

**TRIBUNALE CIVILE DI PISA**

CAUSA N. 5164/2009 R.G.

TRA: [REDACTED]

CONTRO: [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]

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. [REDACTED]*

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 [REDACTED] moglie



del [REDACTED] (a tutt'oggi occupanti dell'immobile), oltre al consulente di parte convenuta, Geom. Francesco Baudino; non risultava presente il consulente di parte attrice, Arch. Sara Mazzanti, 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. Francesco Baudino, e tramite lo stesso con gli occupanti l'immobile oggetto di causa, ed inoltre contattava direttamente il consulente di parte attrice, Arch. Sara Mazzanti, 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] (occupanti l'immobile), il consulente di parte convenuta, Geom. Francesco Baudino ed il consulente di parte attrice, Arch. Sara Mazzanti.

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



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



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. Oltre 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



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) **Sommano € 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



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



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 procedura 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*



*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



originaria, in merito al corrispettivo del godimento esclusivo da parte del [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 [REDACTED] dovrà



corrispondere agli altri comproprietari che non hanno usufruito dell'immobile, per un importo proporzionale alla loro quota di possesso, ovvero  $\frac{1}{4}$  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

H.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).



