

TRIBUNALE DI MASSA

Causa civile promossa da:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

R.G. n° 1606/2014

G.I. Dott. Giovanni Maddaleni

Rinvio Udiienza al 10.09.2024

* * * * *

All'udienza del **12.03.2024** il C.T.U. nominato Geom. Tiziana Marrazzo, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Massa Carrara al n° 772, con studio in Massa, Piazza A. De

Geom. Tiziana Marrazzo
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569
e_mail: tizmarrazzo@gmail.com - tiziana.marrazzo@geopec.it

- 1 -



Gasperi n° 4, ha espletato il giuramento dinanzi al G.I. Dott. Giovanni Maddaleni, che gli ha affidato il seguente incarico:

“Il consulente riferisca in merito alla conformità catastale dell'immobile da dividere ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 29 comma primo bis L. 52/1985.”

Al C.T.U. è stato concesso termine di giorni 90, compreso il termine per l'esperimento del contraddittorio con i CC.TT.PP (15+15) .

La data di inizio delle operazioni peritali è stata fissata in udienza per il giorno 04.04.2024 alle ore 9:30, sui luoghi. Termine deposito elaborato peritale 04.07.2024.

Descrizione delle operazioni peritali

In data 04.04.2024 hanno avuto inizio le operazioni peritali alle quali hanno partecipato: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Il CTU ha eseguito foto e verificato i luoghi in contraddittorio con i presenti, redigendo verbale sottoscritto dalle parti.

* * * * *

Geom. Tiziana Marrazzo
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569
e_mail: tizmarrazzo@gmail.com - tiziana.marrazzo@geopec.it

- 2 -



RISPOSTA AL QUESITO

Il consulente, esaminati gli atti di causa ed esperiti gli opportuni sopralluoghi ed accertamenti, nel contraddittorio con le parti, risponde al quesito formulato dal G.I.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE, DESCRIZIONE IMMOBILI.

L' immobile oggetto di causa è ubicato in Comune di Massa, collocato al piano terra di edificio condominiale costituito da tre piani fuori terra.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava essere composto da tre vani comunicanti tra loro (farmacia, laboratorio, ufficio), disimpegno, due locali deposito, due piccoli ripostigli, bagno con antibagno.

In relazione all'immobile ubicato in Massa, Piazza IV Novembre n. 14, si ha la seguente identificazione catastale:

- **-mappale 274 sub. 1 graffato con il mappale 377 sub. 1,**
Zona Censuaria 1, categoria C/1, classe 7, consistenza mq.
53, rendita € 1.220,80, Piano terra , Piazza IV Novembre n.
14;

- 
- 

Geom. Tiziana Marrazzo

*Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569
e_mail: tizmarrazzo@gmail.com - tiziana.marrazzo@geopec.it*

- 3 -



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' CATASTALE

Quanto sopra rilevato dai documenti in atti in Catasto Fabbricati di Massa, con planimetria depositata il 28/08/1998 al prot. n. B2809 (categoria C/1) e da verifica eseguita in loco, alla data del 04.04.2024

DICHIARO

ai sensi dell'art. 29, comma 1 bis, della Legge 52/85, come modificata ed integrata dal D.L. 21 maggio 2010 n. 78, che i sopra riportati dati catastali non corrispondono esattamente [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] la planimetria non è conforme allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia, considerato quanto di seguito spiegato.

Quanto ai dati catastali occorrerà procedere a istanza di rettifica di intestazione al catasto fabbricati.

Quanto alla planimetria sono presenti due tipi di difformità, la prima rappresentata dalla diversa posizione della porta interna tra i vani denominati in planimetria catastale laboratorio e ufficio, e le diverse altezze nel vano "farmacia", a seguito di

Geom. Tiziana Marrazzo
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569
e_mail: tizmarrazzo@gmail.com - tiziana.marrazzo@geopec.it



posa in opera di un contro soffitto in cartongesso; opere per le quali non è necessario ripresentare la planimetria catastale.

La seconda tipologia di difformità, è costituita da un piccolo vano ripostiglio sottoscala (evidenziato in rosso allegato 6, già allegato 9 precedente CTU Tonazzini M.), che pur se di poco, aumenta la superficie calpestabile. Dall'esame del contratto di acquisto dell'immobile, nella descrizione del bene, non risulta descritto il ripostiglio sottoscala, non presente in effetti neanche nella planimetria catastale. Detto questo si rileva come il ripostiglio (foto n. 5 allegato 5), ricavato al di sotto delle scale condominiali, debba essere censito inizialmente come porzione di unità immobiliare urbana, la cui pratica dovrà essere cointestata a tutti i condomini del fabbricato al mappale 274, che accedono alle unità da detto vano scale, e una volta censito procedere ad atto notarile, affinché i condomini, cedano i loro diritti sul ripostiglio ai proprietari del fondo commerciale (parti in causa). Dopo l'atto procedere, quindi, ad unire la porzione acquisita al residuo immobile già censito. In questo modo si ottiene la conformità della planimetria catastale.

Altra possibilità potrebbe essere quella di escludere la superficie del ripostiglio, mediante tamponatura del collegamento tra il ripostiglio sottoscala e il negozio, ripristinando lo stato

Geom. Tiziana Marrazzo

Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569

e_mail: tizmarrazzo@gmail.com - tiziana.marrazzo@geopec.it

- 5 -



originario dell'immobile, con la conseguenza che la planimetria attuale sarebbe allora conforme ai luoghi.

Dall'esame della mappa catastale si evidenzia, inoltre, che non risulta in mappa la porzione del mappale 377 sub. 1, graffiata al C/1, ma non risulta in mappa l'intero fabbricato al mappale 377, o meglio rappresentato in posizione errata, dove in loco esiste corte pertinenziale. Corte pertinenziale indicata e confermata dall'elaborato planimetrico come sub. 6, Bene comune non censibile ai sub.3-4-5, corte (allegato 4). Questo comporta, qualora si dovesse procedere a rifare la planimetria catastale, nel caso di annessione al negozio del vano ripostiglio sottoscala, di dover intervenire al catasto terreni per sopperire all'errore. Da verifiche compiute presso l'Agenzia delle Entrate degli atti di aggiornamento pregressi al catasto terreni, circa il mappale 377, non è stato possibile avere conferma dell'errore in quanto non reperiti presso l'ente. Dall'esame dell'elaborato planimetrico si può dedurre che in effetti ci sia un errore di rappresentazione grafica della mappa, e quindi risolvibile con apposita istanza.

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Geom. Tiziana Marrazzo
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569
e_mail: tizmarrazzo@gmail.com - tiziana.marrazzo@geopec.it

- 6 -



[REDACTED]

In data 20.06.2024 pervenivano le [REDACTED]

In entrambe le osservazioni le parti esprimono la volontà di delimitare ed escludere il vano sottoscala dal resto dell'immobile, in alternativa al rifacimento della planimetria catastale e di tutti gli adempimenti conseguenziali.

In merito alla correzione del nominativo completo in visura

Geom. Tiziana Marrazzo
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569
e_mail: tizmarrazzo@gmail.com - tiziana.marrazzo@geopec.it
- 7 -



- 1) Estratto di mappa
- 2) Visura catastale
- 3) Planimetria catastale
- 4) Elaborato planimetrico mappale 377
- 5) Documentazione fotografica
- 6) Planimetria CTU Tonazzini Marco (già allegato 9) con
evidenziato ripostiglio in rosso.
- 7) Visure catastali altri comproprietari fabbricato mappale 274
- 8) Verbale inizio operazioni e comunicazioni pec
- 9) Osservazioni delle parti

Geom. Tiziana Marrazzo
Piazza Alcide De Gasperi n° 4 54100 Massa Tel-Fax: 0585-869569
e_mail: tizmarrazzo@gmail.com - tiziana.marrazzo@geopec.it

- 9 -

