

GEOM. DAVID BIANCOLINI CHIANCIANO TERME (SI) VIA DELLE MURA, 4
Tel.Fax 057830333 cod.fis. BNCDVD62L11C608O part. i.v.a. 00690160528 e-mail david.biancolini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA
Sezione Unica Civile

CAUSA CIVILE N. 696/2020 R.G.

OGGETTO: DIVISIONE DI BENI NON CADUTI IN SUCCESSIONE

ATTORE: [REDACTED] (Avv. [REDACTED])

CONTRO

CONVENUTI: [REDACTED]

[REDACTED] (Avv. [REDACTED])

[REDACTED]

[REDACTED] (Avv. [REDACTED])

RELAZIONE DI C.T.U. FINALE

PREMESSA

Il Giudice Dott. dott. Michele Moggi con Ordinanza del 9 giugno 2021 ha nominato quale esperto lo scrivente Geom. David Biancolini nato a Chianciano Terme il 11.07.1962, cod. fis. BNC DVD 62L11 C608O, libero professionista con studio tecnico in Via delle Mura n. 4, nel Comune di Chianciano Terme (SI), regolarmente iscritto all' Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Siena al N° 739, rinviando la causa, per il giuramento del consulente tecnico d' ufficio all' udienza del 09.06.2021 alle ore 11.15.

Il Giudice Dott. dott. Michele Moggi durante l'udienza del 9 giugno 2021 trattata da remoto tramite l'applicativo "Teams" ai sensi dell'art. 83 comma 7° lett. f) D.L. 18/20 convertito in Legge 27/20 e dell'art. 221 comma 6 D.L. 34/20 convertito in Legge 77/20, ha invitato lo scrivente a C.T.U. a dichiarare le proprie generalità, di non versare in alcuna situazione di incompatibilità e di non essere dipendente pubblico.

Lo scrivente ha accettato l'incarico e prestato giuramento secondo la formula di rito, pronunciando le parole "giuro di bene e fedelmente adempiere l'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere al giudice la verità" e dichiarando che darà inizio alle operazioni peritali in data 29 giugno 2021 ore 10.00 presso l'immobile oggetto di causa.



Durante la stessa udienza il Giudice ha disposto al consulente tecnico d'ufficio, esaminati atti, verbali e documenti di causa e compiuto ogni necessario accertamento di carattere tecnico, anche presso uffici pubblici, di rispondere ai seguenti quesiti già formulati con Ordinanza del 19.4.2021:

- a) verifichi la sussistenza dei rispettivi titoli di proprietà con riferimento agli immobili oggetto di causa;**
- b) dica se gli immobili in esame siano divisibili in natura ovvero se sussistano ostacoli materiali o giuridici alla divisione;**
- c) provveda, ove possibile, alla predisposizione di un progetto divisionale, in proporzione all'entità di ciascuna quota, determinando, ove necessario, un conguaglio in denaro;**
- d) stimi il valore degli immobili ai fini dell'eventuale vendita".**

Ciò premesso ed esaminati gli atti di causa lo scrivente, ha provveduto ad effettuare i sotto elencati sopralluoghi e attività:

- in data 29-06.2021-05.08.2021 presso l'Agenzia del Territorio di Siena allo scopo di richiedere ed estrarre copia delle planimetrie e della relativa certificazione catastale comprovante l'indicazione della proprietà dei beni oggetto della presente relazione;
- in data 29-06.2021 presso i beni immobili oggetto della presente relazione in presenza dell' Attore e degli avvocati delle parti convenute;
- in data 05.08.2021 presso i beni immobili oggetto della presente relazione in presenza dell' Attore per effettuare l' esecuzione di rilievi effettuati per misure dirette delle unità immobiliari;
- in data 22.06.2021-02.07.2021 presso l' ufficio tecnico del Comune di Montepulciano per ricerche, verifiche di archivio, richiesta e ritiro documentazione tecnica e titoli amministrativi relativi ai beni oggetto della presente relazione;
- in data 23.06.2021 presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano (SI) per visure e richiesta di documentazione in atti;
- in data 16.09.2021-20.09.2021 presso l'Agenzia del Territorio di Siena per colloqui con il personale addetto alle pubbliche relazioni, redazione e presentazione, di apposita istanza di correzione dei dati identificativi del magazzino in quanto il numero di particella e la toponomastica dell' unità immobiliare erano errate;
- in data 29.09.2021 invio della bozza di relazione di C.T.U. alle parti interessate al procedimento;
- in data 12.10.2021 ricevimento delle osservazioni alla bozza di relazione di C.T.U. pervenute nei termini stabiliti dall' Avvocato [REDACTED] per conto della parte convenuta Sig.re [REDACTED]
[REDACTED]

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Trattasi di due unità immobiliari distinte poste sul lato nord all' interno del perimetro a delimitazione del Centro Storico del Comune di Montepulciano (SI).

Le unità immobiliari sono poste al piano terreno di due distinti fabbricati in Via dei Fienili, destinate a civile



abitazione con il numero civico, 10 e magazzino con il numero civico, 19, tutto come meglio di seguito descritto presso la sezione Catasto dei Fabbricati del Comune di Montepulciano:

CIVILE ABITAZIONE VIA DEI FIENILI, 10

Foglio n. 117, particella n. 23, subalterno n. 11, piano terreno, categoria A/2, classe n. 2, consistenza vani n. 5,5, superficie catastale mq.103,00, rendita catastale euro 525,49;

L'unità immobiliare destinata ad abitazione è posta al piano terreno di un fabbricato realizzato in muratura con facciate intonacate e tinteggiate, copertura a tetto a falde con manto di copertura in tegole e coppi, gronda in mattoni e dotato di canale e discendenti in rame.

L'abitazione ha accesso da Via dei Fienili, 10 ed è composta da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e due camere di superficie utile complessiva pari a mq. 89,00 circa e superficie commerciale pari a mq. 102,00 circa.

L'abitazione è dotata di portone di ingresso in legno massello, porte interne in legno tamburato, finestre in legno con vetro singolo dotate di avvolgibili in plastica ed inferriate in ferro verniciato su Via dei Fienili.

Le pareti ed i soffitti interni dell'abitazione sono tutti intonacati e tinteggiati, i pavimenti interni sono in parte in mattonelle ceramiche ed in parte in graniglia a cemento dotati di battiscopa, il bagno e la cucina sono pavimentati e rivestiti con mattonelle ceramiche, tutto è apparso in cattivo stato di manutenzione e di conservazione.

Gli impianti idro-termico autonomo con caldaia a gas posta sulla parete esterna è dotato di radiatori in ghisa verniciati, sanitario ed elettrico, sono apparsi in cattivo stato di manutenzione e di conservazione, necessitando di rifacimento ai fini dell'adeguamento e aggiornamento alle normative vigenti in materia di impianti.

Ai fini della conformità urbanistico-edilizia, si rappresenta che a seguito dei sopralluoghi, rilievi ed accertamenti effettuati, e dal confronto tra i rilievi effettuati dallo scrivente e gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi presentati e/o rilasciati dal Comune di Montepulciano è stata riscontrata la eliminazione di una tramezzatura interna al vano destinato a soggiorno a delimitazione di un corridoio preesistente con accesso dall'ingresso dell'abitazione.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate all'interno dell'abitazione al piano terreno, potrà essere presentata al Comune di Montepulciano di domanda di Accertamento di Conformità in sanatoria per la realizzazione di opere interne al piano terreno, al costo complessivo stimato pari ad €. 3.000,00 circa.

L'abitazione confina con Via dei Fienili, proprietà [REDACTED] proprietà Di [REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] salvo se altri.

MAGAZZINO VIA DEI FIENILI, 19

Foglio n. 117, particella n. 30, subalterno n. 36, piano terreno, categoria C/2, classe n. 8, consistenza mq. 41,00, superficie catastale mq.47,00, rendita catastale euro 146,11.

L'unità immobiliare destinata a magazzino è posta al piano terreno di un fabbricato realizzato in muratura con facciate intonacate e tinteggiate, copertura a tetto a falde con manto di copertura in tegole e coppi, gronda in mattoni e dotato di canale e discendenti in rame.

Il magazzino è dotato di accesso da Via dei Fienili ed è composto da un unico locale ad uso magazzino di



superficie utile pari a mq. 41,00 circa e superficie commerciale pari a mq. 47,00 circa.

Il magazzino è dotato di porta a doghe orizzontali in legno massello trattato, finestre in legno dotata di inferriate, pareti in muratura di pietra e mattoni a faccia vista, soffitti a volta a botte in mattoni a faccia vista, pavimenti interni in cemento e impianto elettrico, tutto apparso in cattivo stato di manutenzione e di conservazione.

A seguito dei sopralluoghi, rilievi ed accertamenti effettuati in catasto e presso i luoghi di causa, la descrizione dell'unità immobiliare è risultata errata in quanto il numero di particella e la toponomastica dell'unità immobiliare erano errate.

Lo scrivente si è pertanto recato presso l'Agenzia del Territorio di Siena, effettuato colloqui con il personale addetto alle pubbliche relazioni, e successivamente ha provveduto alla redazione e presentazione, di apposita istanza di correzione dei dati identificativi del magazzino.

Ai fini della conformità catastale si allegano alla presente la visura catastale storica e la planimetria con i dati identificativi aggiornati a seguito della avvenuta redazione e presentazione dell'istanza effettuata da parte dello scrivente C.T.U..

Si rappresenta inoltre che a seguito dei sopralluoghi, rilievi ed accertamenti effettuati, e dal confronto tra i rilievi effettuati dallo scrivente e la planimetria depositata in catasto non sono state difformità sostanziali per le quali sarebbe stata necessaria la presentazione di atti di aggiornamento catastali.

Ai fini della conformità urbanistico-edilizia, si rappresenta che a seguito dei sopralluoghi, rilievi ed accertamenti effettuati, e dal confronto tra i rilievi effettuati dallo scrivente e gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi presentati e/o rilasciati dal Comune di Montepulciano, l'unità immobiliare è risultata sostanzialmente conforme.

Il magazzino confina con Via dei Fienili, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] salvo se altri.

RISPOSTE AI QUESITI

a) verifici la sussistenza dei rispettivi titoli di proprietà con riferimento agli immobili oggetto di causa;

A seguito degli accessi, delle verifiche e delle visure effettuate presso i competenti uffici, si elencano di seguito i titoli di proprietà riferiti alle singole unità immobiliari:

CIVILE ABITAZIONE VIA DEI FIENILI, 10

1. ATTO DI COMPRAVENDITA del 01.08.1965, rep. n.21363, rogito notaio Vincenti MONTEPULCIANO (SI) registrato a Montepulciano in data 19.08.1965 al n. 954, Vol. 126;
2. DEPOSITO E PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO del 06.05.1988, rep. n.3887, raccolta n.12.860 rogito notaio Caroti MONTEPULCIANO (SI) registrato a Montepulciano in data 02.06.1988 al n. 2559, Vol. 1582, della defunta [REDACTED];
3. DENUNCIA DI SUCCESSIONE del 22/01/2009 - UR Sede MONTEPULCIANO (SI) Registrazione Volume 480 n. 52 registrato in data 29/07/2009 - SUCC. [REDACTED] Voltura n. 3807.1/2009 - Pratica n. SI0109923 in atti dal 04/08/2009;



4. DENUNCIA DI SUCCESSIONE del 23/02/2014 - UU Sede MONTEPULCIANO (SI) Registrazione Volume 9990 n. 62 registrato in data 02/02/2015 - SUCC [REDACTED] Voltura n. 566.1/2015 - Pratica n. SI0007394 in atti dal 10/02/2015;
5. DENUNCIA DI SUCCESSIONE del 02/01/2017 - UU Sede MONTEPULCIANO (SI) Registrazione Volume 9990 n. 844 registrato in data 15/12/2017 - SUCC [REDACTED] Voltura n. 210.1/2018 - Pratica n. SI0001755 in atti dal 15/01/2018;
6. SUCCESSIONE EX LEGE d [REDACTED] del 31/07/2018 Sede MONTEPULCIANO (SI) Registrazione Volume 88888 n. 206955 registrato in data 12/07/2019 -Trascrizione n. 2219.1/2019 Reparto PI di MONTEPULCIANO in atti dal 25/07/2019.

MAGAZZINO VIA DEI FIENILI, 19

1. ATTO DI COMPRAVENDITA del 12/08/1985 Repertorio n. 35075, raccolta n. 11.669, rogito notaio CAROTI MONTEPULCIANO (SI) Registrazione Volume 158 n. 1487, trascritto a Montepulciano in data 13/08/1985, reg. gen. 2744, reg. part.;
2. DENUNCIA DI SUCCESSIONE del 22/01/2009, Registrazione Volume 480 n. 52 in data 29/07/2009 - SUCC [REDACTED] Voltura n. 3807.1/2009 - Pratica n. SI0109923 in atti dal 04/08/2009;
3. DENUNCIA DI SUCCESSIONE del 23/02/2014, Registrazione Volume 9990 n. 62 in data 02/02/2015 SUCC [REDACTED] Voltura n. 566.1/2015 - Pratica n. SI0007394 in atti dal 10/02/2015;
4. DENUNCIA DI SUCCESSIONE del 02/01/2017, Registrazione Volume 9990 n. 844 in data 15/12/2017 SUCC [REDACTED]
5. DENUNCIA DI SUCCESSIONE del 31/07/2018, Registrazione Volume 88888 n. 206955 in data 12/07/2019, -Trascrizione n. 2219.1/2019 MONTEPULCIANO, SUCC. [REDACTED]

b) dica se gli immobili in esame siano divisibili in natura ovvero se sussistano ostacoli materiali o giuridici alla divisione;

Trattandosi di due unità immobiliari distinte poste all' interno del centro storico, per propria natura, consistenza e destinazione lo scrivente ritiene gli immobili oggetto di causa non ulteriormente divisibili in natura.

Ai fini dell' utilità nella eventuale vendita lo scrivente ritiene che le unità immobiliari potranno essere vendute in un unico lotto o in due lotti separati, allo scopo di mantenere il valore del compendio.

c) provveda, ove possibile, alla predisposizione di un progetto divisionale, in proporzione all'entità di ciascuna quota, determinando, ove necessario, un conguaglio in denaro;

Trattandosi di quote di proprietà indivisa relative a beni di entità e diversa destinazione, si è ritenuto opportuno procedere con la predisposizione di tre tabelle allegate alla presente, con indicata la attribuzione di valori e quote millesimali riferite alle single quote di proprietà indivisa.

Trattandosi di due unità immobiliari vendibili anche separatamente ed intestate alla stessa proprietà indivisa, nella tabella "A" sono state calcolate le quote in base al valore complessivo del compendio costituito dalla abitazione e dal magazzino, nella tabella "B" sono state calcolate le quote in base al valore dell' unità immobiliare destinata ad abitazione mentre nella tabella "C" sono state calcolate le quote in base al valore



dell'unità immobiliare destinata a magazzino.

L'assegnazione dei beni ad un singolo comproprietario dividente prevede un conguaglio in denaro in base ai valori economici indicati nelle suddette tabelle allegate alla presente relazione.

d) stimi il valore degli immobili ai fini dell'eventuale vendita.

Lo scrivente in base a quanto sopra detto ed esposto, effettuate tutte le necessarie considerazioni, procede alla valutazione delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, facendo riferimento fondamentale ai valori medi in loco di beni simili per tipologia ed ubicazione, oggetto di recenti compravendite di cui se ne conoscono i valori.

Pertanto, tenuto conto dell'ubicazione dei medesimi, dello stato di manutenzione e di conservazione, degli accessori, delle dotazioni, delle pertinenze, della consistenza, nonché di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, il grado di commerciabilità, delle informazioni assunte presso le agenzie immobiliari operanti nella zona, delle osservazioni pervenute dalla parte convenuta [REDACTED] in data 12.10.2021 e quanto altro ritenuto utile alla espressione del valore reale del compendio, lo scrivente C.T.U. ritiene di assegnare alle unità immobiliari oggetto della presente relazione il valore di mercato attuale, come meglio di seguito determinato in base al metro quadrato di superficie commerciale:

N.	DESCRIZIONE	MQ.	INCIDENZA	SUP. COMM.
1	Superficie utile netta calpestabile ABITAZIONE		100%	
	ingresso	21,00	100%	21,00
	soggiorno	27,00	100%	27,00
	bagno	3,50	100%	3,50
	camera	9,00	100%	9,00
	ripostiglio	5,00	100%	5,00
	cucina	12,00	100%	12,00
	camera	18,00	100%	18,00
	per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo si possono considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 15%	95,50	15%	14,33
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			109,83

N.	DESCRIZIONE	MQ.	INCIDENZA	SUP. COMM.
1	Superficie utile netta calpestabile MAGAZZINO		100%	
	magazzino	47,00	100%	47,00
	per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo si possono considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 15%	47,00	15%	7,05
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			54,05



CONCLUSIONI

In base a quanto sopra detto ed esposto lo scrivente C.T.U. ritiene di assegnare al compendio pignorato il valore, come meglio di seguito determinato per ogni singola unità immobiliare:

Civile abitazione superficie commerciale mq. 109,83 x euro/mq. 1.400,00 = euro 153,762,00.

Al suddetto valore dovrà essere applicata la sotto decurtazione pari ad euro 3.000,00 circa per la presentazione di atti comunali e catastali per regolarizzazione urbanistica e catastale per cui avremo un **valore arrotondato per eccesso pari ad euro 151.000,00 circa.**

Magazzino superficie commerciale mq. 54,05 x euro/mq. 500,00 = euro 27.025,00, per cui avremo un **valore arrotondato per difetto pari ad euro 27.000,00 circa.**

Lo scrivente in base a quanto sopra detto ed esposto ritiene di assegnare al compendio pignorato il valore finale complessivo arrotondato pari ad euro 178.000,00 (diconsi euro centosettantottomila).

Ritenendo adempiuto l'incarico affidatogli, lo scrivente rassegna la presente relazione, ringraziando per la fiducia accordatagli e rimanendo a completa disposizione per quanto altro possa occorrere.

Chianciano Terme 21.10.2021.

Distinti saluti.

Il C.T.U.
geom. David Biancolini



- Allegati:
- istanza di correzione catastale;
 - estratto di mappa catastale;
 - planimetrie catastali;
 - visure storiche catastali;
 - visura conservatoria;
 - documentazione fotografica;
 - tabelle di ripartizione A, B e C.

