

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

R.G. 10966/2023

Attore:

██████████

contro

Convenuto :

██████████

Giudice Istruttore :

Dott. Luca Minniti

Prossima Udienza:

25/10/2024

C.T.U. :

Geom. Ciatti Jacopo

Memoria tecnica del C.T.U.

1. Premessa

All'udienza del 05 aprile 2024 il Sig. G.I il Dott. Luca Minniti, ha incaricato il sottoscritto Geom. Ciatti Jacopo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 3855/12, con studio in Firenze in Via Lorenzo il Magnifico, 69 - tel. 055/472.473, e-mail geom.ciatti@virgilio.it, di rispondere al seguente quesito e più precisamente:

- 1) descrivere il patrimonio ereditario con riferimento ai beni immobili determini la comoda divisibilità o meno degli immobili, ne accerti il valore ed in caso di non comoda divisibilità predisponga la documentazione per la eventuale vendita;*
- 2) accerti il canone di locazione secondo i valori di mercato dell'immobile occupato dalla convenuta con riferimento al periodo dell'apertura della successione alla data di deposito della relazione;*

Durante la medesima udienza fu fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 18.04.2024 alle ore 16.00 presso lo studio del CTU, concesso il termine di giorni 100 per il deposito della relazione scritta e nominato il consulente per parte attrice il l'Arch. ██████████ con studio a ██████████, mentre



nessuno compare per parte convenuta.

Il Sig. Giudice Istruttore concede il termine richiesto per il deposito della relazione e dispone che il CTU trasmetta la propria relazione ai CC.TT.PP, entro 60 giorni e che entro i successivi 20 i CCTTPP formulino le proprie osservazioni in modo che il CTU possa tener conto delle stesse e rispondervi direttamente nella relazione peritale da depositare entro venti giorni prima dell'udienza.

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali (come dettagliate nell'allegato "A") sono state svolte alla presenza del CTP di parte attrice, in parte nello studio del sottoscritto, sul posto e presso gli uffici pubblici quali Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze e Ufficio Tecnico del Comune di Firenze e di San Marcello Piteglio (PT).

Sintesi di quanto svolto durante le operazioni peritali:

- in data **19.04.2024** sono iniziate le operazioni peritali allo studio del CTU alla presenza del CTP nominato Arch. [REDACTED], nessuno compare per parte convenuta, una volta scambiate le generalità letto il quesito si è proceduto ad un ampio esame della documentazione allegata in atti, in particolare l'esame dell'atto di citazione e la denuncia di successione per individuare la massa dei beni da dividere, dopo di che viene concordato insieme al CTP di parte attrice di eseguire il sopralluogo alle unità immobiliari oggetto di causa poste in Comune di Firenze e in Comune di San Marcello Piteglio (PT).
- il sottoscritto ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze e di Pistoia la documentazione catastale quali visure, estratti di mappa e planimetria catastale delle unità immobiliari in questione (vedi allegato "B");
- in data **06.05.2024** sono proseguite le operazioni peritali presso l'immobile



posto in Comune di Firenze, in Via Pio Fedi n. 81 alla presenza oltre del sottoscritto e del CTP nominato Arch. [REDACTED] mentre nessuno è comparso per parte convenuta nonostante fosse stata avvertita dal fratello nessuno era presente a far accedere alle operazioni peritali; in occasione dell'incontro non potendo accedere all'interno dell'appartamento viene fatta un'ampia documentazione fotografica esterna dei luoghi al fabbricato di cui l'appartamento fa parte oltre alle parti esterne condominiali dove insistono i posti auto di proprietà del condominio a servizio dei singoli appartamenti;

- in data **15.05.2024** sono proseguite le operazioni peritali presso l'immobile posto in Comune di San Marcello Piteglio in Provincia di Pistoia, alla presenza oltre del sottoscritto, del CTP di parte attrice l'Arch. [REDACTED] che ha consentito l'accesso ai luoghi; in occasione dell'incontro dopo aver letto il quesito si è proceduto ad un rilievo grafico e fotografico dell'appartamento; viene fissato un incontro allo studio del CTU in data 22/05/2024 per il proseguimento delle operazioni peritali nel frattempo il sottoscritto informa il tecnico che procederà con le verifiche urbanistiche dei beni in parte già svolta detta attività, richiedendo al CTP di parte attrice eventuali estremi di pratiche edilizie depositate all'ufficio tecnico sia del Comune di Firenze che di San Marcello Piteglio (PT),

- in data **22.05.2024** sono proseguite le operazioni peritali presso lo studio del CTU alla presenza del CTP nominato, in occasione dell'incontro dopo aver letto il quesito si è proceduto ad un ampio confronto con il tecnico di quanto accertato sul posto presso l'immobile posto in Comune di San Marcello Piteglio (PT), dopo di che si è proceduto ad un confronto sui prezzi di mercato attuali dei beni sia su Firenze che San Marcello Piteglio oltre a condividere la consistenza dei beni sulla base dei rilievi eseguiti in contraddittorio, vengono altresì presi in esame anche i



valori locativi sulla base di informazioni sempre acquisite presso agenzie immobiliari della zona di Firenze e carta stampata; il tecnico di parte attrice consegna il numero di telefono della sorella [REDACTED] che attualmente ha il possesso dell'immobile di Firenze e fornisce anche tre indirizzi dove far recapitare la posta alla sorella per avvertirla del prossimo incontro che viene fissato sul posto all'appartamento di Firenze in data 04/06/2022.

- che il sottoscritto ha inviato tre raccomandate alla Sig.ra [REDACTED] per informarla di essere presente alla data del sopralluogo sopra indicata;

- il Sig. [REDACTED] ha contribuito al pagamento del biglietto del treno per il viaggio da Napoli per un importo di €. 67,90.

- in data **04.06.2024** sono proseguite le operazioni peritali presso l'immobile posto in Comune di Firenze, in Via Pio Fedi n. 81 alla presenza oltre del sottoscritto, del CTP nominato Arch. [REDACTED] e della sorella la Sig.ra [REDACTED] oche in occasione ha dichiarato di non aver portato le chiavi per accedere all'interno dell'appartamento del quale ella ha il possesso esclusivo, a tal proposito il CTU ha invitato i proprietari a far provvedere in qualche modo all'accesso all'interno dell'appartamento necessario per il proseguimento delle operazioni peritali; in tal occasione l'Arch. [REDACTED] si è prodigato per la soluzione del problema di accesso all'unità immobiliare e che lo stesso ha sostenuto come anche indicato nella propria memoria la spesa di €. 250,00 necessaria per l'intervento di un fabbro per l'apertura della porta e per la sostituzione della serratura di sicurezza.

- in data **05.06.2024** sono proseguite le operazioni peritali presso l'immobile posto in Comune di Firenze, in Via Pio Fedi n. 81, alla presenza oltre del sottoscritto, del CTP nominato Arch. [REDACTED] e della sorella la Sig.ra [REDACTED] che hanno consentito l'accesso ai luoghi, in occasione viene eseguito un rilievo grafico e



fotografico dei luoghi, le parti comunicano al CTU che hanno le chiavi del locale soffitta posto al piano settima del fabbricato pertinenza dell'appartamento.

- successivamente il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad assumere tutte le necessarie informazioni riguardanti il mercato immobiliare della zona dove sono ubicati i beni in questione, attraverso l'acquisizione di atti di compravendita già acquisiti dal sottoscritto in procedure davanti al Tribunale di Firenze, oltre agenzie immobiliari della zona e carta stampata.

- il sottoscritto entro i termini concessi ha inviato al CTP di parte attrice e alla Sig.ra [REDACTED] la relazione preliminare concedendo un termine di giorni 20 per esame e consegna di eventuali osservazioni da allegare alla CTU;

In base alle indagini, ai sopralluoghi ed agli accertamenti effettuati, tenuto conto della documentazione in atti e delle osservazioni verbali e scritte dei consulenti, in risposta ai quesiti della consulenza tecnica, espongo quanto segue.

3. Premessa (analisi dell'atto di citazione per divisione tra coeredi e dei documenti di causa);

3.1. Premessa

Dall'atto di citazione si desume che in data 28 giugno 2020 decedeva in Comune di Firenze la Sig.ra [REDACTED] madre dell'odierno attore, che non avendo lasciato disposizioni testamentarie si è aperta la successione tra i di lei figli, successori legittimi all'eredità e quindi oltre al comparente la sorella [REDACTED], attualmente domiciliata in Firenze in Via Pio Fedi n. 81 presso un immobile caduto in successione.

Che i beni caduti in successione nell'asse ereditario per la quota di 2/3 in proprietà della de cuius e per la restante quota di 1/3 di proprietà di di lei figli suoi eredi legittimi, sono i seguenti:



- immobile di categoria A/2 posto in Firenze in Via Pio Fedi n. 81 censito al catasto urbano della provincia di Firenze nel foglio 70, part. 1234, sub. 20;
- immobile in categoria A/3 in San Marcello Piteglio (PT) Via Provinciale Mammianese Marlianesa, censito al catasto urbano della Provincia di Pistoia nel foglio 40, part. 390, sub. 5;
- automobile Toyota Yaris Verso targata [REDACTED];

Sempre secondo l'atto di citazione per quanto riguarda i suddetti beni, i coeredi e successori legittimi ne sono comproprietari per la quota di 1/2 ciascuno, mentre la Sig.ra [REDACTED], sin dalla data di apertura della successione, è occupante dell'immobile in Firenze nonché nel possesso dell'automobile;

A seguito di quanto sopra descritto, il Sig. Giudice Istruttore ha quindi affidato al sottoscritto il quesito riportato in premessa, al quale si provvederà a rispondere nei capitoli che seguono.

4) Risposta ai quesiti

1) descrivere il patrimonio ereditario con riferimento ai beni immobili determini la comoda divisibilità o meno degli immobili, ne accerti il valore ed in caso di non comoda divisibilità predisponga la documentazione per la eventuale vendita;

2) accerti il canone di locazione secondo i valori di mercato dell'immobile occupato dalla convenuta con riferimento al periodo dell'apertura della successione alla data di deposito della relazione;

4.1) Descrizione dei beni

1) Immobile posto a Firenze in Via Pio Fedi n. 81

Trattasi di una porzione di un più ampio fabbricato condominiale posto nel Comune di Firenze in Via Pio Fedi n. 81 e più precisamente l'unità immobiliare ad uso civile abitazione ubicata al piano quarto a destra per chi sale le scale condominiali,



composta da ingresso-disimpegno, cucina con veranda, salotto-pranzo, tre camere da letto due bagni e altra terrazza, oltre un locale soffitta posto al piano settimo a destra del disimpegno e più precisamente l'ultima porta a sinistra (vedi foto n. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10).

Fa parte di ogni appartamento del condominio anche un posto auto posto sul retro del fabbricato in area condominiale.

Il fabbricato in questione è posizionato in una zona semi centrale di Firenze all'Isolotto in prevalenza di carattere residenziale con presenza anche di molto verde difronte al parco di Villa Vogel a due passi dal parco delle Cascine, l'unità immobiliare è raggiungibile sia con i mezzi privati che pubblici adiacente Viale Canova in direzione del Ponte all'Indiano per raggiungere l'autostrada Firenze mare, nel quartiere sono presenti esercizi commerciali i servizi e strutture sociali (sanitarie, alimentari, scolastiche, commerciali, di trasporto pubblico, banche, ecc.) necessarie.

Caratteristiche dell'immobile

Tutti i locali sono dotati di illuminazione naturale diretta con finestre che aprono sia sul fronte della strada che sul retro nell'area condominiale destinata in parte a parcheggi a verde e camminamenti, dove sono montati infissi interni in legno e vetro ed esterni in legno con avvolgibili in plastica vetro semplice e alcuni in pvc, la veranda è in alluminio anodizzato, la porta d'ingresso è in legno con serratura blindata.

La pavimentazione dell'appartamento è in mattonelle di marmette dim. 40x40 cm. mentre nei bagni è presente una monocottura in ceramica con rivestimento in ceramica h= 2.00 le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari.

L'impianto di riscaldamento è singolo con radiatori in alluminio, con caldaia posta in cucina marca Visman, l'impianto elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento tutti sotto



traccia sono sostanzialmente a norma secondo le normative vigenti.

Nel suo complesso l'appartamento si trova in un normale stato di manutenzione anche se attualmente non è utilizzato da diversi mesi.

Il tutto quanto sopra descritto come rappresentato nel rilievo grafico e nella documentazione fotografica che si allegano alla presente sotto lettera "C e "D".

Identificazione catastale

L'unità immobiliare sopra descritta, intestata in giusto conto, è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, nel foglio di mappa 70, part. 1234, sub. 20, Via Pio Fedi n. 81, piano 4-7, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 109 mq. totale escluse aree scoperte 105 mq. rendita €. 956,74 a seguito di variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

Confini: Parti condominiali su più lati, proprietà....., salvo se altri.

Situazione urbanistica

In base agli accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico del Comune di Firenze e Archivio Storico si ha che:

- il fabbricato di cui il bene fa parte è stato costruito con Concessione Edilizia n.138/80 rilasciata in data 21/04/1970 - Progetto Busta n. 1517/65 e successiva variante n. 1015/70 del 30/01/1971 ed ha conseguito la Licenza di Abitabilità n. 18 del 07/04/1984;
- che in data 05/06/1992 Busta n. 1176/92 è stata presentata al Comune di Firenze la richiesta di Autorizzazione Edilizia per la realizzazione di vetrate mobili a chiusura di una terrazza esistente con rilascio da parte del Comune di Firenze la comunicazione di silenzio assenso in data 02/09/1993;
- che in data 18/05/2009 protocollo n. 26680/2009 pratica n. 2533 è stata presentata al Comune di Firenze la Denuncia di Inizio Attività per creazione di un secondo w.c.



all'interno dell'unità immobiliare con comunicazione di inizio lavori in data 08/06/2009, protocollo n. 30270 e successiva comunicazione di fine lavori in data 04/09/2009, protocollo n. 46419.

- che successivamente l'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, non ha subito ulteriori interventi, modifiche o variazioni tali da incorrere nelle sanzioni previste dall'art. 20 della Legge 47/85.

La destinazione d'uso dell'unità immobiliare è civile abitazione (vedi allegato E).

Difformità edilizie urbanistiche e catastali

Dagli accertamenti tecnici svolti sul posto previo esame degli elaborati grafici acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Firenze alla data del sopralluogo non sono state ravvisate difformità

2) Immobile posto a San Marcello Piteglio (PT)

Trattasi di una porzione di più ampio fabbricato posto nel Comune di San Marcello Piteglio (PT), frazione Prunetta in Via Statale Mammianese n. 419 (già 355) e più precisamente l'unità immobiliare ad uso civile abitazione, distinta dal numero interno "2", ubicato al piano terreno nella parte centrale del fabbricato, composta da un ampio vano con funzione di tinello-cucina-soggiorno, una camera da letto, bagno, disimpegno e pertinenziale resede esclusivo davanti (vedi foto n. 1,2,3,4,5,6).

Il fabbricato in questione è posizionato nella Frazione di Prunetta nel Comune di San Marcello Piteglio (PT), a due passi dalla parte centrale del paese dove sono presenti esercizi commerciali i servizi e strutture sociali (sanitarie, alimentari, scolastiche, commerciali, di trasporto pubblico, banche, ecc.) necessarie.

Caratteristiche dell'immobile

Tutti i locali nonostante si sia ad un piano terreno sono dotati di illuminazione naturale diretta, con finestre che aprono sia sul fronte che sulla facciata tergale del fabbricato,



dove sono montati infissi interni ed esterni in legno con doppio vetri e scuri in legno marrone.

La pavimentazione dell'appartamento è in gres dim.30 x 30 cm., mentre nel bagno è presente una monocottura dim, 20x20 cm. con rivestimento in ceramica h= 2.00 le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari.

L'impianto di riscaldamento è singolo con radiatori in ghisa la caldaia a gas è posta in cucina, l'impianto elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento tutti sotto traccia sono a norma secondo le normative vigenti.

Nel suo complesso la porzione di immobile in questione si trova in un normale stato di manutenzione.

Il tutto quanto sopra descritto come rappresentato nel rilievo grafico e nella documentazione fotografica che si allegano alla presente sotto lettera "C e "D".

Identificazione catastale

L'unità immobiliare sopra descritta, intestata in giusto conto, è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio (PT), nel foglio di mappa 40, part. 390, sub. 5, Via Provinciale Mammianese Marlianesese piano T, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale 64 mq. totale escluse aree scoperte 60 mq. Rendita €. 216,91 a seguito di variazione territoriale del 01/01/2017;

Confini: Parti condominiali su più lati, proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED], salvo se altri.

Situazione urbanistica

In base agli accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Marcello Piteglio (PT) si ha che:

- che la costruzione dell'intero edificio comprendenti i beni descritti in relazione, deriva dalla ristrutturazione di altro edificio preesistente, eseguita in forza della



concessione edilizia n. 9, rilasciata dal Sindaco del Comune di Piteglio in data 24 luglio 1981;

- che il bene non ha subito interventi edilizi o mutamenti di destinazione d'uso o quant'altro che avrebbero richiesto autorizzazione o concessione, fatta eccezione di talune opere eseguite in difformità, le quali sono state sanate con il rilascio della concessione edilizia n. 88 (rilasciata in sanatoria ai sensi dell'art. 13 Legge n. 47/85) in data 10/12/1991.

Che successivamente l'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, non ha subito ulteriori interventi, modifiche o variazioni tali da incorrere nelle sanzioni previste dall'art. 20 della Legge 47/85.

La destinazione d'uso dell'unità immobiliare è civile abitazione.

Difformità edilizie urbanistiche e catastali

Dagli accertamenti tecnici svolti sul posto previo esame degli elaborati grafici acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Marcello Piteglio (PT) alla data del sopralluogo non sono state ravvisate difformità

4.4) Provenienza

I beni sopra descritti risultano ad oggi di proprietà, nella quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, ai Sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] – CF [REDACTED] e alla sorella la Sig. [REDACTED] nata a [REDACTED] – CF/ [REDACTED], per denuncia di successione della madre la Sig.ra [REDACTED] deceduta a Firenze in data 28/06/2020 e presentata all'ufficio di Pistoia (PT) in data 08/04/2021 al n. 169537.

5. VALUTAZIONE DEI BENI

Premesso che i beni sopra descritti per la loro conformazione non sono divisibili in pertanto si è proceduto con la stima di entrambi come richiesta dal presente quesito.

1) Immobile posto a Firenze in Via Pio Fedi n. 81



Per la stima del valore del bene in oggetto si adotterà il metodo della stima sintetico-comparativa che tende a stimare il più attendibile valore di mercato dei beni individuandone il più probabile valore nell'ambito delle condizioni offerte dal mercato immobiliare della zona; per la stima definitiva occorre poi adottare dei correttivi di calcolo che tengano conto delle effettive condizioni del bene in relazione a tutta una serie di fattori influenti sulla stima, quali, fra i principali: l'ubicazione, la consistenza, il piano, il livello delle finiture, lo stato di manutenzione e di conservazione, la disponibilità ecc..

Di seguito si elencano i principali fattori che sono intervenuti sulla presente stima, distinguendoli fra quelli favorevoli e quelli sfavorevoli.

Fattori favorevoli

- Il fabbricato si presenta in normali condizioni di manutenzione sia delle facciate che della copertura.
- L'unità immobiliare si presenta in normali condizioni di manutenzione nonostante non sia abitata da diversi mesi;
- nella zona sono presenti esercizi commerciali e servizi e strutture sociali (sanitarie, alimentari, scolastiche, commerciali, di trasporto pubblico, banche, ecc.) necessarie.
- L'unità immobiliare essendo ad un piano quarto risulta essere luminosa e panoramica con affacci gradevoli sul parco di villa Vogel;

Fattori sfavorevoli

- nessuno in particolare da evidenziare;

La stima sintetico-comparativa sarà eseguita a metro quadrato di superficie lorda del bene, utilizzando i normali coefficienti di ragguaglio previsti dalle normative vigenti.



Per i valori a mq ci si è riferiti ai prezzi applicati all'epoca nella zona per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni in questione, tenendo conto dell'ubicazione, della consistenza, della tipologia costruttiva ed immobiliare, del livello delle finiture, dello stato di manutenzione e di conservazione e di quant'altro influente sulla stima, tra cui i fattori favorevoli e sfavorevoli elencati al paragrafo che precede.

Da indagini di mercato svolte nella zona attraverso informazioni presso operatori del settore quali (Agenzia Immobiliari), e stampa specializzata (Consulente Immobiliare) e Osservatorio Immobiliare acquisito dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze, tenuto conto degli aspetti favorevoli e sfavorevoli, è risultato che per immobili simili a quelli in esame il prezzo di vendita a mq. risulta da un minimo di €/mq. 2.500,00 ad un massimo di €/mq. 4.000,00;

Alla luce di quanto sopra tenendo conto delle condizioni del bene della posizione dove è ubicata l'unità immobiliare, della consistenza e dei fattori favorevoli e sfavorevoli sopra elencati si è ritenuto equo applicare il prezzo di €/mq. 3.500,00.

La consistenza del bene risulta dalla planimetria di rilievo (vedi allegato "C");

Determinazione della superficie netta dell'appartamento compreso la soffitta è di mq. 102,00;

ne consegue:

Valore di mercato dell'appartamento libero:

Appartamento Vm = €/mq 3.500,00 * mq 102,00 = €. 357.000,00.

arrotondato ad €. 355.000,00.

Il più probabile valore di mercato riferito al momento attuale dell'unità immobiliare posta in Comune di Firenze in Via Pio Fedi n. 81 al piano quarto, considerata libera, è risultato essere pari a €. 355.000,00.

Quote spettanti a ciascun dividendo



Valore dell'appartamento 1/1	€ 355.000,00.
A) Quota di ████████ di ½	€ 177.500,00.
B) Quota di ████████ di ½	€ 177.500,00.

2) Immobile posto a San Marcello Piteglio (PT)

Per la stima del valore del bene in oggetto si adotterà anche in questo caso il metodo della stima sintetico-comparativa che tende a stimare il più attendibile valore di mercato dei beni individuandone il più probabile valore nell'ambito delle condizioni offerte dal mercato immobiliare della zona; per la stima definitiva occorre poi adottare dei correttivi di calcolo che tengano conto delle effettive condizioni del bene in relazione a tutta una serie di fattori influenti sulla stima, quali, fra i principali: l'ubicazione, la consistenza, il piano, il livello delle finiture, lo stato di manutenzione e di conservazione, la disponibilità ecc..

Di seguito si elencano i principali fattori che sono intervenuti sulla presente stima, distinguendoli fra quelli favorevoli e quelli sfavorevoli.

Fattori favorevoli

- Il fabbricato si presenta in normali condizioni di manutenzione facciate e copertura.
- L'unità immobiliare si presenta in normali condizioni di manutenzione;
- nella zona sono presenti esercizi commerciali i servizi e strutture sociali (sanitarie, alimentari, scolastiche, commerciali, di trasporto pubblico, banche, ecc.) necessarie.

Fattori sfavorevoli

- l'unità immobiliare necessita piccoli interventi di manutenzione ordinaria;
- l'unità immobiliare è più richiesta per affitti brevi turistici;



La stima sintetico-comparativa sarà eseguita a metro quadrato di superficie lorda del bene, utilizzando i normali coefficienti di ragguaglio previsti dalle normative vigenti.

Per i valori a mq ci si è riferiti ai prezzi applicati all'epoca nella zona per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni in questione, tenendo conto dell'ubicazione, della consistenza, della tipologia costruttiva ed immobiliare, del livello delle finiture, dello stato di manutenzione e di conservazione e di quant'altro influente sulla stima, tra cui i fattori favorevoli e sfavorevoli elencati al paragrafo che precede.

Da indagini di mercato svolte nella zona attraverso informazioni presso operatori del settore quali (Agenzia Immobiliari), e stampa specializzata (Consulente Immobiliare) e Osservatorio Immobiliare acquisito dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze, tenuto conto degli aspetti favorevoli e sfavorevoli, è risultato che per immobili simili a quelli in esame il prezzo di vendita a mq risulta da un minimo di €/mq. 900,00 ad un massimo di €/mq. 1.400,00;

Alla luce di quanto sopra tenendo conto delle condizioni del bene della posizione dove è ubicato l'unità immobiliare, della consistenza e dei fattori favorevoli e sfavorevoli sopra elencati si è ritenuto equo applicare il prezzo di €/mq. 1.200,00.

La consistenza del bene risulta dalla planimetria di rilievo (vedi allegato "C");

Determinazione della superficie netta dell'appartamento è di mq. 65,00;

ne consegue:

Valore di mercato dell'appartamento libero:

Appartamento $V_m = \text{€/mq } 1.200,00 * \text{mq } 65,00 = \text{€. } 78.000,00.$

arrotondato ad €. 80.000,00.

Il più probabile valore di mercato riferito al momento attuale dell'unità immobiliare posta in Comune di San Marcello Piteglio (PT), considerata libera, è risultato essere



pari a € 80.000,00.

Quote spettanti a ciascun convivente

Valore dell'appartamento 1/1 € 80.000,00.

A) Quota di [REDACTED] di ½ € 40.000,00.

B) Quota di [REDACTED] di ½ € 40.000,00.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO

Il Sig. Giudice chiede inoltre al CTU che venga determinato il valore locativo mensile (potenziale canone di locazione) dell'immobile occupato dalla convenuta dalla data della apertura della successione alla data del deposito della relazione.

Anche tale argomento è stato oggetto di ampio confronto con il CTP di parte attrice nel corso delle operazioni peritali sulla base di ricerche effettuate per immobili simili nella zona semi centrale di Firenze dell'isolotto.

Tutto ciò premesso è considerato valore locativo la pigione percepita annualmente per la cessione in affitto di fondi e strutture edilizie.

Il valore locativo coincide con la somma dei proventi conseguibili per locali e strutture utilizzati per uso proprio e ceduti a terzi.

Per la determinazione del valore locativo è possibile arrivarci:

- 1) per via analitica attraverso la capitalizzazione del reddito;
- 2) per via sintetica, seguendo la stima per coefficienti di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona o in zone vicine, congruamente rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto della diversa ubicazione, panoramicità, grado di vetustà ecc..

A tal proposito per la determinazione del canone locativo dell'unità immobiliare in questione si è ritenuto di procedere come la valutazione al paragrafo precedente mediante la stima sintetico-comparativa, che tende a stimare il più attendibile valore



di mercato del bene individuandone il più probabile valore nell'ambito delle condizioni offerte dal mercato immobiliare della zona; per la stima definitiva occorre poi adottare dei correttivi di calcolo che tengano conto delle effettive condizioni dei beni in relazione a tutta una serie di fattori influenti sulla stima, quali, fra i principali: l'ubicazione, la consistenza, il piano, il livello delle finiture, lo stato di manutenzione e di conservazione, la disponibilità ecc..

Stima sintetico – comparativa valore di locazione

Per la determinazione del valore locativo è stata adottata la metodologia sintetica comparativa, basata sulla ricerca delle indagini di tipo diretto ed indiretto.

Dette rilevazioni sono state elaborate mediante il procedimento statistico dell'intervallo di confidenza (T di Student), lo stesso adottato dall'Agenzia delle Entrate per la determinazione dei valori OMI.

La predetta elaborazione ha pertanto portato alla determinazione di un intervallo di più probabili valori locativi, entro il quale con la probabilità del 95% si colloca il valore locativo medio di tutti gli immobili di tipo abitazione civile, aventi condizioni ordinarie, per tipologia, per caratteristiche estrinseche ed intrinseche (cioè propria autonomia funzionale, unico accorpamento, dimensioni superficiali standard, condizioni normali di manutenzione ordinaria e conservazione della parti strutturale e degli impianti presenti ecc).

Sulla base di quanto sopra considerato si è adottato il procedimento “per punti di merito”, preso atto:

- della tipologia costruttiva del fabbricato;
- dello stato manutentivo e conservativo posseduto dalle componenti immobiliari oggetto di stima;
- delle caratteristiche tecniche ed impiantistiche presenti;



- che le parti oggetto di locazione posseggono propria autonomia funzionale;
- che dette componenti non formano un unico accorpamento funzionale;
- che dette componenti non presentano dimensione standard;

Per il tipo d'immobile è stato tenuto conto:

- a) ubicazione in zone con affermata e specifica destinazione residenziale;
- b) localizzazione su area posta in zona semi periferica di Firenze;

Per i valori a mq ci si è riferiti ai prezzi applicati nella zona semi centrale di Firenze C15, secondo semestre 2022, oltre ad informazioni svolte nella zona attraverso informazioni presso operatori del settore quali (Agenzia Immobiliari), stampa specializzata e stime già volte in passato dal sottoscritto per il Tribunale di Firenze e Istituti di Credito tenuto conto delle effettive condizioni del bene.

Alla luce di quanto sopra è risultato che per immobili simili a quello in questione il prezzo del canone di locazione oscilla da un minimo di €/mq. mese di 7,7 ad un prezzo massimo di €/mq. 9,30 mentre le Agenzie immobiliari della zona hanno indicato valori più alti di locazioni di immobili simili in questo momento dove vi è ricerca maggiore di appartamenti in affitto;

Sulla base di informazioni acquisite e interpolazioni con i valori di riferimento della zona mediante aggiustamenti in base alle condizioni effettive dell'immobile si è ritenuto equo applicare il prezzo di €/mq. 9,30;

Superficie netta = mq. 102,00

$Vm = \text{€/mq } 9,30 * \text{mq } 102,00 = \text{€ } 948,60.$ (canone mensile)

Arrotondato ad € 950,00

Il canone mensile dell'immobile posto in Comune di Firenze in Via Pio Fedi n. 81 occupato dalla convenuta è pari ad € 950,00.

Valore locativo annuo € 11.400,00



Il periodo di occupazione dalla data di apertura della successione della Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] è dal giorno 08/04/2021 ad oggi è pari a 3 anni e tre mesi:

ne consegue:

= €. 37.050,00.

7) Esame memorie e osservazioni dei CC.TT.PP.

7.1) Osservazioni del C.T.P. attrice Arch. [REDACTED]

Il tecnico di parte attrice esaminata la bozza di CTU ha ritenuto di fare le seguenti osservazioni :

In merito ai quesiti l'Arch. [REDACTED] condivide l'analisi e le conclusioni del CTU in merito alla descrizione e al valore del patrimonio ereditario con riferimento ai beni immobili come anche la valutazione relativa alla determinazione del canone di locazione del bene occupato dalla convenuta [REDACTED] dalla data di successione.

Il tecnico di parte segnala alcune precisazioni e refusi nella bozza che sono stati inserite e corretti dal CTU.

7.2) Osservazioni di parte convenuta [REDACTED]

La Sig.ra [REDACTED] dopo aver letto la CTU trasmessa dal sottoscritto non ha comunque ritenuto fare alcuna osservazione e/o precisazione a tal proposito.

Il sottoscritto, nella convinzione di avere bene espletato l'incarico, resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Firenze, 26 Luglio 2024

Il C.T.U.

(Geom. CIATTI JACOPO)



Allegati:

- A Verbale delle operazioni peritali
- B Documentazione catastale;
- C Documentazione fotografica;
- D Planimetrie di rilievo dell'unità immobiliari;
- E Documentazione acquisita in Comune di Firenze;
- F Osservazioni del CTP di parte attrice;
- - Promemoria per spese ed onorari.

