

TRIBUNALE DELLA SPEZIA

CAUSA CIVILE R.G. N. 538/2024

[REDACTED]
(AVV. V. CASTAGNINO VANNUCCI GRASSETTI)

CONTRO

1. PREMESSA

L'Ill.mo Giudice, in data 19 settembre 2024, nominava a C.T.U., per la causa in oggetto, il sottoscritto Geom. Mauro LENZI, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia della Spezia al n. 809 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale, disponendogli di *"... aggiornare la perizia di stima già depositata nell'esecuzione immobiliare n. 70/2018, previo ulteriore sopralluogo sull'immobile e previo esame della documentazione versata in atti dall'attore nel presente giudizio..."* con *"... termine sino al 19.11.2024 per il deposito dell'elaborato finale..."*.

Nel contesto veniva fissata l'udienza del 5/12 seguente per provvedere alla divisione dell'immobile, oggetto di causa.

2. OPERAZIONI PERITALI

Alla data fissata del 21/10/2024, il sottoscritto C.T.U., unitamente al custode, Avv. Antonio CURADI, alla presenza del convenuto [REDACTED] ha effettuato, come richiesto dal dispositivo del Giudice, un sopralluogo, presso l'immobile in questione.

Contestualmente, lo scrivente ha provveduto a rinnovare le visure

	catastali ed ipotecarie, al fine di un aggiornamento documentale al riguardo,	
	oltre che ad esaminare quanto versato in atti dall'attore.	
	AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA DI STIMA	
	In occasione del sopralluogo, ripetuto in data 21/10/2024, il	
	sottoscritto C.T.U. ha potuto verificare come lo stato di consistenza e di	
	conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, oggetto di causa,	
	fosse il medesimo, accertato con la consulenza estimativa giudiziaria del	
	07/01/2019, in ambito della procedura di espropriazione immobiliare	
	n. 70/2018, prodotta agli atti della causa medesima (cfr. prod. 4 del fascicolo	
	attoreo).	
	Inoltre, lo scrivente richiama di seguito, quanto già relazionato	
	nell'ambito della R.G.E. n.70/2019 e verificato, ulteriormente all'attualità,	
	circa la conformità catastale ed urbanistica, ai fini del giudizio di divisione.	
	CONFORMITÀ CATASTALE	
	La planimetria catastale differisce dallo stato dei luoghi per:	
	- l'errata rappresentazione dell'apertura fenestrata del locale dirimpetto	
	all'ingresso;	
	- la mancata indicazione dell'altezza del corridoio/disimpegno, pari a	
	m 2,50, per la presenza di un controsoffitto;	
	- la mancata rappresentazione di sporgenze murarie all'interno dei vari	
	ambienti.	
	CONFORMITÀ URBANISTICA	
	In merito alle condizioni, di cui al titolo edilizio (D.I.A.	
	n. 113273/2009), per l'adeguamento al superamento delle barriere	
	architettoniche in relazione all'attuale svolgimento, nell'ambito dell'unità	

immobiliare, di un'attività medica, si è riscontrato in loco la mancata attuazione delle stesse.

Le difformità, catastali ed urbanistiche, devono essere oggetto di regolarizzazione, per il raggiungimento della conformità richiesta.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Oltre alle formalità già riportate nella richiamata perizia di stima, dalla data del 26/05/2018 ad oggi, risulta anche la seguente:

domanda giudiziale, stipulata il 26/03/2024, autorità emittente Tribunale della Spezia, n. 70/218 di repertorio, trascritta il 30/05/2024 alla Spezia, ai nn. 3585 R.P. e 4382 R.G., a favore e

derivante da "... trascrizione dell'ordinanza emessa dal giudice dell'esecuzione del Tribunale della Spezia, Dott.ssa M.G. Barbuto, nella procedura esecutiva immobiliare avente numero di rg. es. 70 /2018, dell'omonima ditta, con la quale il giudice ha ordinato la trascrizione della presente ordinanza di divisione...".

VALORE DI MERCATO

Per quanto attiene la stima dell'immobile, all'attualità della presente perizia, consultate le fonti di informazione, riguardanti il mercato immobiliare, viene aggiornata come di seguito:

- superficie convenzionale mq 85,00

più probabile valore di mercato unitario € 1.600,00/mq

più probabile valore di mercato dell'intero:

mq 85,00 x € 1.600,00/mq = € 136.000,00

- riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi 5% € 6.800,00

€ 129.200,00

Vengono, altresì, richiamate le seguenti condizioni:

- alla data del sopralluogo del 21/10/2024 l'immobile è risultato ancora
l'occupato [redacted] qualità di comproprietario, per
l'espletamento della propria professione;

- l'unità immobiliare non è comodamente divisibile;

- l'unità immobiliare, dotata di attestato di certificazione energetica,
scaduto in data 07/12/2019, necessita di un nuovo attestato A.P.E.;

- l'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, con
alimentazione in calderina, che risulta staccato dalla fornitura di rete;

- l'unità immobiliare, posta al primo piano, non gode, a tutt'oggi, dell'uso
dell'ascensore condominiale;

- le spese condominiali insolute, aggiornate alla data della presente
perizia, ammontano:

quanto alla "gestione ordinaria" anni passati € 3.899,00

quanto alla "gestione ordinaria" anno 2024 € 510,00

quanto alla "gestione straordinaria", restauro facciate, a € 4.326,00

CONCLUSIONI

L'unità immobiliare oggetto di perizia, costituita da un appartamento
con destinazione d'uso di ufficio, attualmente adibita a studio medico, è
censita al Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

Intestazione

[redacted] o a La Spez [redacted]

- Proprietà 1/2 in regime di separazione dei
beni;

[REDACTED]
[REDACTED] proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.

Identificativi catastali

Foglio 34 Particella 266 Sub 21 - Zona Cens. 1 - Categoria A/10 di Classe 2[^] - Consistenza 4,5 vani - Superficie Catastale totale 84 mq - Rendita € 2.068,41 – Via Bartolomeo Fazio n. 99 piano 1°.

Il più probabile valore di mercato attuale dell'intero immobile è stato aggiornato con stima pari ad € **129.200,00**.

Richiamato integralmente il contenuto della *perizia di stima già depositata nell'esecuzione immobiliare n. 70/2018*, si riepilogano, in particolare, le seguenti condizioni:

- l'unità immobiliare è occupata dal convenuto [REDACTED] in qualità di comproprietario, per l'espletamento della propria professione;
- l'unità immobiliare non è comodamente divisibile;
- l'unità immobiliare necessita di regolarizzazione, catastale ed urbanistica, e di attestato A.P.E.;
- le spese condominiali insolute, aggiornate alla data della presente perizia, ammontano:

quanto alla "gestione ordinaria" a complessivi € 4.409,00

quanto alla "gestione straordinaria" a complessivi € 4.326,00

La Spezia, 08/11/2024

Il C.T.U. Geom. Mauro LENZI

01_Verbale sopralluogo del 21-10-2024; 02_Doc. catastale; 03 Doc. ipotecaria.