

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Quinta Sezione Civile



Causa R.G. N. 4469/2021

Attrice



Convenuto

G.I. Ill.ma Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

**BOZZA DELLA RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA DI UFFICIO**



C.T.U. ARCH. MARCELLO GIOVANNI MILONE



Arch. Marcello Giovanni Milone

Via Dei Della Via Robbia, 62 -50132-Firenze -Tel.+39 055 9367449 Cell. +39 347 8523332 - e-mail archmilo@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Sommario

1.0	Premessa.....	pag. 3
1.1	Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 3

Risposte ai quesiti

	2. Descrizione dei beni componenti la massa da dividere	pag. 4
	3. Valore individuale dei beni ereditari	pag. 6
	4. Divisibilità dei beni secondo le quote di spettanza dei partecipanti alla comunione	pag. 7
	5. Proposta di progetto di divisione contenente la descrizione fisica e catastale dei beni di ciascun lotto	pag. 8
	6) Condizione urbanistica degli immobili	pag. 10
	7. Stato di occupazione degli immobili	pag. 12
	8. <u>Situazione ipo-catastale</u> : iscrizioni - trascrizioni e pregiudizievoli	pag. 12
	9 .APE	pag. 12
	10 . SINTETICA VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI FORMULATE DAI CC.TT.PP.	pag. 14



1.0 Premessa

Nel corso dell'udienza del 19/10/2021 l'Ill.mo Giudice Istruttore della Quinta Sezione Civile del Tribunale di Firenze Dott.ssa Maria Novella Legnaioli poneva al sottoscritto Arch. Marcello Giovanni Milone, nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe, il seguente **quesito**:

- 1) *descriva i beni componenti la massa da dividere;*
- 2) *accerti il loro valore individuale;*
- 3) *verifichi se i beni siano comodamente divisibili secondo le quote di spettanza dei partecipanti alla comunione;*
- 4) *nel caso in cui i beni siano comodamente divisibili formuli una proposta di progetto di divisione contenente la descrizione fisica e catastale dei beni di ciascun lotto;*
- 5) *raccolga la documentazione ipo-catastale necessaria a documentare l'appartenenza alla comunione dei beni in divisione e la continuità delle trascrizioni nel ventennio;*
- 6) *accerti la condizione urbanistica degli immobili con particolare riferimento alle violazioni che potrebbero ostare alla divisione o che, comunque, si rendesse necessario sanare;*
- 7) *dica se sui beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli; le descriva e ne tenga conto ai fini della valutazione;*
- 8) *per i terreni corredi la relazione con il certificato di destinazione urbanistica;*
- 9) *se necessario provveda all'APE."*

1. Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali iniziavano il 18/11/2015 alle ore 18,00 presso lo studio dello scrivente. Al predetto incontro prendeva parte, unitamente al sottoscritto, il C.T.P. di parte attrice _____ ed il CTP _____ i per la convenuta _____ e la convenuta in persona.

Le operazioni proseguivano:

- il giorno 28/01/2022 alle 10,30 presso gli immobili oggetto di causa: erano presenti il C.T.P. _____ il C.T.P. _____ quale curatore del Fallimento; l'incontro veniva presidiato dalla forza pubblica;

- il giorno 31/03/2022 alle 10,00 presso gli immobili oggetto di causa: erano presenti il C.T.P. il C.T.P. e, come disposto dal magistrato, con l'ausilio della forza pubblica ed un fabbro;

- Il giorno 13/04/2016 alle ore 12,00 presso lo studio del C.T.U. alla presenza del C.T.P.

Per una più dettagliata ed esaustiva descrizione delle operazioni peritali eseguite si rimanda ai verbali allegati.

Acquisiti gli elementi necessari ad una valutazione obiettiva dei beni oggetto di lite, lo scrivente C.T.U. rende qui di seguito la propria relazione di consulenza.



* * * * *

2. Descrizione dei beni componenti la massa da dividere

Complesso immobiliare sito in Cerreto Guidi (FI), frazione Stabbia, località Fornace, via Francesca Nord,33 costituito da un fabbricato principale con annesso terreno coltivato prevalentemente ad uliveto oltreché da un piccolo corpo di fabbrica autonomo ad uso annesso agricolo e precisamente:

- 1) Fabbricato principale, distribuito su due piani fuori terra oltre seminterrato composto:
 - a) al piano terreno da un'abitazione civile distribuita in cinque vani utili oltre servizi ed accessori tra cui un ampio lastrico solare ed una loggetta;
 - b) al piano primo da un'abitazione rurale costituita da sette vani utili oltre servizi ed accessori (catastalmente frazionata in due unità immobiliari distinte);
 - c) al piano seminterrato da ampio locale ad uso annesso rurale/cantina;
- 2) Annesso agricolo costituito da un piccolo corpo di fabbrica autonomo della consistenza di circa 52 mq. adibito a ricovero attrezzi, ripostiglio e pollaio;
- 3) Appezzamento di terreno agricolo della consistenza catastale di circa 26.550 mq. coltivato prevalentemente ad uliveto

Il fabbricato principale, risale ai primi degli anni '70 del secolo scorso e si distribuisce su due piani fuori terra oltre seminterrato. Il volume ha una struttura portante in cemento armato, solai cemento armato e laterizio, copertura piana con manto in bitume pareti di tamponamento in laterizio intonacate e tinteggiate.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a tempera comune; pavimentazione marmo, gres in monocottura infissi in legno. L'impianto elettrico è sotto traccia; il riscaldamento è autonomo. Non è stato possibile reperire le certificazioni relative agli impianti risalenti per lo più all'epoca della costruzione



Durante il sopralluogo è stato accertato che sia la ex cantina al piano seminterrato sia la maggiorparte delle restanti porzioni di immobili versano in stato manutentivo scadente; eccezion fatta per la porzione di fabbricato ad uso abitazione rurale distinta al catasto fabbricati dal sub.2 che versa in stato manutentivo trascurato.

Peraltro, anche le facciate versano in stato di degradato e necessitano di interventi di risanamento atte alla passivazione di elementi strutturali degradati.

Al piano primo si rilevano diverse infiltrazioni da acque meteoriche provenienti dalla copertura.

Il magazzino è ubicato in un corpo di fabbrica autonomo nell'ambito dell'area esterna tergale del fabbricato dianzi descritto ed è stato manutentivo pressoché fatiscente.

Si riportano in seguito le consistenze del fabbricato per livello di piano

Consistenze:

1) FABBRICATO PRINCIPALE CONSISTENZE

Destinazione	Superficie mq.	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale arrotondata (circa) mq.
Civile abitazione P.T.	163,0	1,0	163,0
Loggetta	5,0	0,3	1,5
Iastrico solare	55,0	0,3	13,8
Vano scale comune	12,5	0,3	3,8
Veranda comune	70,0	0,3	17,5
Totale superficie commerciale P.T.			199,0
Abitazioni rurali P.1.	242,0	1,0	242,0
Terrazze	61,0	0,3	18,3
Vano scale comune	12,5	0,3	3,8
Totale superficie commerciale P.1			264,0
Cantina P.S1	272,0	1,0	272,0
Tettoia	25	0,3	7,5
Vano scale comune	12,5	0,3	3,8
Totale superficie commerciale P.S1			283,0

2) ANNESSO AGRICOLO: mq. 42 circa

3) TERRENO AGRICOLO: 26.550 circa

1. S.E.L.: superficie esterna lorda determinata ai sensi della Norma UNI 10750, considerando la superficie dell'appartamento delimitato dagli elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano del pavimento. Detta S.E.L. include lo spessore dei muri perimetrali liberi ed 1/2 di quelli contigui confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri/colonne interne, lo spazio di circolazione verticale, le aree di accesso comuni (scale, ascensore interno, scale mobili ecc.) ed orizzontale (corridoi disimpegni ecc.), i condotti verticali dell'area o di altro tipo, eventuale cabina di trasformazione elettrica, eventuale centrale termica esclusiva, le scale e gli spazi interni o contigui all'edificio. Le superfici delle porzioni immobiliari considerate contemplano diverse tipologie di destinazione ed è quindi necessario ricorrere ai rapporti mercantili (coefficienti di ponderazione) per il calcolo delle superfici commerciali.

Si adottano i seguenti coefficienti di ponderazioni: per le superfici principali coeff. 1,00; per i balconi e i terrazzi coeff. 0,30; per il giardino coeff. 0,10, per il portico e la tettoia coeff. 0,30; per il sottotetto collegato all'abitazione e le autorimesse coeff. 0,50. muri perimetrali liberi ed 1/2 di quelli contigui confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri/colonne interne, lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensore interno, scale mobili ecc.) ed orizzontale (corridoi disimpegni ecc.), i condotti verticali dell'area o di altro tipo, eventuale cabina di trasformazione elettrica, eventuale centrale termica esclusiva, le scale e gli spazi interni o contigui all'edificio. Le superfici dei comparabili tenuti in considerazione contemplano diverse tipologie di destinazione ed è quindi necessario ricorrere ai rapporti mercantili (coefficienti di ponderazione) per il calcolo delle

superfici commerciali.

3. Valore individuale dei beni ereditari

Per la determinazione del valore individuale degli immobili ereditari sono state considerate le relative condizioni intrinseche quali le superfici, il volume, la vetustà, lo stato manutentivo, l'assetto distributivo plani-volumetrico, la tipologia edilizia e la loro potenzialità ad essere frazionati e trasformati. Sono state, altresì, considerate le caratteristiche estrinseche, ossia la vicinanza alle vie di comunicazione ed al centro abitato e, altresì, il quadro normativo per la definizione della destinazione d'uso attuale e futura.

All'uopo è stato constatato che i fabbricati *de quibus* sono prevalentemente destinati all'uso rurale sebbene non sussista più il legame funzionale con l'attività agricola di produzione vinicola, abbandonata a seguito della demolizione delle tinaie preesistenti nel locale cantina/deposito al piano seminterrato.

Pertanto, avendo perso i caratteri della ruralità, a sommesso avviso di chi scrive è' possibile, mutare la destinazione da agricola a residenziale previa regolarizzazione delle difformità edilizie ed urbanistiche rilevate e appresso descritte.

Per la stima del valore attuale degli immobili che ci competono, è stata condotta un'indagine di mercato relativa ai prezzi di compravendita di appartamenti ubicati nell'ambito del territorio extra-urbano del Comune di Cerreto Guidi, frazione Stabbia. I relativi prezzi sono stati, peraltro, confrontati con le quotazioni medie di mercato rilevabili mediante indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate ed incrociati con la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Per le aree agricole circostanti i fabbricati, coltivate prevalentemente ad uliveto, ai fini della divisione *de qua*, non è stata prevista alcuna variazione di destinazione e di coltura e, pertanto, il relativo valore successivamente i lavori da eseguire sui fabbricati è stato determinato sulla base dei prezzi unitari/mq. di terreni agricoli rilevati all'attualità.

I prezzi medi di mercato accertati nella zona in cui risiedono i cespiti stimati sono i seguenti:

- per immobili ad uso residenziale (e deruralizzati), in buono stato manutentivo, liberi da vincoli di locazione, prezzo unitario medio compreso tra 1.500,00 €/mq. ed 1.700,00 €/mq.
- per immobili a destinazione deposito ubicati nell'ambito di fabbricati residenziali prezzo unitario medio compreso tra € 600,00/mq. ed

750,00/mq.

- per gli uliveti attigui a fabbricati residenziali prezzo unitario medio compreso tra € 1,50/mq. ed € 2,00/mq.

Tuttavia atteso che i cespiti oggetto di stima hanno ancora destinazione rurale, ai fini della stima del più probabile valore di mercato attuale, si rende necessaria un abbattimento del valore unitario medio di mercato rilevato in considerazione sia dello stato manutentivo, degli oneri comunali necessari per la deruralizzazione sia e cambio di destinazione d'uso nonché per la regolarizzazione edilizia e catastale.

Per quanto dianzi enunciato si stima il valore delle porzioni degli immobili da dividere come segue:

N.	Destinazione	Superficie mq.	Prezzo unitario/mq.	Valore attuale arrotondato €
1	Civile abitazione P.T.(sub.4)	178,0	700,0	125.000,0
	Vano scale comune sub.5 porz. PT	3,8	700,0	3.000,0
	Loggia comune	17,5	700,0	12.000,0
2	Abitazione P.1.(subb. 2-3)	260,0	750,0	195.000,0
	Vano scale comune sub.5 porz. P1	3,8	700,0	3.000,0
3	Cantina P.S1 (sub.1)	280,0	285,0	80.000,0
4	Fabbricato annesso	42,0	250,0	10.000,0
	Totale Valore fabbricati arrotondato			428.000,00
5	Terreni	26.550,00	1,88	50.000,00

Valore complessivo dei beni immobili da dividere = € 478.000,0

4. Divisibilità dei beni secondo le quote di spettanza dei partecipanti alla comunione

Criteri generali di divisione

Dall'analisi distributiva e morfologica del fabbricato principale, dei terreni e dell'annesso rurale è possibile ipotizzare due ipotesi divisionali.

Prima ipotesi

Si divide il fabbricato principale mediante opere edili finalizzate a rendere autonomamente utilizzabili le diverse porzioni senza creare servitù, pesi, o limitazioni eccessive.

All'uopo, partendo dalla rappresentazione catastale attuale, al fine di rendere indipendenti le diverse porzioni dell'immobile, evitando, quindi, che talune porzioni subiscano un deprezzamento, ovvero risultino penalizzate, è opportuno rendere interdipendenti i vari piani realizzando un solaio interpiano tra il piano terra ed il piano primo e tra il piano seminterrato ed il piano terreno in corrispondenza del

vano scale, nonché opere di' adeguamento impiantistico.

Seconda ipotesi

Si considerano singolarmente le porzioni di fabbricato distinte e già identificate secondo i subalterni catastali attuali.

A sommo avviso di chi scrive, la seconda ipotesi menzionata, per quanto possa rivelarsi meno onerosa, penalizzerebbe, sotto il profilo dell'appetibilità commerciale, le unità immobiliari ad uso ex cantina e deposito in caso di vendita frazionata e ancor più in caso di vendita forzata essendo le unità immobiliari residue ad uso abitazione maggiormente appetibili e pertanto più facilmente alienabili.

Per quanto dianzi esposto al fine di evitare svalutazioni delle quote dei partecipanti alla comunione, è consigliabile la vendita in un unico lotto dei beni caduti in successione.

Ad ogni buon conto si definiscono in seguito le quote di diritto spettanti ai comunisti.

Il codice è sufficientemente chiaro nel riservare ad alcuni eredi una «quota di eredità» (artt. 536 c.c.). Detta «quota», come è specificato dagli artt. 536 ss. c.c. è «riservata» ai legittimari (motivo per cui essa è altresì denominata «quota di riserva»), e cioè messa a loro disposizione, in vista di una futura (eventuale) scelta dei legittimari stessi in proposito (cfr. art. 557 c.c.).

Alla «quota» di riserva fa riscontro quella disponibile, denominata dalla legge «quota di cui il defunto poteva disporre» (art. 556 c.c.). La quota riservata è quindi implicitamente definita quota indisponibile.

Nel caso che ci compete il de cuius aveva disposto dei suoi beni con testamento olografo del 15/04/2006, pubblicato in data 23/04/2009 dal notaio

– nominando erede universale la figlia

e riservava la quota di legittima al figlio

La quota di cui il defunto Vasco Baronati poteva liberamente disporre è pari ad 1/3 del valore totale dell'asse ereditario netto.

La quota di riserva sulla quale non possono gravare né oneri, né condizioni di alcuna specie da parte del testatore è determinata in 2/3 del valore totale netto dell'asse ereditario da ripartire in porzioni uguali fra i fratelli

Pertanto alla signora . spetta 2/3 del valore ereditario netto mentre al fratello

. spetta la residua quota di 1/3.

5. Proposta di progetto di divisione contenente la descrizione fisica e catastale dei beni di ciascun lotto

Prima ipotesi di divisione

Partendo dal valore delle quote di spettanza dei partecipanti alla comunione, eseguendo le opere descritte al precedente paragrafo con un costo complessivo stimabile complessivamente in circa € 50.000,00 (costo comprensivo degli oneri comunali e spese professionali necessarie per la sanatoria delle difformità attuali e variazioni catastali) si ipotizza che il fabbricato principale sia divisibile in tre unità immobiliari come segue:

- 1) *Unità immobiliare n.1:* Appartamento al piano terreno (considerando l'intero livello di piano ed annettendo sia il loggiato frontale sia la porzione di vano scale interclusa tra il pavimento e l'intradosso del solaio sia il disimpegno a comune: Foglio di mappa 1, particella 187 – sub. 4 oltre alla porzione del bene comune non censibile al piano terra identificata dal sub.5: vano scale e loggiato);
- 2) *Unità immobiliare n.2:* Fusione catastale degli appartamenti al piano primo (considerando l'intero livello di piano ed annettendo la porzione di vano scale interclusa tra il pavimento e l'intradosso del solaio);

Per la fusione dei beni comuni non censibili identificati dal sub. 5 (loggia e vano scale) all'appartamento sub. 4 e della porzione del vano scale ai subb 2-3 è necessaria la variazione catastale ed il deposito di una pratica edilizia.

- 3) *Unità Immobiliare n. 3:* Cantina al piano seminterrato.

L'annesso agricolo autonomo ed i terreni costituiranno ulteriori unità immobiliari distinte.

Si ritiene che in assenza delle opere e del deposito delle pratiche menzionate l'immobile non sia "comodamente" divisibile.

Orbene il valore della quota ereditaria di _____ è di € 478.000x2/3= € 318.666,67,00 mentre al fratello _____ spetta la residua quota di 1/3 pari ad € 478.000,00x1/3= € 159.333,33.

Pertanto si prospettano le seguenti ipotesi divisionali:

- 1) al signor _____ potrà essere attribuita la porzione di immobile posta al piano terreno (identificata sull'elaborato planimetrico catastale dal sub. 4 - annettendo previa fusione catastale la porzione del loggiato e del vano scale al piano terra) del valore di € 140.000,00 oltre la porzione di terreno identificata al catasto terreni nel foglio di mappa 1 - particella 48 della consistenza di mq. 11.080 e del valore di € 21.000,00 per un valore complessivo di €161.000,00. La residua massa di beni potrà essere attribuita alla signora _____ unitamente ad un conguaglio di € 1.666,67.

E' d'uopo precisare che sarà possibile procedere all'esatta individuazione dei beni

suddetti solo successivamente la regolarizzazione delle pratiche catastali e la sanatoria edili

Seconda ipotesi di divisione

Si considerano singolarmente le porzioni di fabbricato distinte e già identificate secondo i subalterni catastali attuali assegnando ai comunisti i beni con valore il più possibile simile alle quote di diritto.

Al signor _____ si assegnerà, quindi, l'ex cantina sub. 1 del valore di € 80.000,00 oltre all'annesso agricolo ancora non censito al catasto fabbricati e compreso al catasto terreni nel foglio di mappa 1 - p.lla 256 del valore di € 10.000,00 nonché i terreni rappresentati dalle particelle n. 48; 49; 94; 163; 256 del valore di € 50.000,00.

Pertanto al signor _____ saranno assegnati beni per un valore complessivo di € 140.000,00 mentre alla sorella _____ saranno assegnati tutti gli altri beni residui (foglio 1-particella 187 - subb. 1-2-3-4-5) per un valore di € 338.000,00.

Pertanto la signora _____ dovrà conferire al signor _____ i un conguaglio di € 19.333,33.

6) Condizione urbanistica degli immobili

Regolarità urbanistica e catastale fabbricati

L'edificazione degli immobili è avvenuta in virtù dei seguenti atti di assentimento:

- Licenza edilizia n. 514 del 19/05/1970;
- Variante la permesso di costruzione del 31/08/1970;
- Variante la permesso di costruzione del 25/03/1971;
- Variante la permesso di costruzione del 02/03/1972;
- Permesso di abitabilità ed uso del 28/04/1972;
- Concessione edilizia n. 1014/83 del 3/10/1983;
- Concessione edilizia n. 1292/85 del 9/12/1985;
- Concessione edilizia in sanatoria del 29/09/1986 pratica 1065/86 rilasciata con il n. 70 in data 03/04/1998.

Rispetto ai titoli abilitativi il fabbricato principale presenta alcune difformità non sostanziali.

Sul punto si precisa che al piano terreno e primo sono state individuate talune divergenze consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni; al piano seminterrato non sono più presenti i tini e sono state eseguite opere interne in assenza di titolo abilitativo; al medesimo piano è stato chiuso un volume



precedentemente aperto su un lato e destinato a deposito prodotti pronti per la vendita; sul retro – è stato realizzato un piccolo volume abusivo interrato della consistenza di circa 3 mq., Inoltre sul prospetto tergale è stata posta in opera una scala in ferro prefabbricata.

Peraltro è rilevabile una diversa sagoma dell'edificio dovuta ad un diverso dimensionamento dei lati che lo compongono. Tuttavia dette divergenze dimensionali sono confinate nell'ambito della tolleranza del 2% prevista dell'art.197 della L.R. 65/2014 e pertanto non costituiscono difformità sostanziale e sono sanabili.

Destinazione urbanistica terreni

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comun di Cerreto Guidi ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, i terreni distinti dalle particelle n. 48; 49; 94; 163; 256 nel Piano Strutturale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 22.09.2008 e pubblicato sul B.U.R.T. del 12.11.2008 n. 46 e nel nuovo Piano Operativo approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. BURT n. 8 del 23.02.2022 PARTE II – rientrano nel Sistema della Pianura a struttura agricola complessa ai sensi dell'art. 84 NTA piano Operativo.

Regolarità Catastale

Allo stato attuale non tutti i fabbricati oggetto di causa sono rappresentati nelle planimetrie agli atti del catasto fabbricati di Cerreto Guidi.

Infatti al catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze allo stato attuale è stata censita la sola unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terreno - identificata nel foglio di mappa 1 – particella 187 – sub. 4; non sono state ancora censite al catasto fabbricati le restanti porzioni di fabbricato al piano seminterrato e primo e rappresentate nell'elaborato planimetrico scheda 111437 del 9/02/1988 (subb. 1-2-3).

Peraltro, neanche l'annesso agricolo della consistenza di 42 mq. circa - posto nelle adiacenze del fabbricato principale - è stato ancora trasferito al catasto fabbricati risultando ancora rappresentato al Catasto terreni nel foglio di mappa 1 - p.lla 256.

Si dà atto che i terreni sono rappresentati al Catasto terreni come segue:

Foglio di mappa 1 p.lle 48-49-94-163.

Per completezza di indagine si evidenzia che , l'abitazione rurale al piano primo, costituisce urbanisticamente un'unica unità immobiliare mentre al catasto ed in particolare nell'elaborato planimetrico sono rappresentate due unità immobiliari distinte (subb. 2-3).

Per quanto sopra accertato - ai sensi della normativa vigente in materia di conformità dei dati catastali (D.L. 78 del 31 maggio 2010, successivamente

convertito con modificazioni dalla L.122 del 30 luglio 2010) si asserisce la non conformità catastale delle porzioni dell'immobile principale ubicate al piano seminterrato e primo. Parimenti dicasi per l'annesso agricolo censito solo al catasto terreni. Allo scopo si rende necessario il censimento all'urbano delle predette porzioni di immobili mediante il deposito di una pratica catastale a cura di un tecnico abilitato.

7. Stato di occupazione degli immobili

Dalle indagini espletate presso l'Agenzia delle Entrate e secondo quanto accertato in loco le porzioni dell'immobile identificate dal sub. 4 e dal 3 sono occupate da terzi senza titolo.

8. Situazione ipo-catastale: iscrizioni - trascrizioni e pregiudizievoli

Non si rilevano, alla data del 22.06.2022, formalità gravanti sui beni (domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistici, limiti all'edificabilità o diritti di prelazione, convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, altri pesi o limitazioni d'uso quali, ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione).

Tuttavia si rilevano le seguenti **Formalità**

ISCRIZIONI CONTRO:

- del 18/12/2002: IPOTECA VOLONTARIA -Registro Generale 2037- Registro Particolare 5052 - derivante da concessione a garanzia di apertura di crediti ai rogiti del Notaio Donnini Pier Antonio - a favore di: Cassa di Risparmio di San Miniato S.P.A. per un importo di ipoteca di € 1.240.000,00 di cui € 620.000,00 di capitale(esclusivamente per i beni censiti al catasto terreni di Cerreto Guidi nel foglio di Mappa 1 p.lle 48-49-94-163 e immobili rappresentati al catasto fabbricati nel foglio di mappa 1 p.lla 187 subb. 1-2-3-4-5

TRASCRIZIONI CONTRO:

- del 21/06/2021: DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE - Reg. Gen. 12880, Reg. Part. 9079 – Autorità emittente Tribunale di Firenze – in favore delle massa dei creditori del Fallimento

9. APE

Ai sensi dell'art. 3 comma 3 del DLgs 192/2005 lo scrivente ha provveduto a redigere l'APE dell'appartamento al piano terra non rientrando le altre unità immobiliari nel novero delle destinazioni soggette alla produzione dell'APE.

L'appartamento sub. 4 ha classe enegetica G come da Ape redatto dallo scrivente in

data 22/06/2022 e depositato sul SIERT in pari data con protocollo0000500509.

10. SINTETICA VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI FORMULATE DAI CC.TT.PP.

Preso atto delle osservazioni ricevute dai CC.TT.PP. delle quali si è tenuto conto nella stesura finale dell'elaborato peritale - si rileva ulteriormente quanto segue.

9.1. Osservazioni prodotte dall'arch. Curatele Fallimentare i nell'interesse della

La curatela preso atto del valore attuale degli immobili i merito alle ipotesi divisionali prospettate dallo scrivente CTU deduce che:

- la prima ipotesi divisionale comporta costi non sostenibili dalla procedura nonché la costituzione di servitù di passaggio sulle particelle 48 e 163 atte a garantire la fruibilità dei beni oggetto di divisione; In merito all'insostenibilità dei costi lo scrivente non ritiene di potersi esprimere rientrando dette valutazioni nella sfera valutativa del Giudice, tuttavia ritiene che sia pacifica l'instaurazione di servitù di passo passive a carico delle particelle 48 e 163 atteso che allo stato attuale gli immobili sono accessibili esclusivamente dalla strada che insiste sulla particelle citae ;

In merito alla seconda ipotesi di divisione il CTP della curatela, in linea con quanto evidenziato nella bozza di CTU rileva che detta ipotesi *"non è rispettosa del criterio di equità, in quanto penalizza l'appetibilità commerciale della porzione immobiliare attribuita a come anche indicato dal C.T.U., in particolare la ex cantina posta al piano seminterrato dell'edificio, risulta difficilmente vendibile separata dagli altri beni, e maggiormente in caso di vendita all'asta, risultando invece più appetibili le restanti unità immobiliari ad uso abitazione poste al piano terra e primo dell'edificio"....* pertanto ritiene il CTP di *....."non escludere l'ipotesi di procedere alla divisione per quota parte della somma in denaro eventualmente ricavata dalla vendita dell'intera massa ereditaria, come anche consigliato dal C.T.U. "per evitare svalutazioni delle quote dei partecipanti alla comunione" e formazione di servitù.*



9.2 Osservazioni prodotte dall'Ing. _____ nell'interesse di _____

Parte convenuta concorda con il CTU scrivente sulla circostanza che si debba procedere con la vendita in unico lotto e ritiene che la vendita frazionata svaluterebbe il valore globale del compendio.

Tuttavia il CTP _____ ritiene che in caso di vendita frazionata si possa procedere assegnando al _____ il primo piano e alla signora _____ la restante massa ereditaria. Inoltre, in caso di adesione alla presente ipotesi, la signora _____ si rende disponibile a rinunciare al proprio conguaglio.

Sul punto si ritiene di aver già espressamente fatto presente che l'eventuale vendita frazionata comporterebbe oltre ad un conguaglio anche le spese di frazionamento e per la regolarizzazione urbanistica e catastale degli immobili.

§

Il sottoscritto, espletato con serenità di giudizio l'incarico affidatogli, rassegna all'Ill.mo Giudice la presente relazione tecnica di ufficio composta da 14 pagine dattiloscritte e numerate oltre allegati.

Firenze 06 Giugno 2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.
Arch. Marcello Giovanni Milone




Allegati:

- 1) Verbali operazioni peritali;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Verifiche stato locativo presso Agenzia delle Entrate;
- 4) Ispezioni ipotecarie;
- 5) Certificato di destinazione urbanistica
- 6) Documentazione catastale
- 7) Titoli edilizi abilitativi
- 8) APE
- 9) Bozza CTU
- 10) Osservazioni CCTTP alla bozza

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

