

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**Consulenza Tecnica d' Ufficio**

**Causa Civile R.G. 1656/2011**

**G.I. Dott.ssa Virginia Mazzeo**

**Attore principale**

**Conv. Principale**

***BOZZA RELAZIONE DEL CTU***

Il CTU nominato, nell'udienza del 5/5/2015 prestava giuramento e il Giudice poneva il seguente **Quesito** :

premessi che il Giudice dispone lo scioglimento della comunione ereditaria , venutasi a creare tra gli eredi di \_\_\_\_\_ e di \_\_\_\_\_ , sull'immobile identificato al Catasto del Comune di San Casciano Val di Pesa nel foglio di mappa n. 72, particella 172, ad esclusione della sub-particella formata dall'immobile di proprietà esclusiva di \_\_\_\_\_ ;

nomina il CTU per l'elaborazione del progetto di divisione tra le due quote, con relativo frazionamento ed assegnazione della quota di \_\_\_\_\_ i agli aventi diritto, in comunione tra loro, e formazione della quota spettante agli eredi di \_\_\_\_\_ i con valutazione della medesima, ai fini della vendita prevista dal testamento, secondo i seguenti diversi parametri:

- considerando come devoluta per successione testamentaria l'intera quota proprietaria appartenente a \_\_\_\_\_ con esclusione e con inclusione della soffitta appartenente a \_\_\_\_\_ rivendicata per usucapione da \_\_\_\_\_
  
- considerando come devoluta per successione testamentaria soltanto la quota-parte avente ad oggetto l'abitazione principale del de cuius, con esclusione del garage, del ripostiglio e della porzione di resede esterno, oggetto di successione legittima, con esclusione e con inclusione della soffitta appartenente a \_\_\_\_\_ , rivendicata per usucapione da \_\_\_\_\_

dando termine fino al 10 gennaio per inviare la bozza ai CTP , fino al 30 ottobre ai CTP per rispondere con le loro osservazioni e fino al 20 novembre al CTU per depositare la propria relazione con le controdeduzioni alle osservazioni dei CTP.



### ***SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI***

Il sottoscritto CTU , nominato nell'udienza del 5/5/2015, ha iniziato le operazioni peritali in data 5/6/2015 con il sopralluogo presso gli immobili oggetto di causa . Le operazioni peritali sono proseguite con le sessioni del 25/6/2015 , 21/7/2015 presso lo studio del CTU . Durante queste sessioni il CTU , in accordo con i CTP ha perseguito la conciliazione e gli incontri sono stati finalizzati principalmente a questo scopo . La sessione del 14/9/2015 si è svolta presso lo studio del CTP Geom. Iacopo Ciatti alla presenza dei legali delle Parti , durante la quale non è stato possibile raggiungere l'accordo che il CTU e i CTP avevano prospettato e che sembrava essere gradito a tutte le Parti .

Vista la complessità della materia in causa , il CTU , in accordo con i CTP, chiedeva al Giudice una proroga di 60 giorni per poter proseguire le operazioni peritali e così rispondere in modo esaustivo e preciso al Quesito posto .

L'Ill.ma S.V. concedeva nuovi termini per il deposito e più precisamente :

fino al 15 Febbraio 2016 per il deposito della bozza della relazione alle parti e/o ai CCTTPP

Fino al 10 Marzo 2016 a questi ultimi per la trasmissione di osservazioni al CTU

Fino al 31 Marzo 2016 per il deposito della relazione definitiva .

Il CTU ha poi ripreso le operazioni peritali con la sessione del 23/10/2015 , durante la quale è stato nuovamente analizzato il quesito e ritenuto necessario un ulteriore sopralluogo sull'immobile attualmente abitato dalla Sig.ra \_\_\_\_\_ , sopralluogo effettuato in data 17/11/2015 .

Il CTU , analizzata tutta la documentazione agli atti, visti gli esiti dei sopralluoghi e delle sessioni peritali , ha stilato la presente bozza che invia all'attenzione dei CTP e delle Parti , dando termine per le osservazioni fino al 09/02/2016.

### ***DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI***

I beni oggetto di causa sono situati in nel Comune di S.Casciano Val di Pesa , loc.Mercatale , Via Campoli n° 82 .

La località , posta poco fuori dall'abitato di Mercatale in direzione di Greve in Chianti , è caratterizzata da una edilizia sostanzialmente residenziale , costituita da case sparse e da edifici di modeste proporzioni , priva di servizi trattandosi di quasi aperta campagna .

Da un punto di vista architettonico , gli immobili oggetto di causa fanno parte di un unico fabbricato confinante fra loro per un lato e con gli altri tre lati di ognuno liberi, appaiono di modesta fattura , realizzati con sistemi costruttivi tradizionali ( muratura portante, solai e coperture in legno e laterocemento , facciate intonacate semplici ) e risultano edificati negli anni '50 del secolo scorso .

Trattasi di due costruzioni per civile abitazione , di due autorimesse , due ripostigli , un locale per autoclave , una centrale termica e un resede che circonda le costruzioni su tre lati .

Di seguito vengono elencati con precisione tutti i beni che costituiscono la proprietà ad oggi ancora indivisa :



- A) appartamento per civile abitazione , piano terra , soffitta , identificato al N.C.E.U. del Comune di S.Casciano Val di Pesa nel Foglio di Mappa 72 dalla particella 172 , sub. 2 ;
- A1) ripostiglio esterno facente parte di un piccolo fabbricato con accesso dal resede a comune , annesso catastalmente all'unità sopraindicata con A);
- B) appartamento per civile abitazione , piano terra , identificato al N.C.E.U. del Comune di S.Casciano Val di Pesa nel Foglio di Mappa 72 dalla particella 172 , sub. 8 ( ex sub 1) ;
- B1) ripostiglio esterno facente parte di un piccolo fabbricato con accesso dal resede a comune, annesso catastalmente all'unità sopraindicata con B);
- C) autorimessa , piano terra con tettoia laterale, identificata al N.C.E.U. del Comune di S.Casciano Val di Pesa nel Foglio di Mappa 72 dalla particella 172 , sub. 3 ;
- D) autorimessa , piano terra identificata al N.C.E.U. del Comune di S.Casciano Val di Pesa nel Foglio di Mappa 72 dalla particella 172 , sub. 4 ;

#### e i Beni Comuni Non Censibili

- E) loggia e centrale termica identificati al N.C.E.U. del Comune di S.Casciano Val di Pesa nel Foglio di Mappa 72 dalla particella 172 , sub. 5 ;
- F) locale autoclave identificata al N.C.E.U. del Comune di S.Casciano Val di Pesa nel Foglio di Mappa 72 dalla particella 172 , sub. 6 ;
- G) resede perimetrale che circonda gli edifici su tre lati identificato al N.C.E.U. del Comune di S.Casciano Val di Pesa nel Foglio di Mappa 72 dalla particella 172 , sub. 7 ;

#### Passiamo alla descrizione dettagliata delle unità immobiliari :

##### A) unità immobiliare per civile abitazione , piano terra , soffitta , identificata al N.C.E.U. del Comune di S.Casciano Val di Pesa nel Foglio di Mappa 72 dalla particella 172 , sub. 2

L'appartamento , al quale si accede dall'unico cancello pedonale posto al civico 82 attraversando il resede e dal portoncino posto a destra nella loggia , è costituita :

a piano terra da ingresso, cucina abitabile affacciata sul resede tergo in parte a terrazza, un bagno , un corridoio , tre vani, un vano scala per l'accesso al piano sottotetto con scala in legno ;  
 a piano primo da una soffitta pavimentata e aerata da finestre sui due lati e da un lucernario a tetto , costituita da due locali di sbratto e un bagno .



Attualmente una porzione pari a mq 27,84 è chiusa da questo lato e accessibile dall'unità immobiliare confinante di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ e da lui utilizzata .

L'unità immobiliare è in condizioni di manutenzione mediocri ed è libera .

I pavimenti sono in parte in gres ceramico e in parte in marmette . I bagni e la cucina sono pavimentati e rivestiti con mattonelle di ceramica . I serramenti sono in legno protetti da persiane in legno, le porte interne sono in legno .

E' dotata di impianto di riscaldamento con caldaia a comune con l'unità immobiliare "B" ubicata nell'apposito locale "centrale termica" .

A1) ripostiglio esterno ,facente parte di un piccolo fabbricato con accesso dal resede a comune costituito da un unico vano , annesso catastalmente all'unità sopraindicata con A)

B) appartamento per civile abitazione , piano terra , identificato al N.C.E.U. del Comune di S.Casciano Val di Pesa nel Foglio di Mappa 72 dalla particella 172 , sub. 8 ( ex sub 1)

L'appartamento , al quale si accede dal cancello pedonale ,posto al civico 82 , sia lateralmente attraversando il resede e dal portoncino posto a sinistra nella loggia , è costituito da ingresso, cucina abitabile affacciata sul resede tergale , un bagno , un corridoio , tre vani, un ripostiglio . Questa porzione di costruzione è stata sopraelevata ed è sovrastata dall'unità immobiliare di proprietà del Sig.

L'unità immobiliare è in condizioni di manutenzione buone ed è abitata dalla Sig.ra \_\_\_\_\_ che detiene il diritto di abitazione .

I pavimenti sono in parte in gres ceramico e in parte in marmette . I bagni e la cucina sono pavimentati e rivestiti con mattonelle di ceramica . I serramenti sono in legno protetti da persiane in legno, le porte interne sono in legno .

E' dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a comune con l'unità immobiliare "B" ubicata nell'apposito locale "centrale termica" .

B1) ripostiglio esterno facente parte di un piccolo fabbricato con accesso dal resede a comune costituito da un unico vano , annesso catastalmente all'unità sopraindicata con B)

C) autorimessa , piano terra con tettoia laterale, identificata al N.C.E.U. del Comune di S.Casciano Val di Pesa nel Foglio di Mappa 72 dalla particella 172 , sub. 3 con accesso dal resede a comune che in quel punto crea uno spiazzo . Trattasi di una costruzione in muratura in mediocri condizioni di manutenzione e da un vano chiuso da una serranda metallica . La adiacente tettoia è costituita da una copertura semplicemente appoggiata su pali in legno .

D) autorimessa , piano terra identificata al N.C.E.U. del Comune di S.Casciano Val di Pesa nel Foglio di Mappa 72 dalla particella 172 , sub. 4 con accesso dal resede a comune che in quel punto crea uno spiazzo . Trattasi di una costruzione in muratura in mediocri condizioni di manutenzione e da un vano chiuso da una serranda metallica .



## **RISPOSTA AL QUESITO**

### **Quesito :**

premesso che il Giudice dispone lo scioglimento della comunione ereditaria ,venutasi a creare tra gli eredi di \_\_\_\_\_ e di \_\_\_\_\_ sull'immobile identificato al Catasto del Comune di San Casciano Val di Pesa , nel foglio di mappa n. 72, particella 172, ad esclusione della sub-particella formata dall'immobile di proprietà esclusiva di \_\_\_\_\_ ;e nomina il CTU per l'elaborazione del progetto di divisione tra le due quote, con relativo frazionamento ed assegnazione della quota di \_\_\_\_\_ agli aventi diritto, in comunione tra loro, e formazione della quota spettante agli eredi di \_\_\_\_\_ , con valutazione della medesima, ai fini della vendita prevista dal testamento, secondo i seguenti diversi parametri:

- considerando come devoluta per successione testamentaria l'intera quota proprietaria appartenente a \_\_\_\_\_ , con esclusione e con inclusione della soffitta appartenente a \_\_\_\_\_ , rivendicata per usucapione da \_\_\_\_\_
  
- considerando come devoluta per successione testamentaria soltanto la quota-parte avente ad oggetto l'abitazione principale del de cuius, con esclusione del garage, del ripostiglio e della porzione di resede esterno, oggetto di successione legittima, con esclusione e con inclusione della soffitta appartenente a \_\_\_\_\_ , rivendicata per usucapione da \_\_\_\_\_

Esperate tutte le indagini necessarie, valutate le condizioni dei beni , il CTU ritiene innanzitutto di poter affermare che i beni sono divisibili .

La risposta al quesito si articola nei successivi tre punti :

### **1) DESCRIZIONE DEI CRITERI DI STIMA UTILIZZATI**

### **2) ELENCO DEGLI IMMOBILI , INDICAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI E DEI RELATIVI VALORI STIMATI**

### **3) DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE IN DUE QUOTE**

### **4) DESCRIZIONE DELLE DIVERSE ALTERNATIVE RICHIESTE DAL GIUDICE**



## 1) DESCRIZIONE DEI CRITERI DI STIMA UTILIZZATI

Per la valutazione degli immobili il CTU ha utilizzato i seguenti criteri di stima :  
la valutazione che viene effettuata è riferita alla data della presente perizia e  
il criterio adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato  
e relativo valore venale degli immobili , sulla base sia dei dati forniti dall'  
Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Firenze  
( zona periferica Mercatale ) nel primo semestre 2015, sia sui valori  
reperiti dalle indagini effettuate presso operatori economici  
e di intermediazione immobiliare operanti nell'area interessata ,  
la valutazione viene effettuata sulla base delle condizioni generali  
delle unità immobiliari ( ubicazione, epoca di costruzione, stato di manutenzione,  
accessibilità , dimensioni , esposizione, accessori e pertinenze ) per decurtare  
o incrementare il valore medio in rapporto a questi elementi .  
Tenuto conto delle considerazioni generali e particolari dei beni  
i parametri per la stima sono i seguenti :

superficie “ commerciale “ intesa come la superficie al lordo dei muri interni e  
esterni , ottenuta moltiplicando le superfici dei vani per i coefficienti :  
1,00 per la superficie dei locali con destinazione principale ( civile abitazione )  
0,50 per le superfici dei ripostigli , della soffitta e delle autorimesse  
0,25 per la superficie delle terrazze , della loggia coperta e della tettoia  
0,10 per la superficie dei resede .

Dai risultati delle indagini effettuate , viste tutte le caratteristiche dei beni e le condizioni  
del mercato all'attualità , il CTU ritiene che i beni immobili ,con le caratteristiche in  
oggetto , possano essere stimati in un valore massimo base di  
€ 1.800,00 / mq per la superficie commerciale ad uso residenziale dei beni .

Più in particolare i criteri utilizzati per la stesura del progetto di divisione , nascono direttamente  
dalla conformazione e disposizione sul lotto degli immobili costituenti il compendio .Trattandosi di  
due edifici e di locali accessori già separati e ognuno con accesso indipendente , si possono  
dichiarare comodamente divisibili con il semplice frazionamento del resede ad oggi a comune .  
Quindi , dato che le unità immobiliari sono tutte ubicate a piano terra , il CTU ritiene opportuno,  
per renderle pienamente indipendenti e ben fruibili oltre che appetibili alla vendita , frazionare il  
resede a comune che attualmente circonda tutti i beni su tre lati in porzioni esclusive per ognuna  
delle due unità , lasciando a a comune solo quella porzione di resede indispensabile per l'accesso



pedonale ai locali a comune , a quelli ad uso di ripostiglio e alle autorimesse , tutti ubicati sul lato sinistro dei fabbricati, oltre che per consentire uno spazio carrabile di manovra e di accesso dalla pubblica via .

Le superfici commerciali di seguito indicate comprendono , per ognuna delle unità A e B , le porzioni di resede esclusivo e quelle della loggia coperta d'ingresso ragguagliate come dall'allegata tabelle A e B .

## 2) ELENCO DEGLI IMMOBILI , INDICAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI E DEI RELATIVI VALORI STIMATI AI FINI DEL PROGETTO DI DIVISIONE

Premesso che :

- quanto di seguito descritto è contenuto nelle allegate planimetria e tabella che contengono il calcolo delle superfici commerciali tramite i coefficienti di ragguaglio ,
- che il resede a comune , che ha una superficie totale di mq 254,39 , viene frazionato in tre parti delle quali una pari a mq 78,67 rimane a comune mentre le altre due divengono resede esclusivo delle unità immobiliari , secondo quanto indicato nella planimetria e nella tabella allegate,

si elencano sinteticamente di seguito le superfici commerciali ottenute e i valori di stima con gli specifici correttivi :

A) appartamento per civile abitazione , piano terra e soffitta con resede esclusivo sia frontale che tergale ( attualmente identificato al N.C.E.U. del Comune di S.Casciano Val di Pesa nel Foglio di Mappa 72 dalla particella 172 , sub. 2 )  
con una superficie commerciale di mq 112,93 .

Questo bene , in base a quanto richiesto dal Giudice nel quesito , deve essere stimato sia comprendendo l' intera soffitta che escludendo la porzione attualmente utilizzata dal Sig. \_\_\_\_\_ ; in base a questo cambiano i parametri di valutazione poiché

- nel primo caso l'immobile , oltre ad avere una superficie maggiore assumerebbe la caratteristica di “terratetto” con il valore massimo che abbiamo indicato nel capitolo precedente :  $( \text{mq } 112,93 + 53,94 ) =$   
 $= \text{superficie commerciale mq } 166,87 \times \text{€ } 1.800,00 = \text{€ } 300.366,00$
- nel secondo caso , poiché una parte del sottotetto rimarrebbe all'unità immobiliare confinante , si determina una situazione di “condominalità “ per la quale si ritiene congruo un valore leggermente più basso :  $( \text{mq } 112,93 + 40,02 ) =$   
 $= \text{superficie commerciale mq } 152,95 \times \text{€ } 1.700,00 = \text{€ } 260.015,00$



- A1) ripostiglio esterno facente parte di un piccolo fabbricato , con accesso dal resede a comune, costituito da un unico vano , annesso catastalmente all'unità sopraindicata con A)  
superficie commerciale mq 2,65 x € 1.800,00 = € 4.770,00
- B) appartamento per civile abitazione , piano terra ,con resede esclusivo sia frontale che tergale ( attualmente identificato al N.C.E.U. del Comune di S.Casciano Val di Pesa nel Foglio di Mappa 72 dalla particella 172 , sub. 8 ( ex sub 1) ;  
con una superficie commerciale di mq 112,34 .  
Questo bene , avendo i fratelli a suo tempo venduto il  
“ diritto di sopraelevazione “ al Sig. che l'ha utilizzato per realizzare  
l'appartamento al primo piano nel quale abita, è di fatto un immobile condominiale  
il che determina un valore leggermente inferiore a quello “base” indicato nel precedente capitolo :  
superficie commerciale mq 112,34 x € 1.700,00 = € 190.978,00  
inoltre il bene è gravato del diritto di abitazione della Sig.ra , nata il  
12/1/1932 pari al 20% del valore dell'immobile e cioè  
€ 190.978,00 x 20% = € 38.196,60 e € 190.978,00 – 38.196,60 = € 152.781,40
- B1) ripostiglio esterno facente parte di un piccolo fabbricato con accesso dal resede a comune costituito da un unico vano , annesso catastalmente all'unità sopraindicata con B)  
superficie commerciale mq 2,65 x € 1.800,00 x 2,65 = € 4.770,00
- C) autorimessa , piano terra con tettoia laterale, identificata al N.C.E.U. del Comune di S.Casciano Val di Pesa nel Foglio di Mappa 72 dalla particella 172 , sub. 3  
superficie commerciale mq 7,36 x € 1.800,00 x 7,36 = € 13.248,00
- D) autorimessa , piano terra identificata al N.C.E.U. del Comune di S.Casciano Val di Pesa nel Foglio di Mappa 72 dalla particella 172 , sub. 4  
superficie commerciale mq 4,27 x € 1.800,00 x 4,27 = € 7.686,00
- I Beni Comuni Non Censibili , come d'uso, non vengono stimati e sono costituiti da ;
- E) loggia e centrale termica identificati al N.C.E.U. del Comune di S.Casciano Val di Pesa nel Foglio di Mappa 72 dalla particella 172 , sub. 5
- F) locale autoclave identificata al N.C.E.U. del Comune di S.Casciano Val di Pesa nel Foglio di Mappa 72 dalla particella 172 , sub. 6
- G) residua parte del resede perimetrale ( catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di S.Casciano Val di Pesa nel Foglio di Mappa 72 dalla particella 172 , sub. 7 ) ; una volta detratte le porzioni attribuite ai due lotti nel progetto di divisione rimane una superficie a comune pari a mq 78,67 .



### 3) DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE

Per giungere a formulare un progetto di divisione il CTU , analizzata la situazione degli immobili da un punto di vista di accessi e pertinenze , ha ritenuto non necessaria alcuna modifica allo stato attuale dei luoghi se non quella di frazionare il resede .

Le motivazioni che hanno condotto a questa ipotesi sono sostanzialmente legate alla situazione delle due unità immobiliari per civile abitazione che sono già ben separate e che hanno a comune solo il resede ( oltre ai due piccoli locali adibiti a Centrale Termica e autoclave che rimangono a comune ) . Il frazionamento del resede , oltre all'assegnazione di una autorimessa , è a parere del CTU , una miglioria che contribuisce a valorizzare i beni immobili e a renderli maggiormente appetibili per una futura vendita . Infatti ognuna delle unità immobiliari sarà così dotata di resede anteriore e tergale e la loggia di ingresso non sarà più a comune ma virtualmente divisa , in modo da creare una “linea dividente” che dalla strada porti al confine tergale determinando due proprietà confinanti ma separate .

Lateralmente alla unità immobiliare “B” il progetto prevede di mantenere una parte del resede a comune in modo da consentire :

- l'accesso alla proprietà di \_\_\_\_\_ tramite la scala che porta al primo piano e l'accesso al suo ripostiglio sottoscala garantendo così la proporzione del resede anche di sua proprietà
- l'accesso ai due ripostigli annessi alle due unità immobiliari “A” e “B”
- l'accesso alle due autorimesse con un buono spazio di manovra per chi proviene dalla strada
- l'accesso ai due locali a comune ( autoclave e centrale termica )

Il progetto di divisione che il CTU propone è quello indicato nella tavola grafica B allegata e si articola quindi in due lotti così costituiti :

#### LOTTO 1) costituito dai beni

A) appartamento per civile abitazione , piano terra e soffitta , con resede esclusivo sia frontale che tergale ( attualmente identificato al N.C.E.U. del Comune di S.Casciano Val di Pesa nel Foglio di Mappa 72 dalla particella 172 , sub. 2 ) .

Questo bene , in base a quanto richiesto dal Giudice nel quesito , deve essere stimato sia comprendendo l' intera soffitta che escludendo la porzione attualmente utilizzata dal Sig. \_\_\_\_\_ ; in base a questo cambiano i parametri di valutazione poiché

- nel primo caso l'immobile , oltre ad avere una superficie maggiore assumerebbe la caratteristica di “terratetto” con il valore che abbiamo indicato nel capitolo precedente

superficie commerciale mq 166,87 x € 1.800,00 x 166,94 = € € 300.366,00



- nel secondo caso , poiché una parte del sottotetto rimarrebbe all'unità immobiliare confinante , si determina una situazione di “ condominialità “ per la quale si ritiene congruo un valore leggermente più basso  
superficie commerciale mq 152,95 x € 1.700,00 = € 260.015,00

A1) ripostiglio esterno facente parte di un piccolo fabbricato con accesso dal resede a comune, costituito da un unico vano , annesso catastalmente all'unità sopraindicata con A)  
superficie commerciale mq 2,65  
valore di stima € 1.800,00 x 2,65 = € 4.770,00

D) autorimessa , piano terra identificata al N.C.E.U. del Comune di S.Casciano Val di Pesa nel Foglio di Mappa 72 dalla particella 172 , sub. 4  
superficie commerciale mq 4,27  
valore di stima € 1.800,00 x 4,27 = € 7.686,00

**per un valore totale nel primo caso ( inclusa tutta la soffitta ) di € 312.822 ,00**  
**nel secondo caso ( inclusa parte della soffitta ) di € 272.471 ,00**

### LOTTO 2) costituito dai beni

B) appartamento per civile abitazione , piano terra , con resede esclusivo sia frontale che tergale ( attualmente identificato al N.C.E.U. del Comune di S.Casciano Val di Pesa nel Foglio di Mappa 72 dalla particella 172 , sub. 8 ( ex sub 1) ;  
con superficie commerciale mq 112,34  
questo bene , avendo i fratelli [redacted] a suo tempo venduto il “ diritto di sopraelevazione “ al Sig. [redacted] che l'ha utilizzato per realizzare l'appartamento al primo piano nel quale abita, è di fatto un immobile condominiale il che determina un valore leggermente inferiore a quello “base” indicato nel precedente capitolo ;  
superficie commerciale mq 112,34 x € 1.700,00 = € 190.978,00  
inoltre il bene è gravato del diritto di abitazione della Sig.ra [redacted] nata il 12/1/1932 pari al 20% del valore dell'immobile e cioè  
€ 190.978,00 x 20% = € 38.196,60 e € 190.978,00 – 38.196,60 = € 152.781,40

B1) ripostiglio esterno facente parte di un piccolo fabbricato con accesso dal resede a comune, costituito da un unico vano , annesso catastalmente all'unità sopraindicata con B)  
superficie commerciale mq 2,65 x € 1.800,00 = € 4.770,00



- C) autorimessa , piano terra con tettoia laterale, identificata al N.C.E.U. del Comune di S.Casciano Val di Pesa nel Foglio di Mappa 72 dalla particella 172 , sub. 3  
superficie commerciale mq 7,36 x € 1.800,00 = € 13.248,00

**per un valore totale di € 170.799,40**

I due lotti differiscono per un valore di :

- nel primo caso prendendo a raffronto il valore del bene inclusa tutta la soffitta  
di **€ 142.022,60**
- nel secondo caso prendendo a raffronto il valore del bene inclusa parte della soffitta  
di **€ 101.671,60**

La forte differenza di valore fra i due lotti deriva dalla presenza del piano sottotetto nell'immobile A, che ne incrementa in maniera sostanziale la superficie , mentre il valore dell'immobile B viene invece fortemente svalutato dalla presenza del diritto di abitazione a favore della Sig.ra

Il CTU ha operato tenendo conto della conformazione e della distribuzione degli immobili , strutturando il progetto di divisione in modo da valorizzarne le caratteristiche all'attualità e da :

- dividere comodamente i beni senza necessità di opere ,
- renderli utilizzabili autonomamente ,
- renderli equilibrati nella dotazione di servizi e accessori ,
- renderli quindi appetibili alla vendita.

#### 4) **DESCRIZIONE DELLE DIVERSE ALTERNATIVE RICHIESTE DAL GIUDICE**

Nel Quesito il Giudice chiede espressamente , dopo l'elaborazione del progetto di divisione , di fare due diverse ipotesi

“ ... secondo i seguenti diversi parametri:

- *considerando come devoluta per successione testamentaria l'intera quota proprietaria appartenente a \_\_\_\_\_ con esclusione e con inclusione della soffitta appartenente a \_\_\_\_\_ i, rivendicata per usucapione da \_\_\_\_\_.*
- *considerando come devoluta per successione testamentaria soltanto la quota-parte avente ad oggetto l'abitazione principale del de cuius, con esclusione del garage, del ripostiglio e della porzione di resede esterno, oggetto di successione legittima, con esclusione e con inclusione della soffitta appartenente a \_\_\_\_\_ chi, rivendicata per usucapione da \_\_\_\_\_ ; ...”*



Quanto alla prima ipotesi richiesta , le due diverse valutazioni sono già state incluse nel capitolo precedente e messe a confronto .

Per quanto riguarda la seconda ipotesi invece il CTU ritiene di procedere a quanto richiesto dal Giudice scorporando la porzione di resede assegnata con il progetto di divisione e cioè la porzione di resede “esclusivo” , ricalcolando la superficie commerciale della sola unità A) con l'esclusione delle superfici del resede , della terrazza e della loggia , formulando le seguenti due ipotesi :

A) appartamento per civile abitazione , piano terra e soffitta ( attualmente identificato al N.C.E.U. del Comune di S.Casciano Val di Pesa nel Foglio di Mappa 72 dalla particella 172 , sub. 2 )

Questo bene , in base a quanto richiesto dal Giudice nel quesito , deve essere stimato sia comprendendo l' intera soffitta che escludendo la porzione attualmente utilizzata dal Sig. \_\_\_\_\_ ; in base a questo cambiano i parametri di valutazione poiché

- nel primo caso l'immobile , oltre ad avere una superficie maggiore assumerebbe la caratteristica di “terratetto” con il valore che abbiamo indicato nel capitolo precedente :

superficie commerciale mq 156,55 x 1,00

valore di stima € 1.800,00 x 156,55 = € 281.790,00

- nel secondo caso , poiché una parte del sottotetto rimarrebbe all'unità immobiliare confinante , si determina una situazione di “ condominialità “ , per la quale si ritiene congruo un valore leggermente più basso :

superficie commerciale mq 142,63

valore di stima € 1.700,00 x 142,63 = € 242.471,00

**per un valore totale nel primo caso ( inclusa tutta la soffitta ) di € 281.790,00**  
**nel secondo caso ( inclusa parte della soffitta ) di € 242.471,00**

##### 5) **OSSERVAZIONI ALLE MEMORIE DEI CTP**

I CTP hanno inviato le loro memorie, che si allegano .

##### MEMORIA CTP DI PARTE ATTRICE Arch. Sabrina Panucci

Nella memoria l'Arch. Panucci si dichiara sostanzialmente in accordo con quanto contenuto nella bozza del CTU .

##### MEMORIA CTP DI PARTE CONVENUTA Geom. Jacopo Ciatti

Il CTP non concorda con i valori di stima indicati dal CTU , affermando che il CTU si è basato solo sui valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare .



L' affermazione non è corretta in quanto il CTU, nell'apposito capitolo , descrive i criteri di stima utilizzati (vedi pag. 6 della relazione del CTU .) “ . Per la valutazione degli immobili il CTU ha utilizzato i seguenti criteri di stima : la valutazione che viene effettuata è riferita alla data della presente perizia, il criterio adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato e relativo valore venale degli immobili , sulla base sia dei dati forniti dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Firenze ( zona periferica Mercatale ) nel primo semestre 2015, sia sui valori reperiti dalle indagini effettuate presso operatori economici e di intermediazione immobiliare operanti nell'area interessata ,...” ,  
che tra l'altro è la stessa cosa che il CTP dichiara di fare “ ..da indagini di mercato svolte nella zona attraverso informazioni presso operatori del settore quali (Agenzia Immobiliari) e stampa specializzata ( Consulente Immobiliare e Osservatorio Immobiliare) ...pag.8 delle Osservazioni. Inoltre il valore adottato dal CTU non è “il valore OMI “ come affermato dal Geom.Ciatti , ma più precisamente il valore minimo dell'OMI in un caso e un valore ancora inferiore ( € 1.700,00/mq) in un'altro caso . Occorre precisare infatti, che i valori indicati dall'OMI sono sempre fra un minimo e un massimo e , in questo caso specifico, tra un minimo di € 1.800,00 e un massimo di € 2.200,00 per le civili abitazioni . Il CTU quindi , non ha adottato questo valore solo perchè è il valore OMI, ma dopo avere effettuato tutta una serie di ulteriori indagini presso le Agenzie immobiliari, sui quotidiani specializzati ecc. nel rispetto di quanto dichiarato nel capitolo dedicato ai *CRITERI DI STIMA* adottati .

Il CTP , una volta dichiarato quello che ritiene il valore corretto per la stima , prosegue con la valutazione assumendo anche diversi coefficienti correttivi che portano ad un risultato, ovviamente diverso relativo sia al calcolo della superficie commerciale dei beni che poi al loro valore .  
In ogni caso trattasi evidentemente di punti di vista diversi formati sulla base di informazioni e fonti non collimanti, ma il CTU concorda su quanto afferma a pag. 8 il CTP e cioè che “ *la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo* “ .

Infine il CTU vorrebbe evidenziare che il diritto di abitazione , per consuetudine , si assimila all'usufrutto e quindi si calcola utilizzando le apposite tabelle che tengono conto dell'età del titolare del diritto. In questo caso il diritto di abitazione per la Sig.ra \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_ e quindi ottantaquattrenne , corrisponde al 20% del valore del bene .



## **CONCLUSIONI**

Nella convinzione di avere fedelmente risposto al Quesito , deposita la relazione e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario

16 / 3/ 2016

In fede  
il CTU Arch. Gianna Briganti

## **ALLEGATI :**

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Planimetrie catastali
- 3) Grafico stato attuale
- 4) Tabella A)
- 3) Grafico con progetto di divisione
- 4) Tabella B)
- 5) Osservazioni CTP Parte Attrice Arch. Sabrina Panucci
- 6) Ossevazioni CTP Parte Convenuta Geom. Jacopo Ciatti







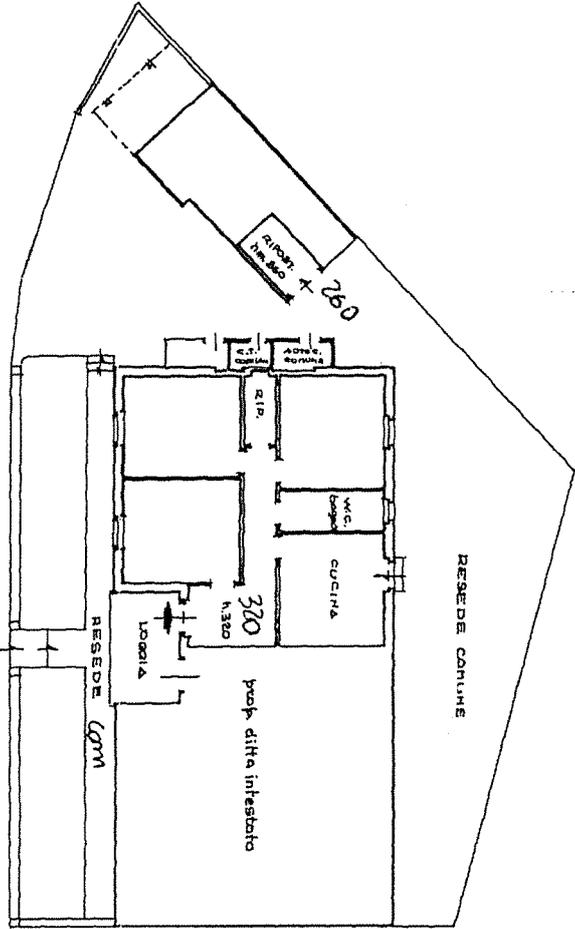


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di SAN CASCIANO VAL PESA (TI791) - Foglio 72 - Particella 112 - Subalterno 8

MOD. AN (CEU)  
LIRE 400  
29  
div. R2

Data presentazione: 06/02/1989 - Data: 17/12/2015 - n. T119142 - Richiedente: BRGNN54B54G99D  
Totale superficie: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima planimetria in atti



PIANO TERRENO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione	<input checked="" type="checkbox"/>	Completata dal <b>Dr. Arch. ANDREA PAZZINI</b>	RESERVATO ALL'USO <b>06 FEB. 1909 042832</b>
Identificativi catastali F. 72		Inscritto all'Albo de gli Architetti della provincia di Firenze n. 1103	



MOD. AN CEU  
LIRE 400  
236

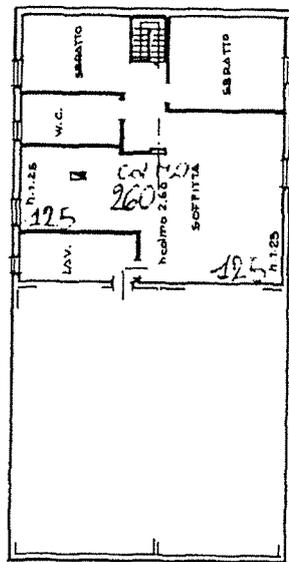
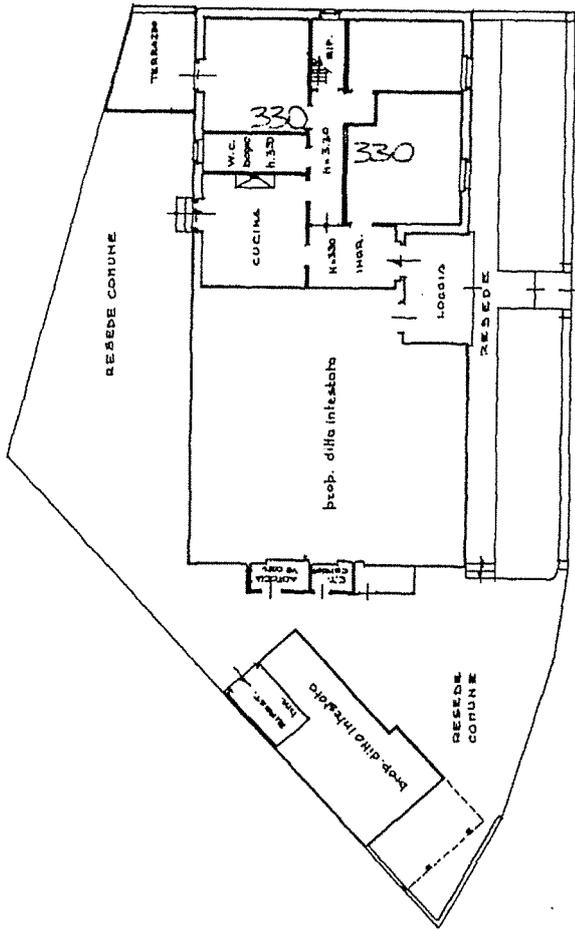
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 19-4-1939, n. 652)



Planimetria di u.f.u. in Comune di SAN CASCIANO VAL DI PESA, via CAMPOLI n. 82.

MODULARIO  
Situazione: 17/12/2015

Situazione al 17/12/2015 - Comune di SAN CASCIANO VAL PESA (H79) - < Foglio: 72 - Particella: 172 - Subparticella: 236



PIANO SOTTO-TETTO

PIANOTERRENO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Compilata dal

(nome, cognome e nome)

Dr. ANTONIO PIACAZZI

iscritto all'albo de gli Architetti

della provincia di FIRENZE n. 1103

Firma *Antonio Piacazzi*

data 15/01/1989

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Identificativi catastali

f. 72

n. 172

11/11/01.2

20 GEN. 1989 114663

MODULARIO  
r. r.p. rend. nat

237



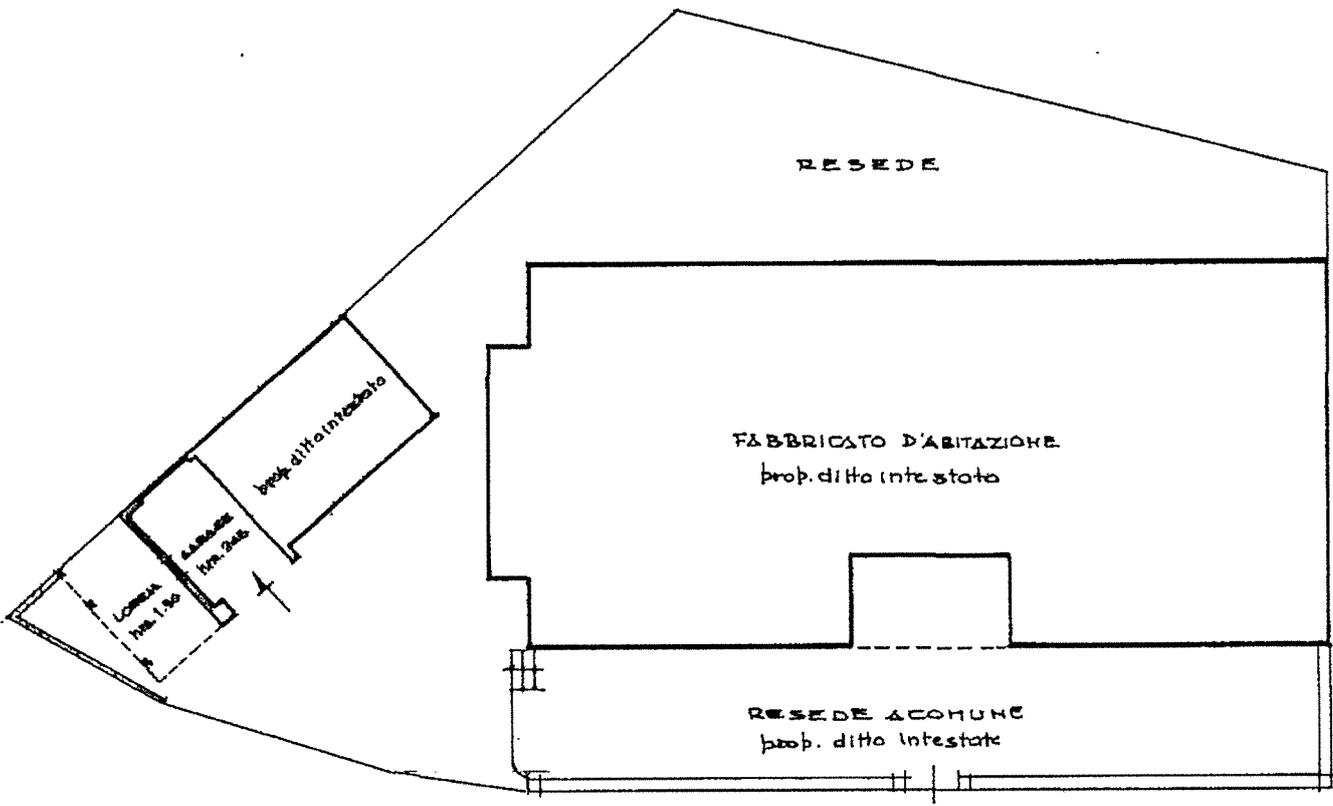
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD BN (CEU)

LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di S. CASCIANO V.P. via CAMPOLI civ. 82

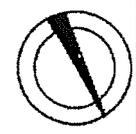
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/12/2015 - Comune di SAN CASCIANO VAL PESA (H791) - < Foglio: 72 - Particella: 172 - Subalterno: 3 - VIA CAMPOLI n. 82 piano: T;



10 metri

PIANO TERRENO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali

Data presentazione: 20/01/1989 - Data: 17/12/2015 - n. T119139 - Richiedente: BRGGNN54B54G999D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

sub. ....

Compilata dal .....  
(Titolo, cognome e nome)  
**Dr. Arch. ANDREA PIAZZINI**

Iscritto all'albo degli Architetti .....  
FIRENZE n. 1103

data: 18.01.1989 Firma *Andrea Piazzini*

RISERVATO ALL'UFFICIO

20 GEN 1989 114663

Firmato Da: BRIGANTI GIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG.CA.3 Serial#: c5f0d2cf2234b4814a84fb3efba7

