manto in lastre di fibrocemento contenente amianto;

c. w.c. al quale si accede direttamente dalla cucina in muratura ad una sola testa con copertura a vista in travicelli e tavolato con soprastante manto in lastre di fibrocemento contenente amianto.

I pavimenti interni di cucina e camera nord-ovest sono in graniglia, quelli della camera sud sono in mattonelle di Ponzano. Il bagno é pavimentato e rivestito in ceramica.

Gli infissi esterni tipici primi anni 70 sono in



studio tecnico

Geom. Marco Mosti

Via Cavour, 33 - 54100 Massa (MS)

tel. 0585-41755

email: studiomarcomosti@gmail.com

alluminio anodizzato a taglio freddo con vetro

singolo, muniti di persiane in alluminio ad ante.

Dotazione di impianti in disuso: elettrico ed

idrico, impianto di riscaldamento mancante.

Manutenzione e conservazione

L'immobile versa in stato "scadente" di manutenzione e conservazione. Dai sopralluoghi effettuati emerge che risulta chiuso e non abitato da moltissimi anni.

Sono presenti muffescenze avanzate sia sulle murature verticali che sui soffitti e copertura. Gli intonaci sia interni che esterni presentano fioriture e distacchi.

In sostanza é inagibile e bisognevole di ingenti lavori di ristrutturazione coinvolgenti strutture verticali, orizzontali e coperture, impianti tecnologici, lattonerie ed infissi.

Confini: Via Romana verso Nord, svincolo su via Della Repubblica verso Est, beni al foglio 141 particella 147 sub.4 e 5 verso sud, porzione di corte in uso esclusivo al foglio 141 particella 146.

Si allega sotto la lettera "B" planimetria di rilievo in scala 1:100.

Allo scopo di determinare il valore attuale di mercato e, conseguentemente esporre analiticamente i

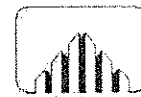
criteri della stima per il lotto in questione, é necessario indicare anticipatamente le risultanze in ordine alle porzioni immobiliari effettivamente compravendibili.

Dai risultati delle ricerche eseguite presso settore 5 - Pianificazione Territoriale ed edilizia Privata Comune di Massa - con consultazione delle fotografie ed aerofotogrammetrie periodiche, incrociate con quanto agli atti dell'Ufficio Provinciale - Territorio-, evidenzia la non libera commerciabilità del locale w.c. e della tettoia leggera.

Il w.c., appare edificato in assenza di titolo in epoca compresa tra il 1965 ed il 1972, non é dato sapere se ante o post 1.09.1967. La tettoia appare edificata in assenza di titolo nella sua attuale consistenza dopo il 1972.

Le ulteriori ricerche sia presso l'ufficio licenze che presso l'ufficio condono edilizio-Comune di Massa-acclarano l'inesistenza di ogni e qualsivoglia licenza edilizia, autorizzazione, concessione e/o domanda di Condono Edilizio.

Per le due porzioni immobiliari (ai fini della libera commerciabilità e/o sanabilità), allo stato non sono applicabili né l'art. 206 bis, né l'art. 209 di cui alla LRT 10 novembre 2014, n. 65,



studio tecnico
Geom. Marco Mosti
Via Cavour, 33 - 54100 Massa (MS)
tel. 0585-41755
email: studiomarcomosti@gmail.com

pertanto saranno trattate a valore negativo

derivante dall'onere della loro demolizione e

ripristino dello "status quo antea".

Destinazione secondo lo strumento urbanistico

Secondo il vigente PRG del Comune di Massa approvato

con delibera di CC in data 20.10.80 l'immobile e

relative pertinenze ricadono in zona "rispetto

stradale".

Secondo il RU adottato (ma non ancora approvato e

pertanto non operante alla data odierna) con

delibera di CC n. 58/2015 pubblicato sul Burt n. 42

parte II del 21.10.2015 ricade in "Città diffusa a

media e bassa densità" (CDmbd). Detto inquadramento,

ad approvazione avvenuta, potrebbe verificare la

possibilità di ampliamenti. Per il caso di specie

sarebbero comunque vanificati in assenza innegabile

delle distanze minime dai confini e dalle strade

fissate in ml. 5.

Consistenza depurata degli ampliamenti da demolire

Superficie coperta = mq. 55,58

Superficie utile = mq. 42,61

Corte pertinenziale scoperta

fg. 141 mapp. 147 sub. 1 = mq. 138 ca

Valore attuale di mercato

Nella formazione del più probabile valore venale, il

sottoscritto ritiene corretto applicare il metodo

"per comparazione" attraverso un attento esame del

mercato della libera contrattazione immobiliare

della zona con riferimento ai valori OMI, i quali

per il secondo semestre 2017, riportano valori per

abitazioni di tipo economico in condizioni di

manutenzione "normale":

- minimo € 1.250,00 /mq per superficie lorda

- massimo € 1.850,00 /mq per superficie lorda.

I valori rilevati non trovano alcun riscontro

nell'immobile in parola, per i seguenti motivi:

- Tipologia abitazione "Ultrapopolare" (v.

classificazione catastale A/5);

- Condizioni di manutenzione e conservazione:

scadenti (non abitabile).

Tenuto conto:

- delle considerazioni tecniche sopra sviluppate;

- degli ingenti lavori di ristrutturazione necessari

a rendere agibile l'immobile;

- dell'andamento di mercato immobiliare tutt'ora

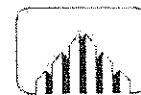
ribassista, sono individuati i seguenti parametri

unitari di stima:

Superficie coperta = €/mq. 900,00

Corte pertinenziale scoperta

(fg. 141 mapp. 147 sub. 1)



studio tecnico
Geom. Marco Mosti
Via Cavour, 33 - 54100 Massa (MS)
tel. 0585-41755
email: studiomarcomosti@gmail.com

= fino al 100% del coperto arrotondato a mq. 56

€/mq. 90,00;

= eccedenza (mq. 138- mq. 56) €/mq. 50,00;

Così ottenendo:

Superficie coperta

mq. 55,58 x €/mq. 900,00 = € 50.022,00

Corte pertinenziale scoperta

fg. 141 mapp. 147 sub. 1

fino al 100% del coperto arrotondato a

mq. 56 x €/mq. 90,00 = € 5.040,00

eccedenza (mq. 138- mq. 56)

mq. 82 x €/mq. 50,00 = € 4.100,00

Attesta pertanto il valore venale delle porzioni

compravendibili in € 59.162,00.

Al valore come sopra ottenuto dovranno essere

decurtati:

- oneri della demolizione della tettoia

(superfetazione) della superficie di circa mq. 24

con struttura in ferro leggero e copertura in

onduline di plastica, compresa la fuoriuscita, il

carico e trasporto a discarica del materiale di

risulta:

mq. 24 x €/mq. 10,50 = € 252,00;

- oneri della demolizione del w.c. in ampliamento

sul lato est della superficie di circa mq. 4,00 con

struttura muratura ad una testa e copertura in legno

con manto in lastre di fibrocemento contenenti

amianto, compresa la fuoriuscita, il carico e

trasporto a discarica del materiale di risulta,

nonché piano di lavoro, trattamento, imballaggio

carico e trasporto alla discarica autorizzata dei

rifiuti speciali e chiusura con muratura della porta

interna attualmente di comunicazione al servizio

igienico:

mq. 4 x €/mq. 325,00 = € 1.300,00

Valore venale dedotte demolizioni

€ 59.162,00 - € 252,00 - € 1.300,00 = € 57.610,00

2° QUESITO: "consulti i registri immobiliari

dell'Agenzia del Territorio e Ufficio di pubblicità

immobiliari di Massa-Carrara, verificando la

situazione giuridico-proprietaria degli immobili in

oggetto, fino alla data del primo titolo di

provenienza anteriore al ventennio e che consista in

un atto negoziale a titolo derivativo".

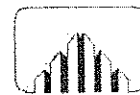
Visure Catastali

Alla Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di

Massa Carrara Ufficio Provinciale - Territorio

nel Comune di Massa (Codice: F023) Provincia di

Massa Carrara



Geom. Marco Mosti
Via Cavour, 33 - 54100 Massa (MS)
tel. 0585-41755
email: studiomarcomosti@gmail.com

FABBRICATO E CORTE PERTINENZIALE

Unità Immobiliari site nel Comune di MASSA (Codice F023)

- Catasto fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI	
N.	Fg.	Part.	Sub	Z.C.	Micro	Cat.	Cl.	Cons	Superficie	Rendita	DERIVANTI DA
					Zona				Catastale		
1	141	147	1	1		A/5	4	3 vani		Euro 190,57	SOSTITUZIONE
										L. 369.000	RIFERIMENTI DI
											MAPPA del
											24/04/1996 in atti
											dal 23/09/1998 (n.
											501.33/1996)

Indirizzo Via Romana N. 44 P.T.

notifica: mod. 58 - PARTITA 4014

Intestazione nel Catasto Fabbricati:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
			REALI
1			Proprieta' per 3/18
2			Proprieta' per 2/18
3			Proprieta' per 2/18
4			Proprieta' per 5/18
5			Proprieta' per 2/18
6			Proprieta' per 1/27

7	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta' per 2/18
8	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta' per 1/27
9	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta' per 1/27

Si allegano:

Lett. "C" visura catastale aggiornata;

Lett. "D" estratto della mappa wegis

Ispezioni Ipotecarie

Eseguite presso:

Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA

Data 16/07/2018

Ufficio provinciale - Territorio Servizio di
Pubblicità Immobiliare

Ispezione telematica

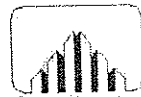
Sull'immobile in oggetto non risultano iscritte e/o
trascritte formalità pregiudizievoli, non è gravato
da vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro,
da trascrizioni o iscrizioni comunque
pregiudizievoli, da usi civici, da diritti reali o
personali che ne diminuiscano il libero godimento o
la piena disponibilità, da canoni o livelli.

Atti di provenienza:

[REDACTED]

- per la quota di 2/18 per successione del [REDACTED]

[REDACTED] come risulta



studio tecnico

Geom. Marco Mosti

Via Cavour, 33 - 54100 Massa (MS)

tel. 0585-41755

email: studiomarcomosti@gmail.com

dagli atti Catastali) che [REDACTED]

[REDACTED]
Dichiarazione di Successione registrata all'Ufficio
del Registro di Massa di Massa in data 12/09/1995 al
n. 10 Volume 371 ed ivi trascritta il 2/10/1995 -
Reg. Gen. 7552 - Reg. Part. 5441;

- per la quota di 3/18 in comunione legale con

[REDACTED] in forza di contratto vitalizio
assistenziale atipico a rogiti Notaio Vertere

Morichelli di Aulla del 3.09.1999 Rep. 42.176/11.533

registrato ad Aulla il 20.09.1999 e successiva

riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte

di [REDACTED]

[REDACTED].

[REDACTED]:

- per la quota di 3/18 in comunione legale con

[REDACTED] in forza di contratto vitalizio

assistenziale atipico a rogiti Notaio Vertere

Morichelli di Aulla del 3.09.1999 Rep. 42.176/11.533

registrato ad Aulla il 20.09.1999 e successiva

riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte

di [REDACTED]

[REDACTED].

[REDACTED]

[REDACTED]

- per la quota di 2/18 ciascuno per successione del

padre [REDACTED]

risulta dagli atti Catastali) [REDACTED]

[REDACTED]
Dichiarazione di Successione registrata all'Ufficio
del Registro di Massa di Massa in data 12/09/1995 al
n. 10 Volume 371 ed ivi trascritta il 2/10/1995 -
Reg. Gen. 7552 - Reg. Part. 5441.

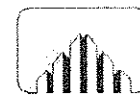
Ai Signori [REDACTED]

- per la quota di 1/27 ciascuno per successione del

[REDACTED]
Dichiarazione di Successione registrata alla Agenzia
delle Entrate Ufficio di Massa in data 10/07/2002 al
n. 2 Volume 416 ed ivi trascritta il 16/12/2002 -
Reg. Gen. 12400 - Reg. Part. 8876.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- per la quota di 2/18 per successione del padre

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Dichiarazione di Successione registrata all'Ufficio



studio tecnico
Geom. Marco Mosti
Via Cavour, 33 - 54100 Massa (MS)
tel. 0585-41755
email: studiomarcomosti@gmail.com

del Registro di Massa di Massa in data 12/09/1995 al

n. 10 Volume 371 ed ivi trascritta il 2/10/1995 -

Reg. Gen. 7552 - Reg. Part. 5441.

3° QUESITO: "effettui visure aggiornate presso i
summenzionati uffici accertando gli attuali dati
identificativi dell'immobile oggetto di causa,
verificando la correttezza dei dati indicati negli
atti introduttivi e nella Ctù entrambi in atti e
l'idoneità degli stessi ai fini della esatta
identificazione".

In data 15.06.2018 il sottoscritto ha effettuato
visure aggiornate storiche presso Ag. Entrate
Ufficio provinciale Territorio Ms, rilevando:

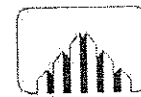
- la correttezza degli identificativi catastali in
atti, nell'atto di citazione e nella CTU Claudio
Evangelisti del 10.02.2011 (questi ultimi entrambi
agli atti processuali);
- l'esatta intestazione del bene;
- dall'esame della busta n. 4014 risulta inesistente
la planimetria catastale, ma solo un mero
accertamento dell'ufficio in data 10.06.1943 là dove
si evince la consistenza accertata dell'epoca in
vani 3 oltre a cortile.

4° QUESITO: "predisponga, sulla base dei documenti in atti e/o da acquisire presso la Conservatoria di Massa Carrara, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)".

Sull'immobile in oggetto non risultano iscritte e/o trascritte formalità pregiudizievoli non è gravato da vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, da trascrizioni o iscrizioni comunque pregiudizievoli, da usi civici, da diritti reali o personali che ne diminuiscano il libero godimento o la piena disponibilità, da canoni o livelli.

I quesiti 5° e 6° vengono riuniti in una risposta:

5° - QUESITO: "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 l'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,



studio tecnico

Geom. Marco Mosti

Via Cavour, 33 - 54100 Massa (MS)

tel. 0585-41755

email: studiomarcomosti@gmail.com

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".

6° - **QUESITO:** "qualora sia applicabile l'art. 206 della Legge regionale toscana n. 65/2014, indichi i costi e gli adempimenti necessari ai fini della commerciabilità delle eventuali porzioni colpite da abusi insanabili".

Come già anticipato in risposta al quesito 1° si evidenzia la non libera commerciabilità del locale w.c. e della tettoia leggera.

Il w.c., appare edificato in assenza di titolo in epoca compresa tra il 1965 ed il 1972, non é dato sapere se ante o post 1.09.1967. La tettoia appare edificata in assenza di titolo nella sua attuale consistenza dopo il 1972.

Le ulteriori ricerche presso l'ufficio condono edilizio Comune di Massa acclarano l'inesistenza di ogni e qualsivoglia domanda di Condono Edilizio.

Per le due porzioni immobiliari (ai fini della libera commerciabilità e/o sanabilità), allo stato non ricorrono i presupposti per la sanatoria in base al 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. Non risultano neppure applicabili né l'art. 206 bis , né l'art. 209 di cui alla LRT 10 novembre 2014, n. 65, pertanto saranno trattate a valore negativo derivante dall'onere della loro demolizione e ripristino dello "status quo antea".

Come già indicato in risposta al quesito 1° i costi per le demolizioni degli ampliamenti insanabili ammontano ad € 1.552,00.

Allega sotto la lett. "E" planimetria la dove sono evidenziate in colore giallo le opere in demolizione.

Conformità Urbanistica

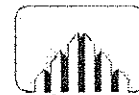
Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'articolo 40, secondo comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive disposizioni in materia, e in relazione al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia),

attesta

che il fabbricato in oggetto è stato costruito in data anteriore al giorno 1 settembre 1967;

attesta

inoltre che, successivamente, non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che



studio tecnico

Geom. Marco Mosti

Via Cavour, 33 - 54100 Massa (MS)

tel. 0585-41755

email: studiomarcomosti@gmail.com

richiedessero provvedimenti autorizzativi o

concessori, eccezion fatta per gli ampliamenti (w.c.

e tettoia esterni posti in demolizione).

Per quanto sopra (ad avvenuta demolizione di w.c. e

tettoia), sarà conforme alle leggi e agli strumenti

edilizi e urbanistici e agli atti di competenza

della pubblica amministrazione.

Non é stato rinvenuto alcun certificato di

agibilità/abitabilità.

Conformità Catastale

Sulla base delle disposizioni vigenti in materia

catastale e ai sensi e per gli effetti dell'art. 29,

comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52,

come aggiunto dell'articolo 19, comma 14 della Legge

n. 122/2010, che:

a) i dati di identificazione catastale come sopra

riportati, sono relativi all'unità immobiliare per

la quale dovrà essere depositata planimetria in

catasto (riguardano infatti solo i tre vani

legittimi);

b) la planimetria da depositare in Catasto dovrà

essere conforme allo stato di fatto dell'Immobile

legittimo;

c) l'intestazione catastale dell'unità immobiliare

urbana in oggetto é già conforme alla proprietà.

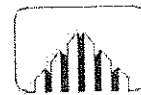
7° QUESITO: "i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52".

Si veda risposta al quesito n. 6.

8° QUESITO: "vista la presenza di beni mobili (come già evidenziato dall'accesso del professionista delegato alla vendita e custode) indichi gli eventuali costi di smaltimento degli stessi a carico dell'aggiudicatario".

In effetti all'interno dell'immobile in stato di assoluta precarietà sono presenti vecchi arredi ed accessori. Inoltre nella corte esterna é stoccata una vecchia lavatrice. I costi di smaltimento, comprendenti lo smontaggio, la fuoriuscita, il carico e trasporto in ricicleria o, laddove non possibile a discarica autorizzata, vengono quantificati forfettariamente in € 500,00.

9° QUESITO: "infine indichi ogni eventuale modifica da apportare agli immobili, e/o onerose servitù e/o limiti di godimento e/o altra ipotesi che possa comportare un deprezzamento degli immobili oggetto di vendita, nel caso stabilendo il nuovo prezzo di



studio tecnico

Geom. Marco Mosti

Via Cavour, 33 - 54100 Massa (MS)

tel. 0585-41755

email: studiomarcomosti@gmail.com

mercato".

Al presente quesito é già stato risposto nel corso della consulenza tecnica che precede.

Il sottoscritto tiene a precisare comunque, che l'avviso di vendita dovrà dettagliatamente specificare l'accesso alla proprietà (passo gravante in parte sulla particella 146) e che porzione della corte esclusiva grava in parte sulla particella 146.

Di seguito gli ulteriori oneri necessari alla vendita:

- deposito in Catasto della planimetria € 600,00;
- redazione ed emissione ai sensi dell'articolo 6 del D.Lgs. 192/2005 e successive modificazioni ed integrazioni di Attestazione di prestazione energetica € 250,00.

Allega sotto la lett. "F" rilievo fotografico.

Massa, 16 luglio 2018

Il CTU

Geom. Marco Mosti

Allegati:

A - rappresentazione grafica particella 146

B - planimetria di rilievo

C - visura catastale aggiornata (storica)

D - estratto della mappa wegis

E - planimetria raffigurante le porzioni immobiliari
da demolire

F - rilievo fotografico

OSSERVAZIONI DELLE PARTI

In assenza di nomina di CC.TT.PP., il sottoscritto
CTU in data 16.07.2018 a mezzo PEC, ha inviato la
propria relazione scritta ai Procuratori delle parti
costituite come da ricevute che si allegano sotto le
lett. G ed H.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] non hanno inviato
osservazioni alla bozza di CTU. Si allegano sotto le
lett "G" ed "H" consegna e ricevuta delle PEC
inviata ai procuratori delle parti.

IN SINTESI

Oggetto della massa da dividere e, conseguente
scioglimento della comunione, é il seguente immobile:
in Comune di Massa località "Cinque Vie" Via Romana
civ. 162, porzione di fabbricato di tipo
ultrapopolare di remota costruzione in scadente
stato di manutenzione e d'uso (inabitabile), ad un
solo piano fuori terra composto di cucina, due
camere ed un w.c. oltre a corte pertinenziale
annessa sulla quale insiste tettoia leggera



studio tecnico
Geom. Marco Mosti
Via Cavour, 33 - 54100 Massa (MS)
tel. 0585-41755
email: studiomarcomosti@gmail.com

(appoggiata su un lato al fabbricato). All'immobile

si accede da passo privato pedonale e carrabile,

anche a servizio di terzi, insistente sulla

particella 146 del foglio 141. Altra porzione della

particella 146 della superficie catastale di mq. 20

circa, é di uso esclusivo e ricompresa all'interno

della recinzione dell'unità immobiliare oggetto

della presente.

Confini: Via Romana verso Nord, svincolo su via

Della Repubblica verso Est, beni al foglio 141

particella 147 sub. 4 e 5 verso sud, porzione di

corte in uso esclusivo al foglio 141 particella 146.

L'identificazione catastale é: Foglio 141 particella

147 sub. 1 ZC 1 Cat. A/5 Cl. 4 vani 3 RC. € 190,57.

Dovrà essere depositata in Catasto planimetria

conforme allo stato di fatto e di diritto (post

demolizione ampliamenti illegittimi). Si da atto che

allo stato attuale non risulta depositata in Catasto

alcuna planimetria.

L'intestazione catastale corrisponde alla proprietà.

Non risultano iscrizioni e/o trascrizioni

pregiudizievoli, vincoli e/o Livelli.

Regolarità urbanistica: w.c. e tettoia, non sono ne

legittimi né sanabili, i costi relativi per le

demolizioni ammontano ad € 1.552,00

(millecinquecentocinquantadue virgola zero zero).

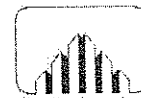
Ad avvenuta demolizione, l'immobile sarà conforme alle leggi e agli strumenti edilizi e urbanistici e agli atti di competenza della pubblica amministrazione.

Non é stato rinvenuto alcun certificato di agibilità/abitabilità.

Relativamente agli impianti si rileva la presenza di impianto idrico ed elettrico. Manca l'impianto di riscaldamento. Non può essere data garanzia alcuna circa la conformità allo stato attuale, rispetto alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza, degli impianti posti a servizio della consistenza immobiliare oggetto della presente, pertanto la parte aggiudicataria ne prenderà atto ed espressamente si accollerà l'obbligo di adeguare gli impianti alle norme di sicurezza vigenti, con esonero della parte cedente da ogni responsabilità al riguardo.

Il valore della massa a dividere (già dedotti gli oneri per la demolizione) allo stato attuale é pari ad € 57.610,00 (cinquantasettemilaseicentodieci virgola zero zero) da ripartirsi secondo le rispettive quote di proprietà:

-



studio tecnico

Geom. Marco Mosti

Via Cavour, 33 - 54100 Massa (MS)

tel. 0585-41755

email: studiomarcomosti@gmail.com

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ;

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]) ;

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED] 0

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ;

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ;

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Infine:

- i costi di smaltimento dei mobili e/o accessori posti a carico dell'aggiudicatario sono quantificati in € 500,00;

- necessita deposito in Catasto della planimetria i cui costi sono stimabili in € 600,00;

- necessita Attestazione di prestazione energetica i cui costi sono stimabili in € 250,00.

In data 26.06.2018 in occasione del 1° sopralluogo é stato redatto verbale che si allega sotto la lett. "I".

CONCLUSIONI

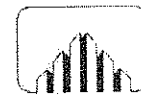
Ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU deposita nella Cancelleria Civile il proprio elaborato che si compone di n. 33 (trentatré) pagine dattiloscritte, oltre a n. 9 allegati (da lett. A a lett. I), unitamente ai fascicoli di causa delle parti.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, il sottoscritto manifesta fin d'ora la assoluta disponibilità per ogni eventuale chiarimento, precisazione e/o integrazione.

Massa, 24 luglio 2018

Il CTU

Geom. Marco Mosti



studio tecnico

Geom. Marco Mosti

Via Cavour, 33 - 54100 Massa (MS)

tel. 0585-41755

email: studiomarcomosti@gmail.com

Allegati:

A - rappresentazione grafica particella 146

B - planimetria di rilievo

C - visura catastale aggiornata (storica)

D - estratto della mappa wegis

E - planimetria raffigurante le porzioni immobiliari
da demolire

F - rilievo fotografico (da F_1 a F_5)

G - pec inviata ad [REDACTED] in data
16.07.2018, consegna e accettazione

H - pec inviata ad [REDACTED] in data 16.07.2018,
consegna e accettazione

I - verbale di sopralluogo del 26.06.2018