



TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione civile

Giudice dott. Federico Pani



* * *

Consulenza Tecnica di Ufficio

Procedimento 1182/2024 N.R.G.

* * *



Causa promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, dichiarato dal Tribunale di Arezzo e relativo alla società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in XXXXXX, Via XXXXXX n.XX c.f. XXXXXXXXXXXX, nonché del socio accomandatario XXXXX nata ad XXXXXX il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXX;



contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXX, ivi residente in XXXXXXXX, Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n. XX – comproprietario;



L'incarico si è articolato con il seguente sviluppo:

- Udienda di conferimento d'incarico: 11/12/2024
- Data inizio delle operazioni peritali: 30/01/2025
- Svolgimento delle indagini peritali: 06/02/2025 – 25/02/2025
- Termine deposito della relazione alle parti: 30/04/2025



INDICE DELLA RELAZIONE

1. PREMESSE

- Ordinanza di nomina e Conferimento Incarico

2. QUESITI

3. OPERAZIONI PERITALI

- 3.1 Nomina dei consulenti tecnici di Parte
- 3.2 Svolgimento delle operazioni Peritali
- 3.3 Acquisizioni documentali
- 3.4 Conclusione delle operazioni peritali





4. RISPOSTA AI QUESITI

- 4.1 Risposta al quesito n.1;
- 4.2 Risposta al quesito n.2;
- 4.3 Risposta al quesito n.3;
- 4.4 Risposta al quesito n.4;



5. INTEGRAZIONI E RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI SULLA RELAZIONE DI CTU

- 5.1 Repliche della parte Attrice;
- 5.2 Repliche della parte Convenuto;
- 5.3 Risposta alle Osservazioni dei tecnici di parte;
- 5.4 Rettifica determinazione del deprezzamento ulteriore;



6. CONCLUSIONI

7. ALLEGATI



1. PREMESSE

Ordinanza di nomina e Conferimento Incarico

Con ordinanza del 11/12/2024, a scioglimento della riserva il Giudice Dott. Federico Pani, nominava CTU nella causa in epigrafe, il sottoscritto geom. DANIELE FANTONI, con studio in Poppi, via Roma 218/E Ponte a Poppi (AR) iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Arezzo al n. 1770.

Con comunicazione scritta firmata digitalmente del 31/12/2024, il sottoscritto accettava l'incarico per la risposta ai quesiti di cui in seguito e comunicava l'inizio delle operazioni per il giorno 30/01/2025 presso i luoghi di causa in Arezzo.

Il Giudice accordava al Consulente per la trasmissione della bozza di relazione alle parti, il termine di 90 dall'inizio delle operazioni peritali.



2. QUESITI

Nell'ordinanza del 11/12/2024 dove si conferisce incarico al CTU, il giudice chiede risposta dei seguenti quesiti che fedelmente si riporta:

- 1) **descriva il compendio immobiliare oggetto di causa, anche attraverso fotografie;**
- 2) **individuati esattamente gli estremi catastali del compendio immobiliare ed elenchi tutte le formalità trascritte ed iscritte sul bene in questione;**
- 3) **dica se il compendio immobiliare risulta comodamente divisibile; nel quale caso, avuto riguardo alle quote delle parti in causa, rediga un progetto divisionale fissando altresì gli eventuali conguagli dovuti;**
- 4) **nel caso in cui l'immobile non risultasse comodamente divisibile, dica qual è il valore di mercato dell'immobile a norma dell'art. 568 c.p.c.;**



3. OPERAZIONI PERITALI

3.1 Nomina dei Consulenti Tecnici di Parte (CTP)

Nessuna delle parti ha ritenuto necessario nominare dei Consulenti di Parte.

3.2 Svolgimento delle operazioni Peritali

- 06/02/2025 – inizio delle operazioni presso i luoghi di causa (doc 2)

L'inizio delle operazioni, come già riferito, è avvenuto in data 06/02/2025 anziché il giorno 30/01/2025 come previsto nel giuramento d'incarico, per ragioni connesse ad esigenze organizzative della detentrica del bene, la signora XXXXXXXXX.

L'inizio delle operazioni è avvenuto presso i luoghi di causa, nel Comune di Arezzo, via Giuseppe Chiarini 1, lett. L alle ore 15:30 circa.

Presenti all'evento la sig.ra XXXXXXXXX, detentore dei beni e proprietaria per 2/3 degli immobili trattati, riconosciuta a mezzo di Carta D'identità, e il sottoscritto CTU.

Dopo una prima verifica delle generalità, contatti e recapiti dei presenti le operazioni sono proseguite con la lettura dei quesiti formulati dal Giudice.

Precisando che il sopralluogo e le operazioni erano mirate soprattutto ad una verifica "tecnica" dell'immobile, della sua consistenza e rilievi per rispondere adeguatamente al quesito del giudice, l'assenza di un rappresentante della parte attrice, non è stata ritenuta dal CTU importante o decisiva per un rinvio delle operazioni peritali, in quanto non lesiva del principio del contraddittorio.

Il CTU, accompagnato dalla sig.ra XXXXXXXXX in tutti i locali dell'immobile oltre che all'esterno, procedeva con misurazioni, rilievi e documentazione fotografica.

La sig.ra XXXXXXXXX, durante il sopralluogo, riferisce di essere entrato in possesso dell'immobile nel giugno 2018 con atto di compravendita, e di aver intrapreso nei mesi successivi l'acquisto, l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia in particolare nell'unità immobiliare urbana avente destinazione abitativa.

Il sopralluogo con le verifiche tecniche sono terminate intorno alle 17:30 per le quali è stato redatto il relativo verbale, letto ai presenti e da loro sottoscritto. **(doc. n.002)**

- marzo 2025 – verifiche successive al sopralluogo

Dopo il sopralluogo iniziale, nel marzo 2025 il CTU ha condotto indagini di mercato nel posto per stimare i "valori di compravendita" degli immobili simili nella zona. Inoltre, ha eseguito verifiche catastali, già precedentemente attivate il 30/01/2025, per recupero delle planimetrie catastali e relative visure informative storiche e quant'altro necessarie per la risposta ai quesiti **(doc. n.003)** e **(doc. n.004)**.



3.3 Acquisizione Documentale

Nel corso delle operazioni peritali è stato acquisito dal sottoscritto CTU la seguente documentazione:

1. Elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni **(doc 5)**;
2. Planimetria generale con fotografia acquisita dal servizio di "Sportello Cartografico della regione Toscana" **(doc 6)**
3. Elenco delle principali pratiche edilizie presenti presso il comune di Arezzo **(doc.7)**

3.4 Conclusioni delle indagini Peritali

Visto i quesiti formulati dal Giudice, le operazioni peritali avevano innanzi tutto lo scopo, di capire:

- il tipo d'immobile oggetto di studio e la sua destinazione, e più precisamente le sue caratteristiche costruttive e statiche;
- le condizioni e la possibile comoda divisione del bene tra gli intestatari comproprietari;
- Le dimensioni ed il calcolo della superficie commerciale e/o convenzionale;
- I valori compravenduti medi per unità di superficie riferiti ad immobili consimili per la comparazione d'applicare al ns. compendio immobiliare;

A seguito della documentazione acquisita, dalle verifiche ed indagini condotte e dalle osservazioni dello stato dei luoghi è stato possibile comprendere quanto più utile e necessario per la risposta dei quesiti.

In sintesi i documenti ed elementi necessari per la CTU sono:

- Le planimetrie dell'immobili (doc. 008) dello stato attuale, così come restituita dal sottoscritto CTU a seguito del sopralluogo;
- La documentazione fotografica (doc 009);
- Le indagini condotte per i valori di mercato di beni consimili e le verifiche edilizie, urbanistiche.

Le operazioni peritali si sono concluse a fine marzo 2025.

4. RISPOSTA AI QUESITI

4.1 quesito n. 1 *descriva il compendio immobiliare oggetto di causa, anche attraverso fotografie*;

Il compendio immobiliare oggetto di causa si compone da più unità, principalmente ne costituisce valore essenziale un'unità immobiliare avente destinazione di civile abitazione, facente parte di un edificio condominiale situato nel Comune di Arezzo, in Via Giuseppe Chiarini n. 1.

L'appartamento posto al primo piano, accessibile tramite una scala ad uso esclusivo e poi dotato di locali accessori al piano secondo e da ulteriori accessori e dipendenze al piano terreno.

L'abitazione è composta da un ingresso, un disimpegno, due piccoli ripostigli, un ampio ambiente openspace che ospita la cucina, la sala da pranzo e il soggiorno, un grande ripostiglio/guardaroba e una camera da letto. I vani abitabili presentano un'altezza utile di 3,10 metri.

Secondo il rilievo eseguito dallo scrivente, l'unità immobiliare dispone di una superficie calpestabile pari a 123,62 mq e una superficie lorda di circa 140,00 mq. I pavimenti sono rivestiti in ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Completa la proprietà una soffitta al secondo piano, anch'essa collegata tramite la medesima scala privata. La soffitta ha una superficie lorda di circa 115,00 mq ed è dotata di due terrazze, rispettivamente di 4,00 mq e 8,00 mq. Attualmente, tale ambiente è stato convertito dalla proprietà in un'ulteriore unità abitativa, comprendente una zona soggiorno con angolo cottura, una camera, uno studio e un bagno, serviti da un impianto autonomo per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

A servizio dell'appartamento si trovano inoltre quattro posti auto scoperti, per una superficie complessiva di circa 44,00 mq, e un piccolo locale adibito a deposito, con superficie lorda di 28,00 mq. Quest'ultimo presenta un'altezza variabile da 2,00 a 1,60 metri ed è accessibile attraverso un'apertura particolarmente bassa.

Alla proprietà spetta, in quota condominiale, anche la titolarità superficiaria del piazzale che collega l'appartamento ai posti auto, al locale deposito e all'accesso su Via Chiarini. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento e raffrescamento tramite pompa di calore aria/aria, con distribuzione del clima tramite split. La produzione di acqua calda sanitaria è affidata a uno scaldacqua elettrico.

Sia l'appartamento che la soffitta sono stati recentemente oggetto di interventi di ristrutturazione e si presentano attualmente in buono stato di manutenzione. Anche gli impianti risultano revisionati, sebbene non sia stata reperita documentazione attestante la loro conformità normativa. L'edificio nel suo complesso presenta finiture ordinarie, prive di particolari elementi di pregio.

4.1.1 Conformità urbanistica

Il fabbricato è stato realizzato originariamente con Licenza Edilizia n.944 del 1965, e successivamente è stato interessato da altri titoli edilizi elencati nel **doc. n.007**, in particolare si segnala la S.C.I.A. n.2981/2018 con la quale si cambi destinazione d'uso all'immobile trasformandolo da ufficio di servizio artigianale a residenziale.

Nel sopralluogo effettuato in data 06/02/2025 ho potuto constatare alcune difformità edilizie che interessano l'unità abitativa, in particolare:

- Nell'unità del piano primo, diversa distribuzione degli spazi interni rispetto ai progetti previsti nelle pratiche C.I.L.A. n. 2274/2019 e n. 432/2020;
- Realizzazione nel piano sottotetto, avente destinazione di Soffitta, di appartamento residenziale;
- Vano scala di accesso all'abitato non conforme con pratica di sanatoria non conclusa e da definire con l'amministrazione competente;

4.1.2 Conformità catastale

Sotto l'aspetto della conformità catastale la planimetria dell'abitazione con sub. 42, particella 113, foglio 124, sezione A, risulta completamente non conforme con lo stato reale dei luoghi, mentre il sub. 22 del medesimo comparto immobiliare destinato a cantina risulta avere la planimetria catastale conforme.

Per la descrizione del compendio attraverso fotografie si rimanda la visione dell'allegato denominato (doc. n.009)

4.2 quesito n. 2 individui esattamente gli estremi catastali del compendio immobiliare ed elenchi tutte le formalità trascritte ed iscritte sul bene in questione:

Dati catastali:

Immobili censiti presso, Catasto fabbricati, Comune di Arezzo in giusta ditta "XXXXXXXXX nato a XXXXX il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 2/3 e XXXXXXXX nato a XXXXX il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/3" alla sezione A, del foglio di Mappa n. 124, particella:

- Sub. 22, via Giuseppe Chiarini, snc, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza 20mq, rendita €29.95;
- Sub. 27, via Giuseppe Chiarini, snc, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 11mq, rendita €27.27;
- Sub. 28, via Giuseppe Chiarini, snc, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 11mq, rendita €27.27;
- Sub. 29, via Giuseppe Chiarini, snc, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 11mq, rendita €27.27;
- Sub. 30, via Giuseppe Chiarini, snc, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 11mq, rendita €27.27;
- Sub. 42, via Giuseppe Chiarini, 1, piano T-1°-2°, categoria A/3, classe 4, consistenza 7.5 vani, rendita €522.91;

Elenco formalità trascritte iscritte:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 24/06/2019 – Reg. Particolare 6936 Registro Generale 9641

Pubblico ufficiale MARTINI ANDREA Repertorio 158497/24720 del 18/06/2019

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in Arezzo (AR)

SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO DEL 07/11/2019 – Registro Particolare 2537 Registro Generale 17177

Pubblico ufficiale MARTINI ANDREA Repertorio 65591/12510 del 07/10/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI DEBITO

Immobili siti in Arezzo (AR)

SOGGETTO DEBITORE

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/07/2021 - Registro Particolare 9477 Registro Generale 12726

Pubblico UFFICIALE TRIBUNALE DI AREZZO repertorio 33/2021 del 11/06/2021.

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti in Arezzo (AR)

4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 18/07/2024 - Registro Particolare 9869 Registro Generale 12714

Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO DI AREZZO repertorio 2868/2024 DEL 26/06/2024.

DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE

Immobili siti in Arezzo (AR)

4.3 quesito n. 3 dica se il compendio immobiliare risulta comodamente divisibile; nel quale caso, avuto riguardo alle quote delle parti in causa, rediga un progetto divisionale fissando altresì gli eventuali conguagli dovuti;

Sulla non comoda divisibilità dei beni immobili oggetto di comunione, nell'ambito della divisione giudiziale, la non comoda divisibilità di un cespite immobiliare rappresenta una deroga al principio generale secondo cui ciascun condividente ha facoltà di ottenere l'assegnazione in natura della propria quota. Tale eccezione risulta giuridicamente fondata laddove siano accertati i presupposti che la giurisprudenza di legittimità ha chiaramente delineato: ossia l'impossibilità oggettiva del frazionamento, la realizzabilità dello stesso solo a fronte di un significativo deprezzamento economico, ovvero l'impraticabilità di una ripartizione che consenta porzioni autonome e pienamente fruibili, libere da pesi, servitù o vincoli eccessivamente penalizzanti, tenuto conto della destinazione d'uso abituale e delle modalità di utilizzo preesistenti.

Ai sensi dell'art. 720 c.c., il concetto di "comoda divisibilità" implica due profili distinti ma tra loro complementari: sul piano tecnico-strutturale, si richiede che il bene sia

frazionabile in porzioni concretamente idonee ad un godimento individuale e non condizionato da rilevanti oneri di trasformazione; sotto il profilo economico-funzionale, si impone che tale suddivisione non alteri in modo significativo la destinazione originaria dell'immobile né comporti una svalutazione sensibile delle singole quote rispetto al valore complessivo dell'intero.

Tale valutazione risulta del tutto coerente, in primo luogo, per quanto attiene ai subalterni beni trattati aventi destinazione di posti auto scoperti della superficie di circa 11 mq ciascuno, per i quali una ripartizione secondo le quote in comunione (ad esempio $\frac{2}{3}$ – $\frac{1}{3}$) genererebbe frazioni inutilizzabili, inidonee all'uso e non suscettibili di fruizione autonoma, privandole della loro stessa funzione.

In secondo luogo, per il subalterno 22, un piccolo deposito di 28 mq lordi con altezza variabile tra 1,60 m e 2,00 m e accesso mediante apertura molto bassa, deve escludersi la possibilità di una divisione fisica, considerata l'unicità dell'accesso e la modesta volumetria, che non consente una fruizione autonoma da parte di più soggetti.

Quanto al corpo principale dell'immobile ed alla sua annessa soffitta posta al piano secondo, entrambe già descritte al paragrafo 4.1, con accesso tramite vano scale privato, si ritiene di dover ritenere anche questo immobile non suscettibile di divisione "comoda" secondo la nozione giurisprudenziale per i seguenti aspetti:

- gli ambienti al piano primo sono concepiti e distribuiti per l'utilizzo come unità abitativa singola, e i relativi impianti sono spesso complementari con quelli del piano sottotetto eccezione fatta per l'impianto di riscaldamento e raffrescamento;
- strutturalmente l'edificio risulta avere caratteristiche miste con elementi in cemento armato e elementi in muratura;
- una ripartizione delle quote secondo le attuali proporzioni (ad esempio, $\frac{1}{3}$ della superficie) determinerebbe la creazione di un'unità molto contenuta, con evidenti limiti funzionali e abitativi, con conseguente notevole deprezzamento della porzione frazionata rispetto all'intero.

Quanto al sottotetto, sebbene sia stato informalmente trasformato in spazio abitativo, rimane giuridicamente pertinenza dell'abitazione principale. Non può quindi configurarsi come unità autonoma e distinta suscettibile di assegnazione separata, neppure ipotizzando una ripartizione verticale dei piani tra i condividenti, se non previa operazione di congruaggio. A conferma dell'indivisibilità strutturale e funzionale dell'intero compendio, le norme urbanistiche nazionali e regionali stabiliscono che i recuperi dei sottotetti ai fini abitativi possono solo integrare l'unità principale tramite gli strumenti di recupero abitativo previsti dalla L.R. 5/2010, non possono quindi essere frazionati e incorporati dall'unità abitativa principale creando di fatto unità abitativa autonoma.

In conclusione nel caso in esame, il principio di non comoda divisibilità si manifesta in modo evidente. Il bene oggetto di divisione, in particolare l'appartamento di maggior

valore economico, non è suscettibile di una ripartizione materiale senza pregiudicare la sua funzionalità e il suo valore. La suddivisione fisica risulterebbe infatti non solo impraticabile, ma anche dannosa, compromettendo l'utilizzo stesso del bene e determinando una svalutazione economica complessiva.

Inoltre, la divisione dell'appartamento non è fattibile anche da un punto di vista tecnico e statico, in quanto un frazionamento comporterebbe modifiche strutturali che inciderebbero sulla stabilità dell'edificio, il quale è di natura condominiale. Qualsiasi intervento finalizzato alla creazione di due unità autonome implicherebbe opere murarie invasive, con possibile alterazione degli elementi portanti e degli impianti comuni, rendendo la soluzione non solo economicamente svantaggiosa, ma anche tecnicamente onerosa incidendo sull'agibilità dell'intero fabbricato.

Proprio per tale ragione, la divisione in natura non appare una soluzione adeguata, rendendo necessaria una liquidazione dell'immobile tramite vendita e successiva ripartizione del ricavato tra i comproprietari. L'esigenza di garantire equità nella divisione impone dunque di riconoscere l'indivisibilità del bene e di procedere con modalità alternative che assicurino un'equa distribuzione del valore patrimoniale tra le parti.

Per le ragioni sopra esposte il CTU ritiene di non dover procedere all'esecuzione di un progetto di divisione e rimanda quindi la visione del quesito successivo.

4.4 quesito n. 4 nel caso in cui l'immobile non risultasse comodamente divisibile, dica qual è il valore di mercato dell'immobile a norma dell'art. 568 c.p.c.:

Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente Procedura si ritiene opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo.

Il valore di mercato del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona in cui sorge, servizi e collegamenti, quindi facilità di raggiungimento, contesto ambientale. Sono state inoltre valutate la consistenza, regolarità geometrica della forma, quindi la razionalità distributiva degli spazi interni, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

In tal senso, si sottolinea come la stima del valore commerciale del bene pignorato sia stata determinata dallo scrivente Esperto art 568 c.p.c. considerando il particolare periodo in cui essa viene eseguita, che certamente influenza il mercato immobiliare, e quindi la domanda e l'offerta di beni.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed a una puntuale ricerca di mercato hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Nella esecuzione delle indagini di mercato immobiliare, intese a reperire dati storici relativi e rilevabili di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima, l'esperto ha considerato fonti indirette e dirette, quali:

- la Banca Dati del Borsino Immobiliare, i cui dati sono disponibili in rete;

Il procedimento di calcolo, per tale fonte, è basato sul confronto diretto che si basa sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

- la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), i cui dati sono disponibili in rete;

Per tale fonte, i valori di mercato sono rilevati direttamente dal personale tecnico, relativamente a ciascuna tipologia di immobile attraverso una scheda di rilevazione, che persegue l'obiettivo di standardizzare l'indagine connessa all'alimentazione della banca dati e di garantire un'elevata attendibilità sia del dato d'ingresso che del prodotto finale.

- Agenzie immobiliari;

Le informazioni sul mercato immobiliare nella zona in questione sono state acquisite da operatori del settore, anche in forma telematica.

Lo scrivente Esperto ha inoltre reperito i dati ("Comparabili") relativi a recenti compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima, avvenute nella stessa zona.

Per le ragioni di cui sopra, prendendo spunto dalla normativa catastale e da una prassi ormai consolidata, la superficie convenzionale utilizzata nel calcolo del valore locativo sarà composta nel caso in esame da:

- 100% della superficie utile dei locali principali e accessori diretti;
- 50% della superficie utile degli accessori indiretti;
- 10% del resede esclusivo.

• Criterio di Stima

Tecnicamente la stima è stata effettuata sulla base della superficie commerciale, cioè, al lordo delle murature esterne e considerando gli accessori, le pertinenze, i terrazzi ecc. in quantità percentuale dei vani principali.

Il sottoscritto ha determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente della zona, tenendo nel debito conto, per caratteristiche oggettive e soggettive, i valori di immobili simili e operando le giuste aggiunte e detrazioni al fine di trovare il valore di mercato medio a mq da moltiplicare per la relativa superficie commerciale. Ritengo che il prezzo dichiarato nella compravendita effettuata nel giugno 2019 pari a €180'000,00

(centottantamila/00), possa essere preso solo in parte come punto di riferimento, sia per il tempo trascorso che per le opere e gli interventi edilizi eseguiti dalla proprietà.

• Valutazione Immobili

Tenuto debitamente conto dell'insieme citato di parametri intrinseci ed estrinseci, che costituiscono il valore del bene in esame, il sottoscritto ritiene che, per la superficie residenziale in "condizioni di manutenzioni normali" il più probabile valore unitario di mercato a mq, possa essere identificato in linea di massima su una media di circa:

- A) 1'100,00 €/mq per la parte abitativa;
- B) 300,00 €/mq per gli immobili destinati a posto auto scoperto;
- C) 500,00 €/mq per gli immobili con destinazioni accessorie quali cantina, che però per la sua dislocazione poco funzionale e il non comodo accesso viene deprezzata di un 35%, passando € 325,00 €/mq ;

DESCRIZIONE IMMOBILE	SUPERFICIE CONVEZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
Abitazione con soffitta	224,00 mq	1100,00 €/mq	246'400,00 €
n.4 posti auto scoperti	n.4 x 11,00mq = 44,00 mq	300,00 €/mq	13'200,00 €
Cantina	29,00 mq	325,00 €/mq	9'425,00 €
TOTALE			269'025,00 €

Sul valore di stima delle unità immobiliari in oggetto il sottoscritto ritiene necessario operare deprezzamenti dovuti alle eventuali spese necessarie per la regolarizzazione edilizia-urbanistica dei beni stessi, ed alla mancanza dell'eventuale ulteriore certificato di agibilità.

A tal proposito si richiama quanto descritto precedentemente nel paragrafo 4.1.1 "conformità edilizia"; in particolare si evidenzia che si ritiene necessario riattivare le istruttorie delle domande di condono non ancora definite e regolarizzare il recupero del sottotetto di fatto realizzato.

Alla luce di quanto analizzato, sul valore di stima del compendio immobiliare in oggetto, il sottoscritto ritiene necessario operare un deprezzamento dovuto alle eventuali spese necessarie alla regolarizzazione delle opere edilizie realizzate in difformità e a concludere l'iter di condono edilizio ancora da definire per il vano scale.

Oppure In alternativa si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi al precedente stato "legittimo" al fine di ricostruire la regolarità urbanistica-edilizia dell'immobile stesso, da realizzarsi previa presentazione della relativa pratica edilizia necessaria per il ripristino.

Non potendo, per i motivi suddetti, definire nel dettaglio le eventuali spese da sostenere in merito alla legittimità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia tecnica e considerando anche l'assenza della garanzia per vizi del bene, si ritiene congruo un deprezzamento pari al **15%** sul valore di stima del bene in esame. Pertanto, basandosi unicamente sui risultati certi conseguiti nel corso della propria indagine, il sottoscritto esperto formula il seguente valore finale:

Valore finale di stima: € 269.025,00 – 15% (€ 40.353,75) = € 228.671,25;

Valore arrotondato: € 228.600,00

La ripartizione dei valori tra le quote di proprietà risulta così suddivisa:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 2/3 - valore posseduto € 152'400,00

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/3 - valore posseduto € 76'200,00

5. INTEGRAZIONI E RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI SULLA RELAZIONE DI CTU

Il sottoscritto CTU a completamento dell'incarico ricevuto, premesso:

- che l'elaborato Peritale come sopra composto, è stato inoltrato alle parti, in data 28/04/2025 (doc. 12);
 - Che il termine per le osservazioni delle parti all'elaborato Peritale, così come comunicato nella nomina del giudice del 11/12/2024 era di 30 giorni dal ricevimento della bozza di CTU e quindi entro il 28/05/2025; (doc. 13);
 - Che il termine per il deposito finale della Perizia, voleva essere di 30 giorni dal ricevimento di eventuali osservazioni dalle parti;
- ciò premesso, ad integrazione ed in risposta delle Osservazioni ricevute dalle parti, specifica quanto segue:

5.1 Repliche della Parte Attrice

"L'unica cosa che la Curatela attrice, mio tramite, osserva, è la svalutazione del prezzo base, ritenuta troppo contenuta.

Nel caso di specie infatti, oltre al deprezzamento "generale" che per prassi si fa per le vendite all'asta (15% per mancanza di garanzia sui vizi, occupazione dell'immobile ed alea circa l'effettivo possesso, mancanza di certificazioni impianti e quant'altro; è un deprezzamento che si fa a prescindere dall'effettiva esistenza dei problemi), sarebbe opportuno applicarne un altro per la specifica problematica del sottotetto non conforme

e per le onerose pratiche di sanatoria o di rimessa in pristino, stimabile in un altro 10% o in quella cifra che riterrà Lei congrua valutare.

Per l'effetto, in ipotesi di specifico deprezzamento per sanatoria o rimessa in pristino, il prezzo potrebbe essere:

€ 269.025,00 stima

15% a detrarre 40.353,75 per vendita all'asta e mancanza di garanzie

10% a detrarre per sanatoria o rimessa in pristino sottotetto non conforme € 26.902,50

Totale € 201.768,75, in linea con la stima in atti nel fallimento ed inventario, prodotta nel giudizio e qui riallegata.

Un saluto

Andrea Pastorelli"

5.2 Repliche della di Parte Convenuta

Nessuna

5.3 Risposta alle Osservazioni dei tecnici di parte

Il CTU, alla luce di quanto sopra, ritiene di dover fare ulteriori osservazioni e repliche e di apportare alcune modifiche alla valutazione immobiliare che ha redatto.

Valutazione del deprezzamento aggiuntivo per difformità del sottotetto e di altre porzioni

In seguito alle osservazioni pervenute da parte della Curatela fallimentare, si procede ad un approfondimento della valutazione del deprezzamento da applicare per le difformità riscontrate nel sottotetto dell'immobile e nel vano scale che danno accesso all'abitazione.

Analisi tecnica delle difformità:

L'esame dettagliato della situazione urbanistico-edilizia evidenzia che:

Il piano primo risulta sostanzialmente conforme a livello urbanistico, mantenendo inalterata la funzionalità abitativa principale e il valore d'uso dell'immobile, se pur con qualche incongruenza da rettificare.

La difformità si concentra esclusivamente sul sottotetto, con impatto limitato sull'economia generale dell'immobile, gli interventi di ripristino necessari consistono prevalentemente in opere di smontaggio (rimozione di tramezzature, controsoffittature, impianti) piuttosto che in veri e propri interventi edilizi.

Le opere di smontaggio, per loro natura, comportano costi sensibilmente inferiori rispetto a interventi di demolizione e ricostruzione. L'assenza quindi di modifiche significative limita la complessità e l'onerosità degli interventi di ripristino.

Per il vano scala invece che risulta difforme c'è ancora un procedimento urbanistico non concluso e più precisamente il condono Edilizio n.10599/2004 che dovrà essere perfezionato.

Inoltre, deve essere aggiornata la planimetria catastale dell'unità abitativa con sottotetto la quale risulta difforme Sez. A, Foglio 124, Part. 113, Sub. 42, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 7.5 vani e rendita di 522.91€.

5.5 Rettifica determinazione del deprezzamento ulteriore

Considerata la natura e l'entità delle difformità riscontrate, che in un primo momento, se pur analizzate, ho ritenuto di far rientrare nel deprezzamento del 15% per mancanza di garanzia sui vizi, mancanza di certificazioni impianti e quant'altro, ritengo comunque di dover sostenere positivamente la richiesta di un ulteriore deprezzamento osservata dalla parte attrice.

Devo però sostenere che un deprezzamento aggiuntivo del 10% risulterebbe sproporzionato rispetto alla reale incidenza economica delle opere necessarie.

Si propone pertanto un deprezzamento aggiuntivo del 5% che tiene adeguatamente conto dell'onerosità delle pratiche amministrative e degli interventi di smontaggio.

Nuovo calcolo del prezzo base:

Stima di mercato: € 269.025,00

Deprezzamento vendita all'asta (15%): € 40.353,75

Deprezzamento sottotetto non conforme (5%): € 13.451,25

Prezzo base per l'asta: € 215.220,00 (duecentoquindicimiladuecentoventi //00 euro)

Ripartizione dei nuovi valori

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 2/3 - valore posseduto € 143'480,00 (

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/3 - valore posseduto € 71'740,00

6. CONCLUSIONI

6.1 Sintesi Conclusiva

L'immobile posto nel comune di Arezzo, via Giuseppe Chiarini 1/L, consistente in abitazione con vano scale esclusivo, dislocata su due piani con il secondo destinato a locali soffitta, più locale cantina e n.4 posti auto scoperti non risulta comodamente divisibili per ragioni economiche, urbanistiche e strutturali ed il suo valore di mercato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. è di € 215'000,00 (duecentoquindicimiladuecentoventi //00 euro)

6.2 Limiti nello svolgimento dell'incarico

La conclusione di cui sopra deve riferirsi al caso specifico e soprattutto in considerazione della particolarità dell'incarico e nei limiti soggettivi connessi alla procedura.

Ritenendo di aver compitamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del Codice di procedura civile, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio costituita da n.15 pagine con n.13 allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Poppi lì 28 maggio 2025

il CTU Incaricato
Daniele Geom. Fantoni

vedi allegati