

RELAZIONE CRITICO-STORICA



**Opere di manutenzione straordinaria da realizzarsi all'immobile di proprietà
del Sig Davide Baccini sito in Carrara Loc Gragnana**

Caratteri generali

L'immobile oggetto della presente relazione è costituito da un fabbricato a diverse destinazioni urbanistiche (fondo commerciale e civile abitazione) situato in loc Gragnana nelle immediate adiacenze del nucleo abitativo del paese

Quanto in parola è parte di un maggiore complesso immobiliare di stessa proprietà, non interessato dal presente intervento

Il fabbricato è così composto in piano terreno un vano di modeste dimensioni adibito originariamente ad attività commerciale, con adiacente vano, adibito ad autorimessa

I due vani di p.t. (collegati tra loro tramite porta interna) sono collegati con la restante parte della costruzione tramite scala interna alla quale si accede dal vano garage

Internamente i due vani presentano caratteristiche architettoniche di assoluta irrilevanza, il vano ad uso autorimessa ha pavimentazione in cemento murature perimetrali intonacate al civile e solaio di copertura a struttura mista in ferro e laterizio il tutto attualmente in pessimo stato di conservazione (Allegato fotografico n° 1)

Il vano adibito a rivendita di prodotti di macelleria è stato oggetto di intervento interno mirato alle esigenze dell'attività, pertanto è stata realizzata una cella frigorifera ed il rivestimento integrale delle murature perimetrali con lastre di marmo, il solaio di copertura è realizzato in legno con contro soffitto intonacato e tinteggiato (Allegato fotografico n° 2)

Anche in questo vano non sono presenti particolari architettonici di alcun valore. L'accesso al piano superiore avviene per mezzo di scala interna di modestissime dimensioni con accesso diretto dall'autorimessa, a detto piano (2° f.t.) è posto un disimpegno per l'accesso alla terrazza a livello posta sul fronte Est del fabbricato e al vano adibito a camera da letto

I suddetti ambienti sono intonacati con intonaco al civile, pavimentazione in mattonelle in graniglia, i solai del piano di calpestio e di copertura sono in legno con struttura a vista, il tutto tinteggiato con idropittura per interni, in questo vano non sono presenti altri particolari architettonici di alcun valore (Allegato fotografico n° 3)

Tramite scala esterna con accesso dalla terrazza a livello (copertura

autorimessa) si accede al piano ultimo (3° f.t) dove sono posti 2 vani, adibiti a cucina e soggiorno questi vani presentano identiche caratteristiche costruttive del sottostante piano

Esternamente l' immobile ha finiture di facciata con intonaco al civile tinteggiato (per quanto ancora accertabile) con coloritura giallo tenue , la copertura con geometria a capanna , manto di tegole in laterizio di diverse tipologie (Allegato fotografico n° 4)

Gli ingressi di p.t sono realizzati con infissi in ferro lavorato, sul fronte strada il parapetto della terrazza a livello è realizzato con pilastri in mattoni a vista e ringhiera in ferro lavorato , i contorni delle aperture in marmo , infissi dei piani 1° e 2° in legno massello privi di scuri

Gli sporti di gronda sono in laterizio intonacato al civile

Sul fronte Est del fabbricato è situata la scala esterna di accesso al 2° piano , il manufatto è realizzato in struttura portante in mattoni in laterizio , pedate in marmo e parapetto in ferro lavorato (Allegato fotografico n° 5)

INTERVENTO

L'intervento che si andrà a realizzare , sarà mirato alla conservazione dei caratteri costruttivi di interesse architettonico quali gli infissi in ferro degli accessi ai vani di piano terreno che saranno realizzati mantenendo la stessa lavorazione e geometria degli attuali , recuperando dove possibile gli originari manufatti (parapetto terrazza a livello) (Allegato fotografico n° 6)

Nel rifacimento della copertura , che sarà realizzata con struttura portante in legno , saranno mantenute le caratteristiche geometriche e architettoniche dell'attuale , realizzando gli sporti di gronda con le stesse caratteristiche costruttive dei preesistenti , saranno inoltre posti in opera nuove canale di gronda e pluviali in rame

Si procederà inoltre al recupero dei contorni in marmo delle aperture ed all'eventuale sostituzione di quegli elementi che risultassero irrecuperabili

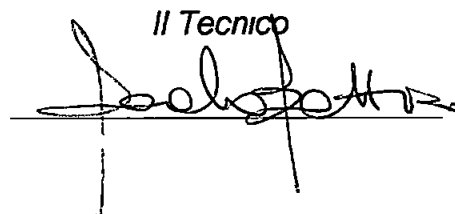
La scala esterna di accesso al piano secondo sarà demolita e sarà realizzato , in prosecuzione del pianerottolo di arrivo , un balcone con piano in marmo e parapetto in ferro avente caratteristiche dimensionali e geometriche identiche al parapetto della terrazza a livello

I fronti esterni del fabbricato saranno finiti con intonaco al civile e tinteggiati con pittura ai silicati naturali con caratteristiche cromatiche simili alla preesistente coloritura

Internamente , ove possibile , saranno recuperati gli originari elementi strutturali dei solai , procedendo alla loro sabbiatura e trattamento protettivo

Gli infissi e le persiane saranno realizzati in legno

La scala di collegamento tra i vari piani sarà realizzata in legno

Il Tecnico


Carrara 20 Gennaio 2003

Allegato fotografico 1



Allegato fotografico 2



Allegato fotografico 3



Allegato fotografico 4



Allegato fotografico 5



Allegato fotografico 6



RELAZIONE TECNICA



Stato Attuale

Il fabbricato di cui alla presente relazione , sito nel Comune di Carrara in Localita Gragnana ed e catastalmente distinto al Foglio n° 17 Mappali n° 985/987

Attualmente l'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione , con evidenti fenomeni di degrado , particolarmente apprezzabili nella copertura e nei vani seminterrati di piano terreno

Quanto sopra principalmente causato dal prolungato stato di abbandono in cui versa l'immobile e dalle consistenti infiltrazioni di acqua piovana , provenienti dalla copertura e dalla facciata che si manifestano all'interno di tutto il fabbricato

Intervento

L'intervento che si andra a realizzare consiste nelle opere di risanamento conservativo e manutenzione straordinaria dell'immobile , procedendo al rifacimento strutturale della copertura , mantenendo inalterata l'altezza in gronda , nonche alla riorganizzazione funzionale dei vani costituenti l'unita abitativa

La nuova copertura sara realizzata con geometria a capanna , con struttura portante in latero-cemento , manto di copertura in tegole in cotto della stessa tipologia delle esistenti , interponendo tra il nuovo manto di copertura ed i piani delle falde , materiale termo-isolante

I solai interni , a struttura portante lignea , saranno recuperati integrando e sostituendo gli elementi esistenti non piu idonei

Il collegamento interno tra i vari livelli su cui si sviluppa il fabbricato avverra a mezzo della scala di nuova realizzazione

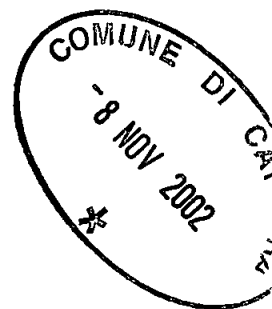
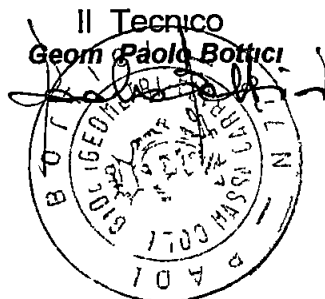
Oltre agli interventi sopra descritti ed altri eventuali interventi di carattere strutturale , si procedera al rifacimento degli intonaci interni , dell'impiantistica , dei rivestimenti murari e delle pavimentazioni , degli infissi interni ed esterni

All'esterno dell'immobile saranno realizzati nuovi intonaci al civile , procedendo alla demolizione degli attuali , ed al rifacimento degli stessi, gli infissi saranno realizzati in legno , le opere di lattoneria in rame , la tinteggiatura sara effettuata con pittura ai silicati naturali con caratteristiche cromatiche simili all'esistente

Verra inoltre ricondizionato il vano di piano terra da adibirsi a autorimessa procedendo alla verifica delle strutture portanti ed a eventuali interventi di

miglioramento o adeguamento strutturale in funzione dello stato dei manufatti che si andranno a esaminare nel corso dei lavori

Quanto sopra come meglio individuabile nell'allegata documentazione grafica e fotografica



Carrara 04 Novembre 2002

In allegato

Titolo di proprietà

Procura generale

Fotografie

n° 3 tavole grafiche in triplice copia



SENT 422/01

REpubblica Italiana
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI MASSA
SENT 422/01
R G 53/87
CRON 1791
REP 1096

Il Tribunale Massa, riunito in Camera di Consiglio, in
persona dei Signori Magistrati

Dott. Francesco Borfiglio

Presidente Rel. Est.

Dott. Ennio Campanini

Giudice

Dott. Giuseppe Laghezza

Giudice

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile, iscritta al n°53 di P G anno 1987,
promossa

DA

BACINI Davide, nato a Carrara il 03/09/27, residente in
Eaglemont Victoria (Australia) Hawdon Street n°42,
elettivamente domiciliato in Massa presso e nello studio
dell'Avv. Lucio FRANCIA che lo rappresenta e difende in
virtù di procura del Consolato Generale d'Italia a
Melbourne del 26/11/86

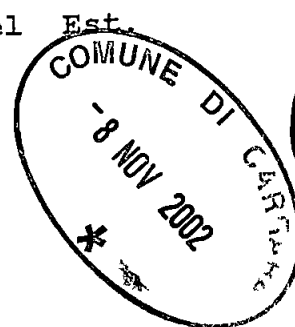
ATTORE

CONTRO

EREDITA' CIACENTE di ZENI Aldegonda, in persona del
Curatore Avv. Renzo FRANCIA

E

REMEDI Mario e TRONFI Alberto



PROPRIETÀ
TITOLO DI

CONVENUTI CONTUMACI

E

MARTINO Piera e Eredi di ZENI Pilade (ZENI Ferdinando, ZENI Marilena, ZENI Fiorenza, ZENI Mauro, ZENI Marco), tutti elettivamente domiciliati in Massa presso lo studio degli Avv ti Franca ATTINA' e Bruno TAVARELLI che li rappresentano e difendono in virtù di delega a margine della comparsa di costituzione di nuovo procuratore in data 10/11/2000

INTERVENUTI

OGGETTO DELLA CAUSA scioglimento comunione

All'udienza del 30/01/2001 la causa veniva assegnata a sentenza sulle seguenti conclusioni delle parti

PER L'ATTORE

"Piacca la tribunale Ill mo, contrariis relectis, disporre la divisione dei beni immobili siti in Comune di Carrara fraz Gragnana elencati nell'atto introduttivo 08/08/77 da intendersi qui ritrascritti e meglio specificati nella consulenza tecnica giudiziale 09/02/80, dichiarare lo scioglimento della comunione di cui trattasi, dichiarare tali beni non divisibili, assegnandoli a Baccini Davide titolare della quota maggioritaria pari a 36/48 previo pagamento del corrispettivo valore delle quote di spettanza degli aventi diritto Vinte le spese e le competenze tutte di lite con distrazione al sottoscritto procuratore per anticipazioni fattane, nonche competenze di CTU, respingere

le istanze istruttorie e di merito avversariamente spiegate"

PER GLI INTERVENUTI

"-attribuzione dell'intero ai coniugi Zeni ex art 720 c c. con addebito a loro dell'eccedenza, come determinata nel valore dal CTU Antonioli in perizia 06/03/93

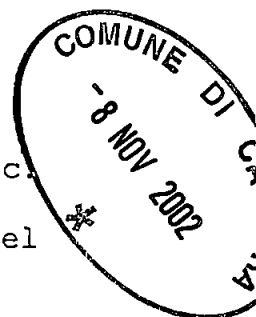
-in via del tutto subordinata

attribuzione ai predetti del vano macelleria (mapp 985/1,2) e vano adiacente (mapp 987) con sovrastante lastrico di copertura e terreno, sempre con addebito dell'eccedenza

Con vittoria di spese ed onorario"

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 11 e 18 ottobre 1977, il sig Baccini Davide conveniva in giudizio davanti a questo Tribunale il sig Remedi Mario e l'Avv Renzo Francia, quest'ultimo nella sua qualita di curatore dell'eredita giacente di Zeni Aldegonda V° Minerva, assumendo di essere titolare della quota indivisa pari a 36/48 e che comproprietari sui beni immobili siti in Comune di Carrara fraz Gragnana (NCEU part 7703 sez F mapp , partita 35336 e partita 35335 del C T T) sono per la quota residua, rispettivamente Remedi Mario (2/48) e Zeni Aldegonda V° Minerva - deceduta il 08/07/1968 - in persona del curatore dell'eredita giacente Avv Renzo Francia nominato con provvedimento del Pretore di Carrara in data 15/05/70 (10/48) Aggiungeva che ogni tentativo per



giungere ad una divisione amichevole di detti beni immobili non aveva avuto esito positivo e pertanto concludeva chiedendo a questo Tribunale di disporre lo scioglimento della suddetta comunione ereditaria con l'attribuzione dell'intero all'attore Baccini Davide ai sensi dell'art 720 c c previo pagamento del corrispondente valore delle quote di spettanza del convenuto il tutto con vittoria di spese e degli onorari Chiedeva disporsi CTU e produceva documentazione

All'udienza di prima trattazione del 20/12/77 si costituiva il Remedi Mario mentre l'altro convenuto rimaneva contumace Alla successiva udienza del 31/01/78 il legale del Remedi dichiarava che gli risultava essere comproprietario tale Trionfi Alberto res te a La Spezia e nel contempo dichiarava di rinunciare al mandato All'udienza del 28/03/78 il legale dell'attore chiedeva e otteneva l'autorizzazione a chiamare in causa il predetto Tronfi Alberto e vi provvedeva con atto di citazione ritualmente notificato al tronfi il 24/04/74 e, all'udienza del 26/07/78 il G I constatata la regolarita della notifica, dichiarava la contumacia del meoesimo Nel corso dell'istruttoria veniva disposta CTU per la stima dei beni ereditari e per l'accertamento della divisibilita o meno ei beni immobili e il nominato Geom Giampiero Tonini depositava relazione scritta in data 12/02/80 All'udienza del 29/04/80 interveniva nel giudizio la sig ra Martino era deducendo la legittimita del proprio intervento ex

art 105 c p c ed eccependo la nullità dell'atto di chiamata in causa del Tronfi Alberto e di ogni attività processuale successiva all'udienza del 27/06/78 Osservava in particolare che vi era stata violazione dell'art 269 c p c e riservava ogni sua deduzione relativa al merito della causa all'esito della decisione del Tribunale sulle questioni preliminari di rito sollevate Alla successiva udienza del 08/07/80 il procuratore dell'attore depositava il proprio fascicolo di parte con l'atto di chiamata in causa e contestava la fondatezza della sollevata eccezione di rito L'avv. Ciro Lombardi per la Martino insisteva sulla propria eccezione non opponendosi a che la sola questione preliminare venisse decisa dal Collegio senza pregiudizio del merito in ordine al quale si riservava ogni deduzione Il G I rinviava la causa per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 15/07/80 A tale udienza interveniva in giudizio Zeni Pilade il quale faceva proprie le deduzioni della moglie Martino Piera e precisava di essere unico erede di Aldegonda o Minerva Zeni per aver egli accettato la relativa eredità e chiedeva in rito la revoca dell'ordinanza di contumacia del convenuto Tronfi Alberto e, subordinatamente, nel merito in via istruttoria disporre nuova CTU con nuova determinazione delle porzioni dei dividendi, in via definitiva attribuirsi ad essi coniugi la quota di loro pertinenza relativamente a ogni parte della massa da dividere, salvo pagamento dell'eccedenza in base agli artt 718-720 c c produceva



foglio dattiloscritto non firmato riproducente attestazione dell'esistenza e tenore del provvedimento del Pretore di Carrara con cui venne disposto il deposito del rendiconto da parte del curatore Avv Renzo Francia, della gestione dell'eredita giacente

La causa, sulle conclusioni della parti precisate come in atti, veniva trasmessa al Collegio che la rimetteva in istruttoria per la procedura ex art 789 c p c che veniva espletata alla udienza opportunamente fissata per il 21/06/83 Veniva acquisita al processo ulteriore documentazione da cui risultava ancora aperta la procedura dell'eredita giacente Sulle nuove precisazioni delle conclusioni, il Tribunale pronunciava sentenza 13/03/84 - 18/04/84 n°215/84 con la quale dichiarava lo scioglimento della comunione ereditaria di cui trattasi, dichiarava i beni ereditari non comodamente divisibili e assegnava gli stessi all'attore Baccini Davide, titolare della maggiore quota (36/48) previo pagamento, ex art 720 c c , agli altri dividendi delle somme specificate nel dispositivo di sentenza Provvedeva sulla liquidazione delle spese processuali comprese quelle di CTU Avverso detta sentenza proponevano rituale appello i coniugi Martino Piera e Zeni Pilade i quali censuravano l'impugnata sentenza per vari motivi, quali il non aver rilevato la nullita dell'atto di chiamata in causa di Tronfi Alberto (dante causa di Martino Piera), avvenuta in violazione dell'art 269, 3° Co C p c l'aver erroneamente ritenuto prescritto il diritto

di Pilade Zeni di accettare l'eredita dismessa da Aldegorda Zeni, di cui esso Pilade Zeni e l'unico erede, l'aver escluso il diritto di essi appellanti alla divisione in natura, l'aver erroneamente disposto in ordine alle spese processuali

Si costituiva ritualmente il solo Baccini Davide resistendo alla proposta impugnazione, mentre degli altri appellati (Remedi Mario, Tronfi Alberto e curatela dell'eredita giacente di Zeni Aldegonda) veniva dichiarata la contumacia

Con sentenza 13/06/86 - 27/08/86 n°515/86 la Corte di Appello di Genova dichiarava la nullita dell'impugnata sentenza 18/04/84 e rimetteva le parti davanti a questo tribunale, per la regolarizzazione del contraddittorio e il nuovo esame del merito, assegnando alle parti il termine di mesi sei per la riassunzione del giudizio. Dichiarava interamente compensate le spese del secondo grado del giudizio

Con atto di citazione in riassunzione del 10/12/86 ritualmente notificato il Baccini Davide conveniva in giudizio davanti a questo Tribunale Remedi Mario, l'eredita giacente di Zeni Aldegonda in persona del curatore Avv Renzo Francia, Martino Piera, Zeni Pilade, e Tronfi Alberto per sentir accogliere le conclusioni in cui allo stesso atto di citazione in riassunzione Produceva documentazione. Alla fissata udienza del 31/03/87 l'Avv Lucio Francia per l'attore insisteva come in atto di



NOTILE

riassunzione del giudizio Per la curatela dell'eredita
giacente di Zeni Aldegonza si costituiva l'Avv Renzo
Francia a cio autorizzato dal Pretore di Carrara con
provvedimento del 14/01/87, depositando e scambiando
comparsa di costituzione in data 25/03/87 e producendo
copia della sentenza della corte di Appello e i documenti
ivi richiamati e l'intero fascicolo di primo e secondo
grado con tutti i documenti di cui ai relativi indici
Comparivano personalmente i sigg ri Tronfi Alberto e Remedi
Mario i quali dichiaravano di non volersi costituire in
giudizio non avendo alcun interesse in causa avendo ceduto
a Martino Piera la quota di loro spettanza Il G I dato
atto di quanto sopra dichiarava la contumacia dei Tronfi
Alberto e Remedi Mario e successivamente, su richiesta dei
difensori di Martino Piera e Zeni Pilade disponeva nuova
CTU che veniva espletata dal Geom Francesco Antonioli La
causa perveniva al Collegio che con ordinanza 14/04/92,
ritenutane la necessita, disponeva chiamarsi il CTU a
chiarimenti sul rilievo formulato da Martino Piera e Zeni
Pilade

Al termine dell'istruttoria, precisate dalle parti,
all'udienza del 14/05/96 le finali conclusioni in epigrafe
riportate, la causa veniva rimessa al Collegio per
l'udienza del 12/10/99, a tale udienza l'Avv Fazzi
dichiarava di aver rinunciato al mandato e quindi la causa
veniva rinviata all'udienza collegiale del 25/01/2000 in
cui i procuratori delle parti chiedevano rinvio per

consentire la costituzione di nuovo procuratore per il
convenuto, alla successiva udienza del 23/05/2000
richiesta dell'Avv Francia la causa veniva assegnata a
sentenza Con ordinanza 06/07/2000 il Tribunale, rilevato
che per le ragioni espresse dall'Avv Fazzi nell'istanza di
rimessione in istruttoria depositata il 31/05/2000, i
convenuti Martino Piera ed eredi di Zeni Pilade - deceduto
il 09/12/99 - non avevano avuto la possibilita di
perfezionare formalmente il mandato conferito agli Avv ti
Franca Attina e Bruno Tavarelli, rinviava la causa
all'udienza collegiale del 28/11/2000 A questa udienza
l'Avv Lucia Francia in sostituzione dell'avv Lucio
Francia depositava brevi note nell'interesse dell'attore
Baccini Davide e chiedeva che la causa venisse trattenuta
in decisione L'avv bruno Tavarelli chiedeva pure che la
causa fosse trattenuta in decisione, il Collegio assegnava
la causa a sentenza sull'astensione del giudice relatore,
la causa tornava all'udienza di discussione del 30/01/2001,
udienza in cui si assegnava definitivamente a sentenza

MOTIVI DELLA DECISIONE

Chiusa l'eredita giacente, perso interesse i convenuti per
cessione delle loro quote, rimangono in causa gli
intervenuti e l'attore Nel merito ritiene il Tribunale che
le domande attoree siano nel complesso fondate Nessuna
delle parti, per vero, si oppone allo scioglimento della
comunione Le quote risultano rispettivamente di $\frac{3}{4}$ ($\frac{36}{48}$)



spettanti a Baccini Davide e di ¼ (12/48) spettanti ai Martino-Zeni (v CTU e deduzioni delle parti)

I beni da dividersi sono posti in Gragnana di Carrara, per la più parte in fregio a Via Emiliana e Via dei Santi. Queste strade formano un angolo quasi retto e delimitano il grosso del compendio, che è contraddistinto al catasto terreni del Comune di Carrara al Fg 17 mapp 980-987-985-986-981 e poi 990 e 628. Il mapp 986 costituisce il centro dell'insieme, e composto da un fabbricato piuttosto vetusto a due piani, che sebbene bisognevole di opere di manutenzione, ha linea architettonica di un certo tono. Ha due locali a piano terra adibiti a cucina, da cui, attraverso le scale, si giunge al 1° piano, che ha due camere. C'è un sottoscala sfruttabile come sgabuzzino. Una camera e il pianerottolo sono corredati da balcone. Dal pianerottolo tra il piano terra e il primo piano si esce sul terreno che circonda il caseggiato, in cui si trovano due corpi di fabbrica di piccole dimensioni, probabilmente destinati a servizi igienici.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico e idrico.

Ad esso si accede da Via dei Santi attraverso il mapp 981 e quindi dal mapp 987 sul quale si affacciano l'ingresso principale e una porta che dà accesso diretto a una cucina.

Il mapp 981 è costituito da un terreno seminativo di mq 187 in posizione retrostante al fabbricato. E a due terrazzamenti di per sé pianeggianti che recano gli accessi ad esso e al mapp 986 tramite due cancelli in ferro, che

guardano Via dei Santi Di fatto questo terreno costituisce pertinenza del fabbricato ed ha propensione ad orto Si sale al mapp 980, costituito da un rudere di fabbricato rurale diroccato, probabilmente adibito a ricovero attrezzi e ricovero animali domestici

Il mapp 987 e il giardino prospiciente la facciata principale del fabbricato mapp 986

E formato da una superficie di terreno che poi diventa, protetto da una ringhiera in ferro, lastrico solare - allo stesso livello di esso terreno - di un vano sottostante interrato da due lati da esso terreno Il vano ha apertura verso Via Emiliana tramite un cancello in ferro Con altra porta e scale conduce al lastrico solare sopradetto e al fabbricato attiguo mapp 985 Il mapp 985 e un fabbricato in fregio a Via Emiliana, su cui si apre col numero civ 3 E adibito a fondo, già ad uso macelleria, con cella frigorifera posta nel sottoscala Il vano, come già detto, e comunicante col mapp 987 e attraverso una scala, posta su quest'ultimo mappale, si sale in altro vano, che sovrasta la macelleria Vano dunque al 1° piano rispetto a Via Emiliana e a piano terra rispetto al fabbricato mapp 986

Dal vano scala si esce - s'è detto - sul lastrico solare e anche, salendo altra scala esterna, si accede a due vani sovrastanti, adibiti l'uno ad ingresso-cucina e l'altro a camera



A questo punto dice il CTU "sebbene diviso in sette mappali che si compenetrano l'uno con l'altro, creando servitu attive e passive, l'intero puo considerarsi come un'unita immobiliare indivisibile, dove il mapp 986 e il fabbricato principale che, ristrutturato, assumerebbe le caratteristiche di un villino in posizione dominante

I mapp 987 e 985 potrebbero essere adibiti in parte a garage e cantina (per quanto riguarda i locali), permettendo l'accesso dall'interno e dal giardino al mapp 987 e alla dipendenza formata da tre vani su due piani (mapp 985/2) a completamento e servizio del fabbricato principale mapp 986. I mapp 981 e 980, terreno e deposito attrezzi, completerebbero il complesso, con la loro destinazione a orto o giardino retrostante la casa

I mapp 990 e 628 costituiscono terreni staccati posti l'uno in fregio al torrente Gragnana, in posizione di non facile accesso e l'altro in fregio alla Via Emiliana, terreno incolto, ma produttivo"

Il CTU nella prima relazione attribui al complesso-villino il valore unitario di $\text{f } 60\,000\,000=$, al terreno mapp 990 il valore di $\text{f } 2\,000\,000=$ e al terreno mapp 628 il valore di $\text{f } 2\,400\,000=$ in tutto $\text{f } 64\,400\,000=$

Ribadisce il CTU che lo scarso valore attribuibile ai singoli mappali, separatamente considerati, consiglia anche dal punto di vista economico l'accorpamento in un unico lotto di divisione. I ben sette mappali, proprio per il loro eccessivo frazionamento e per le innumerevoli servitu

cne si creano vicendevolmente per la loro utilizzazione, costituiscono entita individue antieconomiche

E percio anche i mapp 990 e 628, di scarsa rilevanza se presi singolarmente, vanno considerati da ricomprensione nell'unico lotto

Il supplemento di perizia, volto ad esplorare una divisione in natura che tenesse conto dell'attaccamento "affettivo" che gli intervenuti attribuiscono al vano ex macelleria, porta, secondo l'esperto dell'Ufficio, a una ipotesi di divisione soubilibrata a fronte di quote di $\frac{1}{4}$ contro $1\frac{3}{4}$, i valori delle quote sarebbero piuttosto vicini

Senza contare che rimarrebbero tutti gli svantaggi di antieconomicita palesati nella precedente relazione

Mentre l'ipotesi di attribuzione del solo mapp 985 piu i due terreni 990 e 628 (ipotesi avanzata dal CTU per appagare l'affezione di cui sopra) e stata ritenuta non praticabile dalla stessa difesa degli interventori

Il collegio ribadisce i concetti che presiedono alla non divisibilita dei beni di cui all'art 720 c c , rapportati al complesso dei beni del compendio L'esperto dell'Ufficio ha messo in evidenza che la valutazione dei singoli mappali porta a una somma di valori di £ 51 749 000= a fronte dei 64 400 000= per la valutazione di un unico lotto in cui accorpare i singoli mappali

I beni, ritiene il collegio, vanno considerati non divisibili comodamente sia sotto l'aspetto strutturale di essi (per gli accorgimenti tecnici da mettere in atto e per



i pesi e servitu da imporre), sia sotto l'aspetto funzionale (per il pregiudizio economico che detta ipotesi di beni separati creerebbe) E ipotesi diverse dall'unicita di lotto, porterebbero a sbilanci troppo marcati rispetto alla corrispondenza, piu vicina possibile tra la misura delle quote e parte dei beni da dividere

Secondo il principio dell'art 720 c c , tutti gli immobili vengono compresi nella quota maggioritaria, con addebito dell'eccedenza di valore nella quota dell'altro dividendente

Il valore unitario di £ 64 400 000= maggiorato di £ 12 651 000= (+ 24,46%) secondo il CTU, porta a £ 77 051 000=, il cui quarto e di £ 19 262 750=, che, rivalutate ad oggi del 21,75%, corrisponde a £ 23 452 398= Tale importo deve essere dunque corrisposto dall'attore ai Martino-Zeni, oltre agli interessi legali da questa sentenza al saldo

Circa le spese di causa, va valutato che la Corte di Appello ha gia deciso su quelle di 2° grado

Sulle spese dell'attivita nulle, niente va disposto Sul residuo procedimento di 1° grado compresa la parte dell'utilita ai fini divisorii e del grado di soccombenza degli intervenuti Martino-Zeni, si ritiene equo porre meta delle spese dell'attore vittorioso a carico di Martino-Zeni e l'altra meta a carico della massa L'intero e liquidato in £ 5 064 250=, di cui £ 1 004 250 per diritti e £ 4 000 000= per onorari piu spese

Tutte le spese di CTU, negli importi già liquidati dal giudice istruttore, sono poste a carico della massa

P Q M



Il Tribunale,

ogni diversa istanza, eccezione e deduzione respinta,

Dichiara lo scioglimento della comunione dei beni descritti in parte motiva e secondo le specificazioni della CTU che a questo fine limitato viene qui recepita,

Dichiara i beni suddetti non comodamente divisibili e li assegna a Baccini Davide, con suo addebito di £ 23 452 398= ^{1/4} da pagare agli intervenuti Martino-Zeni, oltre interessi legali dalla sentenza al saldo,

Rigetta le domande diverse degli intervenuti,

Pone le spese processuali sostenute nel primo grado dall'attore, comprese quelle di attività non nulle prima della sentenza della Corte di Appello, a carico per metà della massa e per metà sui Martino-Zeni. Liquidà le dette spese per l'intero in £ 5 064 250= più I V A e CAP,

Pone a carico della massa tutte le spese di CTU negli importi già liquidati dal giudice istruttore

Così deciso in Camera di Consiglio il 21/02/2001

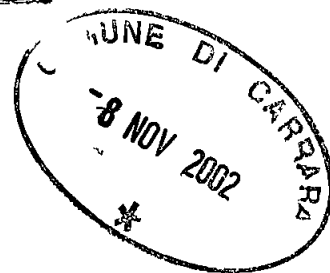
IL PRESIDENTE EST
IL COLLABORATORE DI CANCELLERIA
ANGELA PPEVITI
(Francesco Bonfiglio)
9/11/2001

DEPOSITATO IN CANCELLERIA IL
IL COLLABORATORE DI CANCELLERIA
ANGELA PPEVITI

PROCURA

COMMONWEALTH D'AUSTRALIA E STATO DEL VICTORIA

PROCURA GENERALE



L'anno duemilauno addì 10 del mese di dicembre, avanti a me GIOVANNI VITTORIO SCOMPARIN Avvocato della Corte Suprema del Victoria, abilitato alle funzioni notari nel mio studio sito al 173 Queens Parade, Clifton Hill (sobborgo di Melbourne) si è personalmente presentato il Signor,

BACCINI DAVIDE nato a Carrara il 3 settembre 1927 ed ora residente al 42 Hawdon Street, Eaglemont (sobborgo di Melbourne), Codice Fiscale BCC DVD 27P03 B832V e della cui identità personale e capacità civile sono certo

Il Mandante, fatta espressa rinuncia con il mio consenso alla assistenza dei testimoni, con il presente atto nomina e costituisce in PROCURATORE GENERALE e SPECIALE in modo che una qualità all'altra non deroghi, anzi la integri e completi, il Signor,

CATTANI MAURO nato a Carrara il 22 dicembre 1957, residente a Romito Magna (La Spezia) alla Via Amelia 96, Codice Fiscale CTT MRA 57T22 B832X, presso il quale agli effetti del presente mandato elegge domicilio,

il quale è autorizzato a compiere qualsiasi atto di amministrazione ordinaria e straordinaria e di disposizione relativamente a tutti i beni, mobili ed immobili, attualmente di proprietà di esso Mandante o che in futuro diverranno di proprietà del medesimo e così in via esemplificativa abbia a amministrare tutti i beni, presenti e futuri, del Mandante, dare consensi e autorizzazioni, acquistare, alienare e vendere (anche sotto condizione sospensiva o risolutiva, con patto di riscatto o di riservato dominio) e permutare beni mobili ed immobili, compresi beni mobili, registrati, crediti, diritti, titoli azionari ed obbligazionari, valori di enti e società, promuovere azioni di riscatto, costituire e modificare diritti di usufrutto, di uso e di abitazione, e rinunciare ad essi, costituire ed estinguere diritti di superficie, concedere e stipulare enfiteusi, chiedere la riconsegna del diritto o la devoluzione del fondo enfiteutico, affrancare fondi enfiteutici, costituire, modificare ed estinguere servitù attive e passive di qualsiasi specie, oneri reali e precari, costituire consorzi, inservire di caccia e pesca e parteciparvi, costituire e sciogliere comunioni e condomini, sostituire altri nel godimento della cosa comune, promuovere azioni di rivendica e rinunziarvi, esercitare azioni possessorie di denuncia di nuova opera e di danno temuto, eleggere domicilio, promuovere dichiarazioni di assenza o di morte presunta,

Giovanni Vittorio Scomparin

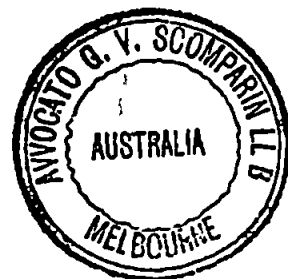


1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.



promuovere interdizioni ed inabilitazioni,
chiedere la rettificazione di atti di Stato Civile,
stipulare convenzioni in ordine a diritti alimentari, stipulare convenzioni matrimoniali, ed in particolare
convenzione di separazione dei beni, di comunioni convenzionali, di costituzioni di fondi patrimoniali, e le
medesime convenzioni modificare,
accettare puramente e semplicemente o col beneficio di inventario qualunque eredità legittima o
testamentaria ed in genere qualunque disposizione di ultima volontà, anche sotto condizione, confermare,
ratificare ed eseguire volontariamente disposizioni di ultima volontà,
rinunciare ad eredità e legati,
rappresentare il Mandante nella procedura della eredità beneficiata, nella formazione dello stato di
graduazione, pagare creditori e legatari, agire in petizione di eredità,
riconoscere diritti spettanti a legittimari e reintegrarli nelle quote a loro spettanti, rilasciare legati o
conseguirne il possesso, dare esecuzione ad oneri e modi testamentari,
procedere all'accertamento ed alla divisione, consensuale o giudiziale, delle comunioni e delle eredità,
chiederne la rescissione, procedere all'formazione dei lotti ed alla loro assegnazione ovvero alla estrazione
a sorte, chiedere revisioni di conti, chiedere ed effettuare collazioni imputazioni, congruagli, rinunciare o
esercitare diritti di retratto successorio,
accettare donazioni anche modali,
impugnare donazioni o chiederne la riduzione,
restituire la dote, acconsentire od opporsi alla separazione della dote,
contrarre qualunque specie di obbligazioni sotto condizione sospensiva o risolutiva, a termine, alternative,
solidali, divisibili o indivisibili, con clausola penale,
ricevere in pagamento con surroghe nelle azioni, nel privilegi o nelle ipoteche, fare dichiarazioni di
imputazioni dei pagamenti, fare ed accettare offerte reali e susseguenti depositi della cosa dovuta, fare ed
accettare delegazioni di pagamento, espromissioni ed accolti, fare ed accettare novazioni, rimettere debiti,
riconoscere ed operare compensazioni e confusioni,
esigere, dandone quietanza, capitali, interessi, somme, valori, importi di vaglia, buoni, mandati, assegni,
qualsiasi altra fede o certificato di credito da privati, da banche, da enti morali o da pubbliche
amministrazioni, da uffici postali, telegrafici e ferroviari,
ritirare dagli uffici postali, ferroviari o di trasporti marittimi o aerei o da qualsivoglia altro ufficio pacchi,
lettere, valori assicurati, merci e qualunque altro oggetto,
ritirare titoli al portatore e nominativi, da privati, da istituti di credito, da corpi morali e da pubbliche
amministrazioni,

Giovanni Vittorio Scamporrino





compiere qualsiasi operazione presso gli Uffici del Debito Pubblico, della Cassa Depositi e Prestiti, delle
Tesorerie Provinciali, delle Dogane, delle Intendenze di Finanza,
stipulare contratti per persona da nominare, fare dichiarazioni di comando, stipulare contratti a favore di
terzi,
fare dichiarare la nullità, chiedere l'annullamento, la rescissione e la risoluzione di contratti,
dare e ricevere titoli a riporto,
stipulare contratti estimatori,
stipulare contratti di somministrazione,
concedere e condurre locazioni ed affitti anche ultranovennali, sublocazioni e subaffitti, cedere i detti
contratti, riscuotere anticipatamente e cedere canoni locatizi,
stipulare contratti di appalto e subappalto, concorrere a licitazioni e gare, approvare capitolati, intervenire
a collaudi,
stipulare contratti di trasporto,
conferire ed accettare mandati speciali, revocarli o rinunciare, chiedere rendiconti,
stipulare contratti di commissione, di spedizione, di agenzia di mediazione,
stipulare contratti di deposito anche in magazzini generali,
sottoscrivere, e trasferire, anche mediante girata, fedi di deposito e note di pegno,
stipulare sequestri convenzionali,
dare e prendere a comodato mobili ed immobili,
stipulare contratti di mutuo attivi e passivi, con o senza garanzie, e con clausole penali, assumere mutui
da Istituti di Credito Fondiario, di Credito Agrario, dalla Cassa Depositi e Prestiti e da qualsiasi altro
Istituto,
stipulare contratti bancari di apertura di credito, di anticipazione e di sconto, stipulare contratti di conto
corrente, anche allo scoperto, nei limiti del fido concesso, chiedere finanziamenti, effettuare prelievi su
libretti di risparmio nominativi o vincolati, aprire cassette di sicurezza, prelevarne il contenuto,
costituire rendite vitalizie, fondarie, semplici, cederle, accettarle, affrancarle e risolvere,
stipulare contratti di assicurazione contro i danni e sulla vita, concordare ed accettare premi ed indennità,
costituirsi fideiussore, anche con rinunce al beneficio dell'escussione e della divisione,
contrarre anticresi,
conferire ed accettare mandati di credito,
fare transazioni ed impugnarle,
cedere i beni ai creditori,
effettuare promesse di pagamento, promesse al pubblico,

Scaroni Vittorio Scaroni





nonoscere debiti,
emettere pagherò, spiccare tratte ed accettarle o rifiutarle,
girare, avallare ed incassare effetti cambiali, protestarli,
promuovere azioni cambiali, trarre od emettere ordini in derrate,
ratificare l'operato del gestore d'affari
esporre qualunque azione e proporre qualunque eccezione per fatti illeciti, chiedere risarcimenti di danni,
chiedere, concordare ed incassare indennità per danni derivanti da guerra, da pubblica calamità, da
esproprio, da occupazioni temporanee,
stipulare contratti di colonia, di soccida, ed in genere contratti agrari,
stipulare contratti d'opera,
nominare istitori,
costituire associazione e parteciparvi,
costituire società di qualsiasi tipo, partecipare ed atti modificativi di patti sociali e di statuti, a proroghe e
scioglimenti di società, nominare cariche sociali, partecipare con voce e voto ad assemblee ordinarie e
straordinarie di società, di condomini e di associazioni,
costituire consorzi fra imprenditori ed aderirvi,
stipulare associazioni in partecipazione,
chiedere trascrizioni ed annotamenti ipotecari, trascrizioni ed annotamenti in qualsiasi altro Pubblico
Registro, esonerare i Conservatori dei Pubblici Registri da ogni loro responsabilità,
assentire alla iscrizione, alla rinnovazione, alla surroga, alla postergazione di ipoteche e di privilegi agrari
ed industriali,
assentire alla cancellazione di ipoteche anche senza il realizzo dei rispettivi crediti, rinunciare ad ipoteche
legali,
costituire ed accettare pegni, ipoteche e privilegi su beni mobili registrati,
promuovere espropiazioni ed esecuzioni forzate,
rinunziare a prescrizioni compiute,
provocare dichiarazioni di fallimento, rappresentare il Mandante nei giudizi relativi, affermare la vendita di
crediti, accettare concordati od opporsi ad essi,
rappresentare il Mandante davanti a qualsiasi Autorità amministrativa, sindacale e politica,
rappresentare il Mandante in giudizio, sia come attore che come convenuto, in ogni grado e sede di
giurisdizione in tutte le cause attive e passive promosse o da promuovere contro qualsiasi persona e per
qualsiasi titolo e in particolare per lo sfratto contro qualsiasi persona in possesso delle proprietà del
Mandante, inoltre rappresentarlo alle Commissioni di imposta e le giurisdizioni speciali amministrative,

Avvocato G. V. Scomparin





nominare e revocare avvocati, procuratori alle liti e penti, fare procedere ad apposizione o rinuncia di sigilli, farvi opposizione, procedere ad inventari
svolgere qualsiasi pratica fiscale, sottoscrivere e presentare ricorsi, denunce, reclami concordati ed adesioni ad accertamenti,

transigere e compromettere in arbitri anche amichevoli compositori,

emettere dichiarazioni di ogni sorte a secondo dei casi come richieste e in particolare in ordine ai disposti della Legge 19 Maggio 1975 n. 151 enunciare le menzioni previste dalla Legge 28 Febbraio, 1985, n. 47, modificata con Legge 21 Giugno, 1985, n. 298 dall'art. 4 comma 4 del D.L. 25/11/1989 n. 383 e dalla legge 4/1/1968 n. 15, nonché del Decreto Legge 29 Maggio 1989 n. 200,

emettere dichiarazioni e produrre documenti in ordine ai disposti della Legge 19 maggio 1975, n. 151, enunciare le menzioni previste dalla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 modificata con Legge 21 giugno 1985, n. 298, nonché le menzioni prescritte dall'art. 13 del D.L. 27 aprile 1990, n. 90, nel testo risultante dalla Legge di conversione 26 giugno 1990, n. 165, e quanto altro sia richiesto anche se qui non specificatamente descritto

Richiedere all'Ufficio del Registro e a qualsiasi altro ufficio competente sia il Codice Fiscale che qualsiasi altro numero o certificato di identità o riconoscimento del Mandante necessario per l'espletamento del presente mandato,

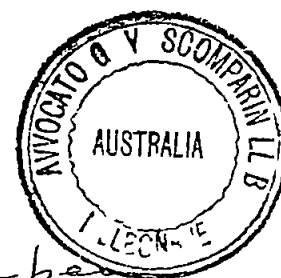
compiere in genere qualsiasi altro atto di ordinaria e straordinaria amministrazione, sempre in nome e per conto del Mandante, che promette fin d'ora di avere per rato e valido l'operato del costituito Procuratore, senza uopo di ulteriori ratifiche, sotto gli obblighi di legge e del rendiconto

Ed io Avvocato suddetto, richiesto, ho rogato il presente atto che consta di 4 pagine e parte della 5, dattiloscritto da persona di mia fiducia che viene da me letto e spiegato al Mandante, approvante e confermate, e che viene dal Mandante assieme a me, sottoscritto

IL MANDANTE

Baccini Davide
BACCINI DAVIDE

Giovanni Vittorio Scamporrino



X 6-004
BOTTIC

CONSOLATO GENERALE D'ITALIA
MELBOURNE AUSTRALIA

Si pubblica

la firma del Signor *GIOVANNI*
Vittorio Scomparin, Avvocato, abilitato
secondo la locale legislazione ad esercitare
funzioni civili

Melbourne,

17 DEC 2001

IL CONSOLE GENERALE



CONSOLATO GENERALE D'ITALIA
MELBOURNE
18.12.2001 Num. Registro 5251
SCOMPARIN GIOVANNI VITTORIO



Articolo T.C. 70a
Importo in lire 30.000
Importo in valuta 26.816
Arrotondato a 26.900



IL CANCELLIERE CAPO
LAURA RUSTICO





COMUNE DI CARRARA
- 8 NOV. 2002