

Geom. Tocchini Stefano
Via S. D'acquisto n.34
56031 Bientina (PI)
cell. 3398739158
s.tocchini@alice.it
stefano.tocchini@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE DI PISA

Sezione Civile

R.G. 60747 /2013

G.I. Dr.ssa Alessia DE DURANTE

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Attore :

con gli Avv.ti Alessio Righini e Luca Poldaretti Cascina (PI)

C.T.P. Geometra

Convenuti :

con l'Avv. Gino Doveri Buti (Pisa)

C.T.P. Non nominato

Convenuti :

con l'Avv. Maria Bianca Sordi -Pontedera (PI)

C.T.P. non nominato

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Risultati definitivi

Il sottoscritto TOCCHINI Geom. STEFANO, nato a Bientina il 26/06/1958, con studio in Bientina V. S.D'Acquisto 34, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pisa con il n. 831, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pisa categoria Geometri al N. 73, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, a seguito di incarico conferitomi in sede di udienza del 10/03/2014, con supplementi di incarico conferitomi nella udienza del 26/06/2016, e nella udienza del 06/07/2017 .

(Allegato -1-).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



si prega di consegnare la presente relazione tecnica d'ufficio, in ordine al mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. G.I. in occasione delle medesime udienze, con termine assegnatogli per il deposito della relazione di C.T.U. al **23 novembre 2017** e con prima proroga al deposito al **21 febbraio 2018**, seconda proroga al **12 maggio 2018**, terza proroga al **21 giugno 2018**, quarta proroga al **08 ottobre 2018 (Allegato -2-)**.

la relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

- Premessa
- oggetto della vertenza e del quesito
- svolgimento delle operazioni peritali
- analisi delle osservazioni di parte attrice
- analisi delle osservazioni di parte convenuta
- premesse alla risposta i quesiti
- risposta ai vari punti del quesito
- riserve e particolarità d segnalare
- note conclusive

Premesse e oggetto del quesito

Le premesse che seguono, hanno la finalità di riassumere l'intero iter delle operazioni peritali che hanno generato tre depositi di perizie compreso la presente.

Premesso che:

-dall' esame degli atti di causa si evince che la vertenza ha per oggetto, divisione di beni immobili in proprietà indivisa. Nello specifico Il signor



██████████ (di seguito più semplicemente "attore"), ed i sig.ri ██████████

██████████ e ██████████, (di seguito più semplicemente "convenuti") fratelli

sono comproprietari in parti uguali indiviso di un compendio immobiliare

pervenutogli per successione dal padre ██████████ e dalla madre ██████████

██████████ nonché dal nonno paterno ██████████ (questi ultimo non oggetto

della vertenza). Detti beni sono posti in comune di Buti e in comune di

Bientina, per la divisione dei quali beni è sorta la vertenza in atto.

-che nella udienza del 04/03/2014, l'Illustrissimo Sig. Giudice, Dottoressa

Alessia De Durante, assegnò al sottoscritto il seguente quesito:

Omissis

1) "Descriva il CTU letti gli atti, sentite le parti e i loro eventuali consulenti, svolta ogni opportuna indagine ed acquisita la documentazione occorrente, i beni immobili di cui in citazione indicandone

1a) l'attuale consistenza, lo stato;

1b) i dati catastali

1c) la situazione urbanistica avuto riguardo altresì alla legge 47/85 e DPR 380/2001;

1d) verificando la regolarità delle trascrizioni;

2) dica se si tratti di beni facilmente divisibili, ed in caso di risposta affermativa predisponga un progetto di divisione con indicazioni delle quote e degli eventuali conguagli in denaro spettanti ai dividendi;

3) ove i beni non risultino comodamente divisibili ne indichi l'attuale valore di mercato, tenuto conto della natura e dello stato.

-che durante il corso delle operazioni peritali si verificarono circostanze tali



che, a seguito di dovute motivazioni il CTU ha conseguito autorizzazione dall'ill.mo sig. G.I. ad eseguire i seguenti adempimenti:

1° Attuare procedure per demolizione di fabbricato a seguito di ordinanza sindacale n. 24 del 15.04.2013, di mesa in sicurezza.

2° Definizione di condono edilizio di cui alla pratica n.136/86 depositato in Comune di Buti il 01/04/1896.

3° Presentare sanatorie immobiliari, per difformità edilizie emerse in corso di operazioni peritali.

-che con la relativa perizia depositata in data 22 /11/2014 (**Prima Perizia**) il sottoscritto CTU, rispondeva ai suddetti quesiti, con:

-relazione delle consistenze dello stato del patrimonio immobiliare,

ed attuava le procedure di:

-demolizione del fabbricato pericolante,

- con precisazione di **non aver attuato** la definizione del condono e non aver presentato le sanatorie immobiliari in quanto esse vincolate dal preventivo adeguamento statico di alcune porzioni di immobili, con opere edili e procedure che avrebbero spalfonato i tempi di perizia, e costretto i contendenti ad agire con spese ed unicità di intenti, non manifestati durante le o. p.

- che con nota del 25/02/2016, depositata nella cancelleria di Codesto Spett/le Tribunale, di cui all'udienza del 31/03/2016 il Dott. Claudio Calderoni notaio in Pisa circostanziava la impossibilità alla vendita per la rilevanza di abusi edilizi gravanti sulle consistenze immobiliari. (**Allegato 3**).

-che per i motivi suddetti l'Illustrissimo G.I. Alessia De Durante nella



udienza del 23/06/16 dispose supplemento di perizia al fine di procedere alla sanatoria urbanistica dei rilevati abusi edilizi, ed assegnò al sottoscritto CTU il seguente supplemento di quesito :

Omissis

...presente il c.t.u. il quale accetta di integrare la consulenza, a mezzo operazioni di sanatoria, come segnalate dal notaio. In questo senso indica che provvederà preliminarmente a quantificare le spese preventivabili, sottoponendole alle parti, e iniziando successivamente le pratiche amministrative.

-che con Perizia di CTU depositata in data 22/02/2017, (Seconda Perizia) il sottoscritto:

- dichiarava l'improcedibilità alla attuazione delle pratiche amministrative di sanatoria, considerata la negazione delle parti a partecipare alle spese *preliminarmente* quantificate e sottoposte alle parti stesse.

-allegava elenco individuante beni da stralciare dalla causa di cui alla presente perizia, per unanime consenso delle parti e dei loro consulenti legali, meglio individuati alle lettere **4l, 4m, 4n, 4o, 4p, 4q, 4r, 4s, 4t**, nella tabella 4 "ALLEGATO 2" unita alla prima perizia di CTU depositata presso Codesto Spett/le Tribunale in data 22/11/2014. Vedi consenso unanime alla esclusione dei detti beni come da operazioni peritali del 04.11.2016 (*Allegato -5-*).

-che nella udienza del 06/07/2017, le parti in causa nelle persone di [REDACTED] [REDACTED] (attore), e [REDACTED] (convenuta), dichiaravano *...di essere disponibili ad anticipare le spese relative alla procedura di regolarizzazione del bene, anche con riferimento alla quota, da dividersi al*



50% ciascuno del fratello [REDACTED], come letteralmente si cita nel relativo verbale di udienza. (*Allegato -1-*).

-che infine, nella medesima udienza il G.I. dava mandato al sottoscritto CTU per procedere alla attuazione delle demolizioni e delle sanatorie. ... *E' presente il c.t.u. Geom. Stefano Tocchini, il quale dichiara di essere disponibile a procedere nell'incarico... (Allegato -1-).*

Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto la seguente cronologia.

1) Ripresa delle o.p. in proseguo alle operazioni peritali di cui alle perizie di CTU già depositate.

- in data **01/08/2017**, presso la sede della Torre Civica di Bientina. Presenti, oltre al sottoscritto, l'attore [REDACTED] il suo CTP geom. [REDACTED] il suo consulente legale Avv. Fausto Bottici in sostituzione dell'Avv. Alessio Righini, la convenuta [REDACTED] in sostituzione della madre [REDACTED] assistita dall'Avv. Bianca Maria Sordi, assente il convenuto [REDACTED]. Il CTU illustra di aver eseguito i sopralluoghi con la ditta fratelli [REDACTED] indicata dall'attore e dalla convenuta, per l'esecuzione della demolizione delle superfetazioni abusive. Inoltre di aver verificato con il tecnico comunale di Buti circa le procedure di sanatoria e le relative spese. Il CTU allega un elaborato che indica la presunta cronologia delle procedure e costi da sostenere. In quella sede il CTU fa firmare gli atti di procedura amministrativa (S.C.I.A. e Permesso a Costruire in Sanatoria) necessari sia alla demolizione delle superfetazioni abusive non sanabili, sia alla sanatoria delle opere abusive sanabili. (*Allegato -6-*).



2) In data **12/09/2017**, il sottoscritto depositava presso il comune di Buti **Segnalazione certificata di inizio attività**, per demolizioni superfetazioni abusive non sanabili, avente numero di protocollo n° 0005439 del 12/09/2017, a firma di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].
(Allegato -7-).

-in pari data **12/09/2017**, il sottoscritto depositava presso il comune di Buti **Richiesta di permesso a Costruire in sanatoria** avente numero di protocollo n° 0005441 del 12/09/2017, a firma di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

3) In data **29/11/2017** perveniva al sottoscritto notifica protocollo n° 0007039 del 22/11/2017, dal comune di Buti, per attribuzione del numero di pratica della istanza di permesso a Costruire in sanatoria (**P.E. 164/2017**), e per richiesta integrazione documenti.

4) In data **15/01/2018** il sottoscritto depositava presso il comune di Buti le integrazioni dei documenti richiesti.

5) In data **28/03/2018** il sottoscritto indiceva una sessione di operazioni peritali, di aggiornamento e comunicazioni varie, presso la sede della Torre Civica di Bientina, ove si sono presentati: - per l'attore il suo consulente legale Avv. Poldaretti Luca, - per i convenuti l'Avv. Bianca Maria Sordi consulente legale di [REDACTED] quest'ultima rappresentata dalla figlia [REDACTED]

In quella sede l'avvocato Bianca Maria Sordi, produce sentenza n.208/2018 pubbl. il 07/03/2018, R.G. n.1070/2016, (**allegato 9**) anticipata già dall'Avv. Gino Doveri per posta elettronica, la quale sentenza conclude.

omissis.



P.Q.M.

... in accoglimento della domanda proposta, dichiara che il sig. ██████████

██████████ è proprietario esclusivo del terreno agricolo rappresentato al Catasto Terreni Comune di Buti (PI), foglio 13, particella 328, di mq. 37 per intervenuta usucapione...

Trattasi di porzione di area oggetto della presente c.t.u., che per effetto della citata sentenza viene dichiarata esclusa dalla presente c.t.u dall'attore e dai convenuti. (vedi o.p. del 28.3.2018) (**Allegato -6-**).

7) In data **30/03/2018** perveniva al sottoscritto, e per conoscenza a ██████████ ██████████, ██████████ notifica dal comune di Buti protocollo n° 0002182 del 30/03/2018, di Rilascio di permesso a costruire in sanatoria e determinazione oblazione e contributo, con invito al ritiro.

8) In data **26.04.2018**, il sottoscritto depositava presso il comune di Bientina e presso il comune di Buti, richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) dei terreni facenti parte della presente perizia.

9) In data **27.04.2018**, il sottoscritto depositava al Comune di Buti Scia in Variante finale delle demolizioni, e contestuale certificato di fine dei lavori, rispettivamente ai numeri di protocollo n° 0002954 e n° 0002955 entrambi del 27.04.2018. (**Allegato -7-**).

10) In data 03.05.2018 il sottoscritto ritirava presso il comune di Buti il Permesso a Costruire in Sanatoria N. 3/2018 del 27/03/2018. (**Allegato 8-**)

11) In data 03.05.2018 il sottoscritto ritirava presso il Comune di Bientina il C.D.U. del relativo terreno oggetto di perizia. (**Allegato-10-**)

12) In data 09.05.2018 il sottoscritto ritirava presso il Comune di Buti il C.D.U. del relativo terreno oggetto di perizia. (**Allegato -11-**)



13) In data **08/06/2018** il sottoscritto indiceva una sessione di operazioni peritali, di aggiornamento e comunicazioni varie, alla quale sono presenti l'attore [REDACTED] ed il suo consulente legale Avv. Luca Poldaretti, la sig.ra [REDACTED] in sostituzione della sua madre [REDACTED] convenuta, ed il suo consulente legale Avv. Bianca Maria Sordi. Il sottoscritto illustrava che si è rilevato un'errore catastale riferito ad un confine di proprietà tale da impedire l'aggiornamento catastale e la conseguente relazione notarile. Per detti motivi preannuncia che chiederà proroga al deposito della perizia, per eseguire i dovuti adempimenti catastali. I presenti non si oppongono. *(Allegato -6-)*.

In data 17 settembre 2018 il sottoscritto inviava a mezzo posta elettronica certificata la bozza della presente relazione di CTU, ai consulenti delle parti, affinché essi possano esporre le loro osservazioni.

Repliche alle osservazioni del CTP parte attrice [REDACTED]

- ****

Il Ctp di parte attrice Geom. [REDACTED] non ha niente da osservare. Vedi comunicazione pervenuta al sottoscritto in data 27 settembre 2018. *(Allegato -18-)*.

Repliche alle osservazioni della parte convenuta [REDACTED]

Nessuna comunicazione di osservazione è pervenuta al sottoscritto

Repliche alle osservazioni della parte convenuta [REDACTED]

. Nessuna comunicazione di osservazione è pervenuta al sottoscritto

Premesse per la corretta risposta ai quesiti.



Premesso che in data 22.11.2014 il sottoscritto depositava presso Codesto Spettabile Tribunale, relazione di c.t.u. ove in essa vi erano elencati e stimati beni in proprietà esclusiva delle parti in causa e beni sempre delle parti in causa in comproprietà con altri.

Che in data 04.11.2016 durante le o.p. le parti concordavano alla unanimità di escludere dall'oggetto della perizia i beni in comproprietà con altri già inclusi nella perizia deposita il 22.11.2014... (allegato 5)

Che con sentenza n° 208/2018 pubbl. il 07/03/2018, R.G. n.1070/2016, (allegato 9) il Tribunale di Pisa ha dichiarato che porzione del bene già incluso nella perizia deposita il 22.11.2014, è di proprietà del sig. ██████████ per intervenuta usucapione.

Che in data 27.04.2018 si sono concluse le operazioni di demolizione di beni non sanabili e quindi non commerciabili, i quali beni erano già inclusi nella perizia deposita il 22.11.2014.

Premesso quanto sopra la presente perizia di c.t.u. elenca la consistenza ed esprime valore di stima di beni in variazione alla consistenza ed al valore di stima dei beni elencati nella prima perizia di c.t.u. depositata presso Codesto Spett.le Tribunale in data 22.11.2014. Detta variazione dei beni è motivata sia per esclusione volontaria di alcuni di essi, sia per demolizione di altri poiché non sanabili, sia per alienazione della proprietà di cui alla intervenuta sentenza di usucapione a favore di ██████████ di porzione del bene.

Si può quindi affermare che la presente perizia annulla quelle precedenti e vuole rispondere al quesito iniziale implementato dei quesiti successivamente intervenuti.



A seguito delle modifiche della massa ereditaria per i motivi sopra esposti, la consistenza del maggior stato patrimoniale che le parti hanno in animo di dividere è il seguente.

- LOTTO 1-Appartamento in Comune di Buti Via di Panicale, con annesso locale di sgombero ed area residua da demolizione di fabbricato pericolante.

LOTTO 2-Terreno agricolo il Comune di Bientina loc. "le bottonaie".

LOTTO 3 -Terreno agricolo in Comune di Buti loc. "il Poggio".

Risposta al primo punto del quesito

1) "Descriva il CTU letti gli atti, sentite le parti e i loro eventuali consulenti, svolta ogni opportuna indagine ed acquisita la documentazione occorrente, i beni immobili di cui in citazione indicandone

1a) l'attuale consistenza, lo stato;

1b) i dati catastali

1c) la situazione urbanistica avuto riguardo altresì alla legge 47/85 e DPR 380/2001;

1d) verificando la regolarità delle trascrizioni;

Il CTU ha :

-eseguito dettagliati sopralluoghi ai beni in oggetto, rilevandone le consistenze, eseguendone restituzione grafica, al fine di individuare le difformità agli atti concessori comunali e le difformità alle planimetrie catastali;

- ha eseguito ispezioni presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Buti, prelevando copie dei titoli edilizi a nome di [REDACTED] ed a nome di [REDACTED] rispettivamente padre e madre delle parti in causa, nonché a



nome dei convenuti e dell'attore. I documenti visionati sono più comodamente elencati nella allegata tabella e nelle rispettive copie degli atti;

(vedi Allegato -12-)

- ha eseguito sessioni ed incontri con i responsabili del servizio tecnico dei comuni di Buti e del Comune di Bientina al fine di conoscere le destinazioni urbanistiche dei beni e per i quali ha richiesto relativo certificato. E con il responsabile del servizio tecnico di Buti ha definito i percorsi burocratici per attuare nuove sanatorie e definire sanatorie in corso;

-ha eseguito visure presso l'Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di Pisa -Territorio Servizi catastali ed ha eseguito i dovuti aggiornamenti catastali i cui documenti finali sono comodamente elencati nella allegata tabella;

(vedi Allegato -13-)

-ha eseguito visure presso l'Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di Pisa -Territorio Servizi pubblicità immobiliare. I documenti visionati sono più comodamente elencati nella allegata tabella e comprendono i titoli di provenienza *(vedi Allegato -14 A-14 B- 14 C).*

Le risultanze ottenute dalle ispezioni, sono state funzionali ad assolvere alla risposta ai quesiti di cui ai punti *1a), 1b), 1c), 1d)*, ma anche al quesito di cui al punto *3)* che tratta del valore di mercato.

Le caratteristiche di ogni lotto sono state riassunte in schede che nel dettaglio riportano, per ogni unità immobiliare identificata i seguenti parametri.

l'individuazione e conformità catastale,

La consistenza e la valutazione dell'attuale valore di mercato,

La conformità edilizio urbanistica



La regolarità delle trascrizioni

Scatti fotografici.

Estratti di mappa catastale

Estratti del Regolamento Urbanistico Comunale

Schema delle quote ereditarie. *(vedi allegato 16)*

Dette risultanze sono esposte nelle schede allegate, *(vedi allegato 4A, 4B, 4C, 4D)* accompagnate da rispettivi allegati grafici ove occorrenti *(vedi allegato 15A- e 15B)*.

Criteri di stima.

Premesso che ogni immobile si configura come elemento unico ed insostituibile, determinato da proprietà e caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) esclusive difficilmente riscontrabili nella loro singolarità in altri immobili, premesso quanto sopra ogni riflessione che genera il valore di stima deve svilupparsi in ragione delle peculiarità che contraddistinguono il bene in fase di stima. Che il parametro adottato ai fini della individuazione della superficie commerciale è il parametro metro quadro come da indicazioni della norma UNI 10750/2005. Che per la determinazione del *...valore di mercato...* *(cfr. quesito al terzo capoverso)* degli immobili si è usato il metodo diretto o sintetico comparativo. Che per il fabbricato di cui alla scheda 4-A il valore ottenuto comparando beni simili, è stato decurtato di un valore pari al costo da sostenere per ricondurre l'immobile nella condizione di equivalenza con i beni dello stesso segmento di mercato oggetto di comparazione, come meglio evidenziato nella relativa scheda.

LOTTO-1-

Scheda 4 A Immobile–in Buti Via di Panicale n. 14 Appartamento



p.1° , sottotetto e locali di sgombero. Al c.f. foglio 13 mapp. 225 sub.8,6.

Valore di mercato tenuto conto della natura e dello stato **118.388,00**

Parti comuni: sub 10 della particella 225 passo carrabile a comune B.C.N.C a servizio dei sub 8,9 e del mapp. 681 sub 3.

CONSISTENZA: Trattasi di appartamento di civile abitazione posto su due piani fuori terra, da terra tetto con accesso diretto dalla Via Panicale al n° civico 14 e accesso a tergo da Via del Campaccio. Esso è costituito a piano terra da locale usato a lavanderia, e ripostiglio sottoscale, oltre a due locali di sgombero, gli stessi accessibili direttamente anche dalla via Panicale ai n° 12 e 10, oltre a scale per accesso al piano primo ove trovasi, due disimpegni, ripostiglio, tinello, tre camere, locale senza permanenza di persone, scale per accesso alla soffitta non abitabile. L'unità immobiliare è priva di servizio igienico, e senza locale cottura.

Fa inoltre parte della presente stima resede esclusivo, posto a tergo ed accessibile sia dalla unità immobiliare al piano terra sia da via del Campaccio a mezzo di resede a comune.

Precisazioni sulla consistenza. A seguito delle demolizioni delle superfetazioni abusive l'unità immobiliare di civile abitazione si è venuta a trovare senza servizio igienico e senza zona cottura, e si è venuta a trovare con strutture residue della demolizione. Tale condizione pone il bene senza riferimento di beni simili comparabili in tema di valore. Nella **Scheda 4°A** in fase di stima si è individuato il valore di €. 46.527/00, (vedi allegato17) quale stima dei costi necessari a ricondurre il bene nella condizione di equivalenza con beni dello stesso segmento di mercato oggetto di comparazione.



Bene conforme urbanisticamente al Permesso a Costruire in Sanatoria N. 3/2018 del 27/03/2018.

Bene conforme alle planimetrie catastali nel giusto conto ai sig. [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] nella quota di 1/3 ciascuno indiviso. Il bene è pervenuto ai sig. [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per successione in morte della madre [REDACTED] detta successione è stata trascritta. Non è stata eseguita la trascrizione della accettazione tacita della eredità.

Quindi non vi è continuità nelle trascrizioni per mancanza della trascrizione della accettazione tacita della eredità.

Scheda 4B – Immobile in Buti Via di Panicale area di risulta fabbricato pericolante demolito a seguito di ordinanza sindacale. Al C.F. foglio 13 mapp. 225 sub.9, mq. 119 di Sul, graffato alla particella 681 sub 3. Parti comuni: sub 10 della particella 225 passo carrabile a comune B.C.N.C a servizio dei sub 8, 9 e del mapp. 681 sub 3.

Valore di mercato tenuto conto della natura e dello stato **€. 14.492,00**

Trattasi di area libera di forma rettangolare, posta in fregio alla strada comunale Via di Panicale a sud del numero civico 10, composta da area edificabile e resede a tergo.

Essa è costituita da area residua di fabbricato demolito a seguito di ordinanza sindacale, poiché pericolante, la cui demolizione è stata eseguita con SCIA edilizia n°62/2014, E successiva emissione di autorizzazione alla ricostruzione pari volume e pari SUL, come da DETERMINA N. 228 15/05/2014 del Comune di Buti.



Ad essa vi si accede a ovest dalla strada comunale via di Panicale, e a nord da accesso in via del Campaccio, e quindi a mezzo di resede a comune e resede privato. *(vedi grafico allegato 15 A).*

L'area è conforme agli atti urbanistici/ edilizi comunali.

Sul lato EST il confine catastale, non coincide con il confine di fatto

Riscontrabile sui luoghi. *(vedi allegato 15 A).*

Conforme agli atti catastali, nel giusto conto ai sig. [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] nella quota di 1/3 ciascuno indiviso.

Il bene è pervenuto ai sig. [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per successione in morte della madre [REDACTED], detta successione è stata trascritta. Non è stata eseguita la trascrizione della accettazione tacita della eredità.

Quindi non vi è continuità nelle trascrizioni per mancanza della trascrizione della accettazione tacita della eredità.

LOTTO -2- Scheda 4C- Immobile in Bientina loc. Botronai area agricola. Al C.T. foglio 11 mapp.70, mq. 3.520.

Valore di mercato tenuto conto della natura e dello stato **€. 5.180/000**

Trattasi di area libera incolta a destinazione agricola, posta in pianura ai limiti del confine con i comuni di Bientina e Buti. Facilmente raggiungibile a mezzo di strada vicinale. Superficie catastale mq. 3.520, Il Regolamento urbanistico prevede interventi edilizi legati a piani di miglioramento aziendali, ed installazione di piccoli manufatti (mq.12) per conduzione degli orti.

Essa è rappresentata al catasto terreni del comune di Bientina nel giusto conto, a [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] in quota indivisa di



1/3 ciascuno.

Il bene è pervenuto ai sig. [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per successione in morte del padre [REDACTED] e della madre [REDACTED] detta successione è stata trascritta. Non è stata eseguita la trascrizione della accettazione tacita della eredità.

Quindi non vi è continuità nelle trascrizioni per mancanza della trascrizione della accettazione tacita della eredità.

Lotto -3- Scheda 4D – Immobile in Buti frazione Cascine di Buti, loc il Poggio. Al C.T. foglio 22 mapp. 276-277, mq. 3.580.

Valore di mercato tenuto conto della natura e dello stato **€. 6.700/000**

Trattasi di area libera incolta a destinazione agricola, della superficie catastale di mq.3.580, posta immediatamente sopra la pianura, in zona intensamente coltivata, e di facile accesso dal limitrofo centro urbano di Cascine di Buti. Nella zona vi è insediata attività di ristoro con laghetto e pesca sportiva, corredata da percorsi pedonali e ciclabili. Il Regolamento urbanistico prevede interventi edilizi legati a piani di miglioramento aziendali, ed installazione di piccoli manufatti per conduzione degli orti.

Essa è rappresentata al catasto terreni del comune di Buti nel giusto conto, a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in quota indivisa di 1/3 ciascuno.

Il bene è pervenuto ai sig. [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per successione in morte del padre [REDACTED] e della madre [REDACTED] detta successione è stata trascritta. Non è stata eseguita la trascrizione della accettazione tacita della eredità.

Quindi non vi è continuità nelle trascrizioni per mancanza della trascrizione



della accettazione tacita della eredità.

Risposta al secondo punto del quesito

2) dica se si tratti di beni facilmente divisibili, ed in caso di risposta affermativa predisponga un progetto di divisione con indicazioni delle quote e degli eventuali conguagli in denaro spettanti ai dividendi:

Eseguite le necessarie indagini eseguiti i dovuti sopralluoghi, analizzate le consistenze, letti gli atti di causa, sentite le parti, esperito il tentativo di conciliazione si può affermare che i beni non sono facilmente e comodamente divisibili, sia strutturalmente, sia quale assegnazione equitativa.

Risposta al terzo punto del quesito

3) ove i beni non risultino comodamente divisibili ne indichi l'attuale valore di mercato, tenuto conto della natura e dello stato.

L'attuale valore di mercato dei beni oggetto di causa è risultato essere il seguente, quale somma algebrica dei valori di mercato esposti nelle schede precedenti.

LOTTO 1

Immobile Scheda 4 A.....€. 118.388/00

Immobile Scheda 4 B.....€. 14.492/00

Somma attuale valore di mercato Lotto 1.....€. 133.880/00

LOTTO 2

Immobile Scheda 4 C, attuale valore di mercato€. 5.100/00

LOTTO 3

Immobile Scheda 4 D, attuale valore di mercato€. 6.700/00



Estensione del quesito

Durante le operazioni peritali, sono emerse circostanze, non indicate dagli atti di causa, per cui il CTU si è rapportato all'Ill.mo Sig. Giudice, al fine di estendere il mandato per l'espletamento del quesito. Il quesito quindi si è esteso ai tre punti sotto indicati.

1° Attuare procedure per demolizione di fabbricato a seguito di ordinanza sindacale n. 24 del 15.04.2013

Il Comune di Buti in data 18.04.2013 ha notificato al Sig. [REDACTED] ordinanza sindacale N.24 del 15.04.2013, indirizzata ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per la messa in sicurezza e consolidamento statico di fabbricato in Via Di Panicale.

Detta circostanza è emersa durante le o.p. n° 3 del 31.03.2014. Ai fini dell'assolvimento della ordinanza sindacale in data 23.04.2014 al prot. n. 2739 del comune di Buti veniva depositata SCIA ai sensi della L.R.T. n. 1/2005 per demolizione di fabbricato oggetto della citata ordinanza. Il fabbricato oggetto di ordinanza è stato demolito invece che reso staticamente idoneo, come previsto dalla ordinanza. La scelta da parte dei proprietari circa la demolizione invece che del consolidamento, ha avuto quale fondamento l'eccessivo impegno economico da sostenere per il consolidamento, assolvendo comunque alla eliminazione del pericolo, tanto che l'amministrazione Comunale ha rilasciato all'attore ed ai convenuti certificazione di credito edilizio per ricostruzione delle volumetrie abbattute, come da Determina n. 228 del 15/05/2014. *(vedi Scia demolizione allegato 12) (vedi determina allegato 12).*

2° Definizione di condono edilizio di cui alla pratica n.134/86



depositato in Comune di Buti il 01.04.1986.

- La sig.ra [REDACTED] madre delle parti in causa, presentò domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, in data 01.04.1986 al protocollo del comune di Buti n. 2811, **Pratica n. 134/86**, inerente i beni di cui è causa.

Il comune di Buti in data 09.10.1996 ha notificato nelle mani di [REDACTED] la determinazione in via definitiva degli importi a titolo di oblazione quale contributo di concessione, che la sig. [REDACTED] ha interamente corrisposto.

Il Comune di Buti in data 09.12.1987 prot. n. 11205 ha notificato alla Sig.ra [REDACTED] richiesta di integrazione dei seguenti documenti-

- Relazione descrittiva delle opere in oggetto.
- Planimetria ed elaborati grafico in doppia copia, riguardanti l'oggetto di sanatoria opportunamente quotati.
- Documentazione fotografica a colori delle opere da sanare.
- Conteggio analitico del volume v.p.p. o superficie utile ai fini del calcolo per la determinazione dell'importo degli oneri di urbanizzazione.
- Conteggio analitico delle superfici di cui al D.M. 10.05.1977 per la determinazione del costo di costruzione.
- Prova dell'avvenuta presentazione all'UTE della pratica di accampionamento (ricevuta originale e copia dell'eventuale tipo mappale e planimetrie catastali).
- Marche da bollo da L.5.000 (€16.00) n. 4.
- Dati anagrafici e codici fiscali di eventuali comproprietari.
- Inoltre è stata richiesta Certificazione di idoneità statica.

Ciò premesso, in quanto alla definizione di cui alla domanda di condono de



quo, **Pratica n. 134/86**, si spone: - durante le o.p. le parti hanno deciso di non conseguire la relativa Concessione in sanatoria. Per il quale annullamento hanno presentato richiesta al comune di Buti (*vedi allegato 12 lettera c*), procedendo contestualmente alla demolizione delle consistenze illegittime oggetto della domanda di condono medesima. Le demolizioni sono state attuate a mezzo di SCIA edilizia prot. N. 5439 del 12/09/2017, successiva SCIA in variante a fine lavori prot. 2954 del 27.04.18 e certificazione di fine lavori in pari data prot. N. 2955. (*vedi allegato 7*), Con conseguente aggiornamento catastale.

3° Presentare sanatorie immobiliari, per difformità edilizie emerse in corso di operazioni peritali.

Nello svolgere le operazioni peritali, e dal confronto tra lo stato dei luoghi delle consistenze immobiliari oggetto di causa, e la loro rappresentazione negli atti concessori comunali, è emersa l'esistenza di porzioni di immobili urbanisticamente illegittimi, non compresi nella domanda di condono **Pratica n. 134/86**, di cui al punto 2°. Per le dette per difformità edilizie emerse in corso di operazioni peritali è stata presentata domanda di sanatoria a norma dell'art.209 della legge regione toscana n. 65/2014, con conseguente successivo rilascio del Permesso di Costruzione in Sanatoria Pratica n° 3/2018 del 27/03/2018. (*vedi allegato 8*), Per il cui rilascio si è preventivamente eseguito un ulteriore aggiornamento catastale e si è conseguita l'idoneità statica.

Le procedure di demolizioni delle consistenze oggetto di domanda di condono e le procedure di regolarizzazione delle consistenze oggetto di sanatoria, con conseguimento di Permesso a costruire in sanatoria, hanno



reso l'immobile commerciabile ed hanno permesso di calcolare l'attuale valore di mercato di cui al precedente terzo punto del quesito.

Riserve e particolarità da segnalare

L'immobile di cui alla Scheda 4 A, a seguito delle demolizioni delle superfetazioni illegittime è rimasto senza bagno e senza zona cottura, per cui nel rilasciare il Permesso a Costruire in Sanatoria il comune di Buti ha posto delle prescrizioni riportate in calce al titolo abilitativo, che ne limitano l'uso.

(vedi allegato 8)

Nell'atto di compravendita notaio Michelangeli del 22/12/1970, rep. 94945, trascritto a Pisa il 12 gennaio 1971 al n. 298 di particolare, nel quale

acquista da , una casa e un piccolo resede, si costituiscono servitù sulla proprietà residua della venditrice. *(vedi allegato*

14 A)

In quanto al bene identificato con la Scheda 4 B il confine del resede a Est non coincide con il confine catastale. *(vedi allegato 16 A)*

Note Conclusive

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari, precisando di non aver ricevuto alcun fascicolo ne documenti di atti di causa da Codesto Spett/le Tribunale.

Allega nel contempo, i verbali delle operazioni peritali, oltre all'usuale documentazione di corredo ed a quella a lui prodotta dalle parti unitamente alle memorie (e repliche) dei loro consulenti, come di seguito specificato.

Con osservanza.

(Il CTU)



Bientina 05.10.2018.

DISTINTA DEGLI ALLEGATI

Allegato -1- Udienda del 06/07/2017 di incarico

Allegato -2- Proroghe al deposito della presente ctu

Allegato -3- Nota del Dott. Notaio Calderoni Claudio.

Allegato - 4A-, 4B-, 4C-, 4D-, schede identificative dei beni in oggetto

Allegato -5- verbale delle o.p. del 22/02/17 ove si evidenzia

l'esclusione dei beni dalla ctu.

Allegato -6- Verbali delle operazioni peritali

Allegato -7- Variante Finale e certificato fine lavori delle demolizioni

Allegato -8-Permesso di costruire in sanatoria

Allegato -9- Sentenza di usucapione R.G. 1070/2016

Allegato -10- CDU beni comune di Bientina

Allegato -11- CDU beni comune di Buti

Allegato -12- Tabella riepilogo titoli edilizi

Allegato -13 – Tabelle riepilogo atti catastali, con allegati visure,
elaborato planimetrico, planimetrie, mappa.

Allegato -14 A-14 B-14 C -Tabelle riepilogo ispezioni ipotecarie con
allegati atti di provenienza, e elenco sintetico delle formalità.

Allegato – 15 A e 15 B- elaborato grafico.

Allegato -16 schema quote ereditarie-

Allegato - 17 Stima costi per allineamento valori commerciali.

Allegato – 18 Pec. Ctp parte attrice.

