

**C.T.U. NELLA CAUSA CIVILE R.G. N. 9054/2023**

\*\*\* \*\*

**PROMOSSA DA:**

**CONTRO:**

**GIUDICE INCARICATO: Dott.ssa Patrizia Pompei**

**RINVIO UDIENZA: 18.12.2024 ore 10:00**

Con ordinanza pronunciata in data 07.06.2024, a seguito di scioglimento di riserva, la S.V.I. nominava la sottoscritta Dott. Arch. Marzia Fossi, con studio in Firenze (FI) - Via F.lli Bandiera n. 20, iscritta all'Ordine degli Architetti di Firenze al n. 4875 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa dal ..... elettivamente domiciliato in Firenze (FI) - Via Maragliano n. 102, presso lo studio dell'Avv. Marco Rossi che lo rappresenta e lo difende, contro ....., elettivamente domiciliato in Firenze (FI) - Via Tornabuoni n. 4, presso lo studio dell'Avv. Liliana Talarico che la rappresenta e la difende, invitandomi a depositare in via telematica dichiarazione di accettazione dell'incarico e giuramento sul quesito demandato:

***“1) Descriva il CTU gli immobili oggetto del giudizio di divisione e proceda alla loro individuazione, indicandone l'ubicazione, i confini, gli estremi catastali, descrivendone la conformità urbanistica o meno, l'esistenza di eventuali vincoli o diritti di terzi;***

- 2) *Verifichi se il bene sia comodamente divisibile o meno, se ne sia possibile il frazionamento in unità autonome e separate;*
- 3) *Esegua la stima del valore di ciascun singolo bene all'attualità, accertandone, altresì, il valore di vendita;*
- 4) *Predisponga, se del caso, uno o più progetti di divisione, in considerazione delle quote di proprietà, con indicazione di eventuali conguagli.*”

La S.V.I., concedeva termine alla scrivente per inviare bozza alle parti sino al 31.10.2024, alle parti per inviare le loro eventuali osservazioni sino al 15.11.2024 ed al C.T.U. per depositare la relazione finale entro il termine del 10.12.2024.

#### **Svolgimento delle operazioni**

Come dichiarazione, all'interno della quale prestavo giuramento, davo inizio alle operazioni peritali fissando un incontro con gli eventuali C.T.P. nominati presso il mio studio per il giorno 20.06.2024 alle ore 16:00.

La parte attrice nominava il Geom. ...., mentre parte convenuta rinunciava alla nomina di un Consulente di Parte.

Durante questo primo incontro, era presente per parte attrice il Geom. ...., per parte convenuta, l'Avv. Liliana Talarico collegata da remoto attraverso l'applicativo google meet, previo invito alle parti comunicato via mail.

Dopo aver letto il quesito formulato dal Giudice, aver preso visione delle date di consegna dell'elaborato ed aver introdotto sommariamente l'argomento oggetto di causa con la visione della documentazione in atti, la C.T.U., in accordo con i presenti, riteneva necessario fissare un primo sopralluogo al fine di visionare personalmente gli immobili ed eseguire i rilievi metrici e fotografici.

La C.T.U. proponeva alcune date iniziando dall'appartamento facente parte di più ampio fabbricato posto in Firenze (FI) - Via Montalbano con accesso dal civico n. 3, all'interno del quale risiede parte convenuta. L'Avv. Talarico ci avrebbe fatto sapere la data, tra quelle indicate, in cui la ..... ci avrebbe permesso l'accesso. Nel frattempo la scrivente avrebbe fatto richiesta di accesso agli atti per acquisire la documentazione tecnica presso i Comuni dove sono ubicati gli immobili rispettivamente in Firenze e Castiglione di Garfagnana (LU). Il Geom. .... metteva a disposizione la documentazione catastale aggiornata che aveva reperito e riferiva che parte attrice sarebbe disponibile a concludere la controversia con l'ottenimento di una somma, come risulta da verbale (Vedi All. n. 1), per tutto il compendio immobiliare oppure alla vendita, anche del solo bene in Firenze, al prezzo di mercato. L'Avv. Talarico si impegnava a riferire tale circostanza a parte convenuta. In data 28.06.2024 ricevevo mail dall'Avv. Talarico che confermava la disponibilità di parte convenuta a farci accedere per effettuare il sopralluogo nell'immobile di Firenze il giorno 15.07.2024 alle ore 15:30.

In tale data presso l'unità immobiliare posta in Firenze Via di Montalbano n. 3, erano presenti il Geom. ...., la ..... personalmente che ci permetteva l'accesso e l'Avv. .... in sostituzione dell'Avv. Liliana Talarico.

Trattasi di un appartamento facente parte di una villa posta in Firenze con accesso da cancello carrabile e pedonale dal civico n. 3 di Via Montalbano, all'interno del quale risiede parte convenuta. Si procedeva al piano primo nell'appartamento, per poi accedere alla cantina al piano seminterrato ed infine ai posti auto esterni con accesso pedonale e carrabile dalla via pubblica, eseguendo i rilievi metrici e fotografici. La scrivente chiedeva alle

parti di fornire copia del regolamento condominiale e delle tabelle millesimali. La scrivente comunicava inoltre di aver già provveduto a presentare richiesta di accesso agli atti per acquisire la documentazione tecnica sia al Comune di Firenze sia al Comune di Castiglione di Garfagnana (LU).

Il giorno successivo inviavo mail alle parti indicando ulteriori date nelle quali ero disponibile per effettuare il sopralluogo in Garfagnana. In data 08.08.2024 l'Avv. Talarico mi confermava la data del 09.09.2024 alle ore 10:00 per eseguire la visita nell'immobile posto in Frazione Campori Comune di Castiglione di Garfagnana (LU).

In data 22.08.2024 comunicavo tramite mail che in data 29.08.2024 mi sarei recata, su appuntamento, presso il Comune di Castiglione di Garfagnana per visionare le pratiche edilizie afferenti l'immobile di cui sopra così da averle disponibili per il sopralluogo e che successivamente, in data 05.09.2024 alle ore 09:00, mi era stata predisposta la visura in presenza delle pratiche edilizie afferenti l'immobile sito in Firenze per le Buste n. 210/1986 e n. 1317/1988 presso l'ufficio visure nella sede della Direzione Urbanistica e che le ulteriori pratiche scansionate mi sarebbero state inviate telematicamente. Nella stessa data ricevevo comunicazione dall'Ufficio tecnico del Comune di Castiglione di Garfagnana nella persona del Responsabile dell'U.T.C. – Geom. Riccardo Ferrari il quale riferiva che *“in merito alla sua richiesta di accesso agli atti, pervenuta in data 16/07/2024 prot. 4116, riguardante il fabbricato posto in frazione Campori n.9, distinto in catasto alla Sezione F, Foglio 10 particella 1733 sub. 1, l'esito della ricerca ha prodotto una sola pratica riportata nella rubrica a nome di ....., in data 26/05/75 relativa a piccoli interventi al fabbricato. La pratica purtroppo non è stata reperita nei fascicoli di archivio e quindi non*

*è possibile specificare di che interventi trattasi, comunque da considerarsi modesti vista la natura della comunicazione. Non sono state reperite altre pratiche edilizie a nome di .....*" (Vedi All. N. 8), annullando quindi il mio appuntamento del 29.08.2024.

In data 05.09.2024 mi recavo invece presso l'ufficio visure del Comune di Firenze nella sede della Direzione Urbanistica, Piazza San Martino per prendere visione delle pratiche edilizie sopra citate.

Il giorno 09.09.2024 alle ore 10:00, in Castiglione Di Garfagnana Via Vandelli n. 20/a Frazione Campori, erano presenti, oltre la scrivente, per parte attrice il Geom. ...., per parte convenuta la ..... personalmente che ci permetteva l'accesso agli immobili.

Trattasi di fabbricato per civile abitazione su due piani fuori terra con piccolo resede di pertinenza (Fg. 10, Part.IIa 1733 sub 1) e terreno di catastali mq 835 (Fg. 6 Part.IIa 3623) attualmente adibito a giardino e collegato al resede annesso alla u.i..

Si procedeva con il rilievo fotografico e metrico effettuato su base catastale dell'abitazione, partendo dal piano terra dove si trova l'ingresso, un vano con w.c., cucina dalla quale si accede al resede, vano scala di accesso al piano primo, dove si trovano due camere ed un bagno.

Il giorno successivo inviavo mail allegando copia del verbale delle operazioni svoltesi il giorno precedente e indicavo il 18.09.2024 alle ore 10:00 come data per il proseguo delle operazioni peritali presso lo studio.

L'Avv. Talarico comunicava prontamente la sua impossibilità ad essere presente all'incontro in tale data, fissavamo quindi per il 24.09.2024 sempre alla stessa ora. Il giorno 24.09.2024 alle ore 10:00, proseguivano le operazioni peritali presso lo studio della scrivente C.T.U.. Sono presenti per parte attrice il Geom. ...., per parte convenuta l'Avv. Liliana

Talarico collegata da remoto attraverso l'applicativo google meet, previo invito alle parti comunicato via mail.

Si rileggeva il quesito formulato dal Giudice e si controllavano le date di consegna dell'elaborato.

La C.T.U relazionava in merito alle pratiche edilizie inviate dal Comune di Firenze e visionate negli Uffici per l'immobile posto in Via Montalbano n. 3

e sulla mancata reperibilità della pratica relativa all'immobile di Castiglione di Garfagnana come da comunicazione del tecnico del Comune. La C.T.U.

comunicava che avrebbe inviato detta documentazione alle parti tramite jumbo mail e nel chiudere le operazioni peritali, si impegnava ad inviare alle parti, tramite posta elettronica, la bozza della propria relazione peritale entro il 31.10.2024 per consentire a queste, nel termine di 15 giorni successivi, di redigere ed inviare alla scrivente C.T.U. le proprie eventuali osservazioni e/o memorie. Allo scadere del termine non pervenivano memorie di parte.

Per lo svolgimento delle operazioni peritali si vedano i verbali degli incontri con i C.T.P. (All. N. 1).

#### **Documenti di causa visionati ed analizzati**

- Fascicolo di parte Attrice (.....):

- 1) Atto di citazione del 18.07.2023 e doc. all. 1 ÷ 16;
- 2) Memoria del 28.12.2023, ex art. 171 ter, c.p.c n. 1;
- 3) Memoria del 19.01.2024, ex art. 171 ter, c.p.c n. 2;

- Fascicolo di parte Convenuta (.....):

- 1) Comparsa di costituzione e risposta del 09.11.2023 e doc. allegati 1;
- 2) Memoria del 17.01.2024, ex art. 171 ter, c.p.c n.2;

#### **Risposte ai quesiti posti dal G.I.**

***“1) Descriva il CTU gli immobili oggetto del giudizio di divisione e proceda alla loro individuazione, indicandone l'ubicazione, i confini, gli***

*estremi catastali, descrivendone la conformità urbanistica o meno, l'esistenza di eventuali vincoli o diritti di terzi;"*

Nell'anno 1979 l'attore, ..... e la convenuta, ....., si sposarono in regime patrimoniale della comunione legale, durante il matrimonio i coniugi acquistarono alcuni beni immobili. Successivamente nell'anno 2014 le parti si separarono e nel 2017 il Tribunale di Firenze pronunciava sentenza di divorzio. Gli immobili oggi oggetto di giudizio di divisione risultano i seguenti:

- Appartamento ad uso civile abitazione posto in Firenze, Via Montalbano con accesso principale dal civico n. 3, facente parte di un più ampio complesso denominato "Villa Pardo" o "Villa di Montalbano", oltre cantina di proprietà esclusiva e quota parte indivisa delle parti condominiali tra cui n. 22 posti auto, dei quali due assegnati in uso, per comodità di esposizione, da ora in poi, individuato alla lettera A);
- Terratetto ad uso abitativo posto nel comune di Castiglione di Garfagnana (LU) Frazione Campori n. 9, per comodità di esposizione, da ora in poi, individuato alla lettera B);
- Terreno posto in Comune di Castiglione di Garfagnana (LU) Località Campori, per comodità di esposizione, da ora in poi, individuato alla lettera C).

#### **Descrizione e individuazione**

**Immobilie individuate alla lettera A)** Appartamento ad uso civile abitazione facente parte di un più ampio complesso condominiale denominato "Villa Pardo" o "Villa di Montalbano" posto in Firenze (FI) - Via Montalbano con accesso dal civico n. 3 e n. 3/a e da stradello privato che si diparte da detta via senza numero civico e circondata da ampio

giardino condominiale molto ben mantenuto.

La Villa è situata sulla sponda destra dell'Arno, nella zona di Rovezzano. Il suo primo appellativo è indubbiamente riferito al colle su cui giace (e da cui prende nome anche la via che conduce proprio al suo ingresso).

Tale colle è, infatti, rivolto verso est, quindi il sole sorge alle sue spalle (monte Albano, il monte dell'alba), nata come insediamento rustico di

notevole consistenza edilizia col tempo si realizzò come villa con impostazione di tipo classicheggiante con reminiscenze di sapore tardo

cinquecentesco. A chi giunge dalla curva in salita della stretta via di Montalbano, la testata dell'edificio è rivolta a levante e si affianca con il cancello di ingresso ad una casa colonica. Il fronte tergale che si affaccia

sulla via ha una movimentata articolazione di volumi ed una causalità di rapporti tra le aperture delle finestre ed il pieno degli intonaci della facciata,

qui si trova un altro ingresso ed il passaggio pedonale dal quale si può accedere attraversando la strada direttamente alla zona dove sono collocati i

posti auto. La facciata principale che prospetta sul giardino dalle cui finestre assieme alla veduta della ferrovia (linea Direttissima Firenze-Roma) si ha

una notevole vista panoramica, è composta da tre settori, una parte centrale con caratteristiche più monumentali e due ali laterali; al disopra della gronda

della copertura nella parte terminale spicca la colombaia con al centro due aperture centinate. Al piano primo il prospetto è occupato per tre quinti da

un balcone fortemente schiacciato. Il riferimento al 1800 è più evidente nella realizzazione della facciata oltre che nel balcone anche nella scritta

latina posta al termine della facciata al di sotto della gronda: "*Face et spera*

*aequabit nigras candida sola dies*".

L'ingresso e la scala in pietra serena sagomata che conduce ai piani superiori, con ringhiera con colonnine e pilastri capicolonna in pietra,

vogliono dare un'impressione di sontuosità.

L'appartamento al piano primo è costituito da un ampio ingresso/soggiorno con camino, salone anch'esso dotato di camino da cui si accede ad una porzione di terrazza di mq 3,20 circa (diviso dall'altra proprietà con un vaso da fiori) che si affaccia sul prospetto principale, cucina abitabile, n. 2 camere, guardaroba con palco morto, disimpegni, lavanderia, dispensa, n. 2 bagni dotato di vasca e l'altro di doccia, ripostiglio e cantina al piano interrato, la prima a destra per chi scende dalle scale condominiali.

L'appartamento è pavimentato in listelli di parquet montati a lisca di pesce con fascia laterale e bindello per la maggior parte dei vani. La cucina con ampia cappa in muratura, ha pavimento in graniglia rossa continua e soffitto con orditura principale e secondaria in legno. I bagni sono dotati di lavabo, bidet, vaso e uno di doccia e l'altro di vasca, sono entrambi pavimentati e rivestiti in ampie piastrelle di marmo. L'unità immobiliare è tinteggiata in colore bianco con cornici in gesso alla sommità delle pareti e nei soffitti delle stanze principali. Le porte interne di pregevole fattura sono in legno e in legno e vetro.

Gli infissi interni sono in legno e vetro corredati da persiane alla fiorentina.

L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato a gas metano, la caldaia, che fornisce anche l'acqua calda sanitaria, è posizionata nel locale lavanderia; alcune stanze sono dotate di radiatori in alluminio ed altri in ghisa di vecchia manifattura corredati di scaldavivande. Dall'ingresso condominiale pavimentato in pietra ad opus incertum alla sinistra della scala si accede tramite portone in legno alla scala che dà accesso alle cantine, quella di pertinenza della proprietà è una stanza unica con il soffitto leggermente voltato di altezza massima pari a circa ml 2,10, con pavimento in pietra, impiantisticamente dotata solo di illuminazione.

Le fosse biologiche sono ubicate nelle immediate vicinanze del cancello di accesso, delimitate da delle fioriere.

Il fabbricato è stato oggetto di opere edilizie di ristrutturazione (Aut. Ed. 12/1987, succ. Varianti di cui all'Aut. 669/1989 e all'Aut. 231/1991) per modifiche interne, esterne ed alla copertura con frazionamento in più unità immobiliari, gli impianti idrosanitario, elettrico, riscaldamento ed allarme erano conformi rispetto all'anno di realizzazione, così come le finiture dell'appartamento risalgono alla fine degli anni ottanta, ma l'insieme risulta in buono stato di manutenzione.

Fanno parte del complesso 22 posti auto oltre a spazi di manovra, di cui i Sig.ri ..... risultano proprietari ciascuno rispettivamente della quota di 4816/100000 e di 4817/100000 in regime di comunione dei beni. L'area sulla quale sono situati è recintata e l'accesso avviene da cancello carrabile automatizzato dalla Via di Montalbano sul lato opposto rispetto alla villa.

Tutti i posti auto sono individuati da un subalterno catastale e risultano coperti da telo ombreggiante sorretto da una struttura leggera in ferro. Due di questi posti auto come riferito dalla ..... sono stati assegnati in uso esclusivo. In base alle ricerche effettuate dalla scrivente sembra che i posti auto siano stati attribuiti giusta delibera condominiale del 22.06.1993, che, nonostante richiesta all'Amministratore, non è stata fornita.

La **superficie interna netta** o **superficie calpestabile**, corrispondente alla superficie al netto delle murature esterne ed interne, risulta pari a:

- locali principali, posti al piano primo ed aventi altezze considerevoli, quelle dei vani principali varia da un minimo di ml. 3,00 circa ad un massimo di ml 4,50 circa, quelle dei locali accessori e dei bagni e varia da un minimo di ml. 2,00 circa ad un massimo di ml 2,55 circa, mq 170,00 circa;

- terrazzino di mq 3,20 circa;
- locale accessorio cantina al piano interrato, avente altezza di ml 2,10 circa e superficie mq 8,00 circa;
- quota di 9.633/100.000 dei posti auto e spazi di manovra di proprietà condominiale indivisa di 285,00 mq catastali, di cui due assegnati in uso, pari quindi a circa 27,45 mq catastali e cioè due posti auto di 13,00/14,00 mq circa.

La **superficie commerciale vendibile o ponderata**, costituita dalla somma delle superfici esterne lorde, comprensive delle murature esterne ed interne, così come ricavata dalle pratiche edilizie e dal rilievo eseguito, ragguagliate cioè corrette con i coefficienti suggeriti in pubblicazioni di estimo immobiliare (si veda: *Tipografia del Genio Civile, Guida alla stima delle abitazioni*, tabella 2 Coefficienti da attribuire agli spazi accessori; *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*, allegato 2; *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di Tecnoborsa) che vengono assunti sulla base delle caratteristiche peculiari dei beni immobili oggetto della valutazione, risulta la seguente:

- Vani principali al piano 1° circa mq 216,00 x coeff. 1= mq 216,00

Pertinenze esclusive di ornamento comunicanti con i vani principali:

- Terrazzino al piano 1° circa mq 3,10 x 30% = mq 1,00

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare non comunicanti con i vani principali e/o accessori:

- Cantina al P. interrato circa mq 10,00 x 25% = mq 2,50

- Posti auto circa 27,45 mq x 50% = mq 13,73

**Superficie commerciale vendibile dei beni** circa: mq 233,23

**arrotondata a** ..... **mq 234,00**

Sono comprese nella vendita la proporzionale quota di comproprietà di tutte le parti comuni del fabbricato e dei resedi.

### **Provenienza**

L'immobile fu acquistato dal ....., allora coniugi in regime di comunione legale, in data 26.07.1989 con atto di assegnazione ai rogiti del Notaio Massimo Ersoch, registrato a Firenze in data 08/08/1989 e trascritto in data 11/08/1989 al N. 15529, unitamente alle quote di 4816/100000 e di 4817/100000 ciascuno in regime di comunione dei beni di vari subalterni con destinazione posto auto e di tutte le parti condominiali.

### **Confini**

Per quanto riguarda i confini, non essendo presente un elaborato planimetrico aggiornato ai nuovi subalterni e non potendo per le nome sulla privacy accedere alle planimetrie catastali, la scrivente ha sentito la ..... che verbalmente riferisce:

- per l'appartamento vano scala condominiale, Via di Montalbano, sub 510, sub 505;
- per la cantina parti condominiali, sub 502;
- per i posti auto Via di Montalbano su due lati, Part.IIe 343, 395, 394, 400 e 393;

salvo se altri.

### **Dati catastali**

L'unità immobiliare a destinazione civile abitazione con annessa cantina è catastalmente individuata all'Agenzia del Territorio del Comune di Firenze al Foglio 112, Part.IIa 133 sub 503 e censita con le seguenti caratteristiche:

- Via di Montalbano n.3, piano S1 - 1, Zona Cens. 3, Cat. A/8, Classe 2, Consistenza vani 7, Sup. Cat. Tot. mq 221, Tot. escluse aree scoperte mq 220, Rendita Catastale € 1.301,47;

Il resede a comune è individuato al catasto fabbricati come sub 12 come risultante dall'unico elaborato planimetrico in atti e presentato all'ex UTE di Firenze con la Denuncia di Variazione del 22.07.1989 Prot.llo da 80559 a 80569, si precisa che l'ingresso a comune ed il vano scale condominiale ad oggi non hanno un identificativo catastale con descrizione "bene comune non censibile".

Al catasto terreni:

- resede individuato alla Part.IIa 133 ente urbano di mq 4034, dati derivanti da frazionamento del 13.06.1987 n. 883/1986, partita speciale 1;
- Part.IIa 401 ente urbano di mq 19, dati derivanti da tipo mappale del 15.05.1990 n. 9281/1990, partita speciale 1.
- Part.IIa 143, qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 1, superficie mq 8.200, Reddito Dominicale € 80,46, Reddito Agrario € 57,17. Con la precisazione che attualmente i Sig.ri ..... non risultano intestatari della quota a loro spettante come da atto di provenienza di quest'ultima particella, dalla visura allegata alla presente si può però leggere che ci sono delle "quote residue da definire".

I posti auto, di cui i Sig.ri ..... risultano proprietari ciascuno rispettivamente della quota di 4816/100000 e di 4817/100000 in regime di comunione dei beni, sono individuati al foglio 112 part. 342:

- sub. 500, Via di Montalbano n.3, piano T, Zona Cens. 3, Cat. C/6, Classe 2, cons. mq 12, Sup. Cat. mq 12, Rendita Catastale € 42,76;
- sub. 501, Via di Montalbano n.3, piano T, Zona Cens. 3, Cat. C/6, Classe 2, cons. mq 12, Sup. Cat. mq 12, Rendita Catastale € 42,76;
- sub. 502, Via di Montalbano n.3, piano T, Zona Cens. 3, Cat. C/6, Classe 2, cons. mq 12, Sup. Cat. mq 12, Rendita Catastale € 42,76;
- sub. 503, Via di Montalbano n.3, piano T, Zona Cens. 3, Cat. C/6,

Classe 2, cons. mq 11, Sup. Cat. mq 11, Rendita Catastale € 39,20;

- sub. 504, Via di Montalbano n.3, piano T, Zona Cens. 3, Cat. C/6,

Classe 2, cons. mq 12, Sup. Cat. mq 12, Rendita Catastale € 42,76;

- sub. 505, Via di Montalbano n.3, piano T, Zona Cens. 3, Cat. C/6,

Classe 2, cons. mq 12, Sup. Cat. mq 12, Rendita Catastale € 42,76;

- sub. 506, Via di Montalbano n.3, piano T, Zona Cens. 3, Cat. C/6,

Classe 2, cons. mq 11, Sup. Cat. mq 11, Rendita Catastale € 39,20;

- sub. 507, Via di Montalbano n.3, piano T, Zona Cens. 3, Cat. C/6,

Classe 2, cons. mq 11, Sup. Cat. mq 11, Rendita Catastale € 39,20;

- sub. 508, Via di Montalbano n.3, piano T, Zona Cens. 3, Cat. C/6,

Classe 2, cons. mq 15, Sup. Cat. mq 15, Rendita Catastale € 53,45;

- sub. 509, Via di Montalbano n.3, piano T, Zona Cens. 3, Cat. C/6,

Classe 2, cons. mq 13, Sup. Cat. mq 13, Rendita Catastale € 46,33;

- sub. 510, Via di Montalbano n.3, piano T, Zona Cens. 3, Cat. C/6,

Classe 2, cons. mq 13, Sup. Cat. mq 13, Rendita Catastale € 46,33;

- sub. 511, Via di Montalbano n.3, piano T, Zona Cens. 3, Cat. C/6,

Classe 2, cons. mq 13, Sup. Cat. mq 13, Rendita Catastale € 46,33;

- sub. 512, Via di Montalbano n.3, piano T, Zona Cens. 3, Cat. C/6,

Classe 2, cons. mq 13, Sup. Cat. mq 13, Rendita Catastale € 46,33;

- sub. 513, Via di Montalbano n.3, piano T, Zona Cens. 3, Cat. C/6,

Classe 2, cons. mq 13, Sup. Cat. mq 13, Rendita Catastale € 46,33;

- sub. 514, Via di Montalbano n.3, piano T, Zona Cens. 3, Cat. C/6,

Classe 2, cons. mq 13, Sup. Cat. mq 13, Rendita Catastale € 46,33;

- sub. 515, Via di Montalbano n.3, piano T, Zona Cens. 3, Cat. C/6,

Classe 2, cons. mq 13, Sup. Cat. mq 13, Rendita Catastale € 46,33;

- sub. 516, Via di Montalbano n.3, piano T, Zona Cens. 3, Cat. C/6,

Classe 2, cons. mq 13, Sup. Cat. mq 13, Rendita Catastale € 46,33;

- sub. 517, Via di Montalbano n.3, piano T, Zona Cens. 3, Cat. C/6, Classe 2, cons. mq 15, Sup. Cat. mq 15, Rendita Catastale € 53,45;
- sub. 518, Via di Montalbano n.3, piano T, Zona Cens. 3, Cat. C/6, Classe 2, cons. mq 15, Sup. Cat. mq 15, Rendita Catastale € 53,45;
- sub. 519, Via di Montalbano n.3, piano T, Zona Cens. 3, Cat. C/6, Classe 2, cons. mq 15, Sup. Cat. mq 15, Rendita Catastale € 53,45;
- sub. 520, Via di Montalbano n.3, piano T, Zona Cens. 3, Cat. C/6, Classe 2, cons. mq 14, Sup. Cat. mq 14, Rendita Catastale € 49,89;
- sub. 521, Via di Montalbano n.3, piano T, Zona Cens. 3, Cat. C/6, Classe 2, cons. mq 14, Sup. Cat. mq 14, Rendita Catastale € 49,89;
- sub 522 spazio di manovra a comune di tutti i subalterni.

Per la storia catastale si fa riferimento a quanto riportato nell'atto di assegnazione del 26.07.1989 ai rogiti del Notaio Massimo Ersoch.

La planimetria catastale afferente l'abitazione depositata in data 22.07.1989 è da considerarsi sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi e comunque con le tolleranze grafiche e di misurazioni ammissibili. In ogni caso eventuali errori grafici riscontrabili non sono in alcun modo influenti per l'identificazione dell'immobile, ma soprattutto non incidono in alcun modo nel classamento e consistenza, così come citato nella Circolare 2/2010 dell'ex Agenzia del Territorio.

Le planimetrie catastali afferenti i posti auto depositate in data 09.04.2010 sono da considerarsi sostanzialmente corrispondenti allo stato dei luoghi e comunque con le tolleranze grafiche e di misurazioni ammissibili con particolare riferimento alla rappresentazione grafica del lotto, che non è stata oggetto di alcun controllo. In ogni caso eventuali errori grafici riscontrabili non sono in alcun modo influenti per l'identificazione degli immobili, ma soprattutto non incidono in alcun modo sul classamento e

consistenza, così come citato nella Circolare 2/2010 dell'ex Agenzia del Territorio.

### **Conformità urbanistica**

Il Piano Strutturale ed il Piano Operativo del Comune di Firenze, adottati con Delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 13.03.2023, inseriscono il fabbricato "*Sub sistema della collina coltivata*", "*emergenze di valore storico architettonico - spazio edificato*", così come il Regolamento Urbanistico ancora in vigore fino all'approvazione definitiva del PS e del PO.

L'immobile si trova in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del art. 136 D.Lgs 42/2004 lettere c) e d) (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) apposto con D.M. 30.10.1956 "*dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona della villa La Massa e adiacenze*".

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Edilizia Privata (vedi allegato N. 6) l'immobile di cui il bene oggetto di perizia fa parte, risulta realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Più precisamente sull'immobile risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Condono S/35450 (domanda archiviata in quanto presentata a titolo cautelativo, trattandosi di attività non soggetta all'art. 31 e seg. Della Legge 47/85);
- Autorizzazione Edilizia n. 1230/1991, pratica n. 1781/1989 per sistemazioni del resede condominiale e realizzazione di un cancello su strada privata;
- Autorizzazione Edilizia n. 12/1987 - progetto busta n. 210/1986, successive Varianti di cui all'Autorizzazione n. 669/1989 - progetto busta n. 1317/1988, all'Autorizzazione n. 231/1991 - progetto busta n. 1152/1990,

per modifiche interne, esterne e alla copertura;

- Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 201/2013 – pratica busta n. 5344/2011, afferente modifiche esterne al parcheggio sulla destra della strada e schermature ai posti auto.

Confrontando lo stato attuale dell'u.i. oggetto della presente relazione con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra riportate, si è riscontrata una sostanziale corrispondenza. Si precisa che le parti comuni del fabbricato non sono state oggetto di verifica della regolarità edilizia ed urbanistica ad eccezione dei posti auto individuati al Foglio 112 Part.IIa 342.

#### **Vincoli o diritti di terzi**

Nell'atto di provenienza e cioè nell'atto di assegnazione ..... del 26.07.1989 ai rogiti del Notaio Massimo Ersoch registrato a Firenze in data 08/08/1989 e trascritto in data 11/08/1989 al N. 15529, al punto uno sono individuate le aree condominiali e testualmente: *“Le aree condominiali sono rappresentate al N.C.T. dai nn. 143,342/a, di mq 1260, come da tipo di frazionamento presentato all'UTE, in fase di approvazione, (n. 1306665 del 5 luglio 1989), 132 per porzione cioè ad eccezione dell'area da assegnarsi al quartiere subalterno 1 che comprende la cisterna e 120 per porzione cioè il passaggio di circa metri lineari 2 di larghezza per raggiungere dalla strada il terreno condominiale indicato come particella n. 132. Il lato di detto passo verso la casa è posto a metri lineari 20 dallo spigolo dell'edificio condominiale. L'area stessa sarà individuata nel tipo di frazionamento presentato come sopra detto. Le aree condominiali nella copia del tipo allegata all'atto Ersoch raccolta n. 12279, sono velate in giallo.”*

Al punto due si precisa che: *“Quanto descritto è stato assegnato con i diritti, obblighi ed oneri inerenti, servitù attive e passive, con particolare*

*referimento a quelle createsi per destinazione del padre di famiglia e per il frazionamento della proprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben conosciuta, come dichiara, dalla parte assegnataria, che ne ha presa visione, senza sollevare eccezioni nei confronti della cooperativa assegnante, con tutti i patti e le condizioni di cui al predetto atto di acquisto della cooperativa in data 30.06.1986 che la parte assegnataria dichiara di ben conoscere, subentrando per la sua quota millesimale nelle obbligazioni e diritti reali in detto atto pattuiti, con particolare riferimento ai diritti e servitù inerenti l'acqua.*

*In particolare si conviene che:*

- a) la Cooperativa assegnante si riserva la proprietà di quanto deve venire assegnato, così come dalla divisione effettuata dall'assemblea dei soci, a ciascun immobile da assegnare: così tra l'altro le terrazze di copertura cui si accede dai singoli alloggi; le arre antistanti i singoli alloggi al piano terreno, così come denunciate al N.C.E.U., per le arre in uso esclusivo la costituzione della servitù e le arre distinte dai mappali 120 e 132 per porzione 122 e 170 del foglio 112, compresa la ex serra, ma escluso il pozzo, nonché il 343 e la porzione della particella 342 da assegnare in proprietà ai singoli soci;*
- b) sono condominiali le aree che insistono sui mappali 133 sub 12 e 342/A, area attualmente destinata a parcheggio, 143 e 132 con le limitazioni di cui sopra.*
- c) rimangono costituite contro le aree assegnate in proprietà solitaria ed a favore del condominio le servitù necessarie per accedere agli impianti condominiali che insistessero in detti terreni; le servitù rimangono costituite anche contro le aree assegnate in uso esclusivo;*
- d) sono di proprietà condominiale il pozzo che insiste sul mappale 133*

*sub 12 e l'impianto di videocitofono e di autoclave.*

e) *i sottotetti sovrastanti le singole unità immobiliari sono di proprietà degli assegnatari delle stesse. Il sottotetto sovrastante le unità 5 e 7 e antistante l'unità 10 è di proprietà dell'assegnatario di quest'ultimo alloggio;*

f) *tutto il piazzale antistante la villa dovrà essere adibito esclusivamente ad uso pedonale e perciò non potrà essere destinato a parcheggio, sosta o comunque transito carraio. Tale servitù reale costituita a favore del condominio non potrà essere modificata che con voto unanime di tutti i condomini."*

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 14.10.2024, non sono presenti ulteriori vincoli o diritti di terzi, in particolare Trascrizioni e/o Iscrizioni pregiudizievoli, risultando esclusivamente le formalità relative alle note vicende dei due ex coniugi e cioè:

- Trascrizione del 12.02.2015 Reg. Part. 3096, Reg. Gen. 4303, Tribunale di Firenze Rep. 4509/2014 del 30.04.2014 – atto tra vivi – Decreto di Omologa separazione con assegnazione casa familiare su immobili siti in Firenze;
- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 18.04.2018 Reg. Part. 2527, Reg. Gen. 15317, Tribunale di Firenze Rep. 4698/2013 del 30.04.2014 derivante da Verbale di Separazione omologato su immobili siti in Firenze;
- Trascrizione di Domanda Giudiziale – Divisione Giudiziale del 26.07.2023 Reg. Part. 23026, Reg. Gen. 30947, Tribunale di Firenze Rep. 9054/2023 del 19.07.2023 su immobili siti in Firenze.

### Condominio

L'immobile si trova in un condominio costituito, ma da quanto riferito privo di regolamento condominiale.

I valori millesimali afferenti la proprietà ..... sono i seguenti (vedi All. N. 7):

TAB "A" Proprietà Generale	96,33;
TAB "A1" Atrio A	164,31;
TAB "B" Scala A	158,03;
TAB "F" Autoclave	88,35;
TAB "Parti uguali" (escluso Lachi-Rossi)	1.

**Immobilie individuato alla lettera B)** Terratetto ad uso abitativo posto nel comune di Castiglione di Garfagnana (LU) Frazione Campori n. 9, o come scritto su una targa apposta nei pressi della porta di ingresso Via Vandelli 20/a. Campori è una piccola frazione posta al limite superiore del Piano di Pieve Fosciana sulla riva sinistra del fiume Esarulo. E' punto di passaggio sulla strada che attraversa l'Appennino al Valico di San Pellegrino in Alpe, l'antica via romana (Via Clodia), nel medioevo Via Imperiale ed infine Via Vandelli (costruita dagli Estensi nel 700). L'antico borgo situato nella parte bassa del comune e costruito attorno alla Chiesa dedicata a S. Maria, una delle più antiche della valle. Le prime notizie risalgono infatti al 761 circa quando il longobardo Gunduald, già pievano della vicina chiesa di Pieve Fosciana, fece costruire una chiesa nel proprio territorio in "Vico Campulo". La frazione si trova ad una quota di 421 m.s.l.m. e dista in linea d'aria 1,35 Km dal centro del Comune di Castiglione di Garfagnana e circa 34 km da Lucca. Il terratetto si trova a pochi metri dalla piazzetta della chiesa sopra citata e dal suo giardino retrostante si può vedere il campanile affiancato all'abside semicircolare della piccola Chiesa di S. Maria. Si accede

all'immobile attraversando la Part.IIa 1735 del Foglio 6 (ente urbano di mq 89), il fabbricato è costituito da due piani fuori terra, la facciata è finita ad intonaco civile tintecciata di colore giallo oca. Il portone di accesso è in alluminio e vetro sormontato da piccola tettoia a sbalzo in coppi e tegoli. La copertura del tipo a capanna, necessita di opere di manutenzione straordinaria. Le porte interne sono in legno del tipo tamburato, gli infissi esterni che si affacciano sul prospetto principale sono in legno e vetro corredati da rotolanti in PVC, mentre quelli posti sul retro prospettanti il giardino sono corredati da impostoni in legno. La civile abitazione è composta da ingresso, studio con w.c. e ampia cucina al piano terra che si affaccia su piccolo resede esclusivo pavimentato, quest'ultimo collegato direttamente al terreno, immobile individuato alla successiva lettera C), oggi mantenuto a giardino. Nel resede esclusivo in aderenza alla facciata tergale si trova un modesto vano in muratura dove è alloggiato il serbatoio di gasolio per il riscaldamento.

Attraverso una scala con struttura in ferro e pedata in legno, posta nel disimpegno al termine del corridoio, si accede al piano primo ed ultimo dove si trovano due camere poste sui lati opposti del fabbricato, ed un bagno dotato di lavabo, w.c., bidet e vasca dal quale attraverso una botola si può accedere al sottotetto. Terrazzo tergale con accesso da una delle camere con pavimento in cotto e ringhiera in ferro. Le finiture sono di tipo commerciale, tipiche degli anni '70, con pavimenti in ceramica, così come i rivestimenti di cucina e bagni, le pareti sono intonacate e tintecciata di colore bianco.

L'unità immobiliare a civile abitazione è dotata di impianto di riscaldamento singolo alimentato a gasolio il cui serbatoio è alloggiato in un vano in muratura posto a fianco della facciata nel resede tergale, lo stesso impianto fornisce anche l'acqua calda sanitaria, mentre per la cucina viene utilizzato

gas in bombole per uso domestico.

Il fabbricato ha caratteristiche costruttive e finiture di livello modesto, con impianti tecnologici limitati a quelli indispensabili.

La **superficie interna netta** o **superficie calpestabile**, corrispondente alla superficie al netto delle murature esterne ed interne, risulta pari a:

- locali principali posti al P.T. di mq 44,00 circa, aventi altezza di circa ml 2,40 e locali principali posti al P.1. di mq 43,00 circa, aventi altezza di circa ml 2,75, per un totale di mq 87,00;

- terrazzino tergal al P.1. di mq 3,70 circa;

- resede esclusivo pavimentato sul retro del fabbricato di mq 24,00 circa.

La **superficie commerciale vendibile** o **ponderata**, costituita dalla somma delle superfici esterne lorde, comprensive delle murature esterne ed interne, così come ricavate dalla planimetria catastale e dal rilievo eseguito, ragguagliate cioè corrette con i coefficienti suggeriti in pubblicazioni di estimo immobiliare (si veda: Tipografia del Genio Civile, *Guida alla stima delle abitazioni*, tabella 2 Coefficienti da attribuire agli spazi accessori; *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*, allegato 2; *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di Tecnoborsa) che vengono assunti sulla base delle caratteristiche peculiari dei beni immobili oggetto della valutazione, risulta la seguente:

- Vani principali al piano T e 1° circa mq 92,00 x coeff. 1 = mq 92,00

Pertinenze esclusive di ornamento comunicanti con i vani principali:

- Terrazzino al piano 1° circa mq 3,70 x 30% = mq 1,10

- Resede al PT circa mq 24,00 x 10% = mq 2,40

**Superficie commerciale vendibile dei beni circa:** mq 95,50

**arrotondata a** ..... **mq 95,00**

Sono comprese nella vendita la proporzionale quota di comproprietà di tutte le eventuali parti a comune del fabbricato e delle porzioni esterne.

#### **Provenienza**

Tale immobile è pervenuto .....

- per la quota di 2/6 in diritto di nuda proprietà per successione del padre ..... apertasi il 23.02.2001 denuncia n. 11 vol. 242 del 10/2001;

- per la quota di 1/6 per diritto di proprietà per atto di donazione dalla madre ..... ai rogiti del Notaio Maurizio Novelli di Lucca in data 06.10.2001 rep. 198522 racc.ta 7051, registrato in Lucca e trascritto il 02.11.2001 a Lucca al reg. gen. 17197 reg. part. 11465;

- per la quota di 2/6 per la cessione del diritto di nuda proprietà da parte della sorella ..... e di 1/6 di piena proprietà sempre da parte di ....., quote acquistate in comunione legale con l'attore ....., sempre con l'atto ai rogiti del Notaio Novelli di Lucca di cui sopra.

#### **Confini**

Part.IIa 1735 ente urbano, Part.IIa 1732 e Part.IIa 1734, salvo se altri;

#### **Dati catastali**

L'unità immobiliare a destinazione civile abitazione è catastalmente individuata all'Agenzia del Territorio del Comune di Castiglione di Garfagnana (LU) al foglio 10 part. 1733 sub 1 e censita con le seguenti caratteristiche:

Frazione Campori n. 9, piano T - 1, Cat. A/4 classe 4, consistenza vani 6, Superficie Catastale Totale mq 92, Totale escluse aree scoperte mq 89,

Rendita € 306,47, proprietà di  $\frac{3}{4}$  per ..... di cui  $\frac{1}{4}$  in regime di comunione dei beni con ..... e di  $\frac{1}{4}$  per ..... in regime di

comunione dei beni con ..... La planimetria catastale depositata in data 02.08.2001 è da considerarsi sostanzialmente corrispondente allo stato dei

luoghi, ad eccezione della mancata rappresentazione nel resede del vano tecnico di contenimento della cisterna del gasolio e di una diversa/minore dimensione di una cassetta nel ripostiglio al piano terra e comunque con le tolleranze grafiche e di misurazioni ammissibili. In ogni caso eventuali errori grafici riscontrabili e/o di indicazione della consistenza del resede di pertinenza non sono in alcun modo influenti per l'identificazione dell'immobile, ma soprattutto non incidono in alcun modo nel classamento e consistenza, così come citato nella Circolare 2/2010 dell'ex Agenzia del Territorio.

#### **Conformità urbanistica**

Il Piano di Fabbricazione vigente, Variante del 2012, del Comune di Castiglione di Garfagnana (LU) inserisce il fabbricato in Zona A2, il Piano Operativo Intercomunale adottato con Delibera del Consiglio Comunale del 04.03.2024, l'immobile si trova nel “*perimetro del territorio Urbanizzato (Campori) – Insedimenti esistenti – Edifici e complessi di classe 2 (art. 34) – Tessuti Storici zona A2*”.

L'immobile si trova in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del art. 142 D.Lgs 42/2004 lettera h), aree tutelate per legge “*zone private ad usi civici*”.

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune, l'esito della ricerca ha prodotto gli estremi di una sola pratica (come riportato anche in atto di provenienza) presentata a nome di ..... del 26.05.1975 relativa a piccoli interventi sul fabbricato, purtroppo detta documentazione non è stata reperita in archivio, risulta quindi non visionabile come da “esito dell'accesso agli atti” a firma del responsabile del U.T.C. Geom. Riccardo Ferrari (vedi allegato N. 8).

Non potendo confrontare alcuna pratica edilizia con lo stato attuale dei luoghi non si può dichiarare la conformità, ma essendo l'immobile stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 risulta comunque commerciabile.

Dal raffronto fra lo stato attuale e la planimetria catastale depositata in data 02.08.2001 si è riscontrata la mancata rappresentazione del vano tecnico di contenimento della cisterna del gasolio e di un piccolo manufatto in muratura ad esso adiacente, oltre alcune piccole modifiche/imprecisioni di interne.

#### **Vincoli o diritti di terzi**

Nell'atto di provenienza e cioè nell'atto di donazione / cessione diritti di nuda proprietà ai rogiti del Notaio Maurizio Novelli di Lucca in data 06.10.2001 rep. 198522 racc. 7051, si trova testualmente: *“L'immobile viene donato/venduto ... con tutti gli inerenti diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, accessioni, pertinenze e comunanze, nello stato di fatto e di diritto ben noto alle comparenti/cessionaria, in cui oggi si trova: libero da oneri, vincoli, livelli, privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli ...”*

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Lucca Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 14.10.2024, non sono presenti ulteriori vincoli o diritti di terzi, in particolare Trascrizioni e/o Iscrizioni pregiudizievoli.

**- Immobile individuato alla lettera C)** Terreno posto in Comune di Castiglione di Garfagnana (LU) Località Campori in adiacenza al resede di pertinenza dell'unità immobiliare al quale risulta funzionalmente fuso e del quale oggi è il giardino.

L'appezzamento di terreno è completamente recintato, il fondo è mantenuto

a prato, è circondato per la maggior parte da siepi di sempreverdi e l'accesso avviene direttamente dal resede pavimentato di pertinenza dell'abitazione.

La superficie catastale dell'appezzamento di terreno risulta pari a mq 835.

Si considera superficie commerciale vendibile quella ragguagliata cioè corretta con i coefficienti suggeriti dalle pubblicazioni di estimo immobiliare per le Pertinenze esclusive scoperte di ornamento al 10% della

superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare e al 2% per superfici eccedenti detto limite, per cui si avrà:

- Resede fino a 92 mq x 10% = mq 9,20
- Eccedenti mq 743,00 x 2% = mq 14,86

**Superficie commerciale vendibile dei terreno circa:** mq 24,06

**arrotondata a** ..... **mq 24,00**

**Provenienza**

Il terreno è stato acquistato, a nome della ..... in regime di comunione dei beni, con atto ai rogiti del Notaio Roberto Tolomei di Lucca in data 22.09.2004 Rep. n. 131659, Racc. n. 24125, registrato a Viareggio il 19.10.2004 al n. 2069 Vol. 1T, trascritto a Lucca il 20.10.2004 al Reg. Part. n. 11533 Reg. Gen. n. 19267.

**Confini**

Part.Illa 3494, Part.Illa 3495, Part.Illa 3624, resede di cui alla Part.Illa 1733, salvo se altri.

**Dati catastali**

Il terreno è individuato al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio del Comune di Castiglione di Garfagnana (LU) al Foglio 6 (ex sez. F) Part.Illa 3623 e censito con le seguenti caratteristiche:

Qualità prato irriguo arborato, Classe 2, Superficie Catastale mq 835, Deduz. A, Reddito dominicale € 3,23, Reddito Agrario € 1,94, proprietà 1/1

..... in regime di comunione dei beni con ..... e di 1/2 per  
..... in regime di comunione dei beni con .....

Per la storia catastale la particella 3623 di mq 835 deriva dalla ex porzione  
A del mappale 3493 di mq 1088, come da tipo di frazionamento Prot.llo  
LU0146607 del 24.09.2004.

### **Conformità urbanistica**

Il Piano di Fabbricazione vigente, Variante del 2012, del Comune di  
Castiglione di Garfagnana (LU) inserisce il terreno in Zona A/3 “*area non  
urbana a protezione dei centri storici*”, il Piano Operativo Intercomunale  
adottato con Delibera del Consiglio Comunale del 04.03.2024 lo inserisce in  
Zona A2 (art. 42), come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica  
richiesto dalla scrivente e rilasciato dal responsabile dell’Ufficio Tecnico del  
Comune di Castiglione di Garfagnana in data 20.09.2024 (vedi allegato N.  
8).

L’area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del art. 142 D.Lgs 42/2004  
lettera h), aree tutelate per legge “*zone private ad usi civici*”.

### **Vincoli o diritti di terzi**

Nell’atto di provenienza e cioè nell’atto di acquisto, ai rogiti del Notaio  
Roberto Tolomei di Lucca in data 22.09.2004 Rep. n. 131659 Racc. n.  
24125 del terreno, si trova testualmente: “*L’accesso ai beni del presente  
atto avverrà dall’attuale stradello adiacente la Chiesa Parrocchiale senza  
attraversare i terreni residui di proprietà dei venditori; a tale fine la parte  
acquirente conferma la servitù esistente reciprocamente servitù di  
passaggio anche con mezzi meccanici, nelle rispettive proprietà come  
servitù già in precedenza nata per destinazione del padre di famiglia ... ..*

*La vendita viene fatta ed accettata con tutti, dei detti beni immobili, gli  
annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitù*

*attive e passive, usi, nello stato di fatto e di diritto in cui detti beni si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, in virtù dei titoli di provenienza ...”*

Dalle visure eseguite presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Lucca Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 14.10.2024, non sono presenti ulteriori vincoli o diritti di terzi, in particolare Trascrizioni e/o Iscrizioni pregiudizievoli.

***“2) Verifichi se il bene sia comodamente divisibile o meno, se ne sia possibile il frazionamento in unità autonome e separate;”***

Per l’immobile individuato alla lettera A) cioè l’appartamento ad uso civile abitazione posto in Firenze (FI) - Via Montalbano con accesso principale dal civico n. 3, facente parte di un più ampio complesso denominato “Villa Pardo” o “Villa di Montalbano”, oltre cantina di proprietà esclusiva e quota parte indivisa delle parti condominiali tra cui n. 22 posti auto, dei quali due assegnati in uso, la scrivente ha valutato la possibilità di un frazionamento in due unità immobiliari tenendo in considerazione la classificazione dell’immobile, le sue dimensioni, le caratteristiche intrinseche e la sua attuale distribuzione.

Dall’attenta analisi di tutti gli elementi di cui sopra, si ritiene che l’u.i. in esame non risulti comodamente divisibile nonostante le sue dimensioni, stante la mancanza, nelle due eventuali unità immobiliari derivate, del requisito necessario di cui all’art. 48 del Regolamento Edilizio Comunale in merito alle dotazioni di areazione. Infatti, si riporta di seguito quanto al comma 1. *“Per ogni unità immobiliare del tipo plurivano di nuova realizzazione, anche a seguito di frazionamento o di cambio d’uso, deve essere garantita la ventilazione trasversale mediante aperture ubicate su*

*due fronti contrapposti o su fronti ortogonali (inclinati non meno di 45° l'uno rispetto all'altro), anche prospettanti su cortili o su chiostrine. In luogo della ventilazione trasversale naturale possono essere previsti sistemi di immissione ed estrazione dell'aria, di tipo naturale o meccanizzato, tali da garantire idonee condizioni di comfort climatico (dispositivi di filtrazione e recupero di calore che garantiscano il rispetto della normativa*

*UNI 10339)". Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile non sarebbe possibile garantire l'areazione contrapposta o trasversale delle due unità derivate dal frazionamento e non sarebbe di facile realizzazione nemmeno un impianto di ventilazione meccanica controllata soprattutto per la difficoltà di collocazione delle unità esterne.*

Per il terratetto, individuato alla lettera B), posto nel Comune di Castiglione di Garfagnana (LU) Frazione Campori n. 9, non si ritiene possibile frazionarlo in due unità autonome, in quanto l'unità immobiliare eventualmente derivata non raggiungerebbe la superficie minima degli alloggi monolocali.

Altresì si valuta non conveniente il frazionamento del terreno retrostante individuato alla lettera C) che attualmente costituisce il giardino dell'u.i., anzi si ritiene che debba essere venduto unitamente in quanto complementare all'abitazione dal quale ha accesso diretto, costituendo l'una per l'altro incremento di valore unitario.

***“3) Esegua la stima del valore di ciascun singolo bene all'attualità, accertandone, altresì, il valore di vendita;”***

**Immobile individuato alla lettera A) cioè l'appartamento ad uso civile abitazione posto in Firenze, Via Montalbano n. 3**

Nella determinazione del valore di mercato del bene immobile si è adottato il criterio della stima con il metodo del confronto di mercato.

Il valore di mercato del bene immobile viene stimato mediante comparazione con immobili simili contrattati o venduti di recente e appartenenti allo stesso segmento immobiliare.

I prezzi di mercato rilevati per gli immobili simili al bene da stimare, cioè comparabili, vengono corretti in funzione delle differenti caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione.

Dalla media ponderata dei prezzi corretti degli immobili comparabili si ottiene il valore di mercato dell'immobile da valutare.

I dati utilizzati e i risultati ottenuti con il sistema di stima utilizzato (market comparison approach MCA) vengono esplicitati in una Tabella dei Dati, contenente prezzi e caratteristiche degli immobili comparabili confrontati con le caratteristiche dell'immobile da stimare e in una Tabella di Valutazione, contenente i prezzi corretti degli immobili comparabili e il valore di stima ottenuto per il bene da stimare (Vedi All. N. 10).

Il valore di mercato ottenuto con il suddetto metodo viene confrontato con i valori forniti da banche dati di operatori del settore immobiliare in relazione a zone territoriali omogenee, intervalli massimi e minimi per unità di superficie in base alla tipologia immobiliare e allo stato di conservazione: più precisamente utilizzando le Banche dati fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Sono stati individuati n. 2 atti di compravendita, avvenuti uno nell'anno 2023 ed uno nell'anno 2024 relativi ad immobili posti nello stesso fabbricato che possono essere comparati al caso in esame più di qualsiasi altro in quanto analoghi per ubicazione, tipologia, dimensioni, caratteristiche e classamento catastale.

I comparabili utilizzati sono i seguenti (Vedi All. N. 11):

- a) Atto di compravendita del 03.11.2023 (rep. 24000, fasc. 15059)

avente i seguenti dati catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Firenze Foglio 112 particella 133 subalterno 509, zona censuaria 3, Categoria A/8 Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale mq 150, escluse aree scoperte mq 150, piano S1-1-2 oltre parti comuni del complesso edilizio, un terreno ed area a parcheggio pertinenziale al complesso per 6641/100000 di 285,00 mq catastali, quindi pari a circa 23,30 mq catastali.

Si effettua una valutazione dei principali indicatori estimativi di possibile confronto con il bene oggetto della perizia sulla base delle informazioni contenute nell'atto di compravendita.

Ubicazione geografica stesso fabbricato in esame, destinazione d'uso civile abitazione, stesso anno di ristrutturazione, mq 150 sup. catastale.

Prezzo totale di vendita: € 560.000,00.

b) Atto di compravendita del 22.04.2024 (rep. 1690, fasc. 1185) avente i seguenti dati catastali:

Foglio 112 particella 133 subalterno 510, zona censuaria 3, Categoria A/8 Classe 2, Consistenza 10 vani, Superficie catastale totale mq 245, escluse aree scoperte mq 244, piano S1-1 oltre parti comuni del complesso edilizio, un terreno ed area a parcheggio pertinenziale al complesso per 11447/100000 di 285,00 mq catastali, di cui due assegnati in uso, pari quindi a circa 32,62 mq catastali.

Si effettua una valutazione dei principali indicatori estimativi di possibile confronto con il bene oggetto della perizia sulla base delle informazioni contenute nell'atto di compravendita.

Ubicazione geografica stesso fabbricato in esame, stesso piano e terrazzino in prosecuzione di quello oggetto di stima, destinazione d'uso civile abitazione, stesso anno di ristrutturazione, mq 245 sup. catastale.

Prezzo totale di vendita: € 940.000,00.

Le due unità immobiliari comparabili sono state inserite in una tabella di valutazione (All. n. 10 tabelle di comparazione) che tiene conto del prezzo e delle caratteristiche principali dei beni da comparare in relazione al bene oggetto di stima (superficie principale, superficie accessorie, livello di piano, presenza terrazze, stato di manutenzione, numero servizi igienici) dalla quale si ottiene il più probabile valore di mercato del bene immobile da stimare che risulta pari a circa € 831.000,00 con un valore unitario pari a € 3.551/mq circa.

I risultati sopra ottenuti sono in linea con i valori forniti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

I valori suddetti per il primo semestre dell'anno 2024 per il Comune di Firenze in zona Periferica/Settignano, cod. zona D13, microzona catastale n. 30 per abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale risultano per la Superficie Lorda minimo di €/mq 2.800,00 e massimo €/mq 3.900,00; per ville e villini in stato di conservazione normale risultano per la Superficie Lorda minimo di €/mq 3.500,00 e massimo €/mq 5.200,00.

Considerate le caratteristiche ubicazionali del fabbricato in esame, le finiture di pregio delle parti condominiali, la tipologia dell'appartamento in villa e quelle distributive e manutentive della singola unità immobiliare si ritiene che sia corretto quale valore di riferimento per una stima il valore OMI medio pari a €/mq 3.850,00.

La media aritmetica tra il prezzo a metro quadro catastale calcolato con il metodo dei comparabili (Vedi All. N. 10 – Tabella dei dati degli immobili comparabili) ed il valore medio fornito dall'OMI a metro quadro di superficie lorda fornisce i seguenti valori:

**Valore di mercato**

(€/mq 3.551,00 + €/mq 3.850,00) : 2 = .....circa €/mq 3.700,00

che si ritiene il più probabile prezzo a metro quadro di superficie commerciale per l'immobile in oggetto.

Superficie lorda/commerciale circa:.....mq 234,00

Dai valori sopra individuati, per il bene considerato libero, si ricava il seguente valore di stima:

(mq 234 x 3.700,00 €/mq) = .....€865.800,00

Valore abitazione oltre parti a comune e posti auto

arrotondato a ..... **€ 866.000,00**

**che si ritiene il più probabile valore di mercato dell'immobile individuato alla lettera A)**

Si precisa che la presente stima è comunque effettuata a corpo e non a misura, per cui eventuali discrepanze dimensionali non incidono sul giudizio di stima espresso.

**Terratetto, individuato alla lettera B), posto nel Comune di Castiglione di Garfagnana (LU) Frazione Campori n. 9, ed terreno adiacente individuato alla lettera C)**

Nella determinazione del valore di mercato del bene immobile si è adottato il criterio della stima con il metodo del confronto di mercato.

Il valore di mercato del bene immobile viene stimato mediante comparazione con immobili simili contrattati o venduti di recente ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare.

I prezzi di mercato rilevati per gli immobili simili al bene da stimare, cioè comparabili, vengono corretti in funzione delle differenti caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione.

Dalla media ponderata dei prezzi corretti degli immobili comparabili si ottiene il valore di mercato dell'immobile da valutare.

I dati utilizzati e i risultati ottenuti con il sistema di stima del market comparison approach (MCA) vengono esplicitati in una tabella dati, contenente prezzi e caratteristiche degli immobili comparabili confrontati con le caratteristiche dell'immobile da stimare e in una tabella di valutazione, contenente i prezzi corretti degli immobili comparabili e il valore di mercato ottenuto per il bene da stimare.

Nella ricerca di immobili comparabili si sono consultate le compravendite registrate dall'Agenzia delle Entrate (fisco on line) dove però non risultano negli ultimi anni compravendite u.i. paragonabili a quella oggetto della presente stima.

Vengono, quindi, utilizzati prezzi di immobili in offerta nel mercato immobiliare (*asking prices*); il prezzo richiesto viene ridotto del 13% in coerenza con i dati indicati dalla Banca d'Italia relativi allo scostamento medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo.

Il valore di mercato ottenuto con il suddetto metodo viene confrontato con i valori forniti da banche dati di operatori del settore immobiliare in relazione a zone territoriali omogenee, intervalli massimi e minimi per unità di superficie in base alla tipologia immobiliare ed allo stato di conservazione: più precisamente utilizzando le Banche dati fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

La ricerca nel mercato di immobili in offerta su siti immobiliari di operatori specializzati ha permesso di individuare nel libero mercato immobiliare tre unità immobiliari comparabili al caso in esame:

A. Via Marconi n. 46 Pieve Fosciana, Campori terratetto, ristrutturato che si sviluppa su tre livelli: cantina e lavanderia, zona giorno, cucina, bagno con



doccia, camera matrimoniale e camera singola. 70 mq circa, riscaldamento autonomo alimentato a pellet, nessuna spesa condominiale, richiesta € 50.000,00 (€ 714,00/mq).

B. Cerageto, casa semindipendente, quadrivano con giardino, si sviluppa su due livelli, cucina con ripostiglio, soggiorno, due camere una matrimoniale ed una singola, bagno, totale di 100 mq circa, terrazza e giardino di circa 50

mq, in stato di manutenzione sufficiente, richiesta € 50.000,00 (€ 500,00/mq).

C. Pieve Fosciana, Campori, terratetto al PT cantina e ripostiglio, al P1 soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, camera singola, bagno con doccia e ripostiglio, di circa mq 70, piccolo giardino, in stato di manutenzione da ristrutturare, riscaldamento autonomo, richiesta € 70.000,00 (€ 1.000,00/mq).

Le tre unità immobiliari comparabili sono state inserite in una tabella di valutazione (All. n. 10 tabelle di comparazione) che tiene conto del prezzo e delle caratteristiche principali dei beni da comparare in relazione al bene oggetto di stima (superficie principale, superficie accessorie, livello di piano, presenza terrazze, stato di manutenzione, numero servizi igienici) dalla quale si ottiene il più probabile valore a base di mercato del bene immobile da stimare che risulta pari a circa € 59.000,00 con un valore unitario pari a €/mq 618,00 circa.

Il valore di mercato unitario sopra ottenuto, in considerazione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione dell'immobile, è in linea con i valori forniti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate: per il primo semestre dell'anno 2024 per il Comune di Castiglione Garfagnana, Fascia/zona Periferica/Campori – Pian di Cerreto, Marcione, codice di zona D1, per le Abitazioni di Tipo



Economico, in stato conservativo normale, il valore di mercato per superficie lorda oscilla tra un minimo 500,00 €/mq ed un massimo 750,00 €/mq.

La media aritmetica tra il prezzo a metro quadro calcolato con il metodo dei comparabili (Vedi All. N. 10 – Tabella dei dati degli immobili comparabili): ed il valore medio fornito dall'OMI a metro quadro di superficie lorda fornisce i seguenti valori:

**Valore di mercato**

(€/mq 618,00 + €/mq 625,00) : 2 = .....circa € 621,50/mq  
che si ritiene il più probabile prezzo a metro quadro di superficie commerciale per l'immobile in oggetto.

Superficie lorda/commerciale circa: .....mq 95,00

Dai valori sopra individuati, per il bene considerato libero, si ricava il seguente valore di stima:

(mq 95 x 621,50 €/mq) = ..... €59.042,50

Valore abitazione arrotondato a ..... **€ 59.000,00**

**che si ritiene il più probabile valore di mercato dell'immobile individuato alla lettera B)**

Si precisa che la presente stima è comunque effettuata a corpo e non a misura, per cui eventuali discrepanze dimensionali non incidono sul giudizio di stima espresso.

**Per quanto riguarda il terreno**, adiacente all'immobile di cui sopra, **individuato alla lettera C)** si ritiene corretto valutarlo come pertinenza dell'abitazione applicando lo stesso prezzo/mq come precedentemente individuato

Superficie commerciale ragguagliata vendibile del terreno circa mq 24,00

(mq 24,00 x € 621,50 /mq) = ..... € 14.916,00

arrotondato a \_\_\_\_\_ € 15.000,00

Si precisa che le presenti stime sono comunque effettuate a corpo e non a misura, per cui eventuali discrepanze dimensionali non incidono sul giudizio di stima espresso.

Totale Terratetto, individuato alla lettera B) e terreno adiacente individuato alla lettera C) entrambi posti nel Comune di Castiglione di Garfagnana (LU)

Frazione Campori =

(€ 59.000,00 + € 15.000,00) = € 74.000,00 arrotondato a € 70.000,00

che si ritiene il più probabile valore di mercato degli immobili complementari individuati alla lettera B) e C).

*“4) Predisponga, se del caso, uno o più progetti di divisione, in considerazione delle quote di proprietà, con indicazione di eventuali conguagli.”*

Per quanto sopra esposto, e dunque per l'impossibilità di divisione dei beni in natura e/o in lotti equivalenti, non si è predisposto alcun progetto di divisione.

#### Considerazioni sulle note del C.T.P. e/o delle Parti

Alla scadenza dei termini assegnati alle parti per la trasmissione delle loro eventuali osservazioni alla bozza di C.T.U., non perveniva alcuna osservazione.

Solo in data 22.11.2024 il C.T. di Parte Attrice, Geom. ...., inviava una mail di riscontro nella quale riferiva di condividere pienamente le risultanze della bozza di relazione inviata dalla C.T.U..

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Firenze li 25.11.2024

Il C.T.U.  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

(Dott. Arch. Marzia Fossi)





ALLEGATI:

ALLEGATO N.1: Verbale degli incontri / sopralluoghi;

ALLEGATO N.2: Estratti di Mappa Catastale;

ALLEGATO N.3: Visure Catastali ed elenco subalterni;

ALLEGATO N.4: Planimetrie Catastali ed elaborati planimetrici;

ALLEGATO N.5: Rilievo fotografico immobili in Firenze costituito da n. 36

riprese e Rilievo fotografico immobili in Castiglione di  
Garfagnana costituito da n. 21 riprese;

ALLEGATO N.6: Estratto pratiche edilizie immobili in Firenze;

ALLEGATO N.7: Tabelle millesimali condominio di Firenze;

ALLEGATO N.8: Esisto dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del  
Comune di Castiglione di Garfagnana e Certificato di  
destinazione Urbanistica del 20.09.2024;

ALLEGATO N.9: Atti di provenienza immobili e relative trascrizioni;

ALLEGATO N.10: Tabelle di comparazione;

ALLEGATO N.11: Atti comparabili Firenze.

