

Tribunale di Massa

SEZIONE CIVILE

Relazione di Consulenza tecnica d'ufficio

Causa NRG 2135/2021

Divisione ereditaria ex art.713 c.c.

promossa da:

[REDACTED]

- attore -

- Avv. [REDACTED] -

contro:

[REDACTED]

- convenuto -

- Contumace -

* * *

Giudice Istruttore: Dott. Domenico Provenzano

* * *



La sottoscritta Giovanna Pucci Architetto, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Massa Carrara al n.226, ed iscritta all'Albo dei Consulenti d'Ufficio del Tribunale di Massa al n.147, è stata nominata C.T.U. dal G.I. dott.Provenzano con provvedimento del 11/02/2022.

Precedentemente, con Provvedimento organizzativo del 17.01.22, il Giudice *al fine di evitare occasioni di contagio, in conformità al recente Protocollo predisposto da questo Tribunale di concerto con il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Massa Carrara inerente alla gestione delle udienze civili nella fase di emergenza pandemica in corso, nonché in virtù dell'art. 7 del D.L. 23.07.2021 n. 105, dispone che **l'udienza del 25.01.2022** venga tenuta a **"trattazione scritta"**, ex art. 221 comma 4 del D.L. n. 34/2020 (convertito in L. n. 77/2020) e successive modificazioni ed integrazioni. **Assegna alle parti che risultassero costituite termine fino al 21.01.2022 per il deposito di note** in funzione di partecipazione alla medesima udienza "cartolare", ai sensi della disposizione appena citata.*

Parte attrice, nella persona del proprio legale difensore avv. [REDACTED]a – con nota scritta - „*insiste nelle argomentazioni già spiegate in atto di citazione, il cui contenuto è da intendersi qui di seguito riportato e ritrascritto; stante la mancata costituzione in giudizio del convenuto, chiede che ne sia dichiarata la contumacia*"

Con provvedimento del 11.02.2022, il G.I. dichiarata la contumacia di parte convenuta, assegna alla sottoscritta CTU termine fino al 22.02.22 al fine di depositare in Cancelleria Telematica nota scritta contenente l'accettazione dell'incarico, ex art.221 comma 4 del D.L. n.34/2020, convertito in L.77/2021 e successive modificazioni e interpretazioni, disponendo per il proseguo del procedimento il metodo "a trattazione scritta".

Dispone procedersi a CTU in riferimento ai seguenti quesiti:



„Il CTU, previo sopralluogo ed esaminati gli atti e i documenti di causa ed espletata ogni verifica ritenuta opportuna ed utile ai fini di giustizia:

- 1. descriva l'immobile oggetto di comunione [REDACTED] inter partes e proceda alla sua individuazione (ubicazione, confini, dati catastali), accertandone la regolarità sulla base normativa urbanistica, ovvero indicando eventuali profili di irregolarità urbanistica, precisando se essi siano o meno sanabili ed, in caso positivo, determinando gli interventi a tal fine occorrenti ed i relativi costi (anche per oneri tecnici, amministrativi e sanzioni);*
- 2. specifichi se il suddetto immobile sia o meno comodamente divisibile, ove possibile mediante frazionamento in singole unità (autonome e separate), secondo le rispettive quote ereditarie delle parti per effetto della successione, tenuto conto delle norme urbanistiche, indicando in caso positivo i lavori a tal fine occorrenti ed il loro costo;*
- 3. esegua la stima del valore dell'immobile alla data di apertura della successione;*
- 4. predisponga uno o più progetti di divisione in considerazione delle quote spettanti per successione, articolati in due distinti lotti, possibilmente di valore analogo, indicando eventuali conguagli in denaro."*

Assegna inoltre, alle parti costituite, lo stesso termine del 22.02.22 al fine di nominare eventuale CTP.

Parte attrice non nomina C.T.P.

Parte convenuta risulta contumace

Il Consulente tecnico d'ufficio comunica, tramite nota depositata in forma telematica in data 15.02.2022, che darà inizio alle operazioni peritali il giorno 07.03.2022 alle ore 10.00 presso il proprio studio, – Piazza Aranci,6 a Massa - e invita parte attrice a comparire in tale data e luogo.

Chiede termine per trasmettere la bozza di relazione alla parte costituita entro il 05.06.2022; chiede che la parte costituita possa depositare osservazioni



entro il 20.06.2022; comunica termine per l'accoglimento delle eventuali osservazioni formulate e successivo deposito della relazione scritta entro il 05.07.2022.

Le operazioni peritali prendono avvio in data 07.03.22.

Con Raccomandata del 16.03.2022, il sig. [REDACTED] [REDACTED] revoca „il mandato professionale al tempo conferito (21.10.21; n.d.r.) all'avvocato [REDACTED] [REDACTED] in relazione alla causa civile attualmente pendente presso il Tribunale di Massa RG.2135/2021 contro il sig. [REDACTED]".

In data 22.03.2022, al momento del ricevimento di detta comunicazione, l'avv. [REDACTED] deposita in Cancelleria Telematica, la lettera di revoca del suo mandato.

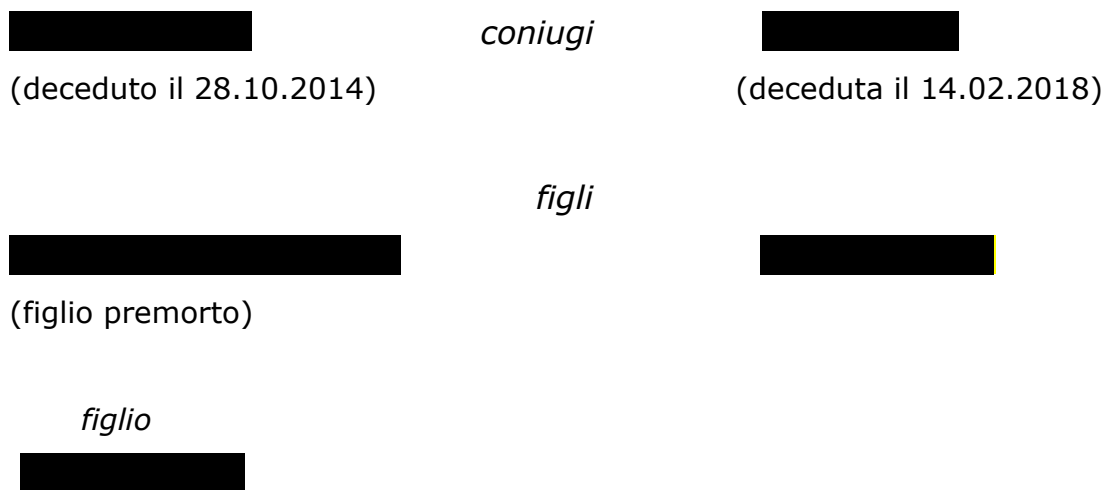
Con Procura del 18.03.22, parte attrice nomina quale proprio difensore l'avvocato [REDACTED].

* * *

ANTEFATTO

Schema rappresentativo dei rapporti di parentela

fra i soggetti presenti nella vicenda



In seguito al decesso di [REDACTED] prima, e del coniuge [REDACTED] poi, il figlio [REDACTED] e il nipote in linea retta [REDACTED] (figlio di [REDACTED], premorto), che loro succedono, ereditavano il patrimonio dei de cuius. La massa ereditaria in questione risultava costituita dal solo bene immobile ad uso civile abitazione, sito in Massa, Piazza Istria 20, censito al N.C.E.U. di Massa al:

Fg.75, particella 238, subalterno 17, relativamente alla quota di $\frac{1}{2}$ in comproprietà ciascuno ai comunisti [REDACTED] e [REDACTED]

FATTO

In data 28.08.2010, il coerede [REDACTED] provvedeva a presentare le Dichiarazioni di successione dei propri nonni (28.08.2018; n.d.r.), e le relative volture catastali dell'immobile in questione (30.08.2018; n.d.r.), facendosi carico della spesa relativa.

Intanto, l'immobile veniva occupato – e tuttora lo è – dal sig. [REDACTED], contro la volontà del nipote [REDACTED].

Pertanto, quest'ultimo, nella propria qualità di coerede manifestava allo zio la propria intenzione di addivenire allo scioglimento del patrimonio ereditario.

A tal fine, l'attore provvedeva a vocare in mediazione il coerede [REDACTED] dinanzi all'Organismo di Conciliazione dell'Ordine degli Avvocati di Massa Carrara, con Procedimento n. [REDACTED]/20 del [REDACTED].2020, purtroppo con esito negativo, stante *l'assenza di una parte* (Verbale del 25.01.2021)

Pertanto, con atto di citazione del 12/06/2021, notificato in data 18.10.2021 al convenuto [REDACTED], il ricorrente sig. [REDACTED], conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Massa, il sig. [REDACTED], per, *dichiarare lo scioglimento della comunione [REDACTED] di cui in premessa; nominare un consulente tecnico d'ufficio per la formazione della massa che dovrà essere divisa e delle singole quote; ordinare la divisione dei cespiti con attribuzione ai singoli partecipanti della quota ad ognuno spettante; condannare il sig. [REDACTED]*



████████ al pagamento in favore del Sig. ██████████ di una somma a titolo di indennità di occupazione dell'immobile oggetto di comunione ereditaria, importo da determinarsi in base al valore di mercato del bene, ad oggi pari a circa € 60.000,00 e del potenziale canone di locazione; tale importo dovrà essere calcolato dalla data dell'apertura della successione sino all'effettiva divisione del bene; porre le spese a carico dei conviventi e, in caso di opposizione, condannare l'opponente alle spese, diritti ed onorari del giudizio".

In seguito alla revoca del mandato all'avvocato ██████████ (Raccomandata del 16.03.2022 notificato il 22.03.2022) e la nomina di successivo difensore in sostituzione (procura del 18.03.2022), nella persona dell'avvocato ██████████ ██████████, la stessa procuratrice, con Comparsa di costituzione nuovo difensore, in data 23 marzo 2022, „insiste in tutte le domande, eccezioni, istanze, ragioni e difese formulate e sollevate con i precedenti scritti difensivi e nei verbali di causa cui integralmente si riporta e che devono intendersi qui integralmente trascritti e fatti propri".

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

L'inizio delle operazioni peritali, fissato per il giorno 07.03.2022, con nota scritta del 14.02.2022 depositata in Cancelleria Telematica dalla scrivente, ha avuto luogo regolarmente.

Seduta del 07.03.2022 ore 10.00, presso lo studio del CTU

Oltre la sottoscritta C.T.U., era presente il legale difensore di parte attrice a quella data – avv. ██████████ -.

La scrivente comunica all'avvocato ██████████ di essere stata contattata dal sig. ██████████) circa ██████████

██

██

██

██



oggi alle operazioni peritali.

Il sig. [REDACTED], informato tempestivamente con consegna anche di copia cartacea, dei verbali del giudizio e del giuramento del CTU, aveva deciso di non avvalersi di un consulente di parte e di lasciare il compito della presenza alle operazioni peritali, a questo difensore. Pertanto, nell'espletamento corretto del mio incarico, unitamente al CTU, proseguo nella collaborazione alle operazioni peritali".

L'avvocato [REDACTED] consegna alla sottoscritta il fascicolo cartaceo di cortesia.

Con mail del 07.03.22 della scrivente all'avvocato [REDACTED], si inoltra il Verbale di I.O.P., con la comunicazione di essere stata contattata dall'avvocato [REDACTED]

La scrivente concorda con entrambe di attendere per la prosecuzione dell'attività peritale, fino al momento di rituale corretta comunicazione dell'attore relativamente all'eventuale nuovo scenario, con il solo riconoscimento fino a quella data – da parte della scrivente – quale procuratrice in carica, dell'avvocato [REDACTED], per qualunque comunicazione.

Con mail del 07.03.22 dell'avvocato [REDACTED] alla scrivente, la stessa mi inoltra documentazione in Suo possesso:

- *Dichiarazione di Successione di* [REDACTED]
- *Dichiarazione di Successione di* [REDACTED]
- *Visure catastali*
- *Modello di pagamento*
- *Verbale Organismo di Conciliazione*
- *Pagamento*

Con mail del 22.03.22 dell'avvocato [REDACTED] alla scrivente, la stessa mi comunica di aver ricevuto dal sig. [REDACTED] Raccomandata datata 16.03.22, a Lei recapitata in data odierna; di conseguenza, dichiara la propria intenzione di effettuare deposito nella Cancelleria Telematica, di avvenuta revoca del proprio mandato.



Con mail del 23.03.22 dell'avvocato [REDACTED] alla scrivente, la stessa mi aggiorna sulla propria nomina ufficialmente configurata e relativo deposito in Cancelleria Telematica di Comparsa di costituzione nuovo difensore [REDACTED]

La scrivente, previo accordo con l'avvocato [REDACTED], fissa sopralluogo al bene oggetto di Divisione, per il giorno 20 aprile successivo.

Seduta del 20.04.2022 ore 10.00, presso i luoghi da periziare

Oltre la sottoscritta C.T.U., era presente il legale difensore di parte attrice – avv. [REDACTED] -, il convenuto contumace - sig. [REDACTED] – che abita l'alloggio in questione, assieme al [REDACTED] [REDACTED] (anagraficamente non residente), anch'egli presente.

Abbiamo eseguito sopralluogo, effettuato rilievo metrico, manuale e strumentale e rilievo fotografico.

La scrivente ha richiesto al sig. [REDACTED] di poter avere dati dell'amministratore condominiale, ma senza esito purtroppo, nonostante i reiterati tentativi di contattarlo telefonicamente successivamente.

La sottoscritta procede nell'attività peritale e nella ricerca per acquisire la documentazione non versata in atti, con accesso presso i Pubblici Uffici, segnatamente, Uffici Tecnici Comunali del Comune di Massa – Sportello Edilizia e Sportello Condoni -, Ufficio Cartografico del Comune di Massa, Agenzia del Territorio - Uffici catastali e Servizi di Pubblicità Immobiliare -, Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), oltre contatti con l'Amministratrice Condominiale in carica - [REDACTED] a -.

* * *

La sottoscritta, entrata in possesso della documentazione esistente presso i Pubblici Uffici, e dei dati forniti dall'Amministratrice Condominiale, al termine della sua attività peritale, è in grado di redigere una Bozza di Relazione da



sottoporre alle eventuali osservazioni di parte attrice.

* * *

L'originale dei Verbali sottoscritti da parte attrice, saranno riportati in allegato alla Relazione finale.

* * *

RISPOSTA AI QUESITI

RISPOSTA AL 1° QUESITO

„Il CTU, previo sopralluogo ed esaminati gli atti e i documenti di causa ed espletata ogni verifica ritenuta opportuna ed utile ai fini di giustizia:

descriva l'immobile oggetto di comunione ereditaria inter partes e proceda alla sua individuazione (ubicazione, confini, dati catastali), accertandone la regolarità sulla base normativa urbanistica, ovvero indicando eventuali profili di irregolarità urbanistica, precisando se essi siano o meno sanabili ed, in caso positivo, determinando gli interventi a tal fine occorrenti ed i relativi costi (anche per oneri tecnici, amministrativi e sanzioni);

Composizione della massa ereditaria
relativa alla successione di [REDACTED]
di cui alla:

Dichiarazione n°856 vol.9990/18

* * *

Attivo ereditario

I beni immobili oggetto della suddetta Dichiarazione, sono:

N.C.E.U. del Comune di Massa

fg.75, part.238, sub.17, cat.A/3, cl.3, vani 3,5, Rendita € 225,95

relativamente alla quota di 1/2 della proprietà in capo a:



- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] 6
- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Passivo ereditario

Non indicato

* * *

Descrizione del bene

Piazza Istria 20

Massa



Bene oggetto della presente DIVISIONE: appartamento al Piano 2° oltre P.T.



Trattasi di porzione di fabbricato corredato di area comune, utilizzata a ,parcheeggio auto', facente parte di „Edilizia residenziale pubblica“, sito in località Romagnano di Massa, posto in fregio alla viabilità pubblica, in angolo fra Via Scutari e Piazza Istria, al civico 20 di detta piazza, a cui si accede direttamente dallo spazio pubblico viario, composto di n°3 piani fuori terra, e segnatamente:

- alloggio popolare posto al piano secondo, oltre piano terra, composto da: ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, bagno, camera, con loggia in alluminio vetrato, originariamente prospiciente bagno e cucina, e attualmente annessa alla superficie residenziale - così ottenuta in ampliamento - destinata ai locali ,bagno' e ,cucina'.
- L'alloggio – così risultante al sopralluogo del 20 aprile 2022 – conta una superficie utile complessiva di mq 47,74, e superficie lorda di mq 63,65, con altezza utile di vano interna di ml 3,00;
- oltre parti condominiali pro quota, pari a millesimi 60,008.

L'ingresso all'**edificio**, in fregio alla viabilità pubblica, attraverso portone comune a doppia anta, in legno verniciato color marrone, presenta ampio atrio pavimentato in mattonelle di graniglia e una breve rampa di 4 scalini rivestiti in marmo bianco, che conducono al ripiano di avvio del corpo scala per salire ai piani soprastanti 1° e 2°. Detta scala, realizzata in muratura a rampa unica e ballatoio di sbarco, è corredata di ringhiera in ferro verniciato color bianco e soprastante corrimano anch'esso verniciato color bianco. I gradini –alzata e pedata – sono interamente rivestiti in marmo bianco. I ripiani presentano pavimentazione in mattonelle di graniglia.

Si rileva sulle murature delle pareti e soffitti delle parti comuni di accesso agli immobili abitativi, la presenza di vaste superfici con muffe ,scrostamenti', sbollamenti e finanche distacchi di intonaco, a causa della presenza di infiltrazioni di umidità e scarsa manutenzione.

L'**area comune esterna** pertinenziale al fabbricato, a cui si accede dalla Via



Valona, parallela a Via Scutari, e posta a sud rispetto a quest'ultima, è rappresentata da un'area destinata a parcheggio auto, prevalentemente in manto sterrato, con qualche porzione coltivata a prato.

Stato di manutenzione e cura, mediocre.



L'**alloggio** oggetto della presente Divisione, presenta pavimentazione interna in mattonelle di graniglia, nei locali ingresso, soggiorno e camera, con soglie di marmo bianco; piastrelle di ceramica in camera, nel bagno, e pavimentazione in simil legno in cucina; i rivestimenti del bagno e cucina sono in piastrelle di ceramica di piccola/media pezzatura.

La porta di accesso all'appartamento è a doppia anta, in legno verniciato color marrone all'esterno, sul ballatoio di sbarco del corpo scala, e color bianco, per il lato interno all'alloggio; le porte interne – ad esclusione della cucina, che ne è sprovvista -, sono ad anta unica, pannellata a riquadri rettangolari, in legno verniciato color bianco.

Gli infissi esterni risultano in alluminio color oro sprovvisti di oscuramento, quelli del bagno e della cucina, mentre quelli della camera e del soggiorno, di più recente fattura, sono in alluminio verniciato colore bianco internamente, protette da persiane esterne, color verde.



Il bagno è dotato dei sanitari di rito, con doccia.

In cucina sono presenti i seguenti elettrodomestici: lavastoviglie, lavatrice e forno; mentre il frigorifero è ubicato nel soggiorno.

L'edificio, come anche l'alloggio in oggetto, è dotato di approvvigionamento idrico mediante allacciamento all'acquedotto comunale e di smaltimento liquami attraverso la rete fognaria pubblica.

Relativamente all'impiantistica dell'alloggio in oggetto, si rileva:

- la presenza di originario impianto elettrico (in parte ,a vista'), a norma rispetto all'epoca di realizzazione del fabbricato – metà/fine anni 40 – e mai più adeguato,
- la presenza di originario impianto di adduzione gas per cucina e riscaldamento con elementi radianti in alluminio e regolare predisposizione di allacci e attacchi, che però nel tempo sono stati dismessi: a partire da quella data, il successivo funzionamento è garantito dall'energia elettrica per i fuochi della cucina e per alimentare lo scaldabagno per produzione acqua calda, mentre per il riscaldamento interno, viene utilizzata una bombola a gas ricaricabile.

L'alloggio presenta internamente condizioni - con tutta evidenza – decisamente mediocri, dovuti in parte alla vetustà del bene, ma anche in conseguenza della tipologia propria dell'appartamento - per la particolare distribuzione planimetrica dei suoi ambienti, disposti ,in serie' lungo un unico lato -, il quale pertanto non dispone di aperture poste assialmente le une rispetto alle altre, a garanzia di una corretta ventilazione trasversale utile alla salubrità dei locali. Tale situazione risulta ulteriormente aggravata dalla presenza di abbondanti muffe che ricoprono ampie superfici murarie e soffitti, con buona probabilità dovute a infiltrazioni dalla copertura, ma anche all' inadeguata conduzione dell'immobile, scarsamente arieggiato, oltre che non ,sanificato', banalmente, anche mediante utilizzo di pulizia periodica delle superfici con ipoclorito di sodio (volgarmente conosciuto come ,neveina').



Dati catastali

Il bene oggetto della presente Divisione risulta così identificato:

N.C.E.U. del Comune di Massa

intestato a:

[REDACTED], proprietà per 1/2

[REDACTED], proprietà per 1/2

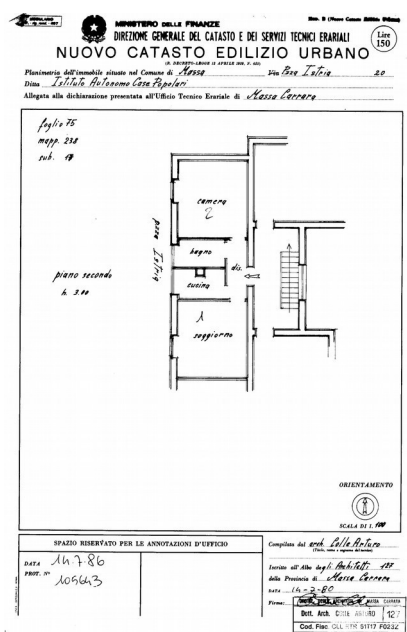
Fg.75, part.238, sub.17, cat.A/3, cl.3, cons.3,5 vani, Rend.€ 225,95

Piazza Istria, 20 - piano 2

La planimetria catastale, presentata in data 14.07.1986, in seguito alla Variazione per Ampliamento di cui al Prot.n.105643.1/1986, risulta l'ultimo grafico depositato agli atti, e rispecchia la corretta distribuzione degli spazi interni rilevata al sopralluogo e conforme al titolo edilizio relativo (di cui si dirà dettagliatamente più avanti).

In atti anche Elaborato planimetrico del fabbricato, aggiornato con Tipo Mappale n.33328 del 27.03.2003, di cui al Prot.67277/2003, che rappresenta la Dimostrazione grafica dei subalterni costituenti la particella 238.

Conformità catastale: conforme



Confini

L'alloggio confina a sud con appartamento subalterno 16, ad est con vano scala condominiale e con appartamenti subalterni 18 e 16 e a nord e ad ovest con prospetto su area condominiale, salvo se altri.

Titolarità e provenienza

Il bene risulta di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/2 della proprietà, in seguito a Denuncia di successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]dre)- avvenuta il 14.02.2018 -, registrata a Massa in data 28.08.2018, al n° [REDACTED] vol.9990.

Fino alla data del decesso de [REDACTED] - avvenuta il 14.02.2018 - , il bene era in proprietà per 1/6 ciascuno a [REDACTED], e per la quota di 4/6 a [REDACTED], in virtù di Denuncia di successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] - avvenuta il 28.10.2014 -, registrata a Massa in data 28.08.2018, al n° [REDACTED] vol 9990.

Nota: il de cuius [REDACTED] ([REDACTED]dre di [REDACTED] e del figlio premorto [REDACTED]) era proprietario per 1/2 in comunione legale con il coniuge [REDACTED] a sua volta proprietaria della restante quota di 1/2.

Fino alla data del decesso di [REDACTED] - avvenuta il [REDACTED].2014 -, il bene era in proprietà ai coniug [REDACTED], ciascuno per 1/2 della proprietà in regime di comunione legale dei beni, in virtù di compravendita del 08.05.2008 - notaio dott.Faggioni in Carrara - al n.rep.[REDACTED] e n.Racc.14.867, registrato a Carrara il 12.05.2008 al n.887 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 13.05.2008 ai nn.R.G.5048 e R.P.3315.



Storia del fabbricato
di cui è parte il bene oggetto di Divisione

Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto della presente Divisione, faceva parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, già di proprietà dell' *I.A.C.P.* (Istituto fascista Autonomo Case Popolari) della Provincia di Massa Carrara, poi passato a *A.T.E.R.* (Azienda Territoriale Edilizia Residenziale) della Provincia di Massa Carrara, successivamente soppressa con definitivo passaggio di detto patrimonio immobiliare agli enti comunali, nella fattispecie del caso che ci occupa, al Comune di Massa, per la proprietà, e a *E.R.P. Massa Carrara S.P.A* quale soggetto gestore.

I sigg.i [REDACTED] e [REDACTED], inizialmente „assegnatari“ dell'immobile, dopo oltre 5 anni dall'assegnazione, confermando il possesso dei requisiti di legge per la permanenza nell'alloggio, ne richiedono la cessione.

Si riporta testualmente estratto dall'atto di Cessione alloggio popolare del 12 maggio 2008, qui di interesse:

Accertato che:

- *l'unità immobiliare..... assegnata ai Sigg.i [REDACTED]..... risulta inserita nel piano di vendita redatto secondo i disposti della Legge 560/93 ed approvato dall'Amministratore straordinario dell'A.T.E.R. di Massa Carrara con delibera nr.211 del 13.12.1995 ed approvato dalla Regione Toscana con delibera nr.2 del 16.01.1996; il tutto ratificato dalla delibera del Consiglio comunale di Massa nr.37 del 01.08.2005*
- *vista la nota di E.R.P. Massa Carrara prot.n. [REDACTED]/2007 del 08.02.2007, con la quale viene espresso parere favorevole alla cessione in proprietà al sig. [REDACTED] e alla sig.ra [REDACTED],*

si stipula il rogito del bene a favore dei suddetti assegnatari con atto notaio Faggioni del 2008.

Nell'atto si precisano le seguenti condizioni:

„per un periodo di tempo di 10 anni dalla data di registrazione del presente



atto, l'alloggio non potrà essere alienato neppure parzialmente, dalla parte acquirente a nessun titolo, né potrà essere modificata la destinazione d'uso.

Decorso il termine suddetto, qualora il proprietario intenda vendere l'alloggio, deve darne comunicazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, tramite l'E.R.P. di Massa Carrara S.P.A., al Comune di Massa, il quale potrà esercitare il diritto di prelazione entro 120 giorni dalla data di ricevimento della predetta comunicazione. In caso di modifica della destinazione d'uso nei limiti temporali di cui sopra, con o senza la prescritta autorizzazione comunale, il Comune potrà richiedere o il ripristino dell'originaria destinazione abitativa oppure la risoluzione del contratto, con ogni conseguente onere e responsabilità, anche per danni, a carico della parte acquirente. La parte acquirente non potrà conseguire, in affitto, o in proprietà, altri alloggi costruiti a totale carico o con il concorso o con il contributo, in qualsiasi forma concessi, dello stato o di altro ente pubblico. Ogni atto, stipulato in violazione del divieto di cui al precedente comma, è nullo".

Nota: ad oggi, in caso di cessione a terzi dell'alloggio ad oggetto, i comproprietari sigg.i [REDACTED] [REDACTED]o e [REDACTED], devono preliminarmente presentare al Comune di Massa Istanza per estinzione diritto di prelazione sul bene, dietro pagamento di una somma così calcolata:

10% del Valore Rendita Catastale x 100,
a cui si applica l' IVA al tasso del 22% +€ 1,00

Nella fattispecie, la spesa per estinzione diritto di prelazione, così risulta:

10% di (€ 225,95 x 100)= € 2.259,50

IVA 22% € 497,09

€ 1,00

TOTALE € 2.757,59

L'ente comunale non può rifiutarsi di darne autorizzazione, dietro regolare Richiesta.



Conformità urbanistica

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente Divisione è edificio rientrante nell'Edilizia Residenziale Pubblica, la cui previsione è correttamente pianificata già fin dal PIANO urbanistico di APUANIA, approvato con Legge 23 gennaio 1941-XIX, n.147, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del Regno d'Italia N.78 del 1-IV-1941 (XIX).

L'art.1 recita:

„E' approvato il piano regolatore di massima edilizioomissis....

E' approvato il relativo regolamento edilizio.

*Sono approvati i piani particolareggiati del detto piano regolatore di massima concernenti lo sviluppo della zona industriale interessanti i seguenti tratti: tra Avenza e Marina di Carrara, tra Perticata e Sant'Antonio, Melara, Rinchiostra, **Romagnano**, nonché quello relativo alle Marine di Massa, Carrara e Montignoso.*

.....omissis....

Un esempio del piano di massima e dei piani particolareggiati, vistati dal Ministero dei lavori pubblici, sarà depositato all'Archivio di Stato.

L'art.3 recita:

„.....omissis....

Per l'attuazione dei piani particolareggiati suddetti è assegnato il termine di anni dieci dalla data di pubblicazione del Regio Decreto 24 luglio 1938-XVI, n.1266. (siamo in epoca antecedente la L.1150/42 che introduce la Licenza Edilizia; n.d.r.).

.....omissis....."

Orbene, l'alloggio oggetto della presente Divisione, è porzione del Fabbricato denominato *C1*, speculare e identico al fabbricato denominato *C*, che, unitamente ai fabbricati *D* e *D1*, sono oggetto del piano particolareggiato



datato 1/10/1941/XIX.

Per quanto sopra riportato, si intende il fabbricato C1 in questione, regolarmente dotato di un titolo „abilitante“, e pertanto conforme.

La destinazione d'uso del fabbricato – come dell'alloggio in questione – è attualmente „abitativa“.

Conformità urbanistica: conforme

* * *

Secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Massa vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.142 del 30.07.2019, l'area entro cui ricade il fabbricato fa parte del:

„Sistema di Pianura“ e „Sottosistemi funzionali della Città compatta“ di cui all'art.28 delle Norme Tecniche di Attuazione e rientra in:

„Tessuti residenziali di valore testimoniale“, di cui all'art.57 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In tali tessuti, sostanzialmente compiuti nella loro configurazione attuale, il R.U. disciplina gli interventi singoli e diffusi sul patrimonio edilizio esistente con il regime normativo di mantenimento urbanistico.

* * *

Conformità edilizia

Dalle ricerche compiute presso il Comune di Massa, non è stata reperita documentazione relativa al titolo edilizio dell'edificio, per le ragioni suesposte, ossia che il suddetto fabbricato faceva parte di un piano particolareggiato che prevedeva l'approvazione (si veda art.1), in base alla Legge 23 gennaio 1941-XIX, n.147, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del Regno d'Italia N.78 del 1-IV-1941 (XIX).

* * *

Non è possibile datare con certezza l'anno di realizzazione del fabbricato, ma in base a ulteriori indagini eseguite, sulla base dell' Ortofoto della Regione



Toscana più antica reperita, datata al 1954, se ne rileva la presenza.

* * *

Successivamente, sono state realizzate abusivamente delle opere da parte del sig. Raffi Romano, per le quali è stata richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria con domanda n. [REDACTED] in data 25.08.1986, regolarmente rilasciata con Prot.n. [REDACTED] del 19.03.1990.

Segnatamente dette opere consistevano in:

- chiusura della piccola loggia antistante Piazza Istria, al fine di ampliare la piccola cucina ed il bagno

consistenza abuso - mq 3,60

anno ultimazione lavori - 1963

oblazione dovuta in complesso - £ 100.000

- opere realizzate internamente e di cui si richiede concessione ai sensi dell'art.48 L.47/85

a) demolizione di muratura tra l'ex loggetta e i vani ad uso cucina e bagno

b) edificazione di divisorio nell'ex loggetta tra la cucina e il bagno

c) tamponatura delle porte di accesso all'ex loggetta

d) tamponatura della porta di comunicazione tra la cucina e il soggiorno

e) apertura di porta tra il disimpegno e la cucina

Le dimensioni dell'abuso sono di mq 3,60 di superficie corrispondenti a mc 10,80; si deve tener presente però che detti superficie e volume hanno subito una trasformazione da non residenziali concessionati a residenziali abusivi, poichè l'abuso è avvenuto chiudendo un volume già coperto e chiuso da tre lati.

....

Dette trasformazioni non hanno portato a violazioni delle vigenti norme statiche, di igiene e antincendio.

Conformità edilizia: conforme



RISPOSTA AL 2° QUESITO

specifichi se il suddetto immobile sia o meno comodamente divisibile, ove possibile mediante frazionamento in singole unità (autonome e separate), secondo le rispettive quote ereditarie delle parti per effetto della successione, tenuto conto delle norme urbanistiche, indicando in caso positivo i lavori a tal fine occorrenti ed il loro costo

Il bene oggetto della presente Divisione, non è comodamente divisibile mediante frazionamento in singole unità autonome e separate.

Come indicato nel paragrafo Conformità urbanistica il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente Divisione, ricade in *Tessuti della Città compatta*, per i quali l'art.8 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, fissa la dimensione della minima unità abitativa misurata in metri quadri di Superficie Utile (SU), pari a mq 45.

Pertanto, misurando la SU dell'alloggio mq 47,74, non è possibile procedere a Frazionamento in più unità immobiliari.

RISPOSTA AL 3° QUESITO

esegua la stima del valore dell'immobile alla data di apertura della successione

Valore del bene
alla data di apertura della Successione in morte di XXXXXXXXXX
14.02.2018

Sulla base:

- dell'analisi del compendio effettuata al sopralluogo (aprile 2022),
- dell'indagine rivolta alla raccolta dati relativi a compravendite di beni simili effettivamente avvenute all'epoca in cui si è aperta la Successione (febbraio 2018),



- dei valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare Italiano, per la zona in cui è ubicato il compendio, al 1° semestre dell'anno 2018 , relativamente ai fabbricati di edilizia abitativa „economici“, che indicano un valore minimo di € 1.100,00/mq di S.L. e un valore massimo di € 1.600,00/mq di S.L.
- utilizzando relativamente ai fabbricati, per il calcolo delle superfici la Norma UNI 10750 e l'Allegato C di cui al DPR 138/1998 e s.m.i.,
- effettuando adeguate valutazioni specificamente riferite alla peculiarità dell' immobile,
- tenendo conto dell'andamento del mercato immobiliare in quegli anni, che registra valori decisamente più elevati rispetto a quelli attuali,

la sottoscritta, mediante l'interpolazione di tutti i dati di cui sopra, ha applicato la stima sintetica comparativa semplificata, utilizzando il parametro del mq (riferito alla superficie lorda), in aggiunta alle valutazioni desunte dalla propria esperienza professionale, e applicando successivamente le necessarie riduzioni.

Si riportano qui di seguito i valori di stima più probabili rilevati.

Va precisato che:

con tutta evidenza, non è possibile ad oggi dichiarare con assoluta certezza, se le infiltrazioni di umidità e gli ammaloramenti/distacchi di intonaco attualmente rilevati – sia internamente all'edificio come pure all'alloggio – fossero già presenti al febbraio del 2018, ed eventualmente in quale grado di gravità; tuttavia, stante la mancanza di interventi manutentivi generali mai realizzati in tempi recenti, è ragionevole ipotizzare che vi fosse già al tempo, un problema infiltrativo connaturato al fabbricato dovuto alla sua vetustà, che già poteva essersi manifestato, e magari ulteriormente aggravatosi attualmente, per assenza di opere di risanamento.

Pertanto – a parere della scrivente – risulta opportuno comunque applicare una riduzione al valore stimabile all'anno 2018 per beni simili la cui datazione risale agli anni 40, non oggetto di opere di miglioria.



Pertanto, ne segue che il Valore di stima attribuito dalla sottoscritta, sia:

-per la parte residenziale= € 1.000,00/mq di S.L.

Alloggio ad uso civile abitazione
di tipo economico

mq 63,65 x € 1.000,00= € 63.650,00

oltre parti comuni pro quota (=60,008/1000) „stima a corpo” € 2.500,00

Si fissa la cifra finale di:

€ 65.000,00

RISPOSTA AL 4° QUESITO

predisponga uno o più progetti di divisione in considerazione delle quote spettanti per successione, articolati in due distinti lotti, possibilmente di valore analogo, indicando eventuali conguagli in denaro.

Non essendo possibile predisporre Progetti divisionali aventi ad oggetto il bene, poichè non divisibile in natura, per le ragioni suesposte, si potrebbe proporre un Piano di vendita, in base ai desiderata dei comunisti.

L'immobile nel corso degli anni, è stato occupato dal sig. Raffi Stefano, il quale però – a Suo dire – non è interessato all'acquisto.

Parimenti, il sig. [REDACTED] – a Suo dire - non è interessato all'acquisto.

In ogni caso, non siamo in presenza di alcun tipo di contratto, per cui l'immobile può ritenersi „libero”.

Si precisa doverosamente quanto segue:

Spese sostenute dal sig. [REDACTED]

(così come riportate nel fascicolo agli atti):

- presentazione Dichiarazioni di Successione [REDACTED] +
- vulture catastali



€ 1.506,30

Debito del sig. [REDACTED] verso Condominio

(da documentazione reperita

presso Amministratrice Condominiale [REDACTED]

- situazione rate condominiali al 30.06.2022 € 3.121,48

Onere per estinzione Diritto di prelazione del Comune di Massa

- in base a calcolo a norma di legge (si veda pag.17) € 2.757,59

Piano di vendita

Alla luce di tutto quanto sopra, sarebbe auspicabile che gli eredi comproprietari potessero trovare un accordo fra di loro e mettere in vendita il bene per poi ripartirsi la somma ricavata,

- al netto delle spese sostenute dall'attore,
- tenuto conto del debito condominiale accumulato dal convenuto che risiede nell'alloggio,
- tenuto conto della spesa per estinzione Diritto di prelazione comunale,
- con o senza il riconoscimento della quota parte di affitto non pagato dal convenuto dal 2018 ad oggi – a discrezione del Giudicante –

Certamente, tale modalità potrebbe permettere ai comunisti di ottenere una cifra maggiore di cui beneficiare, piuttosto che in conseguenza di una vendita all'asta.



Con quanto sopra, la scrivente ritiene di aver espletato l'incarico affidatomi dall'illustre G.I. dott. Provenzano, con trasmissione della presente Bozza alla parte costituita entro il termine stabilito del 5 giugno 2022.

Massa, 30 maggio 2022

Il C.T.U.

Giovanna Pucci Architetto

