STUDIO TECNICO
CASINI Geometra Alessandro
Codice Fiscale CSN LSN 63P14 G843Q
Partita I.V.A. 00938550506

PERIZIA D'UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI PISA

CAUSA N. 5164/2009 R.G.

TRA

[redacted]

CONTRO

[redacted]

Relazione di Consulenza Tecnica

Allegati n. 20
come da relativo elenco allegato in calce a pag. 30 e 31

Pontedera, 27 Luglio 2012

Il C.T.U.
Geom. Alessandro Casini

< 56025 Pontedera (PI) Via delle Colline n° 10/a >
< Tel.: 0587/53827 - Fax: 0587/211457 >
< Mail: alessandrocasini@fastwebnet.it >

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE CIVILE DI PISA

CAUSA N. 5164/2009 R.G.

TRA: [redacted] e [redacted]

CONTRO: [redacted] e [redacted]

Ill.mo Sig. Giudice Istruttore dott. Gualano Tommaso Maria del Tribunale di Pisa, con ordinanza del 09/06/2011, ha nominato il sottoscritto Geom. Alessandro Casini C.T.U. nella causa n. 5164/2009 R.G. tra [redacted] e [redacted] contro [redacted] e [redacted]; nell'udienza del 26/01/2012 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito ed ha ricevuto i seguenti quesiti, così formulati:

a) Previo esame degli atti di causa ed effettuazione degli occorrenti accertamenti, individui il CTU, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota e acquisendo visure ipocatastali dei beni relative al ventennio;

b) descriva dettagliatamente i beni e ne dia rappresentazione grafica e/o fotografica;

c) predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;

d) ove i beni non siano comodamente divisibili, dia spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo i concreti elementi di stima assunti a sostegno della valutazione effettuata;

e) determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto e ne abbiano l'uso esclusivo ed il valore dei miglioramenti allo stato solo allegati da parte convenuta [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted] (punti da 1 a 6 dell'udienza del 08.11.2011), sulla base di quanto in atti; punti che per praticità, il sottoscritto CTU trascrive di seguito: 1) fornitura e posa in opera del caminetto del soggiorno; 2) imbiancatura di tutta la casa; 3) taglio dei pini; 4) fornitura e posa in opera del bagno al primo piano; 5) fornitura e posa in opera dell'impianto di allarme; 6) fornitura e posa in opera di zanzariere alle finestre;

f) rilevi se gli immobili presentano o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge n. 47 del 1985 e successive modificazioni."

A seguito di tale nomina, il C.T.U. previa acquisizione della relativa documentazione catastale (visure e planimetrie) *(allegato n. 5 e 6)* avvenuta il giorno 19 febbraio 2012, ha dato inizio alle operazioni peritali vere e proprie il giorno 29 febbraio 2012 alle ore 9.30 (data stabilita nell'udienza del 26 gennaio 2012) recandosi in Cascina (PI), Fraz. San Frediano a Settimo, via Macerata n.c. 145, dove ha rinvenuto il consulente di parte attrice, Arch. [redacted] ed il consulente di parte convenuta, Geom. [redacted] nominati in sede di udienza, oltre al Sig. [redacted] e Sig.ra [redacted] attuali occupanti dell'immobile.

Nel corso del 1° sopralluogo il C.T.U. ha provveduto a visionare l'immobile e relativi accessori riesaminando nel dettaglio la documentazione dei fascicoli di parte e la relativa documentazione ca[redacted] la parte convenuta, nella persona del Sig. [redacted], ha consegnato al C.T.U. la somma di €.125,00 in contanti per proprio conto oltre ad un assegno BANCA CR FIRENZE n.7.657.017.801-04, sempre della somma di € 125,00 per conto del Sig. [redacted] entrambe come quota-parte alla somma stabilita

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dal G.I. nell'udienza del 26 gennaio 2012 quale anticipo delle spese peritali comprensive di i.v.a. e c.a.p.. *(verbale di sopralluogo n. 1, alleg. n. 2).*

Il giorno 06.03.2012 il C.T.U. si è recato presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cascina per effettuare ricerca delle pratiche edilizie dei beni oggetto di causa, protocollando la relativa richiesta di accesso agli atti per la successiva visione e richiesta di Copia.

Durante il secondo sopralluogo al fabbricato in Cascina (PI), Fraz. San Frediano a Settimo, via Macerata n.c. 145 avvenuto in data 08 marzo 2012, il C.T.U., alla presenza dei C.T.P. Arch. [redacted] e Geom. [redacted] e della Sig.ra [redacted] ha provveduto ad effettuare rilievo completo degli immobili e dei relativi locali accessori con misurazioni interne ed esterne, planimetriche e altimetriche oltre al rilievo fotografico interno ed esterno di quanto misurato e dei relativi arredi. Inoltre la parte attrice ha consegnato tramite il proprio C.T.P al C.T.U. due assegni BANCA CR FIRENZE n. 7.648.944.979-00 e 7.648.944.978-12 di € 125,00 ciascuno, come quota parte delle spese peritali delle Sig.re [redacted] e [redacted] *(verbale di sopralluogo n. 2, alleg. n. 2).*

Le pratiche urbanistiche sono state visionate presso il Comune di Cascina in data 17 aprile 2012, con scelta della documentazione da estrarre in copia con appuntamento successivo presso l'ufficio del cittadino dello stesso comune; dette fotocopie sono state ritirate il giorno 26.04.2012 presso lo stesso ufficio previo pagamento dei diritti di segreteria e diritti di copia *(alleg. n.8).*

Il 1 giugno 2011 il C.T.U. inviava a mezzo posta elettronica, ai Consulenti di Parte, Copia della Relazione oltre agli allegati salienti ritenuti necessari

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per la corretta interpretazione della stessa, *(vedasi allegato n. 15)* attribuiva i 15 giorni di tempo per la presentazione delle osservazioni, come riportato anche nel verbale di conferimento dell'incarico, le osservazioni sono pervenute nei termini sopradetti, sempre a mezzo posta elettronica *(vedasi allegati n. 16 e 17.)*

OSSERVAZIONI DEI C.T.P. ALLA PERIZIA DEL C.T.U.:

A) Il C.T. di parte convenuta, ha fatto osservazioni alle risposte del C.T.U. con riferimento ai seguenti quesiti:

- ***quesito D)*** *(vedasi allegato n. 16)* ed in particolare in merito al criterio di scelta del prezzo determinato per la stima, oltre che sulla superficie utilizzata per la stima con particolare riferimento alla superficie del vano scala computato al piano terra ed al coefficiente utilizzato per il ragguaglio della superficie del resede;
- ***seconda parte del quesito E)*** *(vedasi sempre l'allegato n. 16)* con particolare riferimento alla necessità di rivalutare alla data della stima le spese documentate e sostenute dal Sig. [redacted].

B) Il C.T. di parte attrice, ha fatto osservazioni alle risposte del C.T.U. con riferimento ai seguenti quesiti:

- ***quesito D)*** *(vedasi allegato n. 17)* ed in particolare in merito al prezzo applicato per la stima, ritenendo che doveva esser applicato il prezzo medio desunto dalla "banca dati dell'Agenzia delle Entrate", così scrive testualmente, ma a veder dagli importi richiamati e dal tipo di tabella allegata in calce alle osservazioni, si deduce che volesse intendere "la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio; le osservazioni riguardano inoltre la superficie utilizzata, infatti lo stesso C.T. richiama un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

coefficiente di trasformazione da superficie convenzionale netta, a lorda, lasciando intendere quindi che dalla risposta del C.T.U. al relativo quesito, abbia dedotto (erroneamente) che sia stata utilizzata una superficie netta;

- quesito E prima e seconda parte) *(vedasi sempre l'allegato n. 17)* con particolare riferimento alla prima parte, le osservazioni riguardano il criterio di calcolo dell'indennità di occupazione, il C.T. contesta di poterlo fare col criterio dell'equo canone e richiama la stessa banca dati "dell'Agenzia delle Entrate", di cui al punto precedente, analogamente si presume volesse intendere, visto i dati richiamati, "la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio", che oltre ai valori di mercato riporta anche i valori di locazione; con particolare riferimento alla seconda parte, del quesito E, le osservazioni riguardano la quota per le migliorie documentate dal Sig. [redacted] i cui valori sono stati ritenuti congrui dal C.T.U., il C.T. di parte, ritiene di dover imputare allo stesso [redacted] solo una quota pari al 50%, sostenendo che non c'è certezza su chi le abbia effettivamente sostenute.

Il C.T.U. precisa che le risposte alle osservazioni dei C.T. di Parte, vengono per praticità di consultazione inserite in calce alla risposta del relativo quesito già formulata dal C.T.U., con inserimento dei relativi commenti o delle eventuali modifiche in caso di accoglimento parziale o totale dell'osservazione stessa.

_ Risposte ai Quesiti _

- Quesito a -

I beni oggetto della massa da dividere risultano gli immobili posti in Cascina frazione San Frediano a Settimo, Via Macerata n. 145, ovvero il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fabbricato per civile abitazione elevato due piani fuori terra, corredato di cortile di proprietà su tutti i lati sul quale insistono in prossimità del lato est due piccoli fabbricati accessori ad un solo piano fuori terra ed al servizio dello stesso, (tutto quanto risulta più dettagliatamente descritto al punto successivo "quesito b"). La proprietà attuale degli immobili appartiene per 1/4 ciascuno alle parti in causa, a dette quote si è giunti in seguito alle seguenti successioni ereditarie:

la prima successione, *è stata quella di* [redacted] nata a [redacted] il [redacted], ivi apertasi in data 17 settembre 2008, la stessa deteneva la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni col coniuge [redacted]; si è devoluta per legge allo stesso coniuge superstite ed agli eredi legittimi, ovvero i figli [redacted] e [redacted] ed ai nipoti [redacted] e [redacted], rispettivamente figli dei figli premorti del De cuius, ovvero di [redacted] e [redacted]; detta successione è stata presentata in data 17 settembre 2009 presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa registrata al n° 67 Vol. 127, trascritta alla Conservatoria dei registri immobiliari di Pisa in data 16 ottobre 2009 al n. 12133 di registro particolare e n. 20482 di registro generale.

la seconda successione, *è stata quella di* [redacted] nato a [redacted] il [redacted], ivi apertasi in data 5 Ottobre 2008, lo stesso al momento dell'apertura deteneva oltre alla quota di 1/2, già in regime di comunione legale dei beni con la Moglie [redacted] anche la quota pervenutagli per successione della medesima (come sopra specificato) per un totale di 4/6, anche questa quota si è devoluta per legge agli stessi eredi legittimi, già specificati per la precedente, quindi ad oggi i Sig.ri [redacted],

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted], [redacted] ed [redacted] risultano titolari della quota di proprietà indivisa di 1/4 ciascuno come sopra specificato. Quest'ultima successione è stata presentata in data 6 ottobre 2009 presso l'Agenzia delle Entrate di Pontedera, registrata al n° 48 Vol. 1, per la stessa si evidenzia che non risulta agli atti della conservatoria competente la relativa trascrizione.

Per completare la storia al ventennio si deve risalire alla provenienza precedente le successioni di sui sopra ed in particolare, il Sig. [redacted] acquistò la proprietà del terreno dove poi vennero costruiti i fabbricati oggi esistenti, con atto Notaio Mauro Lemmi del 1 luglio 1968, Registrato a Pontedera il 15 luglio 1968 al n° 4948 Vol. 179; dopo la costruzione del fabbricato principale, sempre con atto Lemmi del 12 gennaio 1978, veniva stipulata la Convenzione per assoggettamento dei beni al regime di Comunione legale tra coniugi, quindi con detto atto, Repertorio n° 120647, Fascicolo n° 8165, Registrato a Pontedera in data 30 gennaio 1978 al n° 969 Vol. n° 193 e trascritto presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Pisa in data 9 febbraio 1978 al n° 1583 particolare e n°1901 generale, gli immobili diventavano di 1/2 ciascuno, fra i coniugi in [redacted] e [redacted], in regime di comunione legale dei beni. *(per tutto quanto sopra vedasi allegato n. 4 e 5*, visure ipotecarie a nome di [redacted] e di [redacted], con le relative Note degli atti rilevanti e visure storiche catastali di tutte le unità immobiliari).

- Quesito b -

L'immobile è ubicato nel Comune di Cascina frazione San Frediano a Settimo, Via Macerata n. 145, trattasi di fabbricato per civile abitazione, indipendente ed elevato due piani fuori terra, a forma regolare, con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

copertura a tetto del tipo a padiglione, è corredato di cortile di proprietà su tutti i lati sul quale insistono in prossimità del lato est due piccoli fabbricati accessori ad un solo piano fuori terra.

- Il fabbricato principale si sviluppa come sopradetto su due piani, ed in particolare:

_ *al piano primo*, raggiungibile tramite scala interna alla quale si accede dall'adiacente loggiato, si sviluppa l'abitazione vera e propria, il piano ha un'altezza utile interna di circa ml.2,83 ed è composta dalla zona giorno suddivisa in soggiorno, sala da pranzo e cucina; questi locali risultano tutti comunicanti fra loro mediante ampie aperture ad arco ricavate sulle pareti tramezze interne, il soggiorno è dotato anche di terrazzo e di caminetto prefabbricato in parte rifinito in pietra a faccia vista. Dalla zona giorno si accede alla zona notte mediante un doppio disimpegno, il primo dei quali è dotato di quattro porte che conducono rispettivamente, una sul ballatoio del vano scala proveniente dal piano terra, una alla sala da pranzo, una al secondo disimpegno della zona notte e l'ultima ad un locale utilizzato come studio, che catastalmente ed urbanisticamente risulta destinato a laboratorio artigiano. Il secondo disimpegno al servizio della zona notte, conduce mediante le rispettive porte alle tre camere matrimoniali ed al bagno, quest'ultimo è l'unico che serve l'intero piano ed è dotato dei seguenti accessori, W.C., Bidet, Lavabo e Vasca. L'appartamento è rifinito con pavimentazione in monocottura, di vari formati e coloriture, è dotato di porte interne in legno tamburato, ad eccezione di quella posta fra ballatoio di arrivo scala ed il disimpegno giorno, dove trovasi installato un portoncino blindato sicuramente di più recente realizzazione rispetto al resto; le finestre

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sono in legno e vetri così come la porta che dal soggiorno conduce sull'adiacente terrazzo, tutte le aperture risultano dotate di avvolgibili in p.v.c. con interposte zanzariere installate su telaio in alluminio; il bagno è pavimentato e rivestito in ceramica, e per la tipologia dei materiali così come i relativi sanitari si deduce che non sono i materiali originari risalenti all'epoca della costruzione, ma che sicuramente è stato rifatto in epoca più recente.

L'appartamento è dotato di impianti che risalgono prevalentemente all'epoca della costruzione, l'impianto elettrico è sotto traccia e sfilabile, l'impianto termico è composto da tubazioni in rame e radiatori in ghisa, con caldaia a metano che produce anche acqua calda sanitaria, la stessa è posizionata nell'apposito locale al piano terra; l'unico impianto più recente è quello di allarme ed è composto da centrale, tastiera di programmazione e comando, sirena esterna, alcuni sensori volumetrici ed altri sensori applicati agli avvolgibili. Dal punto di vista della classificazione energetica, tenuto di conto dell'epoca di costruzione e conseguentemente della tipologia degli impianti, infissi e quant'altro, si ritiene che lo stesso pur essendo sprovvisto del relativo certificato, appartenga sicuramente alla classe più scadente ovvero la "G".

- *al piano terra,* che ha un'altezza utile interna di circa ml. 2,10, si trovano tutti locali accessori, al servizio dell'abitazione ed in particolare, dalla zona ingresso da dove si diparte la scala interna, che mette in collegamento i due piani, si trovano due porte, una è il portoncino di accesso a due ante, che conduce all'adiacente loggiato, quest'ultimo affaccia con due lati sull'adiacente cortile, mentre sul terzo lato trovasi il locale garage al quale si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

accede mediante ampia apertura che di fatto risulta priva di infisso; dalla seconda porta del suddetto ingresso, si accede a tutto il resto del piano terra, mediante ampio disimpegno che conduce rispettivamente a tre locali di sgombero, nel più grande dei quali risulta anche installata una cucina completa di tavolo da pranzo; questo locale è dotato di ripostiglio e di porta che conduce all'esterno del fabbricato; trovasi inoltre un locale lavanderia, un bagno ed un locale cantina, sia la lavanderia che la cantina sono dotate di porta che conduce direttamente all'esterno del fabbricato. Come ultimo locale del piano terra trovasi la centrale termica, è in adiacenza alla cantina ed è accessibile solo dall'esterno. Tutti i locali accessori del piano terra sono dotati di infissi in alluminio e vetri con inferriata e zanzariere installate su telaio in alluminio, ad eccezione delle porte esterne di cantina, centrale termica e lavanderia che sono in ferro verniciato e prive di vetri.

Il fabbricato è composto da una struttura portante in muratura tradizionale con solai in laterocemento e tramezzature interne sempre in laterizio, tutte le murature sono intonacate e tinteggiate e si presentano in un normale stato di conservazione e manutenzione ad eccezione di varie pareti del piano terra dove si evidenziano porzioni di intonaco alterate con evidenti tracce di umidità di risalita *(vedasi foto del piano terra all'interno del relativo fascicolo allegato n° 1)*; il fabbricato è circondato da marciapiede pavimentato su tutti i lati.

Il cortile annesso ha una forma trapezoidale, una superficie di circa mq. 588 oltre all'area occupata dai sovrastanti fabbricati, allo stesso si accede da detta Via Macerata mediante ampio cancello carrabile a due ante, con adiacente cancello pedonale, tutto il cortile è intermante recintato, in parte in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

muratura con sovrastante frangisole in laterizio, in parte in muratura, in parte in muratura con sovrastante rete a maglia sciolta ed in parte sul lato est, (opposto rispetto alla strada comunale) è delimitato da elementi prefabbricati in c.l.s. incastrati ai relativi pilastrini di sostegno. Il cortile risulta sistemato a giardino con tappeto erboso di varia natura, in parte risulta lastricato e/o pavimentato in c.l.s., prevalentemente nelle zone circostanti i fabbricati e nei percorsi carrabili e/o pedonali *(vedasi per i dettagli la planimetria allegata, allegato n. 10, e relativa documentazione fotografica)* all'interno del giardino sono presenti alcune piante di media grandezza disposte sui lati principali del fabbricato, oltre ad alcune aiuole con rose ed altre piante da giardino, sparse sui vari lati; è in fine presente una siepe di media grandezza a ridosso della recinzione lato strada, *(vedasi documentazione fotografica, dell'esterno, nel relativo fascicolo allegato n°1).*

Si evidenzia che il cortile di pertinenza rilevato non ha esatta corrispondenza con quello rappresentato sulle relative planimetrie catastali e relativa mappa, si presume che ci siano stati aggiustamenti nel tempo con riferimento ai relativi confini che comunque risultano (come già esposto sopra), materializzati da recinzioni esistenti; fa eccezione il lato est che pur essendo recintato a filo dei fabbricati accessori, è sempre visibile oltre detta recinzione una fossetta di campagna parzialmente intubata, che normalmente delimita ed identifica il confine, cosa confermata anche dalla planimetria catastale che indica una porzione del resede di proprietà che si estende oltre detto allineamento fra i fabbricati accessori. *(vedasi documentazione fotografica, dell'esterno, nel relativo fascicolo allegato n°*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*1, foto **19 a** e **b**).*

All'estremità est, del cortile si trovano i due locali accessori dei quali:

_ uno in prossimità dell'angolo Nord-est, costituito da unico locale destinato a magazzino, della superficie di circa mq.28,60, realizzato con gli stessi elementi prefabbricati dell'adiacente recinzione e coperto con onduline in fibrocemento appoggiate su traliccio in ferro, a formare un tetto a capanna; il locale è dotato di ampia porta a due ante (che consente anche un accesso carrabile) e di una finestra, entrambe realizzate con infisso in ferro a struttura leggera, il pavimento è costituito da un massetto in c.l.s..

_ il secondo locale, si trova in prossimità dell'angolo sud-est, è di struttura e forma simile al precedente ma risulta suddiviso in due locali contigui destinati a pollaio, (di fatto in disuso) per una superficie complessiva di circa mq. 22,16, la copertura, realizzata con onduline in fibrocemento appoggiate sulla parete centrale a formare un tetto a capanna; il locale è dotato di due porte ad un'anta e due piccole finestre, entrambe realizzate con infisso in ferro a struttura leggera e vetri, in pessimo stato di conservazione, il pavimento è costituito da un massetto in c.l.s..

Al momento del sopralluogo gli immobili in oggetto risultavano occupati ed utilizzati dal coerede, Sig. [redacted] e famiglia.

Il fabbricato nel suo insieme risulta descritto e rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina, Agenzia del Territorio di Pisa nel foglio 31 particella 633 ed in particolare:

- dal sub. 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 19 e rendita catastale €. 52,99 per quanto riguarda *il garage;*

- dal sub 3, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 29 e rendita catastale €.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

71,89 per quanto riguarda *il locale magazzino;*

- dal sub 5, categoria C/3, classe 3, consistenza mq.13 e rendita catastale €. 60,43 per quanto riguarda *il laboratorio artigiano* (di fatti adibito a studio);

- dal sub 6, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 10 e rendita catastale €. 1.244,66 per quanto riguarda *l'abitazione al piano primo*, gli accessori al piano terra ed il pollaio in corpo di fabbrica staccato;

(vedasi alleg. n. 5 e 6)

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato risulta inserito in zona residenziale di completamento "B1", è posizionato in zona periferica al limite del centro abitato ed il lotto su cui insiste, tenuto di conto dei fabbricati ivi insistenti è da ritenersi praticamente saturo, salvo l'eventuale incremento una tantum pari a mq. 40 di superficie utile o del 30% di quella esistente, che prevede lo strumento urbanistico comunale per tali lotti.

- Quesito c -

Tenuto di conto delle quote di comproprietà esistenti sugli immobili, come sopra specificato e della conformazione degli stessi, si può asserire che non è attuabile un progetto di comoda divisione.

- Quesito d -

In base a quanto asserito al punto precedente, i beni non si possono ritenere divisibili, tenuto di conto del loro stato attuale, trattandosi di più unità immobiliari catastali ma di fatto costituenti una sola abitazione e relativi accessori; sarebbe impensabile ed inattuabile una divisione del fabbricato stesso per formare quattro quote idonee a soddisfare le rispettive quote di 1/4 di ciascun comproprietario. Quindi le uniche strade seguibili per sciogliere la comproprietà saranno: a) quella di assegnare l'immobile nel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

suo insieme ad uno o più comproprietari eventualmente interessati, i quali dovranno liquidare gli altri in denaro, fatte le dovute considerazioni e compensazioni con particolare riferimento a tutti gli altri elementi di spesa, riportati negli atti di causa; b) alienare a terzi con vendita all'incanto e ripartire i proventi in quota-parte, salvo le compensazioni di sui sopra.

Ciò premesso si è provveduto alla determinazione dell'attuale valore di mercato, per far ciò si è adottato il criterio del più probabile prezzo di mercato, che è stato determinato con una stima sintetica comparativa, confrontando i valori di immobili con le stesse caratteristiche dei beni oggetto di valutazione, scaturiti da accordi di compravendita maturati in un normale equilibrio di forze contrattuali tra venditore e acquirente, con riferimento all'attualità.

Tali valori, fra l'altro non si discostano da quelli alla data di apertura delle successioni, poiché il mercato immobiliare, in relazione all'andamento economico generale, ha subito in questi ultimi anni un forte arresto a causa dell'elevata offerta e dell'esigua domanda.

Il parametro adottato nella valutazione è la superficie commerciale, espressa in mq, applicando dei coefficienti correttivi di ragguaglio in base all'utilizzo ed alla destinazione come in seguito specificato, ovvero:

- le superfici coperte di tutte le unità immobiliari dei fabbricati sono state conteggiate al lordo dei muri divisori interni e dei muri perimetrali, e comprendono metà spessore dei muri di separazione da altre unità immobiliari;
- le superfici dei Locali di sgombero, servizi, accessori e garage al piano terra dell'abitazione principale sono state conteggiate al 50% per tenere di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

conto anche dell'altezza ridotta;

- la superficie del porticato al piano terra è stata conteggiata al 33%;

- i fabbricati accessori in corpo di fabbrica staccato, sono stati conteggiati al 25%, proprio per tenere di conto della loro modesta consistenza e tipo di struttura;

- la superficie del terrazzo è stata conteggiata al 10 %;

- la superficie del resede di proprietà, a comune fra le varie unità immobiliari, è stata conteggiata secondo una percentuale intermedia rispetto allo standard, proprio per tenere di conto dell'estensione dello stesso, della destinazione delle superfici e della relativa utilità che da al fabbricato, si è quindi ritenuto opportuno applicare il 5%.

Si precisa che per il locale al piano primo, catastalmente destinato a laboratorio artigiano, ma di fatto utilizzato all'attualità a fini abitativi come studio, ai fini della valutazione si è ritenuto opportuno tenere di conto dell'effettivo utilizzo e come tale è stato ricompreso nella superficie abitativa dell'abitazione.

In riferimento a tutto quanto sopra esposto, per il calcolo delle superfici commerciali si rimanda alla relativa Tabella, *(allegato n. 14)*, dalla stessa si ottiene una superficie commerciale totale pari a mq. 267,24 alla quale applicando il prezzo medio come sopra determinato pari ad €. 1.650,00/mq. si ottiene **un valore totale pari ad €. 440.946,00 arrotondabile per eccesso ad €.441.000,00** (diconsi euro quattrocentoquarantunomila/00).

In merito alle osservazioni fatte dal C.T. di parte attrice nel corso del 2° sopralluogo all'immobile, con particolare riferimento agli arredi ed all'attribuzione del relativo valore, il C.T.U. pur avendo provveduto alla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

documentazione fotografica degli stessi, ritiene che la loro stima non rientra fra i quesiti posti.

_ Risposte alle osservazioni dei C.T. di Parte, in merito al

"quesito d"

Con riferimento alle osservazione del C.T. di parte convenuta in merito al criterio di scelta del prezzo attribuito per la stima, si precisa che il C.T.U. ha svolto un'appropriata indagine di mercato attingendo da dati reali, come già illustrato nell'originaria risposta al quesito, è chiaro che in mancanza di appropriate banche dati, ha provveduto, contattando agenzie immobiliari e tecnici della zona, che avessero dati reali da elaborare. Nella perizia è stato riportato il dato finale, derivato dalla suddetta ricerca e dalla relativa elaborazione, attuando le necessarie considerazioni del caso in base all'esperienza professionale maturata, al fine di tenere di conto anche della particolare situazione degli ultimi anni, del mercato immobiliare.

In merito alla superficie utilizzata per la stima, con particolare riferimento alla superficie del vano scala computato al piano terra, si ritiene giusta l'osservazione e come tale si apportano le relative modifiche alla tabella *(allegato 14)* ed alla planimetria del piano terra inserita all'interno dell'*allegato 10* dalla quale si desumono le superfici computate; gli allegati sopra richiamati, con inserite le modifiche apportate, vengono per praticità individuati come *(allegato 14 bis)* ed *(allegato 10 bis)* nei quali risulta evidenziato lo scomputo della superficie del vano scala al piano terra, ma limitatamente alla porzione occupata dalla scala e dal relativo vuoto sul piano stesso, per una superficie di mq. 9,62.

Per quanto riguarda il coefficiente utilizzato per il ragguaglio della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

superficie del resede, non si ritiene opportuno accogliere la relativa osservazione, dimezzando ulteriormente il valore dello stesso, proprio per tenere di conto delle caratteristiche dimensionali del resede stesso, dell'utilità che ne dà ad un fabbricato di queste dimensioni, sia per le potenzialità attuali che future, oltre a tutto quanto già considerato nell'elaborazione della relativa tabella.

Con riferimento alle osservazioni del C.T. di parte attrice, ed in particolare in merito al prezzo al mq. applicato per la stima, si evidenzia che, nonostante i diversi criteri adottai dal C.T.U. per la determinazione del prezzo, come già illustrato nella risposta al quesito, detto valore rientra comunque anche nella fascia dei valori richiamati dal C.T. di parte, ovvero contenuti nella "banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio"; lo stesso C.T. riterrebbe giusto applicare il valore medio per la tipologia di fabbricato, che si attesterebbe ad €.1.950,00 al Mq., mentre quello determinato dal sottoscritto si avvicina soprattutto al prezzo minimo, ovvero ad €. 1.650,00 per le motivazioni già spiegate nella risposta originaria al quesito, ritiene quindi di non dover apportare modifiche al prezzo originariamente attribuito. Per quanto riguarda la superficie utilizzata, il C.T. richiama un coefficiente di trasformazione da superficie convenzionale netta a lorda, ma prende per riferimento (erroneamente) la superficie convenzionale desunta dal prospetto per il calcolo dell'equo canone (pari a mq. 264,75); si precisa che il calcolo originario per la determinazione del valore dell'immobile era stato sviluppato con riferimento alla superficie commerciale, riportata nella tabella *(Allegato 14)*, oggi corretta con la Tabella *(Allegato 14bis)*, dette superfici erano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

inequivocabilmente evidenziate con diverse coloriture sulle relative planimetrie riportate nell'*allegato 10* oggi corretto con (*allegato 10 bis)* ciò per rimarcare che la superficie commerciale utilizzata dal C.T.U. derivava già dalla superficie lorda delle varie porzioni di immobile e come tale non ritiene opportuno apportare ulteriori modifiche alla sopra citata tabella *(Allegato 14bis)*.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo di conto delle osservazioni parzialmente accettate, si rivede la parte terminale della risposta al quesito evidenziando che per il calcolo delle superfici commerciali definitive si rimanda alla relativa Tabella, *(Allegato 14bis),* dalla stessa si ottiene una ***superficie commerciale totale pari a mq. 262,44*** alla quale applicando il prezzo medio come già determinato pari ad **€. 1.650,00/mq**. si ottiene **un valore totale pari ad €. 433.026,00 arrotondabile per difetto ad €.433.000,00** (diconsi euro quattrocentotrentatremila/00).

- Quesito e -

Per determinare il corrispettivo del godimento esclusivo degli immobili, si è proceduto come di consuetudine in queste circostanze, al calcolo dell'Equo canone secondo i criteri stabiliti dalla Legge 392/78.

A tale scopo si è provveduto in primo luogo alla determinazione della "superficie convenzionale" dell'intero immobile, comprese le pertinenze, utilizzando la planimetria ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo avvenuto alla presenza dei C.T. di parte e riportato sulle planimetrie *(allegato n° 10)*. Il criterio seguito per il calcolo è stato quello della superficie utile e come tale al netto di pilastri, sporgenze, soglie ecc.. Alle suddette superfici sono stati poi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

applicati i coefficienti stabiliti dalla suddetta legge (art.13) per la determinazione della "superficie convenzionale" determinata in mq. 264,75. *(vedasi allegato n° 12)*

Esaminando ed elaborando poi tutti gli elementi che concorrono alla determinazione dell'Equo Canone stabiliti dalla L. 392/78 (art. da 12 a 21) si è proceduto a determinare il costo unitario di produzione (corrispondente ad €.119,57) ottenuto partendo dal costo base al mq. utilizzato per gli immobili (come quello di cui trattasi) la cui costruzione sia stata ultimata entro il 31-12-1975 (ovvero €. 129,11). Elaborando tali dati si è quindi giunti alla determinazione del canone annuo alla data suddetta ovvero €. 1.584,39.

Tale importo è stato poi aggiornato all'anno 2008, (preso come riferimento di inizio della locazione in seguito all'apertura delle relative successioni); successivamente di anno in anno è stato adeguato fino all'attualità, applicando, per ciascun periodo di riferimento, i vari adeguamenti agli aumenti Istat come riportato nella tabella "b" *(allegato 13)*.

Quanto riportato, (nell'ultima colonna denominata canone annuo) della tabella "b" *(allegato 13)* di cui sopra, è l'indennità annua di occupazione per ogni anno di riferimento dall'ottobre 2008 al settembre 2012.

Se, come deducibile dagli atti di causa il godimento esclusivo è stato di fatto esercitato solo da parte del Sig. [redacted] e dalla propria famiglia, in quanto erede convivente con i genitori, lo stesso dovrà corrispondere agli altri comproprietari che non ne hanno usufruito, un importo proporzionale alla loro quota di possesso, ovvero ¼ dell'intero, come schematicamente riportato nella tabella "c" *(allegato 13)*, e per l'intero periodo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'occupazione, ovvero dall'ottobre 2008 fino a che non sarà attuata la divisione.

Per quanto riguarda la seconda parte del quesito, ovvero il valore delle migliorie che il Sig. [redacted] ha apportato al fabbricato durante il periodo della sua convivenza con i genitori, punti da 1 a 6 dell'udienza del 8.11.2011, esaminata la documentazione prodotta a dimostrazione delle relative spese, si ritiene, che gli importi così come dettagliatamente riportati nella seconda memoria della parte convenuta, da parte dell'Avvocato [redacted] per il Sig. di [redacted] che per praticità si riportano di seguito, ovvero:

punto 1) Fornitura e posa del caminetto nel soggiorno (anno 1982) per lire 1.500.000

pari ad **€. 774,68**;

punto 2) Imbiancatura di tutta la casa (anno 1995) per lire 4.000.000 pari ad **€. 2.065,83**;

punto 3) Taglio dei pini (anno 1995) per lire 2.000.000 pari ad **€. 1.032,91**;

punto 4) Fornitura e posa del bagno al piano primo (anno 1999) per lire 8.400.000

pari ad **€. 4.338,24**;

punto 5) Fornitura e posa dell'Impianto di allarme (anno 2005) pari ad **€. 1.856,34**;

punto 6) Fornitura e posa delle zanzariere alle finestre (anno 2006) pari ad **€. 965,00**;

tenuto di conto del periodo di esecuzione della singola opera o fornitura o prestazione, ***si possono ritenere congrui i relativi valori.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Risposte alle osservazioni dei C.T. di Parte, in merito al

"quesito e"

Con riferimento alle osservazione del C.T. di parte convenuta, in merito alla seconda parte del quesito, con particolare riferimento alla necessità di rivalutare alla data della stima le spese documentate e sostenute dal Sig. [redacted] considerato che sullo stesso argomento sono state fatte osservazioni anche dal C.T. di parte attrice, le quali sono riportate in seguito al relativo punto, il sottoscritto provvederà per praticità ad unificare le risposte alle relative osservazioni, nelle pagine a seguire.

Con riferimento alle osservazioni del C.T. di parte attrice, ed in particolare alla prima parte dello stesso, per quanto riguarda la determinazione dell'indennità di occupazione, rivalutando il metodo di calcolo inizialmente adottato, visto il caso specifico, ovvero per tenere di conto che l'occupante, è comunque uno dei comproprietari e come tale rimane difficile fare riferimento a reali canoni derivanti da libera contrattazione di mercato, regolati dalla legge sulla domanda e l'offerta, sottolineando comunque che nel quesito viene richiesta la determinazione dell'indennità di occupazione, il sottoscritto ritiene di accogliere parzialmente le osservazioni fatte dal C.T. di parte attrice. Quindi nell'intento di rideterminare l'indennità di occupazione alla luce delle suddette osservazioni, tenendo di conto della "banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio", provvede prima di tutto, in alternativa al calcolo della superficie convenzionale utilizzata nel caso dell'equo canone, a creare una nuova tabella per determinare le superfici utili nette, necessarie per il nuovo calcolo, ritenendo opportuno di rifarsi alla tabella per il calcolo delle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

superfici commerciali *(allegato 14bis)* rivista ed integrata dopo le osservazioni di cui al quesito D. Nella nuova tabella, inserita come *(Allegato 18),* si evidenzia che, ripartendo dalla superficie Commerciale (lorda) delle distinte porzioni di fabbricato ed applicando in base alle caratteristiche dello stesso, il relativo coefficiente di ragguaglio, si ottiene la *superficie netta totale pari a mq. 226,66.* Detta superficie viene presa di riferimento al fine della determinazione dell'indennità di occupazione, facendo riferimento alla "banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio" riferita al 2° semestre 2011 (ultima disponibile che fra l'altro coincide nei valori, con quella del 2° semestre 2010) che si allegano in copia *(Allegato n. 19);* scegliendo il valore minimo di locazione, per le motivazioni sopra enunciate, con riferimento alla tipologia di fabbricato, *pari ad €. 5,30 al mq. di superficie netta per mese*, si ottiene dal prodotto dei dati poi moltiplicato per le 12 mensilità, il canone annuo attuale pari ad **€. 14.415,60**, come dettagliatamente riportato nella parte finale della tabella inserita *(nell'Allegato 18).* Ottenuto questo dato che è chiaramente riferito all'attualità, riutilizzando ed aggiornando la tabella "b" *(oggi rinominata "b-bis")* e la tabella "c" *(oggi rinominata "c bis")* si provvede alla determinazione del canone o meglio dell'indennità di occupazione, per gli anni precedenti. Partendo dall'attualità e scomputando gli incrementi ISTAT (come decrementi) fino ad arrivare al canone riferito al 2008.

Il dettaglio di quanto sopra esposto è stato riportato nelle suddette tabelle **"b bis"** e **"c bis"** inserite come *(allegato 13 bis)* ed in particolare, in quest'ultima, risulta come già per la soluzione originaria, l'indennità che il Sig. [redacted] dovrà corrispondere agli altri comproprietari che non

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ne hanno usufruito, per un importo proporzionale alla loro quota di possesso, ovvero ¼ dell'intero ciascuno, e per l'intero periodo dell'occupazione, ovvero dall'ottobre 2008 fino a che non sarà attuata la divisione.

Con particolare riferimento *alla seconda parte, del quesito E*, le osservazioni riguardano la quota da imputare al Sig. [redacted], per le migliorie documentate dallo stesso, con riferimento ai valori che sono stati ritenuti congrui dal C.T.U.. Per la risposta a questo punto, come già detto, con riferimento alle osservazioni del C.T. di parte convenuta, il sottoscritto ritiene appropriato darne una unica, facendo riferimento alle osservazioni di entrambe le parti. Quindi, prima di tutto è da evidenziare che il C.T.U. per la risposta già data, alla parte del quesito di cui trattasi, tenendo di conto (come richiamato nello stesso quesito), della documentazione agli atti, non poteva che limitarsi ad esprimere il proprio parere in merito alla congruità o meno dei valori delle opere riportate nell'elenco, in considerazione dell'epoca della relativa realizzazione, anziché fare una stima vera e propria. In secondo luogo, l'aver ritenuto congruo l'importo delle spese/migliorie sostenute dal Sig. [redacted] non voleva assolutamente dire che fossero anche giustamente conguagliabili fra le parti; visto che per far ciò andrà tenuto di conto anche della tipologia della spesa stessa, della relativa documentazione prodotta a dimostrazione dell'importo delle opere, del periodo di esecuzione delle stesse e di chi le abbia effettivamente sostenute.

Quindi, tenendo di conto che *l'osservazione del C.T. di parte convenuta* è da ritenersi giusta, nel caso che dette opere vadano in qualche modo computate

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

con gli altri comproprietari e per far ciò, andranno giustamente rivalutate alla data di stima, mediante il criterio di attualizzazione; tenendo di conto anche delle *osservazione del C.T. di parte attrice*, che ritiene di dover imputare allo stesso [redacted] solo una quota pari al 50%, sostenendo che non c'è certezza su chi le abbia effettivamente sostenute; nasce prima di tutto l'esigenza di fare delle considerazioni più ampie con riferimento a dette spese, ovvero:

- le stesse sono state sostenute, nel periodo antecedente la successione di entrambe i genitori e come tale quando il Sig. [redacted] coabitava con la propria famiglia nel fabbricato di proprietà dei genitori stessi;
- sarà importante fare distinzione fra quelle spese riguardanti opere assimilabili ad una manutenzione straordinaria, che hanno comportato innovazione e quindi rivalutazione del fabbricato in oggetto, spese che normalmente sono affrontate dalla proprietà; rispetto a quelle riguardanti opere assimilabili all'ordinaria manutenzione, normalmente queste hanno minor incidenza sulla rivalutazione del fabbricato stesso ed una durata nel tempo assai più ridotta, ed inoltre, vengono normalmente sostenute dall'occupante;
- dette opere risultano dettagliatamente elencate, come già detto nella risposta del C.T.U. al relativo quesito, ma non risultano altrettanto dettagliatamente documentate, almeno a valutare dalla documentazione allegata agli atti, con riferimento alle pezze di appoggio, che risultano parziali, visto che riguardanti solo alcune voci di spesa.

Quindi stando a quanto sopra esposto, ritenendo il C.T.U. di aver fin dall'origine risposto al quesito vero e proprio che gli è stato formulato, ma

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ritenendo comunque che le considerazioni di cui sopra siano utili per le successive decisioni da prendere, il sottoscritto, accogliendo parzialmente le osservazioni dei C.T.P., provvede con opportuna tabella che viene identificata come *(allegato 20)* all'attualizzazione delle suddette spese; nella stessa sono state evidenziate in **"grassetto"**, quelle spese che come tipologia di opera sono assimilabili alla manutenzione straordinaria e come tali, per quanto sopra esposto, che possano aver determinato un incremento, se pur modesto, dell'attuale valore dell'immobile. Sempre nella stessa tabella risultano inserite *"in corsivo e sottolineato"*, le opere per le quali non è stata reperita nei fascicoli agli atti, alcuna documentazione che ne attesti l'importo della spesa sostenuta, e/o il relativo periodo.

- Quesito f -

Il fabbricato principale è stato costruito in forza di Nulla Osta 196/1968 rilasciato dal Comune di Cascina il 04 Luglio 1968 e richiesto da [redacted] Successivamente l'immobile è stato interessato da lavori di trasformazione di prospetto consistenti nella chiusura di due finestre al piano primo, (zona soggiorno), questo intervento è stato autorizzato con Concessione Edilizia n° 235/1980 rilasciata il 27 Giugno 1980, in seguito alla relativa domanda del [redacted] A seguito di ulteriore richiesta inoltrata da [redacted] e [redacted], è stata rilasciata dal Comune di Cascina in data 18 marzo 1993 la Concessione Edilizia n° 244/1992 con cui veniva autorizzata, la modifica della destinazione d'uso da camera/studio a locale artigiano del locale al primo piano (adiacente il vano scale) di detto fabbricato. Per quest'ultimo cambio d'uso veniva attuato senza opere edili, ed alla condizione che l'attività da svolgervi non fosse né

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rumorosa né malsana, proprio perché praticamente era posizionato all'interno dell'abitazione vera e propria; tant'è vero che fù richiesto al solo scopo di farvi svolgere l'attività di magliaia alla Sig.ra [redacted] nuora dei proprietari ([redacted] e [redacted]). È chiaro quindi che il cambio d'uso è più teorico che pratico, perché una volta cessata l'attività semplicemente cambiando gli arredi è stato ripristinato l'uso originario.

Per quanto riguarda i locali accessori in corpo di fabbrica staccato, gli stessi furono costruiti in assenza di titolo abilitativo e quindi interessati da Condono Edilizio (ex L.47/85) e più precisamente, fù presentata domanda di condono edilizio da [redacted] per entrambi i manufatti in data 24.03.1986, protocollo n. 00612 alla quale seguirono il rilascio delle relative concessioni in sanatoria ed in particolare: la n° 1581 del 28 novembre 1992 che riguardava il Locale Magazzino e la n° 1582 del 28 novembre 1992, che riguardava il manufatto composto da due locali ad uso pollaio (annesso all'abitazione). *(per tutte le pratiche di cui sopra, vedasi allegato n°9)*

Quanto sopra esposto riepiloga la storia urbanistica del fabbricato e relativi accessori, mentre con riferimento alla relativa conformità e commerciabilità è da evidenziare quanto segue:

- gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n° 244/1992, sopra richiamata, rappresentavano già nello "stato attuale" ovvero quello antecedente la modifica, una distribuzione interna conforme allo stato di rilievo (ad oggi) ma parzialmente difforme allo stato autorizzato con il Nulla Osta originario ed in particolare:

- al piano terra risulta chiusa la porta tra il garage e il locale di sgombero adiacente, l'ampio locale di sgombero previsto in adiacenza alla scala,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

risulta suddiviso in due locali di sgombero più piccoli ed un corridoio, la superficie della cantina è stata ridotta, a vantaggio dell'adiacente locale di sgombero, in detto spazio è stato ricavato anche un ripostiglio con accesso dal locale stesso, a quest'ultimo locale di sgombero è stato dato accesso diretto anche dal suddetto disimpegno, ricavando un'apertura sul relativo muro portante (sul grafico risulta anche una destinazione a "cucina"); tale modifica di destinazione d'uso non risulta appropriata in quanto non autorizzata nel Nulla Osta Originario e non sanabile a causa della ridotta altezza dell'intero piano terra (pari a ml. 2,10).

- al piano primo risulta variata la larghezza e la forma del disimpegno della zona giorno, risulta chiusa la porta che da detto disimpegno conduceva al soggiorno e risulta un'apertura diretta fra la zona pranzo ed il soggiorno, anche l'apertura fra zona pranzo e cucina risulta traslata.

Tutte le modifiche sopra descritte, risultano ben evidenziate in apposita planimetria, *(Allegato n° 11)* e mostrano le difformità interne scaturite dal confronto tra lo stato autorizzato e lo stato di rilievo; le stesse sono complessivamente descrivibili come una diversa distribuzione degli spazi interni e non riguardano ne modifiche prospettiche ne aumento di superficie coperta o volume.

Oltre alle modifiche di cui sopra si dovrà tenere di conto anche della ripristinata destinazione ad abitazione del Locale Artigianale del primo piano, quindi, ai fini della commerciabilità ai sensi della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche, si ritiene necessaria la regolarizzazione di dette opere/difformità, mediante pratica per "Attestazione di Conformità in Sanatoria"; per tale adempimento si prevedono il pagamento di una sanzione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pari a €. 516,00 per la regolarizzazione di tutte le modifiche interne, mentre per la regolarizzazione del cambio d'uso è previsto il pagamento di oneri concessori in proporzione ai relativi metri cubi del locale, corrispondenti ad €. 760,00 circa, ed analoga cifra andrà versata a titolo di oblazione; a quanto sopra si dovranno sommare il costo dei diritti di Segreteria e di Rimborso Spese che per il Comune di Cascina per il 2012 sono pari ad €. 115,00. A detti costi andrà sommato infine, anche il compenso per gli onorari del tecnico redattore, per lo sviluppo completo della pratica, comprensiva di Domanda, documentazione fotografica, elaborati progettuali, relazione tecnica e quant'altro occorrente compreso la relativa variazione catastale di aggiornamento e la relativa relazione statica, per tutto quanto sopra è stimabile all'attualità un costo di circa €. 2.000,00. oltre i.v.a. e c.a.p. come per legge. Le spese di cui sopra andranno a carico degli attuali proprietari in quota parte; per praticità si riporta di seguito fra parentesi il riepilogo e la relativa somma degli importi di cui sopra (€. 516,00 + €. 760,00 + €. 760,00 + €. 115,00 + €. 2.516,80 = ***Sommano €. 4.667,80***).

Sempre rispetto allo stato originario le misure totali rilevate, del fabbricato principale si discostano, in aumento di circa 5 cm. sia in larghezza che in lunghezza, ritenendo che dette difformità possano derivare dalla minima differenza sulla quota dei muri perimetrali che originariamente prevedeva (da progetto) uno spessore di cm. 25, mentre di fatto il muro finito realmente non può essere inferiore a cm. 28 circa, per lato, si ritiene che detti scarti possano rientrare nelle tolleranze di legge e non richiedano specifica sanatoria.

Il sottoscritto Geom. Alessandro Casini consegna la presente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

relazione, formata da n. 29 pagine dattiloscritte e numerate progressivamente, oltre agli allegati, come da elenco di pag. n. 30 e 31.

In fede

Il C.T.U.

Geom. Alessandro Casini

Pontedera, 27 Luglio 2012

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE CIVILE DI PISA

CAUSA N. 5164/2009 R.G.

TRA: [redacted] **e** [redacted]

CONTRO: [redacted] **e** [redacted]

L'ill.mo Sig. Giudice Istruttore dr.ssa Pastacaldi Laura del Tribunale di Pisa, nell'udienza del 06/09/2018 affidava al sottoscritto C.T.U. il compito di aggiornare la relazione tecnica originaria depositata in data 30 luglio 2012 come da giuramento di rito a suo tempo prestato e relativi quesiti, ricevuti e dettagliatamente riportati nella medesima, inerente la causa n. 5164/2009 R.G. tra [redacted] e [redacted] contro [redacted] e [redacted]

Nello specifico l'aggiornamento della relazione tecnica dovrà riguardare:

a) la parte relativa alla sanatoria dell'immobile alla luce della normativa in vigore, valutando anche, in particolare, la sanabilità dell'apertura sul muro portante realizzata al piano terreno e valutando il costo relativo e il costo, in alternativa, del ripristino, dando atto anche della utilizzabilità o meno di tale locale come cucina;

b) incarica inoltre il CTU di aggiornare i valori di stima dell'immobile e del godimento da parte del Sig. Luciano Di Lupo;

A seguito di tale incarico, il C.T.U. previa acquisizione della relativa documentazione catastale aggiornata (visura all'attualità della proprietà) *(allegato n. 1)* avvenuta il giorno 28.09.2018, si è recato il giorno 3 ottobre 2018 alle ore 9.30 (data stabilita nell'udienza del 6 settembre 2018) in Cascina (PI), Fraz. San Frediano a Settimo, via Macerata n.c. 145, per dare inizio alle operazioni peritali; in loco ha trovato la Sig.ra [redacted], moglie

Firmato Da: CASINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46d79f4916a75a882fc219bbd39ef6da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del [redacted] (a tutt'oggi occupanti dell'immobile), oltre al consulente di parte convenuta, Geom. [redacted], non risultava presente il consulente di parte attrice, Arch. [redacted], entrambe nominati a suo tempo in sede di udienza. Si attendevano circa cinquanta minuti e non vedendo arrivare la suddetta, il C.T.U. decideva di rinviare l'inizio delle operazioni peritali in accordo con i presenti, *(verbale di sopralluogo n. 1, alleg. n. 2)*

prevedendo di fissare successivamente, dopo aver risentito le parti interessate, la nuova data per poter dare inizio alle operazioni di cui sopra.

Nei giorni a seguire il C.T.U. prendeva nuovamente contatti telefonici con il consulente di parte convenuta, Geom. [redacted], e tramite lo stesso con gli occupanti l'immobile oggetto di causa, ed inoltre contattava direttamente il consulente di parte attrice, Arch. [redacted], concordando la nuova data per l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 6 novembre 2018 alle ore 15,30 presso l'immobile oggetto di causa;

In seguito a quanto sopra il C.T.U. si recava il giorno 6 novembre 2018 alle ore 15,30 in Cascina (PI), Fraz. San Frediano a Settimo, via Macerata n.c.145, per dare inizio alle operazioni peritali, in loco trovava la Sig.ra [redacted] moglie del [redacted] (occupanti l'immobile), il consulente di parte convenuta, Geom. [redacted] ed il consulente di parte attrice, Arch. [redacted].

Nel corso del sopralluogo il C.T.U. provvedeva a visionare l'immobile e relativi accessori riesaminando nel dettaglio la documentazione dei fascicoli di parte e la relativa documentazione catastale ed inoltre provvedeva alla rilettura della Relazione Tecnica a suo tempo depositata soffermandosi in

Firmato Da: CASINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46d79f4916a75a882fc219bbd39ef6da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

particolar modo sui punti che dovranno essere oggetto di aggiornamento.

Durante il sopralluogo, come riportato anche nel relativo verbale, è stato verificato che lo stato dei luoghi risulta inalterato rispetto al rilievo eseguito al momento della perizia originaria e come tale non ha ritenuto opportuno effettuare misurazioni o ulteriore documentazione fotografica. *(verbale di sopralluogo n. 2, alleg. n. 2).*

Il giorno 08.11.2018 il C.T.U. si è recato presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cascina per raffrontarsi col tecnico comunale sulle modalità, e tempistiche necessarie per affrontare un'eventuale accertamento di conformità (per le difformità a suo tempo rilevate), oltre all'aggiornamento sugli importi per diritti Comunali e modalità di calcolo dell'oblazione.

Il 10 gennaio 2019 il C.T.U. inviava a mezzo posta elettronica, ai Consulenti di Parte, Copia della Relazione e relativi allegati ritenuti necessari per la corretta interpretazione della stessa, *(vedasi allegato n. 5)* attribuiva il termine del 24.01.2019 per la presentazione delle osservazioni, come prestabilito dal Giudice e riportato anche nel verbale di conferimento dell'incarico; i C.T. di parte non ritenevano opportuno produrre osservazioni ed in tal senso, il C.T. di parte attrice ha provveduto ad inoltrare nei termini sopradetti, sempre a mezzo posta elettronica *(vedasi allegati n. 6)*la relativa risposta, dove evidenziava che non aveva osservazioni da rilevare; il C.T. di parte convenuta non ha provveduto ad inoltrare nei termini sopradetti, e fino a tutt'oggi (6.02.2019) alcuna risposta in tal senso, per cui se ne deduce che non aveva osservazioni da rilevare.

Prima di passare alle risposte ai quesiti il C.T.U. precisa che nella presente relazione trattandosi di aggiornamento della relazione tecnica

Firmato Da: CASINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46d79f4916a75a882fc219bbd39ef6da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

originariamente redatta e depositata in data 30 luglio 2012, si farà pieno riferimento ai punti della stessa, ed in particolare per quanto trattato al ***"punto d"*** *in merito al valore di stima dell'immobile,* per quanto trattato al ***"punto e"*** *in merito al valore del godimento dello stesso da parte de Sig.* [redacted], ed in fine per quanto trattato al ***"punto f"*** *per quanto riguarda la sanabilità delle difformità a suo tempo rilevate ed al relativo costo previsto.*

_ ***Risposte ai Quesiti*** _

- *Primo Quesito* *di cui al punto* ***a*** *della presente -*

Come sopra detto, facendo riferimento a quanto trattato al ***"punto f"*** della perizia originaria, tutte le modifiche in esso descritte, risultano ben evidenziate nell'apposita planimetria, *(Allegato n° 11 alla suddetta)* dove sono state evidenziate le difformità interne scaturite dal confronto tra lo stato autorizzato e lo stato di rilievo; le stesse come detto a suo tempo, sono complessivamente descrivibili come una diversa distribuzione degli spazi interni e non comprendono modiche prospettiche né aumento di superficie coperta o volume. Otre alle modifiche di cui sopra si terrà di conto anche della ripristinata destinazione ad abitazione del Locale Artigianale del primo piano, quindi, ai fini della commerciabilità ai sensi della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche ed integrazioni, essendo necessaria la regolarizzazione di dette opere/difformità, mediante pratica di "Attestazione di Conformità in Sanatoria"; per tale adempimento, andranno previste, ai sensi della normativa vigente, il pagamento di una sanzione pari a €.1.000,00 per la regolarizzazione di tutte le modifiche interne, mentre per la regolarizzazione del cambio d'uso è previsto il pagamento di oneri

Firmato Da: CASINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46d79f4916a75a882fc219bbd39ef6da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

concessori in proporzione ai relativi metri cubi del locale, corrispondenti ad €. 802,80 circa (riferimento tariffe 2018, ultime disponibili), ed analoga cifra andrà versata a titolo di oblazione. A quanto sopra si dovranno sommare il costo dei diritti di Segreteria e di Rimborso Spese che per il Comune di Cascina sono pari ad €.165,00 (tariffe per il 2017 valide anche per il 2018) oltre a due marche da bollo da €. 16,00 da apporre una sulla richiesta ed una sull'accertamento di conformità al momento del rilascio. A detti costi andrà sommato infine, anche il compenso per gli onorari del tecnico redattore, per lo sviluppo completo della pratica, comprensiva di Domanda, documentazione fotografica, elaborati progettuali, relazione tecnica descrittiva delle opere e quant'altro occorrente compreso la relativa variazione catastale di aggiornamento e la relativa relazione statica per le opere che interessano le parti strutturali ma realizzate in data antecedente al 19/03/1982 (data di decorrenza della classificazione sismica per il comune di Cascina). Per tutto quanto sopra è quantificabile ad oggi un compenso per onorari di circa €. 2.230,00. oltre Rimborso Spese a percentuale (sugli onorari stessi), I.V.A., Cassa Previdenza come per legge e Rimborso spese esenti da iva (Art.15 D.p.r. 633/72). Per praticità si riporta di seguito lo sviluppo per addivenire al totale della prestazione di cui sopra:

Onorari pari ad €. 2.230,00 + Rimborso Spese a percentuale (10% degli onorari) pari ad €. 223,00 sommano €. 2.453,00 + Cassa Prev. (5%) pari ad €. 122,65 sommano €. 2.575,65 + I.V.A. (22%) pari ad €. 566,64 + Rimb. Sp. Art.15 per i diritti catastali (due unità €. 100,00) S***ommano €. 3.242,29.***

Le spese di cui sopra andranno a carico degli attuali proprietari in quota parte; per praticità si riporta di seguito fra parentesi il riepilogo e la relativa

Firmato Da: CASINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46d79f4916a75a882fc219bbd39ef6da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

somma degli importi di cui sopra (€.1000,00 + €.802,80 + €.802,80 + €.165,00 + €.3.242,29 = ***Sommano €. 6.044,89***).

In merito alla seconda parte del medesimo quesito, ovvero alla sanabilità dell'apertura su muro portante, avendo acquisito notizie da parte degli occupanti in merito al presunto periodo di realizzazione della medesima si ritiene che essa risalga certamente a data antecedente al 1982 ovvero a prima della classificazione sismica della zona ove ricade l'edificio in oggetto e come tale, essendo già prevista la redazione della relazione statica, si ritiene che la modifica stessa possa rientrare nella sanatoria di cui sopra e ricompresa nei relativi costi.

In merito alla terza parte del medesimo quesito, ovvero ai costi necessari per un'eventuale ripristino della muratura portante contenente detta apertura, alla luce di quanto sopra esposto si ritiene un'ipotesi da scartare, considerato che, con la suddetta sanatoria si andrebbe ad ufficializzare lo stato dei luoghi così com'è, evitando ulteriori costi e soprattutto opere in loco. Comunque giusto per quantificare l'eventuale intervento, andrebbero previste le opere edili per la rimozione dell'infisso e del relativo controtelaio, la realizzazione della muratura portante a tamponamento dell'apertura esistente con adeguate ammorsature e successiva intonacatura al civile su entrambe i lati, prevedendo per finire la successiva tinteggiatura per dare il lavoro finito a regola d'arte; per l'intervento prettamente edile come sopra esposto è prevedibile un costo pari ad €. 1.300,00 oltre I.V.A. come per legge. Per effettuare le opere di cui sopra nel rispetto della normativa in materia edilizia ed antisismica andrebbe comunque previsto un Accertamento di Conformità con opere edili, dove anziché adeguare

Firmato Da: CASINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46d79f4916a75a882fc219bbd39ef6da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'apertura da sanare all'attuale normativa antisismica, se ne dovrebbe prevedere il tamponamento con il ripristino dell'originario stato dei luoghi; ovvero all'interno della procedure illustrata nella prima parte della risposta al questo (accertamento di conformità) andrebbe previsto il suddetto ripristino che comporterebbe comunque il deposito di una pratica presso il competente ufficio della Regione Toscana (ex Genio Civile); per detta pratica si ipotizza un costo per gli onorari del tecnico redattore pari ad €.1.000,00 oltre spese per diritti e bolli stimabili in €.105,00 circa, oltre I.V.A. e c.a.p. come per legge.

In merito alla terza ed ultima parte del medesimo quesito ovvero per dare atto anche della utilizzabilità o meno di tale locale come cucina, si conferma che trattandosi di locale con altezza ridotta a ml. 2,10, pur rimanendo accessibile anche dalla porta interna di cui sopra detto, in merito alla relativa sanatoria, detto locale non possiede i requisiti per la permanenza delle persone non avendo l'altezza utile di ml. 2,70 prevista dalle specifiche norme in materia urbanistica ed igienico sanitarie e come tale non utilizzabile come cucina.

- Primo Quesito *di cui al punto* ***b*** *della presente -*

Come sopra detto, fa riferimento a quanto trattato al ***"punto d"*** della perizia originaria, in merito ai valori di stima dell'immobile, quindi riportando per praticità l'ultimo periodo del medesimo punto:

.....Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo di conto delle osservazioni parzialmente accettate, si rivede la parte terminale della risposta al quesito evidenziando che per il calcolo delle superfici commerciali definitive si rimanda alla relativa Tabella, (Allegato 14bis), dalla stessa si ottiene una

Firmato Da: CASINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46d79f4916a75a882fc219bbd39ef6da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

superficie commerciale totale pari a mq. 262,44 *alla quale applicando il prezzo medio come già determinato pari ad* ***€. 1.650,00/mq****. si ottiene* ***un valore totale pari ad €. 433.026,00 arrotondabile per difetto ad €.433.000,00*** *(diconsi euro quattrocentotrentatremila/00).*

Per aggiornare il valore di stima all'attualità il C.T.U. ha svolto un'appropriata indagine di mercato sia contattando agenzie immobiliari che tecnici della zona, che avessero dati reali da elaborare; il dato certo ed inequivocabile che è emerso è l'ulteriore flessione del mercato immobiliare dal 2012 ad oggi, analogo dato è emerso anche raffrontando i dati contenuti nella "banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate" *(allegato n° 3)* riferite al I° semestre 2018 (ultimo dato disponibile) ed ovviamente riferite al comune ed alla zona interessati. Elaborando i dati di cui sopra emerge che la percentuale di riduzione del valore al mq. si attesta intorno al valore massimo del 15/16%, con riferimento ad immobili civili, all'interno della quale definizione rientrano un'ampia varietà di tipologie (dall'appartamento in condominio al fabbricato indipendente come quello oggetto della presente). Tenuto di conto di quanto sopra esposto e alla luce delle specifiche caratteristiche del fabbricato oggetto di stima il C.T.U. ritiene congruo applicare una riduzione del Valore precedentemente determinato pari al 13%, quindi riportando di seguito il calcolo, nello specifico otteniamo: **€.433.000,00** – 13% (pari ad €.56.290,00) = €.376.710,00 **arrotondabile per difetto ad €.376.000,00** (diconsi euro trecentosettantaseimila/00).

- Secondo Quesito *di cui al punto* ***b*** *della presente -*

Come sopra detto, fa riferimento a quanto trattato al ***"punto e"*** della perizia

Firmato Da: CASINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46d79f4916a75a882fc219bbd39ef6da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

originaria, *in merito al corrispettivo del godimento esclusivo da parte del Sig.* [redacted], quindi riportando "in corsivo per praticità" il periodo interessato estrapolato dalla pagina 22 della perizia:

..... scegliendo il valore minimo di locazione, per le motivazioni sopra enunciate, con riferimento alla tipologia di fabbricato, pari ad €. 5,30 al mq. di superficie netta per mese, si ottiene dal prodotto dei dati poi moltiplicato per le 12 mensilità, il canone annuo attuale pari ad ***€.14.415,60****, come dettagliatamente riportato nella parte finale della tabella inserita (nell'Allegato 18). Ottenuto questo dato che è chiaramente riferito all'attualità, riutilizzando ed aggiornando la tabella "b" (oggi rinominata "b-bis") e la tabella "c" (oggi rinominata "c bis") si provvede alla determinazione del canone, o meglio dell'indennità di occupazione, per gli anni precedenti. Partendo dall'attualità e scomputando gli incrementi ISTAT (come decrementi) fino ad arrivare al canone riferito al 2008.*

Applicando lo stesso criterio sopra esposto e ripartendo dall'anno di riferimento 2012 sono state integrate le suddette tabelle **"b bis"** e **"c bis"** inserite come *(allegato n. 13 bis)* nella relazione originaria, ed in particolare rinominate **"b ter"** e **"c ter"** ed inserite come *(allegato n. 4 e 5)* alla presente relazione, dalle quali si evince che ripartendo dall'anno 2012 di riferimento ed applicando gli incrementi o decrementi ISTAT per gli anni successivi dal 2012 al 2018 compreso, si ottiene l'intero periodo aggiornato all'attualità.

Il dettaglio di quanto sopra esposto è stato riportato nelle suddette tabelle **"b ter"** e **"c ter"** allegate ed in particolare, in quest'ultima risulta (come già per la soluzione originaria), l'indennità che il Sig. [redacted] dovrà

Firmato Da: CASINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46d79f4916a75a882fc219bbd39ef6da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

corrispondere agli altri comproprietari che non hanno usufruito dell'immobile, per un importo proporzionale alla loro quota di possesso, ovvero ¼ dell'intero ciascuno, e per l'intero periodo dell'occupazione, ovvero dall'ottobre 2008 fino al momento in cui sarà attuata la divisione o la cessione a terzi.

Il sottoscritto Geom. Alessandro Casini consegna la presente relazione, formata da n. 9 pagine dattiloscritte e numerate progressivamente, oltre agli allegati, come da elenco di pag. n. 10.

In fede

Il C.T.U.

Geom. Alessandro Casini

Pontedera, 10 Gennaio 2019

ALLEGATI_

1) Visura nominativa all'attualità Catasto Urbano (per tutte le unità immobiliari);

2) Verbale dei sopralluoghi;

3) Tabelle ***"b ter"*** e ***"c ter"*** rispettivamente dedicate al "riepilogo aggiornamenti ISTAT del Canone" ed alla "ripartizione indennità di occupazione in proporzione alle quote di possesso dei Comproprietari";

4) Stampato estratto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio

5)- Copia Mail per Invio della perizia ed allegati ai Consulenti Tecnici di parte;

6)- Risposta del C.T. di parte attrice Arch. Mazzanti S. (copia Mail e relativo allegato).

Firmato Da: CASINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46d79f4916a75a882fc219bbd39ef6da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009