

Geometra Claudio Bagnoli

Via del Bobolino 1/1- 50125-Firenze -Tel. e Fax : 055-2286332-- mobile: 335-7225588
geomclaudiobagnoli@gmail.com
claudio.bagnoli@geopec.it
C.F.: BGNCLD53P10D612C- -P.I: 03423050487

CORTE DI APPELLO DI FIRENZE

**CAUSA CIVILE
R.G. – 747/2019**

(appellanti)

Consulente Tecnico di parte: NON NOMINATO

(appellati)

Consulente Tecnico di parte:

poi revocata

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

CTU: Geom. Claudio Bagnoli

TERMINE INVIO BOZZA CTU AI CC.TT.PP.: 13-01-2025

TERMINE AI CC.TT.PP. PER OSSERVAZIONI ALLA CTU: 28-01-2025

TERMINE PER DEPOSITO DELLA CTU IN CANCELLERIA: 12-02-2025

PROSSIMA UDIENZA: 18/02/2025

INCARICO:

Il sottoscritto Geom. Claudio Bagnoli nato a Firenze il 10/09/1953, Cod. Fisc. BGN CLD 53P10 D612C, P.I. 03423050487, iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al **n. 2938 dal 04-11-88** ed al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Firenze **al n. 2534/11**, con studio in Firenze Via del Bobolino n.1/1, nominato Consulente Tecnico



d'Ufficio nella procedura sopra citata, prestava giuramento di rito nella data indicata nell'Ordinanza di nomina. Il Giudice, nel formulare il quesito sotto descritto, indicava termine per il deposito della relazione al **13/11/2024**.

QUESITO:

ORDINANZA DEL 05-12 2023

Vista la sentenza non definitiva in data 5.12.2023 emessa dalla Corte, con la quale è stato disposto procedersi allo svolgimento delle successive operazioni divisionali e cioè: la determinazione della massa ereditaria (assificazione) da dividere; la formazione delle porzioni; la redazione d un progetto divisionale con cui poi procedere alle ulteriori attività dirette all'attribuzione – assegnazione (o alla vendita dei beni del compendio ereditario).

Ritenuto pertanto che in quanto necessario l'intervento di un C.T.U. la causa debba essere, per quanto sopra, rimessa sul ruolo, per gli incumbenti relativi al conferimento dell'incarico a alla convocazione del perito perché questi

....voglia procedere a svolgere l'incarico relativo alla redazione di un progetto divisionale ex art. 789 c.p.c. una volta individuata l'esatta consistenza dei beni immobili in comunione ereditaria (e delle loro pertinenze, ivi compresi gli arredi).

La Corte integra il quesito con il verbale di prima udienza del 01-10-24 come segue:

...in caso di accertata indivisibilità del bene, il consulente stimi il bene all'attualità, ne valuti la regolarità catastale urbanistica ed amministrativa anche ai fini della vendibilità del bene tenendo conto della distinzione tra nullità formale e nullità sostanziale di cui alle note sentenze della suprema corte sul punto, compia tutti gli atti necessari per la vendita dell'immobile predisponendo anche il decreto di trasferimento. Tenga presente nelle operazioni divisionali, comprensive anche della vendita, della CTU già espletata in primo grado.

OGGETTO:

Beni oggetto di accertamento:

LOTTO 1

-Appartamento uso abitativo posto in Certaldo (FI) Via Lenzone 19 al piano terreno oltre a giardino a comune tergaie censito Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo (FI) nel foglio di mappa 52 Particella 85 Subalterno 4.



LOTTO 2

-Appartamento uso abitativo posto in Certaldo (FI) Via Lenconi 19 al piano **prime e secondo** oltre a giardino a comune tergale censito Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo (FI) nel foglio di **mappa 52 Particella 85 Subalterno 5.**

Proprietà Lotti 1 e 2 :

1.

nata a

Diritto di: Proprieta' per 1/4

2.

nata a

Diritto di: Proprieta' per 1/4

3.

nata a

Diritto di: Proprieta' per 7/72

4.

nata a

Diritto di: Proprieta' per 7/72

5.

nato a

Diritto di: Proprieta' per 4/72

6.

nata a

Diritto di: usufrutto per 1/4

7.

nato a

Diritto nuda proprieta per 1/4



PROVENIENZA

Alla Sig.ra per successione n. 12 vol. 523 del 08-11-84 in morte di
o deceduto il 18-10-83 devoluta per legge ai figli per la
quota di $\frac{1}{4}$ e per la quota di $\frac{1}{4}$.

Alla Sig.ra per successione n. 16 vol. 138 del 1959 in morte di
deceduto il 31-10-58 devoluta per legge ai figli per la quota di $\frac{1}{2}$
e per la quota di $\frac{1}{2}$.

Alla Sig.ra
Denuncia di successione del 26-08-24 rep. 341229-88888-24 in morte di
deceduta il 04-08-23 per la quota di $\frac{7}{72}$

Alla Sig.ra
Denuncia di successione del 26-08-24 rep. 341229-88888-24 in morte di
deceduta il 04-08-23 per la quota di $\frac{7}{72}$

Al Sig.
Denuncia di successione del 26-08-24 rep. 341229-88888-24 in morte di
deceduta il 04-08-23 per la quota di $\frac{4}{72}$.

Alla Sig.ra
per successione n. 30 vol. 765 del 09-10.97 in morte di deceduto il 02-
02-38 devoluta per testamento olografo Not. per il diritto di usufrutto per la
quota di $\frac{1}{4}$ a e la quota di $\frac{1}{4}$ della nuda proprietà a

Eredi
Il Sig. risulta deceduto in assenza di coniuge e di figli, non vi sono
tuttavia indicazioni in atti se vi sia testamento e o chi siano gli eredi legittimi della
quota di $\frac{1}{4}$ della nuda proprietà pervenuta per successione n. 30 vol. 765 del
09-10.97 in morte di deceduto il 02-02-38 e devoluta per
testamento olografo (vedi pubblicazione Not. depositato in atti).



RELAZIONE PERITALE

Premesso:

-che le operazioni peritali sono regolarmente iniziate come previsto nell'udienza di conferimento dell'incarico:

Incontro del 15-10-2014

Presenti in videoconferenza Google Meet l'Arch. |

Dopo breve disamina sui punti del quesito posto, il sottoscritto CTU, fissava la data del sopralluogo previa preliminare accesso agli atti del Comune di Certaldo. Il sopralluogo è stato fissato per il giorno 13-11-2024 ore 15,00 in Via Lenzoni 19 - Certaldo ed era presente il Sig. _____ occupante l'immobile al piano primo . Nel frattempo perveniva la sottoscritto CTU la rinuncia all'incarico dell'Arch. _____ che pertanto non è intervenuta al sopralluogo.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO OGGETTO DI VALUTAZIONE:

Trattasi di due unità immobiliari uso abitativo facenti parte di un fabbricato terratetto posto in Certaldo (FI) Via Lenzoni 19 elevato di due piani fuori terra oltre soffitte di pertinenza e giardino tergo a comune di cui alla particella 421. Ai due lotti in esame si accede da ingresso condominiale posto sulla via tramite un portone distinto dal civico 19 della via Lenzoni da cui diparte il vano scale per l'accesso all'immobile posto al piano primo. Il piano terreno invece ha due accessi uno dal medesimo portone sopra detto n.c.19 a destra per chi entra ed altro indipendente senza numero civico provvisto di ampia serranda.

La zona caratterizzata di ubicazione è caratterizzata da fabbricati a schiera di medesima tipologia terratetto ed è ubicata nel centro cittadino, vicino alla stazione FS, zona ben provvista da tutti i servizi, negozi, scuole ristoranti etc..etc..

L'intero fabbricato si presenta in pessime condizioni di manutenzione sia le facciate che il tetto abbisognano di completo restauro. Si notano inoltre sul retro evidenti cedimenti strutturali in particolare della terrazza al piano primo non più agibile. Al piano terreno si notano altresì evidenti avvallamenti della pavimentazione.

Si vedano le foto qui sotto riportate a testimonianza della pessima manutenzione.

Veduta facciata principale sulla via Lenzoni





Veduta gronda in pessimo stato facciata principale



Veduta cedimento strutturale PT



Veduta terrazzo in stato precario



Veduta stato del tetto gronda tergale



Veduta aerea ubicazione immobile

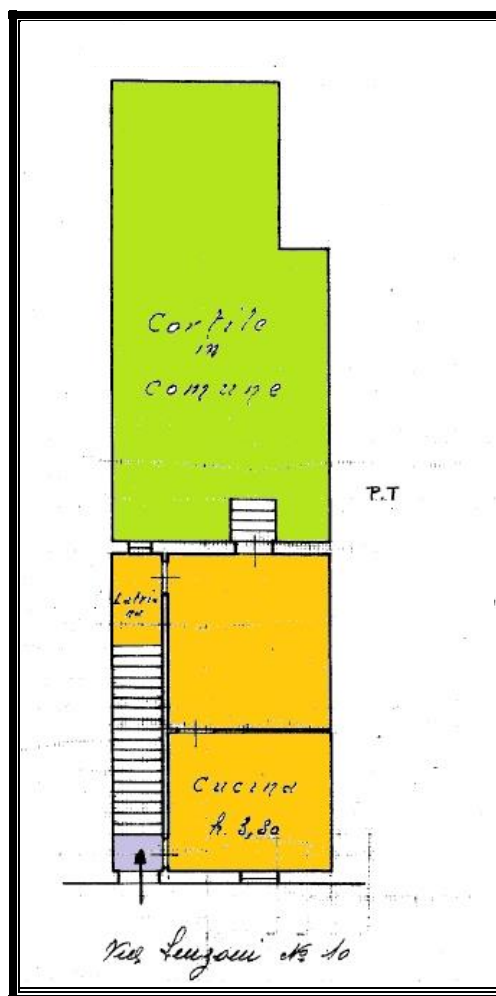


LOTTO 1- UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO TERRENO

L'immobile è ubicato al piano terreno dell'edificio sopra descritto posto sulla destra per chi guarda il fabbricato dalla via, ed è composto da due vani compresa la cucina oltre servizio igienico ricavato nel sottoscala.

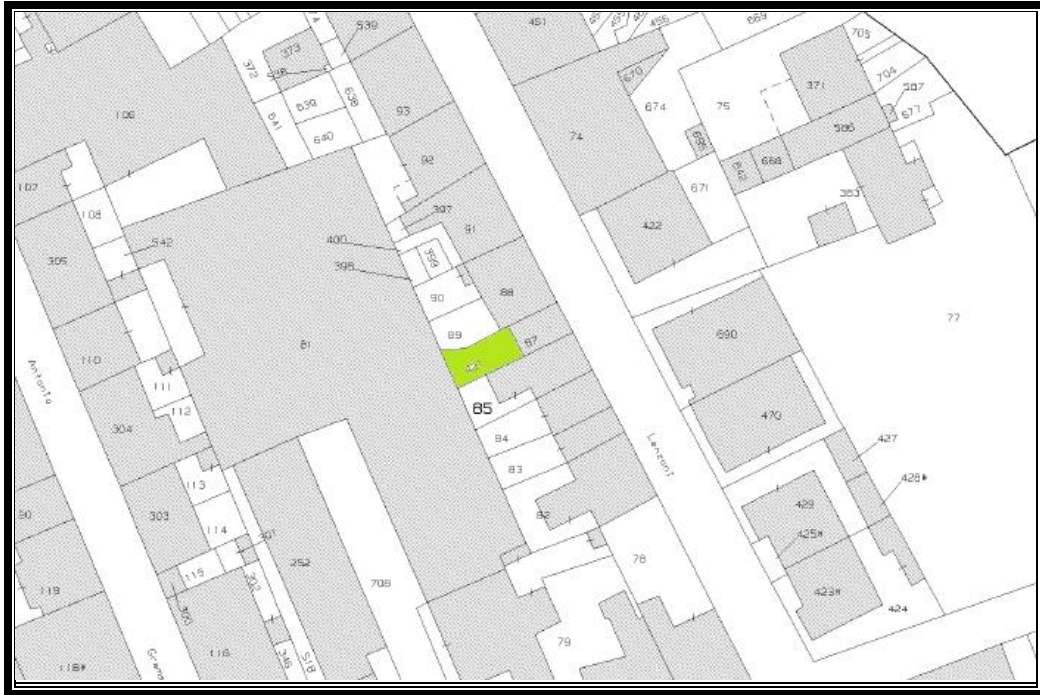
All'immobile sono annessi:

- giardino tergaie a comune con l'unità al piano primo di cui alla particella 421.
- Vano di ingresso e vano scale
- Parti e strutture condominiali per legge e consuetudine



Resede a comune con sub. 5 part. 421





FINITURE INTERNE-LOTTO 1-PIANO TERRENO

L'unità immobiliare si presenta in pessime condizioni di manutenzione, come già indicato si nota la presenza di cedimenti strutturali specie nel solaio di calpestio e sulla parete tergale. Gli intonaci molto vetusti e privi a tratti di imbiancatura. I pavimenti sono in graniglia di vecchio impianto ed in ceramica nel bagno sottoscala, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati in modo tradizionale.

I serramenti esterni sono vetusti da sostituire, sulla via è presente una serranda per l'accesso indipendente. L'impianto di riscaldamento è praticamente assente, gli impianti idrico, elettrico e sanitario sono completamente da rinnovare. Si indica che l'altezza interna dei vani va da ml. 3,87 a 3,74.

Complessivamente detta porzione **non risulta abitata da tempo** e non sussistono le condizioni affinché possa essere decorosamente vivibile senza eseguire importanti lavori di restauro.



CALCOLO DELLA SUPERFICE ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 747-2019						
ABITAZIONE - CERTALDO (FI), VIA LENZONI 19 - PIANO TERRENO						
			lung.	x	larg.	mq.
1	Cucina		3,25	x	3,87	12,58
2	Camera		4,20	x	3,95	16,59
3	Bagno		0,99	x	3,81	3,77
4	Pianerottolo a comune	0,5	1,00	x	1,00	0,50
Sup. Abitazione						33,44
5	Resede tergale a comune quota 1/2	0,5	10,42	x	5,07	26,41
Sup. Resede						26,41
SUPERFICI RAGGUAGLIATE						
		mq.	K Sup. netta	x	coeff.	mq.
	Sup. Abitazione	33,44	1,10	x	1,00	36,78
	Sup. Resede a comune	26,41	***	x	0,10	2,64
TOTALE						39,42

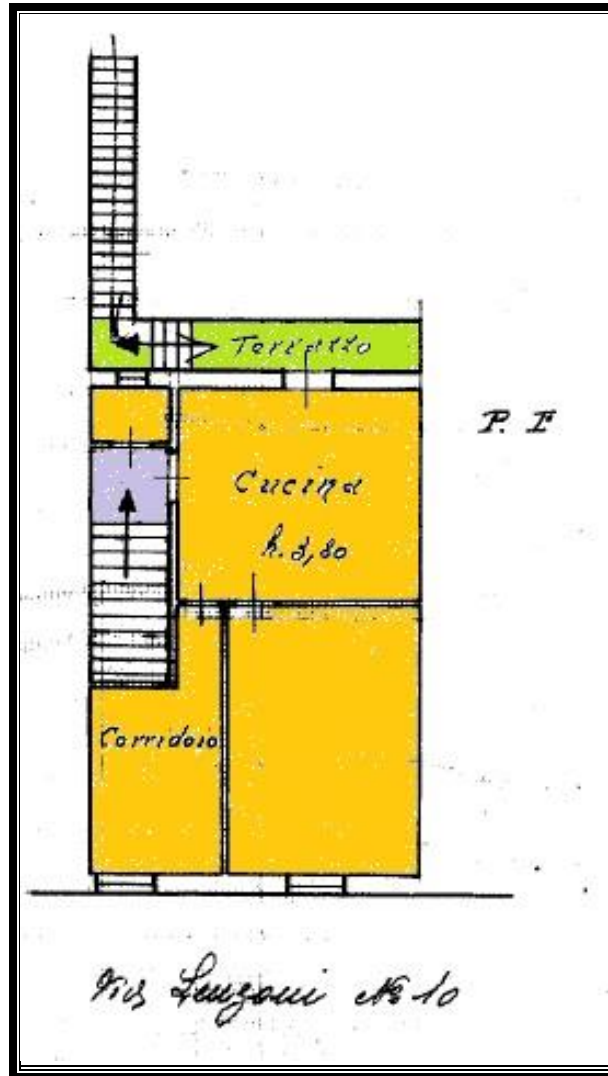
LOTTO 2- UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO PRIMO E SOFFITTA

L'immobile è ubicato al piano terreno dell'edificio sopra descritto, ed è composto da tre vani compresa la cucina ed ingresso oltre a oltre servizio igienico posto nel pianerottolo del vano scale, soffitta con accesso dall'appartamento e terrazzo tergale in precarie condizioni.

All'immobile sono annessi:

- giardino tergale a comune con l'unità al piano primo di cui alla particella 421 .
- Vano di ingresso e vano scale
- Parti e strutture condominiali per legge e consuetudine





Resede a comune con sub. 4 -part. 421



FINITURE INTERNE-LOTTO 2-PIANO PRIMO E SOFFITTA

Come l'altra unità al piano terreno l'immobile al piano primo si presenta in pessime condizioni di manutenzione, come già indicato si nota la presenza di cedimenti strutturali sul terrazzo tergalé privo di parapetto. Gli intonaci molto vetusti ed oramai carenti di imbiancatura. I pavimenti sono in graniglia di vecchio impianto ed in ceramica nel bagno nel pianerottolo.

I serramenti esterni sono vetusti da sostituire. L'impianto di riscaldamento è assente, presente stufa elettrica, gli impianti idrico, elettrico e sanitario sono completamente da rinnovare. Si indica che l'altezza interna dei vani va da ml. 3,47 a 3,49.

Complessivamente detta porzione **risulta abitata dal Sig. nipote di**
anche se le condizioni di abitabilità sono al limite del decorosamente vivibile senza eseguire importanti lavori di restauro.



CALCOLO DELLA SUPERFICE ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 747-2019						
ABITAZIONE - CERTALDO (FI), VIA LENZONI 19 - PIANO PRIMO						
			lung.		larg.	mq.
1	Cucina		1,90	x	3,02	= 5,74
			0,81	x	1,10	= 0,89
						6,63
2	Pranzo		3,23	x	3,91	= 12,63
3	Camera		3,01	x	4,14	= 12,46
4	Bagno		0,91	x	0,72	= 0,66
5	Scala		3,51	x	0,91	= 3,19
6	Pianerottolo a comune	0,5	1,00	x	1,00	= 0,50
Sup. Abitazione						35,57
7	Terrazzo esclusivo		0,85	x	4,92	= 4,18
Sup. terrazzo						4,18
7	Soffitta esclusiva		3,91	x	7,45	= 29,13
			1,01	x	3,02	= 3,05
						32,18
Sup. soffitta						32,18
8	Resede tergale a comune quota 1/2	0,5	10,42	x	5,07	= 26,41
Sup. Resede						26,41
SUPERFICI RAGGUAGLIATE						
		mq.		K Sup. netta	coeff.	mq.
	Sup. Abitazione	35,57	x	1,10	x 1,00	= 39,13
	Terrazzo esclusivo	4,18	x	1,00	x 0,25	= 1,05
	Soffitta esclusiva	32,18	x	1,10	x 0,30	= 10,62
	Sup. Resede a comune	26,41		***	x 0,10	= 2,64
TOTALE						53,43



INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo (FI) i beni sopra descritti risultano così rappresentati:

- Abitazione piano terreno-Lotto 1

Informazioni riportate negli atti del catasto fabbricati al 25/10/2024

Dati identificativi: Comune di **CERTALDO (C540) (FI)** Foglio **52** Particella **85** Subalterno **4**
Partita: **314**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CERTALDO (C540) (FI)**

Foglio **52** Particella **85**

Foglio **52** Particella **87**

Classamento: Rendita: **Euro 167,85** Rendita: **Lire 325.000** Categoria **A/4**, Classe **3**,

Consistenza **2,5 vani**

Indirizzo: VIA LENZONI n. 10 Piano T

Dati di superficie: Totale: **43 m2** Totale escluse aree scoperte b): **43 m2**

Intestati catastali

1. nato a (

Diritto di: Proprieta' per 2/4

2. nata a

Diritto di: Proprieta' per 1/4

3. nata a il

Diritto di: Proprieta' per 7/72

4. nata a

Diritto di: Proprieta' per 7/72

5. nato a

(§

Diritto di: Proprieta' per 4/72

Osservazioni catastali Lotto 1 :

- Per quanto attiene l'immobile di cui al Lotto 1 non si rileva corrispondenza delle intestazioni per carenze di voltura a seguito della successione di



- lo stato dei luoghi raffrontato con la planimetria catastale depositata risalente al 26-02-1940 (84 anni fa) non risulta corrispondente oltre a ciò si rilevano incongruenze nella rappresentazione del giardino comune tergale. Sarà pertanto necessario presentare un aggiornamento catastale.

- Abitazione piano primo e soffitta -Lotto 2

Informazioni riportate negli atti del catasto fabbricati al 25/10/2024

Dati identificativi: Comune di CERTALDO (C540) (FI) Foglio **52** Particella **85** Subalterno **5**

Partita: 314

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CERTALDO (C540) (FI)

Foglio **52** Particella **85**

Foglio **52** Particella **87**

Classamento: Rendita: Euro 201,42 **Rendita:** Lire 390.000 **Categoria** A/4, Classe 3,

Consistenza 3 vani

Indirizzo: VIA LENZONI n. 10 Piano 1 - 2

Dati di superficie: Totale: 44 m2 Totale escluse aree scoperte b): 43 m2

Intestati catastali come risultanti in catasto

1. nato a

Diritto di: Proprieta' per 2/4

2. nata a

Diritto di: Proprieta' per 1/4

3. nata a

Diritto di: Proprieta' per 7/72

4. nata a

Diritto di: Proprieta' per 7/72

5. nato a

Diritto di: Proprieta' per 4/72



Osservazioni catastali Lotto 2 :

- Per quanto attiene l'immobile di cui al Lotto 1 non si rileva corrispondenza delle intestazioni per carenze di voltura a seguito della successione di
- lo stato dei luoghi raffrontato con la planimetria catastale depositata risalente al 26-02-1940 (84 anni fa) non risulta corrispondente per modifiche interne ed esterne oltre a ciò si rilevano incongruenze nella rappresentazione del giardino comune tergale. Sarà pertanto necessario presentare un aggiornamento catastale.

Resede a comune sub. 4 e 5 - particella 421

Informazioni riportate negli atti del catasto terreni al 07/01/2025

Dati identificativi: Comune di **CERTALDO (C540) (FI)** Foglio **52** Particella **421**

Partita: **322**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 0,31 Lire 610** agrario **Euro 0,16 Lire 318**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**

Superficie: **53 m2**

Intestati catastali

1.

Diritto di: Usufruttuario parziale

2.

Diritto di: Proprieta' per 2/4

3.

nata a

Diritto di: Proprieta' per 1/4

4.

nata a

Diritto di: Proprieta' per 7/72

5.

nata a

Diritto di: Proprieta' per 7/72

6.

nato a



Diritto di: Proprieta' per 4/72

ELENCAZIONE GRAVAMI- TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra per le trascrizioni ed iscrizioni sui beni sopra risultano le seguenti formalità:

Elenco immobili

Comune di CERTALDO (FI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0052 Particella 00085 Subalterno 0004-0005

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 03/03/1999 - Registro Particolare 1025 Registro Generale 1497 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 30/765 del 09/10/1997
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 03/08/2018 - Registro Particolare 4613 Registro Generale 6394 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE SEZ. DISTACCATA DI EMPOLI
Repertorio 4645/2010 del 22/04/2010

DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 20/09/2018 - Registro Particolare 5218 Registro Generale 7286 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE SEZ. DISTACCATA DI EMPOLI
Repertorio 4645/2010 del 22/04/2010

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 28/08/2024 - Registro Particolare 5674 Registro Generale 7417 Pubblico ufficiale SIENA Repertorio 341229/88888 del 26/08/2024

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico



SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA

Da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Certaldo (FI) è emerso che il fabbricato che ricomprende i beni oggetto è stato edificato in epoca antecedente il 1940 e nessun atto amministrativo è stato reperito dall'accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Certaldo in relazione alla costruzione del fabbricato, successivamente è stato rilasciato **Permesso edilizio 3164 del 04-09-74** relativo alla realizzazione dell'apertura esterna sulla via Lenzoni (serranda) dell'immobile al piano terreno in luogo della finestra esistente. Tuttavia tale titolo allegato alla presente relazione non presenta allegati grafici. Nessun altro atto amministrativo risulta presente negli archivi alla data odierna.

OSSERVAZIONI

Da quanto sopra rilevato, si ritiene, quindi, che lo stato legittimato dell'immobile in esame sia riferibile a quanto sopra indicato ed in particolare allo stato di cui alle planimetrie catastali depositate nel 1940 le quali assumono rilevanza grafica della composizione dei beni sulle quali confrontarsi nella determinazione della corrispondenza o meno allo stato dei luoghi presente alla data odierna.

Effettuate le comparazioni, sono state individuate delle difformità come qui di seguito descritte:

Piano terreno:

Non si rilevano particolari difformità salvo una modifica alla muratura divisoria interna per il resto lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente corrispondente alla planimetria catastale salvo per la consistenza grafica del giardino tergo non corrispondente allo stato dei luoghi ma non rilevante ai fini urbanistici.

Piano primo:

Non si rilevano particolari difformità, salvo lo spostamento della cucina nel vano denominato ingresso per il resto lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente corrispondente alla planimetria catastale di riferimento.

Valutando quanto sopra segnalato e descritto, rilevate le suddette difformità, si ritiene



possibile la presentazione di una CILA tardiva e o accertamento di conformità a sanatoria per legittimare lo stato dei luoghi. Pertanto, si ritiene di indicare una spesa complessiva pari ad E. 6.000,00 oltre oneri di legge (Euro 3000 per ogni unità immobiliare) comprendenti le spese tecniche per la pratica edilizia a sanatoria, le relative sanzioni amministrative e aggiornamento catastale. Si precisa tuttavia che essendo l'immobile realizzato in epoca antecedente il 1967 risulta in ogni caso commerciabile.

EVENTUALI OCCUPAZIONI

Alla data del sopralluogo l'immobile al piano terreno risultava libero da occupazioni mentre l'appartamento al piano primo risultava occupato senza titolo contrattuale da **dal Sig.**

DIVISIBILITA' IN CASO DI COMPROPRIETA'

La tipologia e la conformazione dei beni non consentono una corretta divisibilità in considerazione delle quote da assegnare ai condividenti.

STIMA

Premesso che:

-i beni in esame risultano adibiti ad uso civile abitazione e che al sopralluogo l'immobile al piano primo risultava occupato dal Sig. **Sig.**

senza titolo, mentre il piano terreno risultava libero;

-che ciò nonostante si ritiene di esprimere il valore considerando libero anche l'appartamento al primo piano essendo occupato senza titolo;

-che la stima terrà in considerazione il valore commerciale su libero mercato considerando i prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo da privati e/o agenzie immobiliari, quotidiani e periodici specializzati nelle vendite e recupero immobili, contratti di compravendita;



Certaldo, con una popolazione di 15.534 abitanti, è un comune della città metropolitana di Firenze. Dista circa 30 Km da Firenze.

In totale sono presenti in città 1.411 annunci immobiliari, di cui 1.307 in vendita e 104 in affitto, con un indice complessivo di 90 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (5) zone a Certaldo è compreso nella zona centrale bassa tra **1400 €/m²** a **2.100 €/m²** per la compravendita e tra **4,6 €/m² mese** e **6,8 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.625 €/m²) è di circa il 30% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.345 €/m² ed è anche di circa il 43% inferiore alla quotazione media provinciale (2.895 €/m²).

I prezzi a Certaldo sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutta la cittadina è compreso tra **1.095 €/m²** e **2.080 €/m²** nel 60% dei casi, per immobili in buone condizioni.

Dinamica dei prezzi a Certaldo e quotazioni immobiliari per tipologia

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Certaldo mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in calo (-2,94%). Questo calo delle quotazioni è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Certaldo, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **bivani**: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 8% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **locali commerciali**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 30% negli ultimi 3 mesi.

tipologia ▲	vendita	affitto	var. % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 1.600 /m ²	€ 9,2 /m ² mese	-3,08% ⬇️	🔍 appartamenti in vendita a Certaldo
attico	€ 1.850 /m ²	-	-13,34% ⬇️	🔍 attici in vendita a Certaldo
bifamiliare	€ 1.600 /m ²	-	+3,59% ⬆️	🔍 bifamiliari in vendita a Certaldo
bivano	€ 1.550 /m ²	-	+8,84% ⬆️	🔍 bivani in vendita a Certaldo
casa indipendente	€ 1.550 /m ²	-	-4,22% ⬇️	🔍 case indipendenti in vendita a Certaldo
casa semindipendente	€ 1.650 /m ²	€ 8,5 /m ² mese	-1,11% ⬇️	🔍 case semindipendenti in vendita a Certaldo
casale	€ 1.300 /m ²	-	-10,51% ⬇️	🔍 casali in vendita a Certaldo
esavano	€ 1.350 /m ²	-	-2,76% ⬇️	🔍 esavani in vendita a Certaldo
locale commerciale	€ 700 /m ²	€ 6,9 /m ² mese	-30,52% ⬇️	🔍 locali commerciali in vendita a Certaldo
mansarda	€ 2.100 /m ²	-	+1,64% ⬆️	🔍 mansarde in vendita a Certaldo
pentavano	€ 1.500 /m ²	-	-8,86% ⬇️	🔍 pentavani in vendita a Certaldo
quadrivano	€ 1.600 /m ²	-	-1,89% ⬇️	🔍 quadrivani in vendita a Certaldo
trivano	€ 1.750 /m ²	-	-1,06% ⬇️	🔍 trivani in vendita a Certaldo
ufficio	€ 1.400 /m ²	€ 7,6 /m ² mese	+6,69% ⬆️	🔍 uffici in vendita a Certaldo
villa	€ 1.700 /m ²	-	-2,71% ⬇️	🔍 ville in vendita a Certaldo
villetta a schiera	€ 1.650 /m ²	-	+0,56% ⬆️	🔍 villette a schiera in vendita a Certaldo



Considerando che i beni in esame sono in pessime condizioni anche strutturali al punto da non considerarsi decorosamente vivibili ed in carenza di condizioni igienico sanitarie è necessario abbattere i valori medi riscontrati pari ad **E./mq. 1500** circa il 50% andando ad ottenere un valore a mq. per il piano terreno pari ad E. 750,00 al mq.. Per il piano primo, in lievi migliori condizioni, possiamo considerare E. 900,00 al mq.

Si indica inoltre che le risultanze di quanto riportato derivano anche dalla ubicazione dell'immobile, oltre che dello stato di manutenzione riscontrato al sopralluogo e delle valutazioni effettuate al capitolo "Situazione urbanistica e amministrativa";

Ciò premesso, analizzato le condizioni estrinseche ed intrinseche, comparate dette caratteristiche con quelle di beni analoghi esistenti nella zona, valutato le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quanto altro sopra descritto i valori risultano:

VALORE APPARTAMENTO PIANO TERRENO-LIBERO:

VALORE COMMERCIALE CON STIMA COMPARATIVA:

-In rapporto alla superficie lorda commerciale:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE E/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
Abitazione	MQ	39,42	E/mq 750	29.565,00

A detrarre importo necessario per sanatoria abitazione, tot. € 3.000,00, pertanto:

Abitazione € 29.565,00 - € 3.000,00 = € 26.565,00

che si arrotonda ad

€ 27.000,00.=

(diconsi Euro ventisettemila/00)

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:



Considerando l'immobile libero:

Abitazione € 27.000,00 - 0.10 = € 24.400,00

che si arrotonda ad
€ 25.000,00.=
(Euro venticinquemila/00)

REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

La vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A..

VALORE APPARTAMENTO PIANO PRIMO:

VALORE COMMERCIALE CON STIMA COMPARATIVA:

-In rapporto alla superficie lorda commerciale:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE E/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
Abitazione	MQ	53,43	E/mq.900	48.087,00

**A detrarre importo necessario per sanatoria abitazione, tot. € 3.000,00,
pertanto:**

Abitazione € 48.087,00 - € 3.000,00 = € 45.087,00

che si arrotonda ad
€ 45.000,00.=
(diconsi Euro Quarantacinquemila/00)

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:



Considerando l'immobile libero:

Abitazione € 45.000,00 - 0.10 = € 40.500,00

che si arrotonda ad
€ 40.000,00.=
(Euro quarantamila/00)

REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

La vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A..

OSSERVAZIONI FINALI:

Visto lo stato dei beni in pessime condizioni per entrambi i lotti, vista la necessità di restauro dell'intero complesso si consiglia per una maggiore appetibilità del bene, se del caso, di porre in vendita l'intera palazzina terratetto PT e P1 e soffitta avendo la medesima proprietà, e così per un valore complessivo pari ad **E. 72.000,00** . Nel caso di vendita all'asta detto valore potrà essere abbattuto del 10% fino ad un prezzo base pari ad **E. 65.000,00.=**

Per quanto attiene le operazioni formali da eseguire per addivenire alla vendita risulta necessario procedere come segue:

- -Aggiornamento delle intestazioni catastali in carenza di volture e di titoli;
- -Redazione pratica edilizia accertamento di conformità e pagamento sanzioni;
- -Redazione di tipo mappale in aggiornamento della mappa ;
- -Redazione di elaborato planimetrico;
- -Redazione delle nuove planimetrie catastali a variazione;
- -Redazione attestati APE

OSSERVAZIONI DELLE PARTI

=====

La presente bozza viene inviata alle parti tramite e-mail per le Loro eventuali osservazioni da fornire in forma scritta entro il 28 GENNAIO 2025; il CTU replicherà



e terrà quindi conto di tali note prima di formulare le relative conclusioni, note che verranno comunque allegate e depositate assieme alla relazione definitiva.

Non sono pervenute osservazioni dalle parti e pertanto per quanto sopra indicato si ritiene di concludere come segue:

CONCLUSIONI:

In relazione al quesito posto:

....voglia procedere a svolgere l'incarico relativo alla redazione di un progetto divisionale ex art. 789 c.p.c. una volta individuata l'esatta consistenza dei beni immobili in comunione ereditaria (e delle loro pertinenze, ivi compresi gli arredi).

La Corte integra il quesito con il verbale di prima udienza del 01-10-24 come segue:

...in caso di accertata indivisibilità del bene, il consulente stimi il bene all'attualità, ne valuti la regolarità catastale urbanistica ed amministrativa anche ai fini della vendibilità del bene tenendo conto della distinzione tra nullità formale e nullità sostanziale di cui alle note sentenze della suprema corte sul punto, compia tutti gli atti necessari per la vendita dell'immobile predisponendo anche il decreto di trasferimento. Tenga presente nelle operazioni divisionali, comprensive anche della vendita, della CTU già espletata in primo grado.

Attesa l'indivisibilità dei beni di cui al Lotto 1 e Lotto 2 in relazione alle quote dei condividenti come sotto specificate

1.
Diritto di: Proprieta' per 1/4

2.
Diritto di: Proprieta' per 1/4

3.
Diritto di: Proprieta' per 7/72

- 4.



Diritto di: Proprieta' per 7/72

5.

Diritto di: Proprieta' per 4/72

6

Diritto di: usufrutto per 1/4

7

Diritto nuda proprietà per 1/4

Si indica il valore dei beni come segue:

LOTTO 1 immobile al piano terreno come sopra identificato **Euro 27.000,00.=** con eventuale valore a base d'asta pari ad **Euro 25.000,00.=**

LOTTO 2 immobile al piano primo come sopra identificato **Euro 45.000,00.=** con eventuale valore a base d'asta pari ad **Euro 40.000,00.=**

E così per un totale complessivo per l'intero fabbricato **pari ad E. 72.000,00.=** con eventuale valore a base d'asta pari ad **Euro 65.000,00.=**

In relazione valuti la regolarità catastale urbanistica ed amministrativa anche ai fini della vendibilità del bene

Si precisa tuttavia che essendo il fabbricato realizzato in epoca antecedente il 1967 esso risulta in ogni caso commerciabile in merito alle normative indicate dalla L. 47/85 e successive modifiche. Che tuttavia vale quanto sopra indicato nel capitolo "situazione urbanistica ed amministrativa".

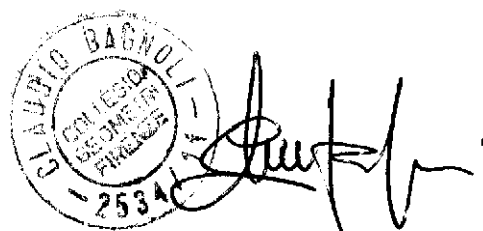
Infine si ritiene che la predisposizione del decreto di trasferimento come richiesto dal quesito, sia atto da valutare successivamente alle modalità delle operazioni di vendita anche nel caso fossero occorrenti le certificazioni APE ed ulteriori atti per quanto rilevato dagli accertamenti urbanistici e catastali sopra riportati.



Altro non ho da riferire,
con osservanza,

Firenze, li 07 Febbraio 2025

IL C.T.U.
Geom. Claudio Bagnoli

A circular professional stamp of Claudio Bagnoli, Geometra in Firenze, with the number 2534. To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.

ALLEGATI:

- Allegato 1: Documentazione fotografica
- Allegato 2: Documentazione catastale
- Allegato 3: Documentazione urbanistica
- Allegato 4: Aggiornamento ipotecario e Provenienza
- Allegato 5: Indagini di mercato

