



dica il CTU se gli immobili siano suscettibili di divisione giudiziale sul piano della disciplina edilizia, verificando se dagli atti di causa (es. titoli di acquisto ritualmente prodotti) risultino gli estremi del permesso di costruire, dell'eventuale autorizzazione in sanatoria nonché dei titoli legittimanti eventuali interventi successivi alla sua originaria edificazione". (vedi allegato 1)

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno Lunedì Otto Novembre duemilaventuno ore 11.30 è stato effettuato l'inizio delle operazioni peritali presso lo studio tecnico del sottoscritto scrivente sito in Follonica (Gr) via Bicocchi n°103.

Le parti in causa risultano assenti ed il sottoscritto CTU risulta da solo.

Il Giorno Giovedì 04/11/2021 l'avv. [REDACTED] comunicava per Pec al sottoscritto CTU che non verrà nominato nessun consulente di parte [REDACTED].

Il sottoscritto CTU ha letto il quesito posto dal Giudice ed ha individuato gli immobili oggetto di causa.

Alle ore 11.50 il sottoscritto CTU ha chiuso l'inizio delle operazioni peritali.

\*\*\*\*\*

Il giorno ventisette Gennaio 2022 alle ore 15.30 è iniziati il proseguimento delle operazioni peritali presso il luogo oggetto di contenzioso in viale Risorgimento n°54.

E' presente il sottoscritto CTU e il sig. [REDACTED] il quale mi ha fatto accedere alle unità immobiliari. Sono state effettuate le misurazioni e documentazione fotografica.

Non sono presenti le parti in causa.

Alle ore 17.00 il sottoscritto CTU ha chiuso l'inizio delle operazioni peritali.

\*\*\*\*\*

Il giorno ventotto Febbraio 2022 alle ore 10.45 è iniziato il proseguimento delle operazioni peritali presso il luogo oggetto di contenzioso in viale Risorgimento n°54.

E' presente il sottoscritto CTU e il sig. [REDACTED] il quale mi ha fatto accedere alle unità immobiliari.

Sono state effettuate e riverificate le misurazioni ed effettuata ulteriore documentazione fotografica.

Alle ore 12.00 il sottoscritto CTU ha chiuso l'inizio delle operazioni peritali.

Non sono presenti le parti in causa.

\*\*\*\*\*

Il giorno Venerdì Venticinque Marzo duemilaventidue alle ore 18.00 è stato effettuato il proseguimento delle operazioni peritali in connessione remota piattaforma on-line Wats'up.

Arch. Baciarello Gianluca

58022 Follonica (GR) - via Bicocchi n°103 cell.392 2795206  
E-MAIL: gianluca.baciarello@email.it PEC: gianluca.baciarello@archiworldpec.it  
P. IVA 01530950532 \ C.F. BCRGLC83T02E202Z

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

Oltre che al sottoscritto CTU, hanno partecipato ~~XXXXXXXXXX~~ per la parte Attrice e ~~XXXXXXXXXX~~ per la parte convenuta.

Nel corso delle operazioni peritali sono stati letti i quesiti posti dal Giudice ed è avvenuto un confronto sui criteri adottati per redigere l'elaborato peritale.

Alle ore 18.55 si è concluso il proseguimento delle operazioni peritali.

### 3. RISPOSTE AI QUESITI

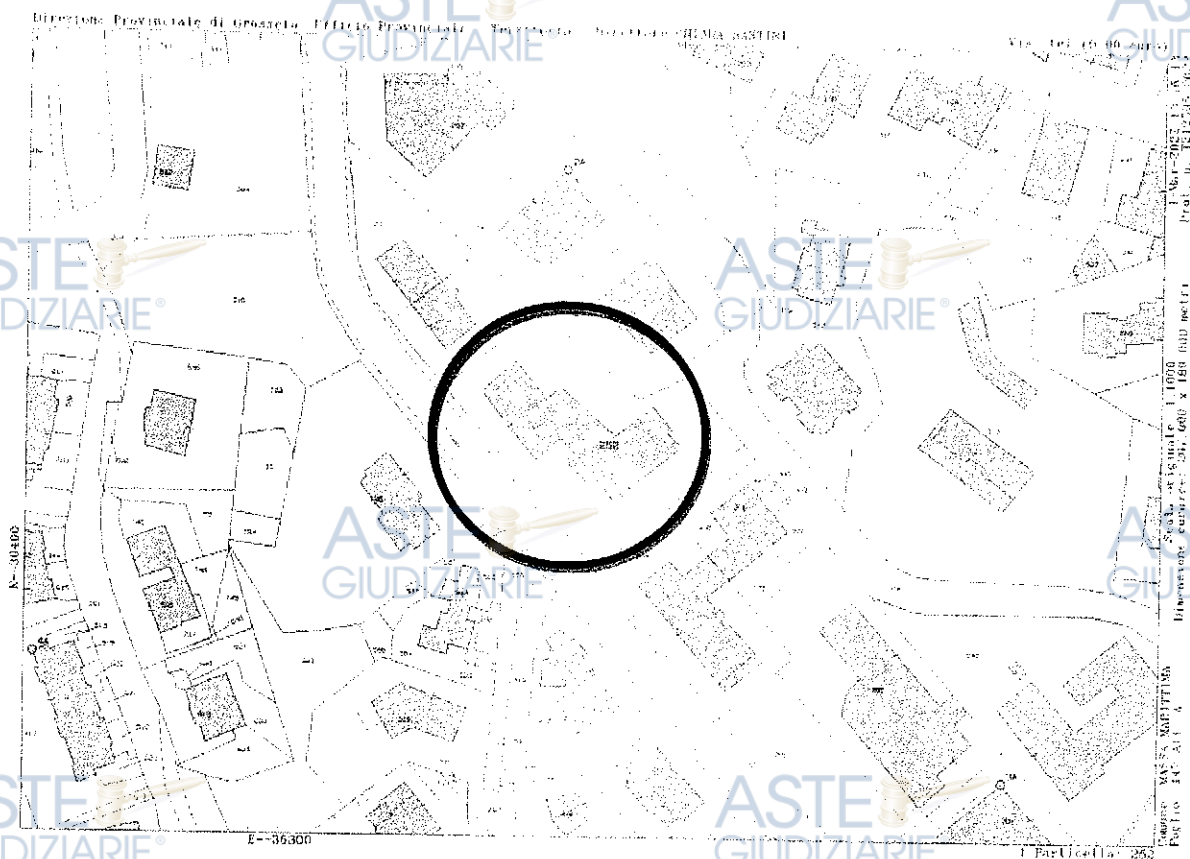
#### PREMESSA-INQUADRAMENTO.

Si tratta di due unità immobiliari, adibite rispettivamente a civile abitazione e garage ubicate nel Comune di Massa Marittima (Gr) in viale Risorgimento n°54.

L'abitazione è ubicata all'interno di un rilevante fabbricato residenziale, mentre il garage si trova all'interno di un piccolo manufatto posto nella corte retro del fabbricato sopracitato.

Per una migliore comprensione della ubicazione si illustrano di seguito i vari elaborati grafici:

#### ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



Arch. Baciarello Gianluca

58022 Follonica (GR) - via Bicocchi n°103 cell.392 2795206  
 E-MAIL: [gianluca.baciarello@email.it](mailto:gianluca.baciarello@email.it) - PEC: [gianluca.baciarello@archiworldpec.it](mailto:gianluca.baciarello@archiworldpec.it)  
 P. IVA 01530950532 \ C.F. BCRGLC83T02E202Z

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



Regione Toscana

GEOscopio

Regione Toscana - SITa: Cartoteca

Scala 1 : 1.271

653,871.47



4,767,325

653,640.4

EPSG:25832

4,767,536

Viale risorgimento

Manufatto garage

Fabbricato relativo alla abitazione

Arch. Baciarello Gianluca

58022 Follonica (GR) - via Bicocchi n°103 cell.392 2795206

E-MAIL: gianluca.baciarello@email.it PEC: gianluca.baciarello@archiworldpec.it

P. IVA 01530950532 \ C.F. BCRGLC83T02E202Z

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





Per una migliore comprensione si divide in parti il quesito con attribuzione di numerazione.

**QUESITO 1:** *“descriva il CTU, esaminati gli atti di causa, effettuato il sopralluogo ed ogni accertamento che riterrà opportuno, anche attraverso l'accesso ai pubblici uffici, gli immobili oggetto della domanda di scioglimento della comunione, dandone adeguata rappresentazione grafica e fotografica;*

Le unità immobiliari sono censite catastalmente con i seguenti dati, così come da visura catastale allegata:

- Abitazione civile: F.147 P.252 S.33 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 5 vani Totale: 105 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte: 103 m<sup>2</sup> Rendita Euro 503,55;

- Garage: F.147 P.252 S.38 Categoria C/6 Classe 9 Consistenza 11 m<sup>2</sup> Superficie catastale Totale: 13 m<sup>2</sup> Rendita Euro 39,20.

L'abitazione, ubicata al piano quarto di un fabbricato residenziale ed alla quale si accede da un pianerottolo condominiale e ascensore, è caratterizzata da un ampio disimpegno, una cucina, un soggiorno con balcone, due camere, un bagno ed un ripostiglio.

Il garage, che si trova all'interno di un manufatto con una copertura inclinata di un solo piano fuori terra posto nella corte retro del fabbricato, ha una superficie utile pari a circa mq.10,79.

Quanto sopra come puntualmente rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente con idonea documentazione fotografica, allegato 5, di cui si rimanda alla visione.

**QUESITO 2:** *“dica il CTU quale sia lo stato attuale degli immobili e ne quantifichi il valore di mercato all'attualità;...”*

Per rispondere a tale quesito, in primis, si è proceduto a degli accurati sopralluoghi con dettagliate misurazioni per stabilire lo stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto.

Successivamente, per poter ottenere il valore di mercato attuale degli immobili, si è proceduto ad una perizia estimativa tenendo conto di molti fattori qui di sotto elencati.

#### CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA E DELL'EDIFICIO.

L'ubicazione degli immobili è in una zona periferica del Comune di Massa Marittima e tali immobili sono accessibili da un viale discretamente trafficato, quale viale Risorgimento al civico 54.

Nelle immediate vicinanze si trova l'Ospedale ed il Comando dei Carabinieri.

Arch. Baciarello Gianluca

58022 Follonica (GR) - via Bicchocchi n°103 cell.392 2795206

E-MAIL: [gianluca.baciarello@email.it](mailto:gianluca.baciarello@email.it) PEC: [gianluca.baciarello@archiworldpec.it](mailto:gianluca.baciarello@archiworldpec.it)

P. IVA 01530950532 \ C.F. BCRGLC83T02E202Z

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



L'edificio principale, ove è ubicata l'abitazione, è caratterizzato da una forma irregolare articolata con rifiniture in intonaco e tinteggiatura, ad eccezione del piano terreno ove per buona parte vi è finitura a facciavista (vedi documentazione fotografica, all.5).

Tale edificio è dotato di una ampia corte esterna ove nella parte retrostante è ubicato il manufatto adibito a garage, all'interno del quale è presente l'immobile oggetto della presente relazione peritale.

Esternamente gli edifici, di epoca di costruzione che risale a fine anni 60', si considerano in uno scarso stato conservativo.

#### CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARI.

1) Come già precedentemente descritto, l'unità immobiliare adibita a civile abitazione è caratterizzata da un ampio disimpegno, una cucina, un soggiorno con balcone, due camere, un bagno ed un ripostiglio.

Gli infissi sono in legno in un vetusto e scarso stato di conservazione, i pavimenti sono prevalentemente in graniglia, le finiture interne si ritengono al limite di un normale stato conservativo ad eccezione di una rilevante macchia di umidità nella zona soggiorno e di qualche lieve segno dovuto alla normale usura nel tempo.

L'appartamento gode di una importante vista panoramica principalmente dal balcone del soggiorno. Per quanto attiene gli impianti a servizio della unità immobiliare non si rileva la presenza di un impianto fisso di riscaldamento; è presente un boiler elettrico per acqua calda sanitaria.

2) Il garage, che si trova all'interno di un manufatto con una copertura lievemente inclinata di un solo piano fuori terra posto nella corte retro del fabbricato, è di forma irregolare e vi si accede tramite una porta in metallo. Più precisamente è il quarto partendo da sinistra con vista frontale agli accessi. Internamente, al di là di qualche lieve segno dovuto al trascorrere del tempo (normale invecchiamento), si trova sommariamente in un normale stato conservativo.

#### METODO.

Il procedimento utilizzato per la presente stima per determinare il più probabile valore di mercato attuale è stato ottenuto calcolando la media aritmetica tra il valore risultato da dati estrapolati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate "Metodo O.M.I." e da un metodo "sintetico comparativo" relativo ai valori reali di mercato.

Il metodo "sintetico comparativo" è calcolato mediante la comparazione parametrica di valori di beni simili o assimilabili in zona omogenea che tiene conto delle indagini di mercato svolte

Arch. Baciarello Gianluca

58022 Follonica (GR) - via Bicchieri n°103 cell.392 2795206  
 E-MAIL: [gianluca.baciarello@email.it](mailto:gianluca.baciarello@email.it) PEC: [gianluca.baciarello@archiworldpec.it](mailto:gianluca.baciarello@archiworldpec.it)  
 P. IVA 01530950532 \ C.F. BCRGLC83T02E202Z

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

Firmato Da: BACIARELLO GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e5a22c77a406b31f295a555277a47

prendendo in esame unità immobiliari poste in vendita con caratteristiche simili, decurtato di un probabile valore di trattativa pari al 15%.

Il metodo "O.M.I." è stato ottenuto estrapolando valori dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate attribuendo un valore tra il minimo e massimo di €/mq. lordi in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare ed allo stato di conservazione.

Per quanto attiene al garage in relazione al metodo "O.M.I.", che illustra un range di valore di mercato per le autorimesse da €. 380,00 a €. 500,00 di superficie lorda al mq., il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno attribuire il valore minimo.

Lo stesso per l'appartamento, si ritiene congruo attribuire un valore a mq. lordo di euro 930,00 all'interno di un range che oscilla tra €.mq 930,00 e €.mq 1.200,00.

Per quanto concerne il balcone, ai sensi del Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare-Omi, vengono valutate nella misura del 30% sino a 25 mq. e nella misura del 10% per la parte eccedente i 25mq., e quindi si assume la misura del 30%.

Si assume come parametro la superficie lorda e si procede con il criterio della omogeneizzazione delle superfici.

Si precisa che laddove non è stato possibile misurare lo spessore delle murature, è stata presa in considerazione la misurazione dallo stato autorizzato.

#### VALUTAZIONE.

1) La valutazione immobiliare e quindi il più probabile valore di mercato inerente all'**abitazione** è derivante dal seguente calcolo:

Superficie lorda Abitazione: 111,85 mq. +

Superficie lorda balcone = 4,17 mq. x 0.30 (30%) = 1,25 mq. =

Superficie lorda totale omogeneizzata = mq. 113,10

- Metodo O.M.I.: mq. 113,10 x €.mq. 930,00 = €.105.183,00;

- Metodo "sintetico comparativo", €.mq. 865,61 (già decurtato del 15% del probabile valore della trattativa) x mq. 113,10 = €. 97.900,491;

**Media aritmetica tra metodo O.M.I. e comparativo: (€.105.183,00 + €. 97.900,491) \ 2 = 101.541,75**

Media aritmetica al mq.: (€.mq. 930,00 + €.mq. 865,61) \ 2 = €. 897,805.

Dato la presenza di quanto evidenziato al quesito n°4, al fine di ripristinare lo stato dei luoghi come da planimetria catastale e pratica edilizia "Nulla Osta n.prot. 11755 rilasciata dal Sindaco del

Arch. Baciarello Gianluca

58022 Follonica (GR) - via Biccocchi n°103 cell.392 2795206

E-MAIL: [gianluca.baciarello@email.it](mailto:gianluca.baciarello@email.it) PEC: [gianluca.baciarello@archiworldpec.it](mailto:gianluca.baciarello@archiworldpec.it)

P. IVA 01530950532 \ C.F. BCRGLC83T02E202Z

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

Comune di Massa Marittima il 08.08.1992 per frazionamento in due proprietà distinte l'appartamento sito in Massa Marittima viale del Risorgimento 44 dal ripostiglio posto al piano terreno" viene stimato il relativo costo compreso l'onere per eliminare la presenza di umidità nelle pareti e l'assenza di un impianto di riscaldamento, ed inoltre considerando lo stato di vetustà dell'immobile nella sua completezza.

Si ritiene congruo applicare un coefficiente di abbattimento pari al 10% del valore totale ottenuto precedentemente. Quindi si otterrà:

**€. 101.541,75 - €. 10.154,175 (10%)= €.91.387,57**

2)La valutazione immobiliare e quindi il più probabile valore di mercato inerente al garage è derivante dal seguente calcolo:

- Metodo O.M.I.: mq. 13,48 x €.mq. 380,00 = €.5.122,40;

- Metodo "sintetico comparativo", €.mq. 542,99 (già decurtato del 15% del probabile valore della trattativa) x mq. 13,48 = €. 7.319,51;

**Media aritmetica tra metodo O.M.I. e comparativo: (€.5.122,40 + €. 7.319,51) \2 = €.6.220,96**

Media aritmetica al mq.: (€.mq. 380,00 + €.mq. 542,99) \2 = €. 461,495.

Dato la presenza di quanto evidenziato al quesito n°4, tale valore attuale dell'immobile va decurtato delle spese per la formalizzazione della corretta rappresentazione grafica allo stato attuale.

A giudizio del sottoscritto le spese generali ammontano ad un totale forfettario di €. 2.500,00.

Quindi si otterrà:

**€. 6.220,96 - €. 2.500,00= €. 3.720,96**

**TOTALE VALORE IMMOBILE 1) + IMMOBILE 2)= €.91.387,57+ €.3.720,96=€.95.108,53**

RISPOSTA AL QUESITO N°3.

**QUESITO 3: "dica il CTU se gli immobili siano comodamente divisibili, vale a dire frazionabili in autonome e distinte unità immobiliari in ragione delle quote ideali delle parti, tenuto conto che la comoda divisibilità va esclusa allorché, pur risultando il frazionamento materialmente possibile sotto l'aspetto strutturale, non siano tuttavia realizzabili porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessive, e non richiedenti opere complesse o di notevole costo, ovvero porzioni che, sotto**

Arch. Baciarello Gianluca

58022 Follonica (GR) - via Bicocchi n°103 cell.392 2795206  
E-MAIL: [gianluca.baciarello@email.it](mailto:gianluca.baciarello@email.it) PEC: [gianluca.baciarello@archiworldpec.it](mailto:gianluca.baciarello@archiworldpec.it)  
P. IVA 01530950532 \ C.F. BCRGLC83T02E202Z

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

*l'aspetto economico-funzionale, risulterebbero sensibilmente deprezzate in proporzione al valore dell'intero;*

*in caso di ritenuta divisibilità in natura dei beni, predisponga un progetto divisionale con determinazione del valore delle distinte porzioni e di eventuali conguagli;"*

Premesso che il G.I. nell'ordinanza del 27.04.2021, rilevava che il "giudizio deve essere istruito mediante Ctu di stima dell'immobile in comunione tra le parti", aggiungendo: "al fine di evitare gli ulteriori aggravii determinati dalla disposta Ctu, potranno concordare le modalità di scioglimento della comunione, sulla quale non sussistono contestazioni, mediante vendita, che potranno trovare attuazione fuori dal processo".

Considerato che nell'atto di citazione viene chiesto di ordinare lo scioglimento della comunione esistente tra le parti nella misura di  $\frac{1}{2}$  e nella costituzione il convenuto non contestava tale circostanza, così come indicato dal G.I., il CTU prima di procedere all'elaborazione del terzo quesito, ritiene di specificare che procederà alla stesura dello stesso (sebbene non ve ne sia la necessità di tale precisazione), descrivendo se le due unità immobiliari siano divisibili in  $\frac{1}{2}$ . Partendo dal rilievo dello stato di fatto, in primis, si è proceduto con uno studio delle normative per verificare la possibilità dell'eventuale frazionamento.

E' stato visionato il vigente R.U. comprensivo delle tavole grafiche dove possiamo constatare che gli edifici nella tavola 16 del Regolamento Urbanistico "Utoe di Massa marittima e Ghirlanda Area Sud" sono compresi all'interno della Zona B – sottozona B1, art.10 e art.11, e dove sono ammessi gli interventi di seguito elencati (si riporta quanto scritto nel regolamento urbanistico vigente):

- a) *manutenzione ordinaria (L.457/1978 e L.R.T.1/2005);*
- b) *manutenzione straordinaria (L.457/1978 e L.R.T.1/2005);*
- c) *restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 e L.R.T.1/2005);*
- d) *ristrutturazione edilizia (L.457/1978 e L.R.T.1/2005);*
- e) *ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 e L.R.T.1/2005);*
- f) *nuova edificazione."*

Dopo aver inquadrato gli edifici all'interno del vigente R.U., aspetto fondamentale di primaria importanza è il recepimento della metratura minima di ogni unità immobiliare per poter attuare l'eventuale frazionamento in ragione delle quote ideali delle parti.

Per quanto attiene l'appartamento si fa riferimento all'art.57 del vigente regolamento edilizio comunale che testualmente recita "L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 e non inferiore a mq. 38 se per due persone."

Arch. Baciarello Gianluca

58022 Follonica (GR) - via Bicocchi n°103 cell.392 2795206  
E-MAIL: [gianluca.baciarello@email.it](mailto:gianluca.baciarello@email.it) PEC: [gianluca.baciarello@archiworldpec.it](mailto:gianluca.baciarello@archiworldpec.it)  
P. IVA 01530950532 \ C.F. BCRGLC83T02E202Z

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

Pertanto, per quanto attiene l'appartamento in oggetto, vista la sua superficie utile pari a circa mq. 91,95 (ridotta dopo il ripristino della tramezzatura interna inerente allo spazio chiuso triangolare) che è maggiore di mq. 76,00 (mq.38,00 x 2 porzioni), e visto che l'intervento di frazionamento rientra tra quelli ammessi dal vigente Regolamento Urbanistico, si ritiene divisibile sotto l'aspetto normativo in riferimento a quanto sopra citato.

Dopo una accurata analisi sotto l'aspetto economico-funzionale, si illustra quanto segue.

Per rispondere al quesito posto dal Giudice sulla comoda divisibilità, il sottoscritto CTU ha prima elaborato un progetto preliminare di verifica della fattibilità, poi ha analizzato i costi per attuarlo tenendo conto di quanto richiesto, delle normative vigenti e quanto altro necessario, e successivamente ha valutato sotto l'aspetto economico-funzionale, se le porzioni ottenute, considerati i costi, risultassero sensibilmente deprezzate in proporzione al valore dell'intero.

Per quanto riguarda i costi è stato tenuto conto di tutte quelle opere edilizie necessarie per creare due unità immobiliari indipendenti suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessive.

Si è ipotizzato un ingresso alle due unità immobiliari all'interno dell'attuale appartamento.

Dato che l'unità immobiliare allo stato attuale conta una sola cucina ed un solo bagno si è ipotizzato un nuovo soggiorno-cottura, un nuovo servizio igienico, e lo spostamento della zona cottura insieme all'attuale soggiorno demolendo la tramezzatura dividente con l'attuale ripostiglio, e quindi tutte le opere edilizie che ne conseguono; inoltre sono state considerate tutte le opere riguardanti la nuova pavimentazione, tracce e assistenza muraria per gli impianti tecnologici, intonaci, tinteggiatura, nuove murature interne, spese per trasporto a discarica dei materiali di risulta, etc. e tutte le opere per la messa a norma e realizzazione degli impianti tecnologici compreso quello per il riscaldamento (ipotizzato con pompe di calore) e acqua calda sanitaria con boiler elettrico, e quelle per il rispetto della normativa acustica vigente; tali sono stati computati ai fini del solo raggiungimento delle abitabilità, non considerando finiture di rilevato pregio, ed ipotizzando una divisione maggiormente economica.

Nel calcolo sono state considerate anche tutte le spese tecniche per le pratiche edilizie e catastali, diritti di segreteria ed oneri per frazionamento (nel merito sentito l'A.C. di Massa Marittima, i medesimi ritengono che l'intervento sia soggetto alla corresponsione degli oneri).

Indicativamente le spese occorrenti per quanto sopra descritto si ritiene possano essere considerate allo stato attuale ammontanti ad €.52.600,00, escluso oneri fiscali ed eventuali agevolazioni fiscali e correlate ai sensi della normativa vigente.

Arch. Baciarello Gianluca

58022 Follonica (GR) - via Biccocchi n°103 cell.392 2795206  
E-MAIL: [gianluca.baciarello@email.it](mailto:gianluca.baciarello@email.it) PEC: [gianluca.baciarello@archiworldpec.it](mailto:gianluca.baciarello@archiworldpec.it)  
P. IVA 01530950532 \ C.F. BCRGLC83T02E202Z

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

Una volta individuati i costi per il frazionamento, rispetto all'appartamento unico iniziale, il valore unitario €/mq. delle due unità immobiliari risultanti subirebbe un aumento in ragione della lieve migliore commerciabilità dei beni e degli interventi proposti, e conseguentemente considerando un valore O.M.I. massimo in uno stato conservativo normale. Tuttavia i costi necessari per l'attuazione del frazionamento risultano essere di notevole entità rispetto al miglioramento, e quindi il valore finale di mercato delle due porzioni a mio avviso risulterebbe sensibilmente deprezzato in proporzione al valore dell'intero immobile allo stato attuale e quindi non conveniente.

Per una migliore comprensione si illustra uno schema esemplificativo:

1) Valore di mercato attuale appartamento: € 91.387,57

2) Valore di mercato post intervento: € 121.287,31

Di cui

- Appartamento 1 con balcone, valore di mercato = € 62.981,46
- Appartamento 2 senza balcone, valore di mercato = € 58.305,84

3) Costo totale ipotizzato per eventuale frazionamento = € 52.600,00

4) Totale rivalutato (sottraendo i costi): € 121.287,31 - € 52.600,00 = € 68.687,31

5) Deprezzamento intera unità immobiliare (considerati i costi rispetto allo stato attuale) = € 91.387,57 - € 68.687,31 = € 22.700,26

**Pertanto, per quanto sopra esposto, si ritiene che l'unità immobiliare adibita ad abitazione non sia comodamente divisibile.**

Date le dimensioni allo stato attuale, si ritiene che una eventuale divisibilità del "garage" (tradotto Box auto), in ragione delle quote ideali delle parti, non sia possibile in quanto si perderebbe la funzione stessa di garage.

**Pertanto, per quanto sopra esposto, si ritiene che l'unità immobiliare adibita a garage non sia comodamente divisibile.**

Considerando l'intero patrimonio immobiliare il sottoscritto CTU, dopo aver consultato presso i pubblici Uffici l'Atto di Acquisto riferito agli immobili in oggetto con rep.n.43216 Raccolta n.5230 Notaio Antonio Savona, la Licenza edilizia n.23/67 di costruzione originaria, e se vi fossero distinti atti di vincolo o atti di obbligo, non ha rilevato vincoli specifici di pertinenzialità tra l'appartamento ed il garage. Tuttavia però, data la rilevante differenza di valore tra le due unità immobiliari, si ritiene non ragionevolmente proponibile una eventuale trasferibilità separata di tali beni rispettivamente alle due parti.

Arch. Baciarello Gianluca

58022 Follonica (GR) - via Biccocchi n°103 cell.392 2795206  
 E-MAIL: gianluca.baciarello@email.it PEC: gianluca.baciarello@archiworldpec.it  
 P. IVA 01530950532 \ C.F. BCRGLC83T02E202Z

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

**RISPOSTA AL QUESITO N°4.**

**QUESITO 4:** *"dica il CTU se gli immobili siano suscettibili di divisione giudiziale sul piano della disciplina edilizia, verificando se dagli atti di causa (es. titoli di acquisto ritualmente prodotti) risultino gli estremi del permesso di costruire, dell'eventuale autorizzazione in sanatoria nonché dei titoli legittimanti eventuali interventi successivi alla sua originaria edificazione".*

Non risultano titoli di acquisto ritualmente prodotti negli atti di causa.

Gli estremi dei titoli edilizi risultano soltanto nell'atto "Cessione diritti immobiliari Repubblica Italiana del 17/10/1997 rep. N.7683 Raccolta 2165 Notaio Francesco Luigi Savona" dove all'art. 5 viene citata la Licenza Edilizia n°23/67 rilasciata dal Comune di Massa Marittima il 5 Dicembre del 1967 che però si riferisce ad un ripostiglio al piano terreno (in viale Risorgimento n°54).

Il sottoscritto CTU, dopo accurata ricerca, ha potuto rintracciare le seguenti pratiche edilizie inerenti agli immobili oggetto della presente relazione peritale presso l'Amministrazione Comunale di Massa Marittima:

**TITOLO EDILIZIO DI CUI FANNO PARTE LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PERIZIA:**

-Licenza edilizia n.23/67 rilasciata dal sindaco del Comune di Massa Marittima il 5 Dicembre del 1967, e relativa autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Massa Marittima il 18/06/1969 (in tale abitabilità non risultano menzionati i garage).

**TITOLI EDILIZI SUCCESSIVI DELLA UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE OGGETTO DI PERIZIA:**

- Nulla Osta n. prot. 7970 rilasciata dal Sindaco del Comune di Massa Marittima il 10/06/1978 per installazione tenda parasole nel terrazzo;

-Nulla Osta n.prot. 11755 rilasciata dal Sindaco del Comune di Massa Marittima il 08.08.1992 per "frazionamento in due proprietà distinte l'appartamento sito in Massa Marittima viale del Risorgimento 44 dal ripostiglio posto al piano terreno".

Si rimanda alla visione dell'Allegato 4.

**Per quanto concerne l'abitazione, prendendo a riferimento la tavola grafica dell'ultima pratica edilizia agli atti ovvero il Nulla Osta n.prot. 11755 rilasciata dal Sindaco del Comune di Massa Marittima il 08.08.1992 per "frazionamento in due proprietà distinte l'appartamento sito in Massa Marittima viale del Risorgimento 44 dal ripostiglio posto al piano terreno" si rileva nello stato di fatto la mancata presenza di una porzione di muratura nel disimpegno, la quale delimitava un piccolo spazio chiuso di forma triangolare tra la parte comune condominiale ed il disimpegno dell'appartamento.**

Arch. Baciarello Gianluca

58022 Follonica (GR) - via Biccocchi n°103 cell.392 2795206  
E-MAIL: [gianluca.baciarello@email.it](mailto:gianluca.baciarello@email.it) PEC: [gianluca.baciarello@archiworldpec.it](mailto:gianluca.baciarello@archiworldpec.it)  
P. IVA 01530950532 \ C.F. BCRGLC83T02E202Z

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

Si è riscontrato delle lievi imprecisioni di rappresentazione grafica che non costituiscono variazioni edilizie ai sensi dell'art. 34 bis D.P.R. 380/01 ed art. 198 della L.R.T. 65/2014, e quindi non sono state prese in considerazione.

**Per quanto attiene il garage, prendendo a riferimento la tavola n.1/bis della Licenza edilizia n.23/67, si rileva la non corrispondenza della configurazione planimetrica e rappresentazioni grafiche non puntuali rispetto allo stato realizzato.**

Alla presente relazione si allegano:

- Incarico, accettazione incarico e quesito - Allegato 1;
- Verbali operazioni peritali - Allegato 2;
- Documentazione Agenzia Entrate - Allegato 3;
- Documentazione Edilizio - Urbanistica - Allegato 4;
- Elaborato grafico con documentazione fotografica – Allegato 5.

Il C.T.U.

Arch. Baciarello Gianluca

Arch. Baciarello Gianluca

58022 Follonica (GR) - via Bicocchi n°103 cell.392 2795206  
E-MAIL: [gianluca.baciarello@email.it](mailto:gianluca.baciarello@email.it) PEC: [gianluca.baciarello@archiworldpec.it](mailto:gianluca.baciarello@archiworldpec.it)  
P. IVA 01530950532 \ C.F. BCRGLC83T02E202Z

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

## RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI E CONCLUSIONI FINALI

Visto le valutazioni inviatemi dall' ~~\_\_\_\_\_~~ per la parte attrice ~~\_\_\_\_\_~~ con la Pec datata 19/04/2022 e 21/04/2022, nel merito si precisa quanto segue:

- **Per quanto al punto 1)** *"che la divisione della proprietà non è praticabile"*, facciamo rilevare quanto segue:  
la mia considerazione in risposta al quesito n°3 *"...si ritiene che l'unità immobiliare adibita ad abitazione non sia comodamente divisibile"* non significa che la divisione non è praticabile, dato che tecnicamente è possibile effettuarla.

Per quanto attiene al garage si ribadisce quanto risposto al quesito n°3 *"...si ritiene che l'unità immobiliare adibita a garage non sia comodamente divisibile."* Ma comunque trasferibile separatamente dalla abitazione.

- **Per quanto al punto 2)** *"...Credo che si debba fare una media tra il costo più alto e quello più basso per determinare il valore dell'immobile, o nel suo caso spiegarmi perché per la sua vendita è stato preso il valore più basso."* facciamo rilevare quanto segue:

per il metodo "sintetico comparativo" non vi sono valori medi o minimi o massimi di riferimento; per quanto concerne i riferimenti ai valori "Omi" si è ritenuto congruo attribuire il minimo dei "range" di tutte e due le unità immobiliari per il vetusto e scarso stato di conservazione esterno degli edifici di cui fanno parte le unità immobiliari, oltre che per il non buono stato di conservazione interno.

- **Per quanto al punto 3)** non risulta a cosa faccia riferimento la *"specie di decreto"*, comunque gli interventi sugli immobili sono disciplinati dal vigente Regolamento Urbanistico come descritto al quesito n°3.

In merito ai 3 punti messi in evidenza nella *"sintesi"* che ~~\_\_\_\_\_~~ scrive circa le sue valutazioni, facciamo presente quanto segue:

- ✓ **Per quanto al punto 1)**, il "metodo sintetico comparativo" adottato non contempla le modalità di valutazione domandate ~~\_\_\_\_\_~~, e per quanto concerne i riferimenti ai valori "Omi" si è ritenuto congruo attribuire il minimo dei "range" di tutte e due le unità immobiliari per il vetusto e scarso stato di conservazione esterno degli edifici di cui fanno parte le unità immobiliari, oltre che per il non buono stato di conservazione interno, come riferito al precedente punto 2).

Arch. Baciarello Gianluca

58022 Follonica (GR) - via Bicchichi n°103 cell.392 2795206  
E-MAIL: [gianluca.baciarello@email.it](mailto:gianluca.baciarello@email.it) PEC: [gianluca.baciarello@archiworldpec.it](mailto:gianluca.baciarello@archiworldpec.it)  
P. IVA 01530950532 \ C.F. BCRGLC83T02E202Z

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

ASTE  
GIUDIZIARIE

✓ Per quanto al punto 2), non si ritiene costituisca "maggiore valore per l'immobile" una ipotetica inedificabilità nell'area di nuovi edifici.

✓ Per quanto al punto 3), lo "spazio situato al piano dell'edificio", descritto "cantina o stanzetta" al piano terra del palazzo, non risulta oggetto di domanda di scioglimento della comunione come riscontrabile nelle conclusioni dell'Atto di Citazione nonché nell'Atto di Comparsa di Costituzione e Risposta, ove in entrambi si fa riferimento alle due unità immobiliari identificate e censite catastalmente rispettivamente al Foglio 147 Part.252 sub. 33 (appartamento al piano quarto) e Foglio 147 Part.252 sub.38 (garage al piano terra).

ASTE  
GIUDIZIARIE

Pertanto, per quanto sopra esposto, il sottoscritto CTU ha preso in considerazione le due unità immobiliari sopra citate.

\*\*\*\*\*

Per quanto riguarda la parte della sig.ra Margherita Stallone non si riceve nessuna osservazione.

\*\*\*\*\*

### CONCLUSIONI FINALI

Quanto sopra a precisazione delle osservazioni formulate dalla parte attrice, con conseguente conferma della Relazione Peritale così come articolata.

ASTE  
GIUDIZIARIE

Alla presente quale allegato alla Relazione Peritale si produce inoltre le "Osservazioni parte attrice".

ASTE  
GIUDIZIARIE

Follonica, 29/04/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE

Il C.T.U.

Arch. Baciarello Gianluca

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Arch. Baciarello Gianluca

58022 Follonica (GR) - via Biccocchi n°103 cell.392 2795206  
E-MAIL: [gianluca.baciarello@email.it](mailto:gianluca.baciarello@email.it) PEC: [gianluca.baciarello@archiworldpec.it](mailto:gianluca.baciarello@archiworldpec.it)  
P. IVA 01530950532 \ C.F. BCRGLC83T02E202Z

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

ASTE  
GIUDIZIARIE

