



TRIBUNALE ORDINARIO DI MASSA

Numero ruolo generale : 1606*2014

Giudice relatore: Dott. Maddaleni Giovanni

Data prossima udienza :

Parti nel procedimento

Convenuti

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Massa lì 01.10.2021



QUESITO

Nominato CTU, il giorno 14/07/2020 il sottoscritto, prestava giuramento di rito di fronte al Giudice Giovanni Maddaleni il quale visto l'art. 193 c.p.c., ricordando al consulente l'importanza delle funzioni cui è chiamato ad adempiere ne riceve il giuramento di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Invita i presenti a manifestare eventuali motivi di incompatibilità del consulente.

I procuratori nulla osservano sull'affidamento dell'incarico al consulente nominato.

Il giudice pone al Ctu il quesito come da ordinanza di remissione in istruttoria.

" Proceda il Ctu , esaminatala documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso i pubblici registri immobiliari , a :

- 1) *Verificare l'attuale appartenenza dell'immobile oggetto di divisione, specificando i titoli di provenienza e la misura di ciascuna quota.*
- 2) *Descrivere dettagliatamente il bene completo degli esatti confini e dei dati catastali più recenti, fornendone rappresentazione grafica e fotografica .*



3) *Specificare se il bene presenti i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi di legge precisando gli estremi del titolo edificatorio e degli eventuali atti di sanatoria.*

4) *Indicare iscrizioni e trascrizioni eventualmente gravanti sul medesimo.*

5) *Ove il bene non sia divisibile, a fornire adeguata spiegazione di detta indivisibilità e a determinare il suo valore attuale di mercato , chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.*

6) *Ove il bene dovesse ad oggi essere divisibile rediga progetto di divisione con indicazione dei conguagli.*

Con riferimento al punto 3 il consulente preciserà se, alla luce del recente intervento delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, il bene sia stato edificato sulla base di un titolo edilizio evidenziando eventuali irregolarità; laddove non risulti alcun titolo edilizio il consulente solleciterà i comproprietari al deposito di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante l'edificazione anteriore il 01/09/1967.

Il CTU comunica, ex art. 90 disp.att. c.p.c. , che darà inizio alle operazioni peritali il giorno 09/09/2020, ore 15.30, presso il suo studio, e invita i CTP a comparire in tale data e luogo.

Il Giudice visti gli art. 194 e 195 c.p.c., dispone che il



CTU compia le indagini che gli sono state commesse e risponda al quesito tramite relazione scritta da depositare in cancelleria nel termine di 120 giorni dall'inizio delle operazioni peritali, a tal fine il CTU farà pervenire ai CTP la bozza dell'elaborato entro 30 giorni dallo scadere del termine assegnato e i CTP invieranno (all'occorrenza) le loro osservazioni al CTU entro i successivi 15 giorni, nell'elaborato peritale il consulente darà conto di tali osservazioni.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

L'inizio delle operazioni è stato eseguito con sessione presso lo studio dello scrivente datata 09/09/2020, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] il quale riferiva di non poter presenziare alla riunione, si concordava di aggiornare le operazioni per il giorno 11.09.20 (Cfr.all.1).

In data 11.09.20 proseguivano le operazioni peritali con la sola presenza del CTP di parte attrice mentre era assente il geom. [REDACTED]. (Cfr.all.1.1).

In data 24/09/2020 presso i luoghi del contendere erano presenti entrambi i consulenti, nell'occasione si è rilevato metricamente l'immobile redigendo servizio fotografico (Cfr.all.2). Le operazioni peritali si sono interrotte a seguito delle restrizioni dovute alla pandemia Covid-19 e alla



necessità da parte degli Uffici Comunali di studiare il nuovo Regolamento Urbanistico nonché alla necessità di reperire le precedenti pratiche urbanistiche.

In data 22.06.21 proseguivano le operazioni peritali presso i luoghi del contendere e in seduta continua presso gli uffici comunali. (Cfr.all.3).

In data 13.07.21 mi collegavo telematicamente con L'A.d.T. di Massa Carrara e reperivo tutti i dati catastali (visure, estratti di mappa, planimetrie, ecc). (Cfr.all.4) .

In data 15.07.21 inoltravo richiesta presso il Comune di Massa

Al momento della visione degli elaborati non risultava essere l'immobile ricercato. (Cfr.all.5).

Nelle date del 19.07.21 e del 26.07.21 recuperavo gli atti di provenienza (Cfr.all.6-7).

In data 27.07.21 inviavo mail ai consulenti invitandoli a presenziare per il giorno 03.08.2021 presso i luoghi del contendere. (Cfr.all.7a).

In data 26.08.21 mi recavo nuovamente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa e richiedevo accesso all'archivio per Denuncia di Inizio Attività datata 1993. (Cfr.all.8).

In data 28.09.21 accedevo nuovamente agli uffici comunali per verificare le richieste e procedevo ad estrarre copia della documentazione. (Cfr.all.12)

In data 01.10.2021 raccolti tutti i dati procedevo alla stesura



della bozza di relazione peritale.

Risposta ai quesiti

1 *"Verificare l'attuale appartenenza dell'immobile oggetto di divisione, specificando i titoli di provenienza e la misura di ciascuna quota."*

Attualmente il fondo risulta in comproprietà per una metà ($\frac{1}{2}$) pro-indivisa, [REDACTED] pervenuto agli stessi in virtù delle vendite stipulate presso il Notaio La Rosa Carmelo [REDACTED]

•••••

2) *Descrivere dettagliatamente il bene completo degli esatti confini e dei dati catastali più recenti , fornendone rappresentazione grafica e fotografica .*

L'unità in oggetto è costituita da un locale ad uso commerciale ed è posta in un fabbricato costituito a piano terra da fondi ad uso commerciale e ai piani superiori a destinazione residenziale. Il fabbricato parrebbe essere stato costruito alla fine degli anni 30 del secolo scorso e in seguito ristrutturato.

Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione.

La zona è servita da viabilità ordinaria con servizio pubblico



e privato ben organizzato. La vicinanza alla stazione ferroviaria e la riqualificazione della piazza IV Novembre probabilmente garantiranno un intorno urbanistico più gradevole con valorizzazione della zona.

Il fondo prospetta direttamente con la piazza IV Novembre con due vetrine e un accesso di servizio.

La disposizione planimetrica del fondo commerciale è rappresentata nell'allegato 9 così come riportato nella figura seguente:

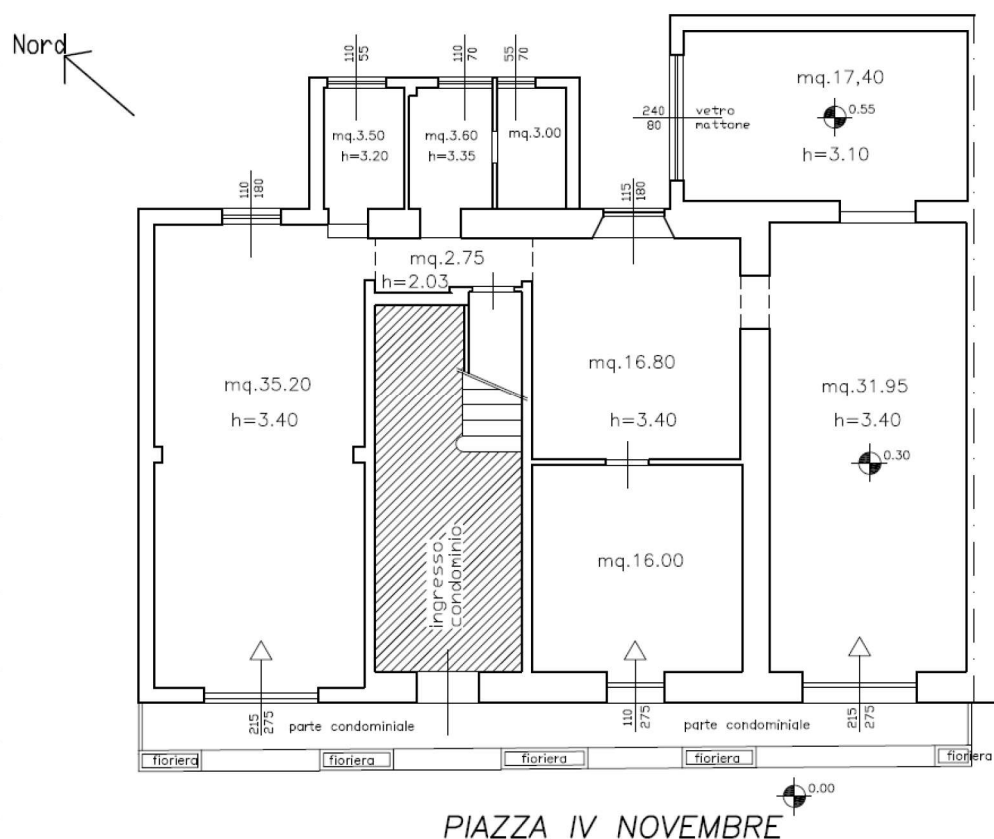


Fig. 1: pianta attuale;

Internamente l'unità è costituita da tre grandi vani collegati tra loro di cui uno con ulteriore ambiente posto sul retro, dotato di antibagno e bagno, e modesto ripostiglio.



Gli intonaci sono a civile la pavimentazione è in parte alla "veneziana", in parte in gres-porcellanato e in parte in griglia di marmo. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia e in parte con canalette esterne, impianto idraulico presente. In buona sostanza tutto il fondo presenta finiture di sufficiente qualità e risulta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

A miglior esemplificazione della descrizione si allegano le immagini fotografiche. Vedi allegato 10 punti di scatto.



Foto 1: ingresso da Piazza IV Novembre.





Foto 2: Particolare



Foto 3: Retro.

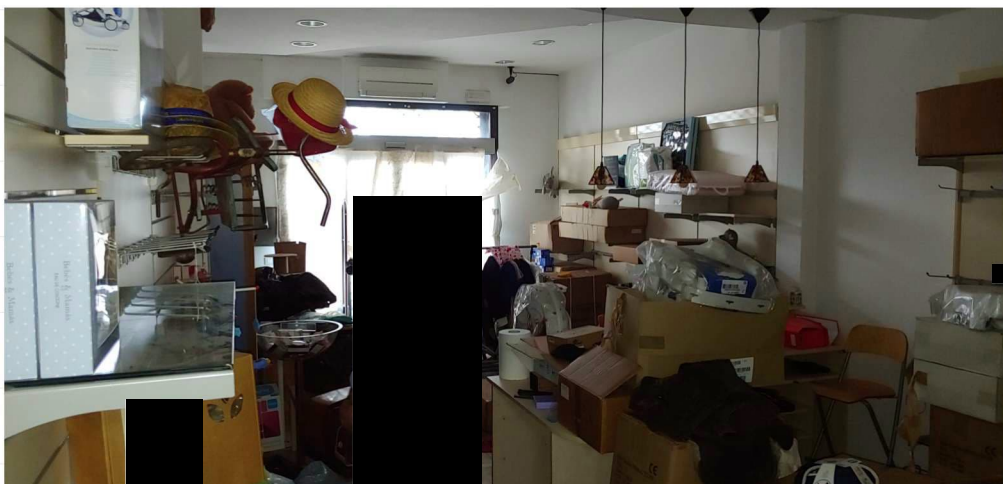


Foto 4: Interno





Foto 5: Interni.



Foto 6: interno.

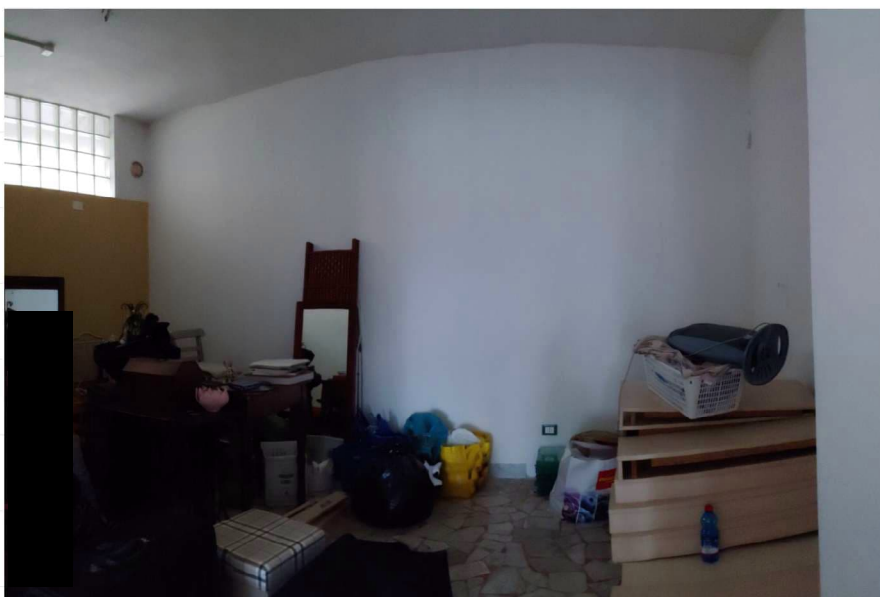


Foto 7: interno





Foto 8: interno.

L'unità risulta censita all'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali al foglio 98, particella 274 suB.7 - unita con il mappale 377 sub.1 , zona censuaria 1, categoria C/1, classe 7, consistenza Mq. 53 (la superficie indicata in visura non corrisponde alla reale superficie rilevata) , rendita catastale €. 1220,80.

Intestati:



-

Si è evidenziato l'errore nel terzo nome della visura catastale per errata e/o spazio insufficiente alla completa digitazione

Confini:

Il fabbricato al mappale 274 confina: verso Mare con P.zza IV Novembre, verso monti con il mappale 275, verso Viareggio con il mappale 298 e 522 e verso Sarzana con il mappale 272 , salvo se altri o variati. (Cfr.all.4- estratto di mappa).

Da evidenziate che nell'estratto di mappa la campitura del mappale 377 è invertita rispetto alla corte graffata con lo stesso mappale.



3) Specificare se il bene presenti i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi di legge precisando gli estremi del titolo edificatorio e degli eventuali atti di sanatoria.

Le approfondite ricerche svolte presso gli uffici comunali non hanno permesso di definire la data di costruzione dell'immobile.

Gli unici titoli edilizi recuperati sono :

1) Concessione Edilizia del 20.02.1998 n° 9711050 (Cfr.all.13).

Con tale concessione venivano previsti :

- fusione di unità immobiliare commerciale mediante la demolizione di un tramezzo; (Cfr.all.14)

- modifiche prospettiche per inserimento di luce e chiusura porta esterna; (Cfr.all.14)

2) Denuncia Inizio Attività n°770 del 28.06.2000 ; (Cfr.all.15)

Con tale richiesta venivano previsti :

- opere di sistemazione esterna;

- Rifacimento di pavimentazione interna in gres porcellanato ;

- Adeguamento impianto elettrico;

Preme evidenziare una difformità, probabilmente un errore di scrittura, considerata la proporzione grafica. Nella parte retrostante dell'immobile, dove sono posti i bagni, nei grafici allegati alla concessione edilizia il progettista indica una



lunghezza di metri lineari 2.45 anziché ml.5,15, come effettivamente rilevati.

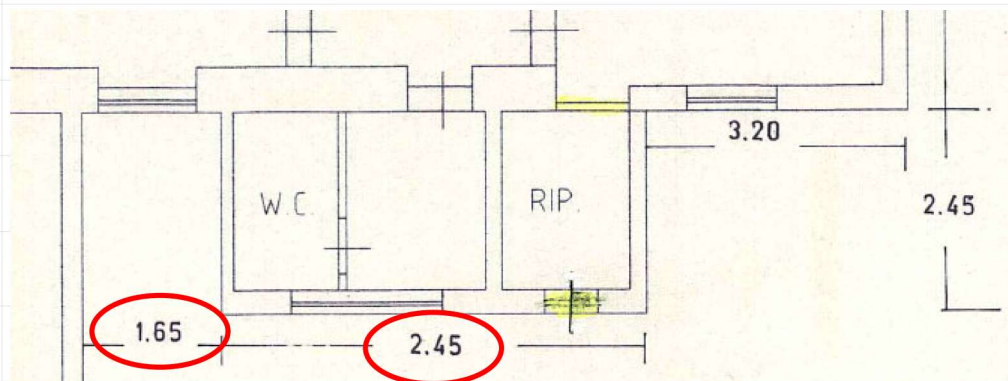


Fig.2: Elaborato grafico agli atti comunali.(Cfr.all.13)

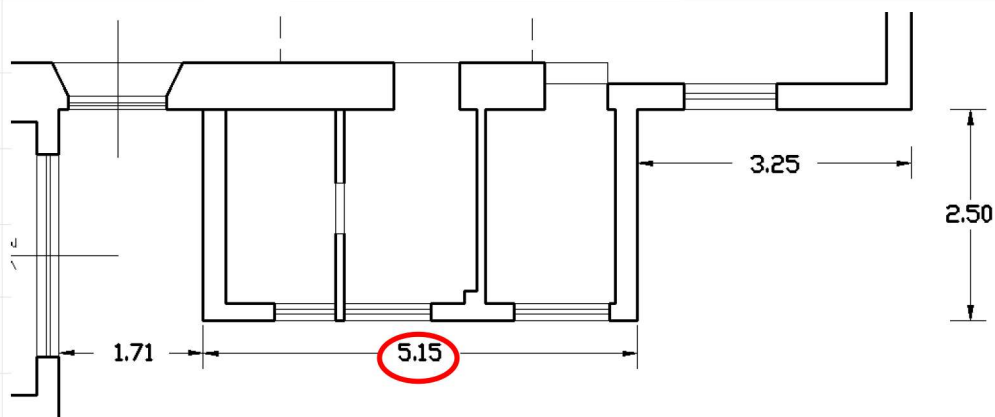


Fig.3:Misure rilevate in loco.

Per alcune dimensioni si rientra nella tolleranza ex art.198 Legge Regionale Toscana 10.11.2014 n°65 e s.m.i. mentre ritengo opportuno dover evidenziare tale errore per le disposizioni che l'organo giudicante vorrà indicare.



4) Indicare iscrizioni e trascrizioni eventualmente gravanti sul medesimo.

Come consultabile dall'allegato 11 esistono trascrizioni e iscrizioni sul bene in oggetto così riassumibili:

a) TRASCRIZIONE [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

b) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

c) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ISCRIZIONE [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

d) TRASCRIZIONE [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



e) TRASCRIZIONE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



5) Ove il bene non sia divisibile, a fornire adeguata spiegazione di detta indivisibilità e a determinare il suo valore attuale di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.

Il bene è divisibile.

Per quanto riguarda il valore di mercato lo scrivente adotterà il criterio di capitalizzazione dei redditi o "Income Approach" utilizzando la Superficie Interna Lorda (SIL) "Gross Internal Area" quale parametro di superficie.

Tale procedura di stima indiretta si elabora mediante l'attualizzazione della redditività netta, futura, ordinaria e prevedibile, calcolata in ragione di un numero di anni sufficientemente esteso o illimitato ad un saggio di capitalizzazione ragionevolmente indicato dal mercato o desunto mediante indagini economiche.

*"La formula della capitalizzazione dei redditi $V = RNA/r$ è valida e applicabile in caso di redditi determinati in tempi sufficientemente recenti o in casi di particolare stagnazione di mercato."*¹

Nel caso specifico lo scrivente ha individuato, avendo compiuto un'indagine diretta*, in prossimità del fondo in oggetto e

¹ Flavio Paglia "stima e rating immobiliare" EPC LIBRI, Roma, 2005, pag.88.

*redditi attualizzati ricavati per indagine diretta dai locatari e sui fondi.



facenti parte dello stesso "segmento" immobiliare tre fondi commerciali apprendendone il fitto mensile e i metri quadrati dei fondi : (per l'individuazione dei fondi vedi pagina 21)

Tab.1

N°	€/mese	Superficie	€/mq.	Reddito Lordo Annuo
Fondo 1	€.500,00*	~ Mq.40	€.12,50	€. 6.000,00*
Fondo 2	€.580,00*	~ Mq.45	€.12,89	€. 6.960,00*
Fondo 3	€.800,00*	~ Mq.72	€.11,11	€. 9.600,00*

Per calcolare il **Reddito Netto Annuo** si applica la seguente formula:

$$\text{RNA}^2 = \text{RLA} - \text{Spese}$$

$$\text{RLA}^3 = \text{Reddito Lordo Annuo}$$

$$\text{Spese} = \text{Spese a carico della proprietà}$$

Per la determinazione delle spese, nel caso specifico, considerando l'assenza delle spese condominiali (che generalmente si aggirano tra il 5% e il 7%), è stato determinato il canone di affitto su base annuale netto, decurtandolo dei costi di esercizio annui a carico del proprietario. Quest'ultimi sono stati stimati in ragione del 28% del canone annuale di affitto ed in tali costi rientrano quelli relativi all'ammortamento del fabbricato (1%), alla manutenzione (2%), all'assicurazione (1%), alle imposte (20%) e all'inesigibilità di alcune somme (4%), come riscontrabile da pubblicazioni in materia.

² RNA= Reddito Netto Annuo

³ RLA=Reddito Lordo Annuo



Si può ragionevolmente applicare una percentuale media del 28% pertanto:

Il fondo commerciale da stimare "subject" ha una superficie interna lorda di circa mq.141,10 facendo una media dei tre fondi presi a campione risulta un reddito lordo a metro quadrato di:

$$\text{€./mq.} = (12,50 + 12,89 + 11,11) / 3 = \text{€/mq.} \mathbf{12,17}$$

Il nostro "subject" avrà un reddito lordo mensile di:

$$\text{mq.}141,10 \times \text{€.} 12,17 = \text{€.} 1.717,19$$

Reddito Lordo Annuo:

$$\text{RLA} = \text{€.} 1.717,19 \times 12 = \text{€.} 20.606,28$$

Reddito Netto Annuo: (vedi terza colonna Tab.2)

$$\text{€.}20.606,28 \times 28\% = 5.769,76 \quad \mathbf{RNA} = 20.606,40 - 5.769,76 = \mathbf{\text{€.} 14.836,64}$$

Il reddito netto annuo del "subject" è di €. 14.836,64.

Nella zona e nello stesso segmento di mercato non sono presenti immobili comparabili in vendita per poter ricavare il saggio di capitalizzazione diretta e stabilire il valore dell'immobile.

La procedura che si andrà ad effettuare prevedrà il ricorso alla formula per il calcolo del rapporto di copertura del debito (Debt Coverage Ratio - DCR); invertendo la formula e fissando l'indice DCR è possibile determinare direttamente il saggio incognito e stabilire il valore dell'immobile:

Dove:

$$i = DCR * LTV * I_m$$

i : saggio di capitalizzazione;



DCR: rapporto di copertura del debito;

LTV: Loan To Value;

I_m = saggio mutuo;

Il saggio del mutuo si calcola con la formula:

$$I_m = \frac{r}{1 - (1+r)^{-s}}$$

Dove:

I_m = saggio mutuo;

r = saggio interesse mutuo

$-s$ = anni durata mutuo (15 anni)

Il saggio si potrà calcolare in dipendenza del metodo da adottare applicando la formula "Eurirs+spread" e/o quella del tasso finito. La situazione attuale dei mercati obbligazionari non prevede scostamenti eccessivi per entrambi i metodi .

Considerando che il tasso IRS medio si aggira intorno al 0,53% mentre lo spread medio decennale è al 1,72% si ricava un tasso di interesse pari al due virgola venticinque per cento (2,25%) se il mutuo non eccede la durata dei 20 anni .

Pertanto avremo:

Reddito	€ 14.836,00	dati
LTV	0,80	calcoli
Saggio interesse mutuo	2,25%	risultato
Anni (mutuo)	15	

DCR 0,80

Saggio mutuo 7,93%

Saggio capitalizzazione 5,07%
Valore immobile € 292.365,76 Arr. € 290.000,00

(dicono euro duecentonovantamila/00)



L'importo appare congruo anche alla luce di una sommaria verifica con gli indici dell'Osservatorio Mercato Immobiliare. (Cfr.all.12).

La Superficie Utile Lorda dell'oggetto di stima risulta essere di circa metri quadrati 162,00 mentre la valutazione di mercato con il metodo della capitalizzazione dei redditi sviluppato dallo scrivente è di Euro 290.000,00.

Se dividiamo l'importo per i metri quadrati ovvero:

Prezzo a m². = €.290.000,00 / 162,00 = €/m². 1.790,12 e rientra nel "range " di minimo €/m² 1.100 e massimo €/m² 2.100,00.

Ulteriore verifica è data dalla rilevazione diretta dei costi di locazione l'importo stimato nella fattispecie è di €/mq.

12,17 e rientra nel "range" minimo €/m² 8,50 e massimo €/m² 16,00.



Indicazione dei fondi reperito per il confronto diretto .



6) Ove il bene dovesse ad oggi essere divisibile rediga progetto di divisione con indicazione dei conguagli.

Tra le diverse soluzioni progettuali studiate si ritiene più opportuna quella di dividere il fondo, come in origine, ovvero prima della concessione edilizia rilasciata nel 1997, questo per una serie di motivi tra cui:

- la minor dispendiosità nel compiere le opere;
- l'appetibilità commerciale futura dei beni;

a tal proposito si faccia riferimento all'allegato n°16 e per comodità di lettura sotto riportato.

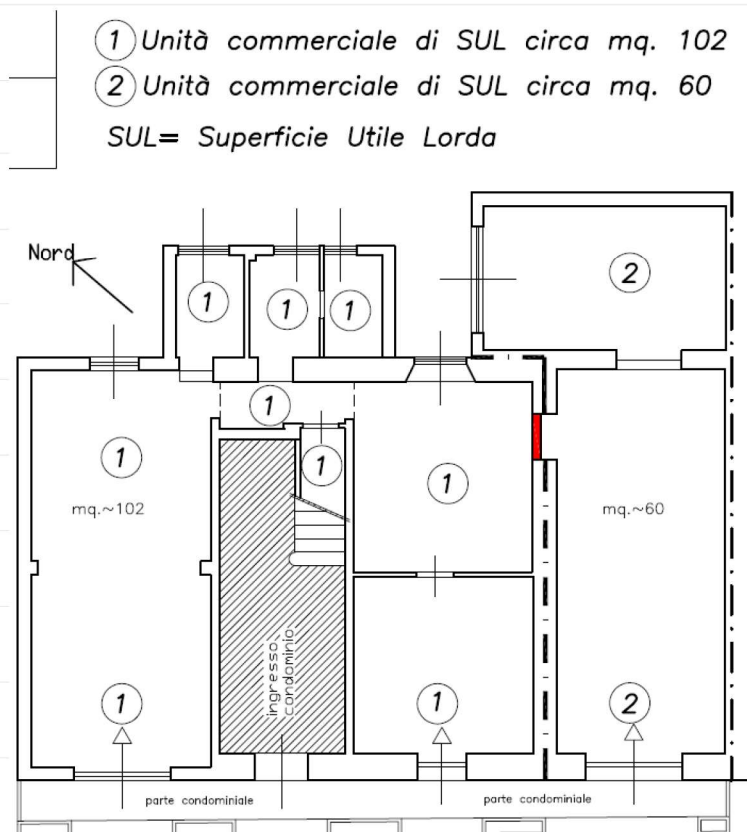


Fig.4: Divisione fondo commerciale



Prima di stabilire i conguagli è da premettere che per dividere i fondi è necessario sostenere alcune spese e più in particolare:

- Spese tecniche professionali per la redazione di CILA o SCIA.
- Oneri di urbanizzazione ;
- Costi per la realizzazione dell'intervento compreso la realizzazione di un servizio igienico e degli impianti elettrico e idraulico;
- Spese catastali per frazionamento di unità e ultimazione lavori;

Per gli onorari e i lavori da eseguirsi, per la realizzazione delle opere sopra esposte, si ritiene equo e congruo un importo stimato in €. 25.000,00.

Da progetto divisionale il fondo commerciale verrebbe diviso in due parti aventi ciascuna rispettivamente una superficie di mq.102 e mq.60.

Riprendendo il valore a metro quadrato di €. 1.790,12 a metro quadrato avremo:

Fondo 1= mq.102 x €/mq.1.790,12 = €. 182.592,24

Fondo 2= mq.60 x €/mq.1.790,12 = €. 107.407,20

Valore complessivo €.290.000,00

Valore singola quota = €.290.000,00/2= 145.000,00



Pertanto il fondo 1 deve conguagliare €.37.592,80 al fondo 2.

CONCLUSIONI

In merito alla risposta ai quesiti :

1) Attualmente il fondo risulta in comproprietà per una metà

($\frac{1}{2}$)

2) Per la descrizione vedere risposta al quesito due e allegati 9 e 10.

3) I titoli edilizi recuperati presso la P.A. cedasi allegati 13-14 e 15.

4) Si Veda allegato 11.

5) Per la stima del valore vedere risposta al quesito cinque .

6) Vedere progetto divisionale allegato 16.

Il conguaglio che il fondo uno deve dare al fondo due è di Euro 37.592,80.

PRECISAZIONI

Il Consulente nominato fa presente che alla data di verbalizzazione della sessione presso gli uffici tecnici comunali "l'orientamento" e "l'interpretazione" degli stessi per quanto riguarda la divisibilità del fondo in oggetto ad oggi è data per fattibile. Per avere la certezza definitiva inviterei l'organo giudicante, ascoltate le parti, alla redazione definitiva e relativa presentazione del progetto divisionale.

Il CTU

F.to Ing.Marco Tonazzini



In data 05.10.21 lo scrivente CTU inviava via mail ai colleghi consulenti e ai patroni delle parti bozza di relazione peritale.

Benché in ritardo rispetto ai termini concessi, in data 25.10.21, ricevevo osservazioni da entrambi i consulenti di parte. Nel rispetto di un corretto contraddittorio e ritenuto utile che le osservazioni vengano vagliate si procede alla risposta.

Osservazioni parte attrice

La ripartizione dei costi in via orientativa e non esaustiva possono così riassumersi:

- quanto ad €. 15.000,00 per opere;
- quanto ad €. 5.000,00 oneri e progetto;
- quanto ad €. 5.000,00 onorari;

Osservazioni parte convenuta

1) Al punto tre di pagina 23 è stata prevista la realizzazione del bagno;

2) La conformità urbanistica è data dal rilascio della C.E. e dalla Denuncia di Inizio Attività (Cfr.all.13-14-15).

Tanto dovevo nell'espletamento dell'incarico conferitomi.

Massa 26.10.21

In fede

F.to Ing.Marco Tonazzini

