

## STUDIO DI INGEGNERIA

### MOSCHETTI FEDERICA

Via XXIV Maggio, n° 24

54100 MASSA

Tel. 349 1708990

Partita IVA 01319850457

Codice fiscale: MSCFRC86R64F023P

e-mail: [ing.federicamoschetti@gmail.com](mailto:ing.federicamoschetti@gmail.com)

pec: [federica.moschetti@ingpec.eu](mailto:federica.moschetti@ingpec.eu)

### **- TRIBUNALE ORDINARIO DI MASSA -**

<i>Procedimento n°:</i>	2170/2022
<i>Promosso da:</i>	[REDACTED]
	[REDACTED]
<i>Altri Attori:</i>	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
<i>Avente per oggetto:</i>	Aggiornamento perizia di stima
<i>Giudice:</i>	Dott.ssa Elisa Pinna

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### **- Relazione Peritale -**

#### **stesura finale**

## INDICE

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 NOMINA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL G.I. ....</b>	<b>3</b>
<b>1.2 QUESITO POSTO AL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO.....</b>	<b>3</b>
<b>2. OPERAZIONI PERITALI - RICERCHE DOCUMENTALI.....</b>	<b>4</b>
<b>2.1 SOPRALLUOGHI, RILIEVI, INCONTRI, CONTATTI CON LE PARTI.....</b>	<b>4</b>
<b>2.2 IDENTIFICAZIONE DEI LUOGHI.....</b>	<b>5</b>
<b>2.3 RILIEVI.....</b>	<b>5</b>
<b>3. RISPOSTE AL QUESITO .....</b>	<b>6</b>
<b>4. CONCLUSIONI.....</b>	<b>11</b>
<b>5. OSSERVAZIONI.....</b>	<b>12</b>
<b>6. ALLEGATI.....</b>	<b>14</b>
<b>6.1 VERBALI DELLE OPERAZIONI PERITALI:.....</b>	<b>14</b>
<b>6.1.1 VERBALE PER INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....</b>	<b>14</b>
<b>6.2 ELABORATI.....</b>	<b>14</b>
<b>6.2.1 PLANIMETRIE STATO RILEVATO, SCALA 1:100.....</b>	<b>14</b>
<b>6.2.2 PLANIMETRIE STATO LICENZIATO ( LICENZA EDILIZIA 281 DEL 20 LUGLIO 1978), SCALA 1:100 .....</b>	<b>14</b>
<b>6.2.3 DOCUMENTAZIONE CATASTALE .....</b>	<b>14</b>
<b>6.2.4 ESTRATTO R.U. MASSA.....</b>	<b>14</b>
<b>6.2.5 ESTRATTO N.T.A. R.U. ART. 28.....</b>	<b>14</b>
<b>6.2.6. ESTRATTO P.S. MASSA.....</b>	<b>14</b>
<b>6.2.7 PERIZIA ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N 20/2017 .....</b>	<b>14</b>
<b>6.2.8 COMPUTO DEI LAVORI DI RIPRISTINO DELLA COPERTURA DI [REDACTED] [REDACTED] .....</b>	<b>14</b>
<b>6.3 DOCUMENTAZIONE FORNITA DALLE PARTI.....</b>	<b>14</b>
<b>6.3.1 COMPUTO DEI LAVORI DI RIPRISTINO DELLA COPERTURA .....</b>	<b>14</b>

## 1. PREMESSA

### 1.1 Nomina del Consulente Tecnico d'Ufficio del G.I.

Con provvedimento in data **07 marzo 2024**, la sottoscritta Ing. Federica Moschetti, con studio tecnico in Massa (MS), via XXIV Maggio n°24, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al n°964, nonché all'Albo dei C.T.U. del Tribunale Ordinario di Massa, veniva nominata, dall'Ill.ma Giudice dott.ssa Elisa Pinna, C.T.U. nel procedimento n° **2170/2022**,

Parte attrice:

[REDACTED]

Parte convenuta:

[REDACTED]

Avente per oggetto:

**Aggiornamento perizia di stima**

Relativamente all'immobile sito in Via Armando Angelini n° 27, Massa (MS).

### 1.2 Quesito posto al Consulente Tecnico d'Ufficio

Nel provvedimento datato 07 marzo 2024, l'Ill.ma Giudice dott.ssa Elisa Pinna formulava il seguente quesito:

*“a) vista la perizia di stima redatta nelle procedure esecutive immobiliari riunite, allegata agli atti del presente procedimento, voglia aggiornare la parte relativa alla presenza di abusi edilizi, alla luce delle intervenute modifiche urbanistiche adottate dal competente Ente locale;*

*b) voglia quindi, effettuare un nuovo controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, a verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, a verificare, ai fini*

*della istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*  
*c) voglia per l'effetto aggiornare il valore di stima del compendio oggetto del presente procedimento di divisione endoesecutiva”;*

In sede di udienza, il 27 marzo 2024, l'Ill.ma Giudice aggiungeva al quesito i seguenti punti:

*“d) verifichi se le lamentate infiltrazioni nella unità immobiliare esclusiva di proprietà di terzi siano originate dall'unità immobiliare esclusiva oggetto della presente esecuzione o da parti comuni; in tale caso determini le attività da compiere per evitare danni a terzi, con la relativa quantificazione, anche con riferimento alla quota a carico dei proprietari delle unità immobiliari esclusive oggetto di divisione endoesecutiva;*  
*e) indichi se vi siano delle attività urgenti da compiere prima della pronuncia dell'ordinanza vendita per evitare danni a terzi.”.*

La sottoscritta C.T.U., accettato l'incarico, prestato l'impegno con la formula di rito, valutata la complessità del quesito postogli, chiedeva termine di consegna della relazione peritale di **giorni 90** dalla data di inizio delle operazioni peritali, prevista per il giorno **9 aprile 2024**, alle ore **15,00**, presso i luoghi, periodo che veniva concesso dall'Ill.mo sig. Giudice fissando la consegna dell'elaborato peritale definitivo al giorno **9 luglio 2024**.

## **2. OPERAZIONI PERITALI - RICERCHE DOCUMENTALI**

La scrivente C.T.U., nel corso dell'udienza per il conferimento dell'incarico, tenutasi in data 27 marzo 2024, innanzi all'Ill.ma Giudice, dott.ssa Elisa Pinna, comunicava di iniziare le operazioni peritali il giorno **9 aprile 2024**, alle ore **15,00**, presso i luoghi di causa.

### **2.1 Sopralluoghi, rilievi, incontri, contatti con le Parti**

- **Inizio delle operazioni peritali - 9 aprile 2024, ore 15,00 ÷ 16,00**

*(Vedasi allegato 5.1 – Verbale per inizio delle operazioni peritali)*

Il giorno 9 aprile 2024, alle ore 15,00, questa C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali presso i luoghi di causa, in Massa (MS), via Armando Angelini n° 27, alla presenza del Custode Avv. Francesca Ricci.

In tale occasione la scrivente dava lettura dei quesiti posti dal G.I. e verificava lo stato dei luoghi con i rilievi effettuati in sede di perizia per l'esecuzione immobiliare 20/2017. Dopo aver visitato e fotografato i locali, la scrivente ha:

- riscontrato che le difformità corrispondono con quelle già descritte in perizia;

- rilevato la presenza di alcune crepe, nel locale magazzino sottostrada lato monti, nel soffitto dei locali al piano rialzato lato mare, nel pavimento del locale di accesso al salone;
- rilevato che il soffitto del magazzino sottostrada lato mare è significativamente sfondellato e l'intonaco, ove presente, staccato;
- rilevato la presenza di umidità nel locale di accesso al salone.

Al termine della visita dei locali oggetto di esecuzione, la scrivente CTU è salita al piano superiore per visionare le infiltrazioni presenti sul soffitto e dovute a difetti presenti in copertura: il manto di copertura presenta dei vuoti dovuti alla mancanza di tavelle che si sono ammalorate e sono state provvisoriamente sostituite con teli provvisionali. Le tavelle residue non sono sormontate da uno strato di guaina impermeabilizzante pertanto, in caso di pioggia, dove si sono spostate le tegole del manto di copertura, l'acqua filtra nell'interno bagnando il controsoffitto (attualmente lesionato e bagnato) e gli elementi strutturali in legno (travi, travicelli e travetti).

Il sopralluogo al piano superiore è avvenuto in presenza della proprietaria che ha rilasciato un computo metrico ed un preventivo di direzione lavori riguardanti i lavori di ripristino e ha riportato che anche i pluviali del tetto sono ammalorati.

Alle ore 16:00 si sospendevano le operazioni peritali.

## **2.2 Identificazione dei luoghi**

L'immobile in oggetto, sito nel Comune di Massa (MS), via Angelini n° 27, consiste in un edificio plurifamiliare costituito da due piani fuori terra ed uno seminterrato. I locali oggetto di esecuzione sono collocati al piano terra e al piano seminterrato e sono stati adibiti a salone di parrucchiere e magazzino.

Direttamente dalla strada si accede al piano terra da una porta a vetri che si apre su un ingresso – saletta di attesa, in cui è presente un desk di accoglienza dietro il quale sono collocate le postazioni di lavaggio teste. Questa prima sala è collegata lato mare con un ampio salone per parrucchiere con balconcino.

Dalla sala si può accedere ad un wc e proseguire lato mare per raggiungere altri tre locali adibiti a cabina estetica, la porta di accesso alla scala condominiale, la scala interna di collegamento al piano sottostrada suddiviso in due magazzini, un wc con antibagno ed un ripostiglio. I magazzini sono dotati di una portafinestra che si apre su una piccola corte esclusiva, adibita a giardino, raggiungibile anche dal balconcino tramite scala esterna e da via Angelini passando per un cancello carrabile.

Nell'angolo lato mare della corte è presente un locale caldaia.

## **2.3 Rilievi**

Al fine di poter rispondere al quesito postogli dal G.I. la scrivente C.T.U. ha verificato i rilievi già effettuati in sede di stesura di relazione peritale riferita all'esecuzione immobiliare R.G. n 20/2017, Lotto 3.

Lo stato dei luoghi corrisponde allo stato rilevato e pertanto si evince che, come già descritto in perizia, l'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio.

L'unico titolo edilizio reperito all'Ufficio Tecnico del Comune di Massa è l'Autorizzazione Edilizia n° 281 del 20/07/1978 e, facendo riferimento ad esso e alla descrizione dell'atto di compravendita datato 1978, si evidenziano le seguenti difformità:

- Il locale di ingresso e adibito a lava teste non era collegato internamente con il salone da parrucchiere ma questi erano due unità separate che sono state fuse senza titolo edilizio: andranno sanate le modifiche di aperture interne e la fusione.
- Il locale di ingresso e adibito a lava teste, come si evince dalla perizia immobiliare, è stato realizzato prima del 1967 e, pertanto, viene considerato conforme dal punto di vista urbanistico, però, come riportato nell'atto di compravendita del 6 Marzo 1978 allegato alla perizia immobiliare, è stato costruito come locale annesso al bene principale non avente la destinazione d'uso specifica di salone per parrucchiere, pertanto andrà sanato il cambio di destinazione d'uso senza titolo edilizio.
- I locali ad uso salone parrucchiere e cabine estetiche, secondo l'unico titolo edilizio reperito in sede comunale, dovrebbero essere destinati a civile abitazione, pertanto andrà sanato il cambio di destinazione d'uso senza titolo edilizio.
- La distribuzione degli spazi interni dei locali ad uso salone parrucchiere e cabine estetiche era originariamente differente, la scala di collegamento interno con il piano seminterrato non era presente. Queste modifiche non sono giustificate da alcuno titolo edilizio ed andranno sanate.
- I piani seminterrati non avevano l'attuale distribuzione interna che andrà sanata.
- Il locale caldaia esterno è stato costruito senza alcun titolo edilizio. Non è sanabile.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Variazione distribuzione spazi interni, diverse aperture in muratura portante, costruzione scala interna, cambio di destinazione d'uso, fusione tra due unità immobiliari.

Regolarizzabili mediante: Demolizione.

Descrizione delle opere da sanare: costruzione locale caldaia esterno in aderenza al bene principale.

### **3. RISPOSTE AL QUESITO**

La scrivente, dopo aver esaminato gli atti di causa ed essersi recata sul posto, compiuti i necessari accertamenti e rilievi, espletate le opportune indagini, è in grado di relazionare quanto segue.

**3.1 "a) vista la perizia di stima redatta nelle procedure esecutive immobiliari riunite, allegata agli atti del presente procedimento, voglia aggiornare la parte relativa alla presenza di abusi edilizi, alla luce delle intervenute modifiche urbanistiche adottate dal competente Ente locale;**  
**b) voglia quindi, effettuare un nuovo controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, a verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, a verificare, ai fini della istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino**

**nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; [omissis...]"**

Il bene in oggetto ricade nel Sistema Territoriale di Pianura, Sottosistema funzionale della città compatta normato dall'art. 28 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente.

Tra gli interventi edilizi ammessi dall'art. 28 vi è:

- la Manutenzione Straordinaria, regolamentata dall'art. 19 delle NTA del Regolamento Urbanistico, con nessuna limitazione, pertanto nell'immobile oggetto di perizia è possibile fare modifiche della distribuzione degli spazi interni ed unire due o più unità immobiliari;
- il Cambio di destinazione d'uso da residenziale ad "usi commerciali per medie strutture di vendita non alimentari, industriale/artigianale compatibile con la residenza", regolamentato dall'art. 21 delle NTA del Regolamento Urbanistico, pertanto nell'immobile oggetto di perizia è possibile realizzare il cambio di destinazione d'uso dal punto di vista urbanistico ed edilizio;
- l'Accorpamento "all'edificio principale, di annessi e/o manufatti presenti nel medesimo lotto su cui insiste l'edificio principale, fino ad un massimo di SE pari al valore della minima unità abitativa fissato dall'Art. 8 per il tessuto e l'ubicazione in cui ricade l'edificio considerato, previa demolizione dei manufatti da accorpare e divieto di successiva ricostruzione di nuovi annessi o manufatti sul lotto interessato." La minima unità abitativa fissata per i tessuti CC è di 45 mq.

Tra gli interventi edilizi non ammessi dall'art. 28 vi è l'Addizione Volumetrica sia di tipo a che di tipo b, pertanto non si possono fare ampliamenti.

Per poter regolarizzare il bene oggetto di perizia sono necessari i seguenti passaggi:

1. Demolire il locale caldaia.

Costi stimabili: circa Euro 2.000,00 oltre IVA ed oneri di legge.

2. Presentare una SCIA in sanatoria per regolarizzare dal punto di vista edilizio l'accorpamento dei locali di ingresso con quelli del salone, la modifica di distribuzione degli spazi interni, la realizzazione della scala interna, le modifiche delle aperture di collegamento tra i vari vani, il cambio di destinazione d'uso. I locali con altezza interna inferiore a 2.40 m non possono essere adibiti a salone per parrucchiere perché l'altezza minima richiesta dal regolamento è di 2,70 m, potranno essere adibiti a lavanderia o ingresso di passaggio, pertanto i lava testa dovranno essere spostati dal locale di accesso. La normativa non prevede la presenza del wc nel piano seminterrato, pertanto andrà eliminato.

Tempistiche ipotizzabili: più di 30 giorni.

Costi stimabili: circa Euro 1.500,00 di sanzione più circa Euro 2.500,00 oltre IVA ed oneri di legge di spese tecniche.

3. Presentare una pratica di sanatoria al Genio Civile per esecuzione di opere di intervento locale riguardante le aperture realizzate su murature portanti e la costruzione della scala interna che ha comportato la realizzazione di aperture nel solaio di piano terra. La pratica dovrà comprendere la relazione di calcolo, i disegni esecutivi delle strutture e tutti gli altri allegati previsti dalle vigenti normative.

Tempistiche ipotizzabili: più di 30 giorni.

Costi stimabili: circa Euro 100,00 di bolli e diritti di segreteria, circa Euro 2.000,00 oltre IVA ed oneri di legge di spese tecniche.

- Presentare richiesta di autorizzazione al Genio Civile per gli interventi edilizi oggetto di sanatoria per la presenza di un fosso tombato in prossimità dell'immobile oggetto di perizia.

Tempistiche ipotizzabili: più di 30 giorni.

Costi stimabili: circa Euro 500,00 oltre IVA ed oneri di legge.

Sommando i punti 1, 2, 3, 4 si stima un costo di entità maggiore o uguale a circa Euro 10.200,00 includendo l'iva al 22%.

Non risultano presentate istanze di condono. L'eventuale aggiudicatario potrebbe presentare istanza di condono solo ed esclusivamente se la ragione del credito fosse precedente alla data del 31 marzo 2003 per poter fare richiesta in riferimento alla L. 269 del 2003. Se la ragione del credito fosse antecedente al 1993 potrebbe fare richiesta in riferimento alla L. 724 del 1994. Poiché la ragione de credito risale all'anno 2005, quindi è successiva a queste date, l'eventuale aggiudicatario non potrà presentare istanza di condono.

**3.2 [... omissis] c) voglia per l'effetto aggiornare il valore di stima del compendio oggetto del presente procedimento di divisione endoesecutiva [omissis ...]";**

Destinazione CORPO A	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali piano Terra	sup esterna lorda	130,00	1,00	130,00
Locali accessori p. 1S	sup esterna lorda	100,00	0,40	40,00
Balcone	sup reale netta	2,00	0,30	0,60
Cortile	sup reale netta	70,00	0,10	7,00
		<b>302,00</b>		<b>177,60</b>

**Criterio di stima:** valore di mercato utilizzando la stima sintetico – comparativa.

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona. I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione. Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia. I valori unitari assunti non tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, per il costo di certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso e ove possibile saranno di seguito stimati e decurtati dalla stima iniziale. Nei valori stimati non è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dalle normative sismiche vigenti e non sono altresì compresi tutti gli oneri relativi ad opere ed incumbenti per tutti gli eventuali ripristini dei danni derivanti da sisma. Anche quest'ultimi costi, se presenti, verranno computati di seguito e successivamente decurtati dalla stima iniziale. Nei valori di stima si terrà poi conto di ogni precisazione meglio specificatamente indicata in perizia, con particolare riferimento ai ripristini dei luoghi in conformità ai legittimi titoli edilizi. Nel valore unitario di stima del bene non è compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente



comune, come meglio specificato in relazione. Infine, si è tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova. La stima viene effettuata a corpo.

**Fonti di informazione:** Catasto di Massa Carrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara, Uffici del registro di Massa Carrara, Ufficio tecnico di Massa, Agenzie immobiliari locali.

<b>Destinazione CORPO A</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Locali piano Terra	130,00	€1.300,00	€ 169.000,00
Locali accessori P.1S	40,00	€ 1.300,00	€ 52.000,00
Balcone	0,60	€ 1.300,00	€ 780,00
Cortile	7,00	€1.300,00	€ 9.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 230.880,00
Valore corpo			€ 230.880,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 230.880,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 179.573,40

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Velore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Salone per parrucchiere	Laboratori per arti e mestieri [C3]	177,60	€ 230.880,00	€ 179.573,40

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 34.632,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.200,00

**Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**

- **A**  
 Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:**

- **A**  
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non risultano.

**Prezzo base d'asta del lotto:**

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 186.048,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota al netto delle decurtazioni nello stati di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 144.704,00</b>

3.3 “d) verifichi se le lamentate infiltrazioni nella unità immobiliare esclusiva di proprietà di terzi siano originate dall'unità immobiliare esclusiva oggetto della presente esecuzione o da parti comuni; in tale caso determini le attività da compiere per evitare danni a terzi, con la relativa quantificazione, anche

**con riferimento alla quota a carico dei proprietari delle unità immobiliari esclusive oggetto di divisione endoesecutiva;**

**e) indichi se vi siano delle attività urgenti da compiere prima della pronuncia dell'ordinanza vendita per evitare danni a terzi.”.**

In occasione dell'inizio delle operazioni peritali, la scrivente CTU ha visionato le infiltrazioni presenti sul soffitto del piano primo ed ha potuto riscontrare che sono dovute a difetti presenti in copertura: il manto di copertura presenta dei vuoti dovuti alla mancanza di tavelle e tegole che si sono ammalorate e sono state provvisoriamente sostituite con teli provvisionali. Le tavelle residue non sono sormontate da uno strato di guaina impermeabilizzante pertanto, in caso di pioggia, dove si sono spostate le tegole del manto di copertura, l'acqua filtra nell'interno bagnando il controsoffitto (attualmente lesionato e bagnato) e gli elementi strutturali in legno (travi, travicelli e travetti).

Poiché la copertura di un fabbricato è un bene comune (la ragione di questa natura sta nell'essenziale funzione svolta dal tetto nei riguardi degli immobili sottostanti), la scrivente può rispondere al punto d del quesito citato che le infiltrazioni lamentate nell'unità immobiliare esclusiva di terzi sono originate da parti comuni.

Per evitare che aumenti la consistenza dei danni a carico di terzi (i proprietari del bene posto al piano primo, a diretto contatto con la copertura) sarebbe necessario almeno ripristinare la corretta posa del manto di copertura andando a riposizionare le tegole che si sono spostate ed andando a sostituire quelle rotte, ammalorate o mancanti.

L'acqua penetrata all'interno dell'edificio a causa dei difetti del manto di copertura è andata a indebolire anche la struttura lignea che sorregge i vari componenti del tetto, alcuni di questi elementi (travi, travicelli e travetti) avrebbero bisogno di essere sostituiti. Anche i controsoffitti del piano primo sono stati abbastanza danneggiati dalle piogge.

Per realizzare un lavoro a regola d'arte sarebbe opportuno eseguire dei lavori di rifacimento del manto di copertura, almeno nei locali sovrastanti i beni oggetto di perizia.

Per quantificare il valore delle opere di manutenzione ordinaria necessarie al ripristino del manto di copertura possiamo fare riferimento al computo fornito dalla proprietaria del piano primo, allegato alla presente poiché, confrontandolo con altri preventivi ed i prezzi di mercato, appare corretto. L'importo complessivo dei lavori necessari al solo ripristino del manto, tolti i lavori di risistemazione interna all'immobile posto al piano primo, ammonta a circa € 30.000,00 al lordo di Iva, oltre circa €4.800,00 di spese tecniche, per un totale di € 34.800,00.

Per definire la quota a carico dei proprietari delle unità immobiliari esclusive oggetto di divisione endoesecutiva, la scrivente ha calcolato le tabelle millesimali:

**Tabella millesimi del condominio:**

<b>Numero unità immobiliare</b>	<b>Descrizione unità</b>	<b>Superficie reale (in mq)</b>	<b>Superficie virtuale (in mq)</b>	<b>Millesimi</b>
1	Piano R, 1S	232,00	143,34	580,85
2	Piano 1	130,00	103,44	419,15
<b>Totali condominio</b>		<b>362,00</b>	<b>246,77</b>	<b>1.000,00</b>

In base ai valori ottenuti possiamo dire che ai proprietari dell'unità immobiliare posta al piano primo competerebbe una spesa di circa € 14.586,42, mentre ai proprietari del bene oggetto di perizia competerebbe una spesa di circa € 20.213,58 di cui circa € 15.721,68 in capo alle quote pignorate.

Se si volesse limitare le lavorazioni escludendo le attività meno urgenti sarebbe comunque necessario, per lavorare a norma di sicurezza, installare il cantiere come da computo metrico allegato sostenendo la spesa di installazione e nolo dei ponteggi. In questa circostanza l'importo dei lavori sarebbe di circa € 15.741,00 oltre € 4.000,00 di spese tecniche, per un totale di € 19.741,00 di cui € 8.280,36 in capo ai proprietari del piano 1, € 11.460,64 in capo ai proprietari del piano T ed 1S.

L'eventuale quota in capo alla procedura sarebbe di circa € 8.913,84.

#### **4. CONCLUSIONI**

A seguito dei sopralluoghi effettuati e delle indagini espletate, la scrivente ha accertato e può dichiarare quanto segue:

1. in ordine al quesito parte **“a) vista la perizia di stima redatta nelle procedure esecutive immobiliari riunite, allegata agli atti del presente procedimento, voglia aggiornare la parte relativa alla presenza di abusi edilizi, alla luce delle intervenute modifiche urbanistiche adottate dal competente Ente locale; [omissis...]:**

Il compendio immobiliare non è conforme dal punto di vista edilizio perché sono state realizzate alcune modifiche senza alcun titolo edilizio, in particolare è stata realizzato l'accorpamento tra l'unità immobiliare principale ed il locale accessorio, è stato fatto un cambio di destinazione d'uso e sono state realizzate modifiche alla distribuzione interna degli spazi, costruita una scala interna e edificato un locale caldaia nel giardino di pertinenza.

2. in ordine al quesito parte **b) voglia quindi, effettuare un nuovo controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, a verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, a verificare, ai fini della istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; [omissis...]**”

Gli interventi realizzati senza titolo edilizio sono quasi tutti sanabili tramite la presentazione di una sanatoria, ad eccezione del locale caldaia che andrà demolito.

Per poter regolarizzare il bene, tra la demolizione e le pratiche burocratiche, si stima un costo di circa Euro 10.200,00.

L'eventuale aggiudicatario non potrà presentare istanze di condono.

Per ulteriori dettagli si rimanda agli allegati e al paragrafo 3.1.

3. **d) verifichi se le lamentate infiltrazioni nella unità immobiliare esclusiva di proprietà di terzi siano originate dall'unità immobiliare esclusiva oggetto della presente esecuzione o da parti**

**comuni; in tale caso determini le attività da compiere per evitare danni a terzi, con la relativa quantificazione, anche con riferimento alla quota a carico dei proprietari delle unità immobiliari esclusive oggetto di divisione endoesecutiva; [omissis...]**

Le infiltrazioni rilevate nel soffitto del piano primo sono generate da dissesti della copertura, parte comune ai proprietari del piano T – 1S e ai proprietari del piano 1. Per quantificare il valore delle opere di manutenzione ordinaria necessarie al ripristino del manto di copertura possiamo fare riferimento al computo fornito dalla proprietaria del piano primo, allegato alla presente. L'importo complessivo dei lavori necessari al solo ripristino del manto, tolti i lavori di risistemazione interna all'immobile posto al piano primo, ammonta a circa € 34.800 comprensivi di spese tecniche. In base millesimi ai proprietari dell'unità immobiliare posta al piano primo competerebbe una spesa di circa € 14.586,42, mentre ai proprietari del bene oggetto di perizia competerebbe una spesa di circa € 20.213,58 di cui circa € 15.721,68 in capo alle quote pignorate.

**4. e) indichi se vi siano delle attività urgenti da compiere prima della pronuncia dell'ordinanza vendita per evitare danni a terzi.”**

Per evitare che aumenti la consistenza dei danni a carico di terzi sarebbe necessario almeno ripristinare la corretta posa del manto di copertura andando a riposizionare le tegole che si sono spostate ed andando a sostituire quelle rotte, ammalorate o mancanti. Per realizzare questi interventi a norma di sicurezza è necessario installare il cantiere come da computo metrico allegato, pertanto, vista la necessità di sostenere la spesa di installazione e nolo dei ponteggi, è consigliato realizzare un lavoro a regola d'arte eseguendo i lavori di rifacimento del manto di copertura, almeno nei locali sovrastanti i beni oggetto di perizia.

Escludendo le attività meno urgenti, l'importo dei lavori escluse le spese tecniche sarebbe di circa € 15.741,00 oltre € 4.000,00 di spese tecniche per un totale di € 19.741,00 di cui € 8.280,36 in capo ai proprietari del piano 1, € 11.460,64 in capo ai proprietari del piano T ed 1S. L'eventuale quota in capo alla procedura sarebbe di circa € 8.913,84.

La C.T.U., ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti formulati, come da disposizioni del G.I., consegna ai C.T.P. la presente “Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione Peritale in prima stesura” per le eventuali osservazioni.

## **5. OSSERVAZIONI**

Non sono pervenute osservazioni.

La C.T.U. ha chiesto alla ditta XXXXXXXXXX di valutare il computo dei lavori fornito dalla proprietà del piano primo e di fornire un proprio preventivo che si allega alla presente. L'importo dei lavori complessivi proposto ammonterebbe a 28.765,00 € al lordo di Iva, oltre circa €4.800,00 di spese tecniche, per un totale di € 33.565,00.

In base ai valori ottenuti possiamo dire che ai proprietari dell'unità immobiliare posta al piano primo competerebbe una spesa di circa € 14.068,77, mentre ai proprietari del bene oggetto di perizia competerebbe una spesa di circa € 19.496,23 di cui circa € 15.163,73 in capo alle quote pignorate.

Se si volesse limitare le lavorazioni escludendo le attività meno urgenti sarebbe comunque necessario, per lavorare a norma di sicurezza, installare il cantiere come da computo metrico allegato sostenendo la spesa di installazione e nolo dei ponteggi. In questa circostanza l'importo dei lavori sarebbe di circa € 14.741,00 oltre € 4.000,00 di spese tecniche, per un totale di € 18.741,00 di cui € 7.855,29 in capo ai proprietari del piano 1, € 10.885,71 in capo ai proprietari del piano T ed 1S.

L'eventuale quota in capo alla procedura sarebbe di circa € 8.466,67.

Massa, 4 luglio 2024

La C.T.U.  
Ing. Federica Moschetti

## **6. ALLEGATI**

### **6.1 Verbali delle operazioni peritali:**

6.1.1 Verbale per inizio delle operazioni peritali

### **6.2 Elaborati**

6.2.1 Planimetrie stato rilevato, scala 1:100

6.2.2 Planimetrie stato licenziato ( Licenza Edilizia 281 del 20 luglio 1978), scala 1:100


6.2.3 Documentazione catastale

6.2.4 Estratto R.U. Massa

6.2.5 Estratto N.T.A. R.U. art. 28

6.2.6. Estratto P.S. Massa

6.2.7 Perizia Esecuzione Immobiliare R.G. n 20/2017

6.2.8 Computo dei lavori di ripristino della copertura di 

### **6.3 Documentazione fornita dalle parti**

6.3.1 Computo dei lavori di ripristino della copertura