

**GEOM. SCARPI ALDO**  
**Via Reno, 48 59100 PRATO**  
**Tel .0574/26154 fax 057436215**  
**e -mail :[info@scarpialdo.it](mailto:info@scarpialdo.it)**



## **PRIVACY**

### **TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA CAUSA CIVILE**

**NUMERO RUOLO GENERALE 2554/2019**

**GIUDICE ISTRUTTORE : DOTT. SIRGIOVANNI MICHELE**

**promossa da**

**(attore)**

**contro**

**(convenuto)**

**Prato, 24/12/2021**

**Il ctu**

**(Geom. Aldo Scarpi)**

**GEOM. SCARPI ALDO**  
**Via Reno, 48 59100 PRATO**  
**Tel .0574/26154 fax 057436215**  
**e-mail :[info@scarpialdo.it](mailto:info@scarpialdo.it)**



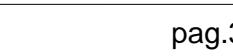
## PRIVACY



### **INDICE GENERALE**

- Quesito del Giudice	pag.3-6
- Svolgimento delle operazioni peritali	pag.6-7
- Premessa	pag.7
- Quesito n.1 -	pag.7-16
-Quesito n.2 -	pag.16-19
-Quesito n.3	pag.19-20
-Quesiti n.4 -5 -	pag.20
-Quesito n.6 -	pag.20-28
-Quesito n.7	pag.28
-Quesito n.8 - .	pag.28-35
-Quesiti n.9 10 -	pag.35
-Osservazioni dei cc.tt.pp.	pag.36

\*\*\*\*\*



**GEOM. SCARPI ALDO**  
**Via Reno, 48 59100 PRATO**  
**Tel .0574/26154 fax 057436215**  
**e –mail :[info@scarpialdo.it](mailto:info@scarpialdo.it)**



## **PRIVACY**

### **TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA CAUSA CIVILE**

**NUMERO RUOLO GENERALE 2554/2019**

**GIUDICE ISTRUTTORE : DOTT.SIRGIOVANNI MICHELE**

**promossa da**

**(attore)**

**contro**

**(convenuto)**

**Prossima udienza 19 gennaio 2022**

Il sottoscritto geometra Aldo SCARPI nato a Prato il 19 novembre 1963  
codice fiscale : SCR LDA 63S19 G999T, libero professionista con studio in  
Prato via Reno n.48, con ordinanza del Giudice Istruttore Dott.ssa Costanza  
Comunale, veniva nominato C.T.U. nella causa civile di cui all'oggetto e gli  
veniva sottoposto il seguente

#### **QUESITO:**

- 1) Individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, ne dia la rappresentazione grafica e fotografica e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura**

## **PRIVACY**

di ciascuna quota; verifichi le eventuali trascrizioni od iscrizioni esistenti

sui beni oggetto della massa da dividere e nel caso in cui accerti l'omessa citazione in giudizio di alcuno dei soggetti indicati dall'art.784 c.p.c.

sospenda immediatamente le operazioni peritali e riferisca al giudice;

**2)** Verifichi la regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili da dividere

nonché la loro commerciabilità, se essi siano stati regolarmente accatastati, se lo stato di fatto corrisponda a quello rappresentato nelle

planimetrie depositate all'atto dell'accatastamento e se vi sia

corrispondenza fra le intestazioni dei cespiti risultanti dai registri

immobiliari e quelle catastali (cfr. art. 19 d.l. 31-05-2010 n. 78 convertito

con legge 30-07-2010 n.122) e in caso di rilevata difformità il c.t.u. informi

il giudice delle necessarie procedure di accatastamento e/o rettifica e

aggiornamento dei dati catastali e del relativo costo; ove vengano

riscontrati abusi edilizi, fornisca ogni utile elemento per la sanatoria precisando il relativo costo e provveda agli adempimenti conseguenti (cfr.

d.p.r. 6-6-2021 n.380 e normativa regionale) informando previamente il

giudice;

**3)** riferisca circa la regolarità dei passaggi nel ventennio, nonché circa

l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente in caso di vendita, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine

edificatoria degli stessi ovvero connessi con il loro carattere storico-

artistico (v. art. 15 d. lgs. 12-1-2004 n.42) oppure derivanti da interventi di

bonifica ambientale (v. art. 253 d. lgs. 3-4-2006 n.152) nonché quelli che

## **PRIVACY**

risulteranno opponibili all'acquirente (es. assegnazione della casa familiare ex art.155 quater c.c., sussistenza del diritto di abitazione ex art. 540 II co. c.c.);

**4)** accerti se i beni immobili siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

**5)** ove richiesto dalla legge, acquisisca o predisponga il documento di certificazione energetica;

**6)** specifichi l'attuale valore di mercato dei cespiti indicando i parametri utilizzati per la stima;

**7)** riferisca circa lo stato di possesso dei beni con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati e della misura del canone corrisposto prendendo in considerazione anche il diritto di abitazione quale coniuge superstite di xxxxxxxxxxxxxxxx;

**8)** ove i beni siano utilmente divisibili secondo le quote di spettanza di ciascun venditore, predisponga uno o più progetti divisionali specificando gli eventuali conguagli in denaro e, ove sia prevista la costituzione si servitù, tenendo altresì conto della incidenza economica di tali pesi sui singoli lotti che dovrà essere chiaramente esplicitata;

**9)** nel caso in cui, ai fini della divisibilità, sia necessario costituire servitù ne specifichi l'oggetto e riproduca in apposita planimetria il percorso dettagliato delle stesse evidenziando inoltre tutte le misure necessarie ai fini della eventuale costituzione del relativo diritto a carico del fondo individuato come servente a favore di quello individuato come dominante – ad es. demolizioni di manufatti o di piante; costruzione di nuove opere;

## **PRIVACY**

presentazione di domanda di apertura di nuovo passo carraio, in tal caso

accertandone previamente la accoglità presso gli uffici competenti – nonché i costi derivanti;

**10)** in caso di ritenuta indivisibilità dei beni, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità.

Prestando giuramento di rito nell'udienza del 14 luglio 2021, di seguito si riassumono le parti salienti.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il ctu. comunicava per pec ai cc.tt.pp. l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 26 luglio 2021 alle ore 10:00 sui luoghi di causa.

A seguito della richiesta di posticipare l'inizio delle operazioni peritali comunicata per pec allo scrivente da parte del ctp xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per impegni assunti in precedenza il ctu posticipava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 28 luglio 2021 alle ore 9:30 sui luoghi di causa.

Lo scrivente leggeva ai cc.tt.pp. il quesito posto dal G.I.

Durante l'accesso all'immobile e pertinenze, alla presenza dei periti di parte nominati per la parte attrice xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e per la parte convenuta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, del mio collaboratore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, lo scrivente prendeva visione dei luoghi e provvedeva alle misurazioni dei luoghi scattando la necessaria documentazione fotografica. (vedi allegato n.2).-

Le attività peritali proseguivano il giorno 29 novembre 2021 alle ore 17:30 sui luoghi di causa al fine di una verifica delle misurazioni alla presenza del

## **PRIVACY**

mio collaboratore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx |

cc.tt.pp. non erano presenti ma inviano una pec dove autorizzavano il ctu al controllo delle misurazioni effettuate senza la presenza dei cc.tt.pp.

Prima di procedere alla risposta del quesito lo scrivente trascrive quanto segue:

### **PREMESSA**

Al fine della relazione della presente perizia il sottoscritto ha proceduto ad

indagini sui luoghi nonché presso gli uffici competenti e precisamente :

- Al Comune di Calenzano, ufficio urbanistica, è stato estratto copia della licenza edilizia, di condono edilizio e verificato la presenza di vincoli;
- All'Agenzia del Territorio di Prato è stato ritirato l'estratto di mappa catastale, le visure catastali e le planimetrie, al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Prato e Firenze sono state eseguite visure ipotecarie nel ventennio.

### **CIO' PREMESSO**

Esaminati gli atti di causa, sentiti i ctp e sulla base delle indagini ritenute opportune presso gli uffici pubblici può rispondere al quesito:

### **RISPOSTA AI QUESITI PREPOSTI**

- 1) "Individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, ne dia la rappresentazione grafica e fotografica e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota; verifichi le eventuali trascrizioni od iscrizioni esistenti sui beni oggetto della massa da dividere e nel caso in cui accerti l'omessa**

## **PRIVACY**

*citazione in giudizio di alcuno dei soggetti indicati dall'art.784 c.p.c.*

*sospenda immediatamente le operazioni peritali e riferisca al giudice”;*

**Identificazioni dei beni oggetto di stima:**

Il compendio dei beni oggetto di stima comprende i seguenti cespiti:

Fabbricato per civile abitazione del tipo terra tetto a schiera posto nel

Comune di Calenzano, in zona semiperiferica residenziale avente  
accesso dalla via Parini n.12 e da via Silvio Pellico n.11/A e

precisamente:

**Descrizione dei beni e dati catastali (vedi allegato n.2)**

**1)** Unità immobiliare per civile abitazione disposta nel suo insieme da due piani fuori terra oltre soffitta accessibile da botola e piano seminterrato, composta al piano seminterrato da un vano ad uso autorimessa, una cantina e quattro locali ripostiglio di cui due avente accesso dalla rampa sul tergo; al piano terra tre vani oltre cucina, ingresso, bagno, disimpegno, piccola corte anteriore su via Parini, resede tergale sul quale insiste, in parte, una vano ad uso lavanderia, rampa, piazzale con accesso carrabile e pedonale da via Silvio Pellico n.11/A, al piano primo, da scala interna, ingresso, quattro vani oltre cucina, doppi servizi, due terrazzi frontali, un terrazzo tergale. e una soffitta avente accesso da botola posta all'interno dell'ingresso del piano primo.

Confini nel suo insieme: Via Parini, Via Silvio Pellico, prop.

xxxxxxxxxxxxxx, s.s.a.

**2)** autorimessa composta da unico vano, al piano seminterrato del fabbricato di cui al paragrafo precedente, con accesso attraverso rampa

**GEOM. SCARPI ALDO**  
**Via Reno, 48 59100 PRATO**  
**Tel .0574/26154 fax 057436215**  
**e –mail :[info@scarpialdo.it](mailto:info@scarpialdo.it)**



## PRIVACY

carrabile e piazzale da via Silvio Pellico n.11/A.

Confini nel suo insieme: residua proprietà del bene descritto al paragrafo 1,  
da più lati,s.s.a.

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Firenze, Catasto

Fabbricati di Calenzano i beni risultano rappresentati in conto ai signori

xxxxxxxxxxxxxx, nato a Calenzano il 30/01/1965, codice fiscale  
:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/3, xxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a

Calenzano il 10/01/1963, codice fiscale : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,  
proprietà per 1/3; xxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Calenzano il 04/03/1939,

codice fiscale : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà per 1/3  
rappresentati nel **foglio di mappa 61 particella 546:**

**sub.1**, via Giuseppe Parini n.12, piano T-1-S1, categoria A/3, classe 3,  
vani 14, superficie catastale totale 278 mq., totale escluse aree scoperte  
248 mq.e rendita catastale €. 1.409,93 (**bene descritto al paragrafo 1**);

**La planimetria catastale dell'abitazione (sub.1) non risulta conforme  
con lo stato di fatto in quanto non è stata rappresentata la soffitta.**

Da accertamenti eseguiti all'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Prato  
risulta che una porzione di resede tergale e precisamente quella che in  
parte occupa il passo carrabile non è di proprietà dei signori  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ma risulta della  
confinante xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Firenze il  
15/06/1961, come da atto notaio Mario Muscariello di Prato del  
30/11/2017 rep.1845/1345, trascritto a Prato l'11/12/2017 al n.9052 di  
formalità.**(vedi allegato n.5)**

## **PRIVACY**

**L'area urbana in questione è rappresentata al Catasto Fabbricati di Calenzano nel foglio di mappa 61 particella 929.**

**Tuttavia la signora xxxxxxxxxxxxxxxxx, pur essendo proprietaria dell'area urbana sopra descritta, non può accedere a tale area in quanto già inglobata con muretto di recinzione e rete metallica nella proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.**

**Lo scrivente precisa che la situazione di fatto sopra descritta era già presente nella planimetria depositata in catasto alla data del 31/10/1989. (vedi allegato n. 6 )**

**sub.2, via Giuseppe Parini n.12, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq.35, dati di superficie 38 mq. e rendita catastale €. 220,53 (bene descritto al paragrafo 2);**

### **Descrizione e consistenza degli immobili:**

#### **Fabbricato per civile abitazione del tipo terra tetto a schiera:**

##### **Caratteristiche sommarie:**

Porzione di fabbricato di tipo medio e di vecchia costruzione elevato su due piano fuori terra, oltre soffitta e un piano seminterrato costituito in parte da locali accessori ed in parte autorimessa, senza ascensore: il tutto a civile abitazione.

##### **Descrizione della zona:**

L'abitazione di tipo terra tetto a schiera, di un edificio residenziale direttamente raggiungibile da via G. Parini n.12 e anche da via Silvio Pellico n.11/A.

La zona, semiperiferica, è prettamente residenziale completamente

## **PRIVACY**

urbanizzata, servita da infrastrutture primarie e secondarie, viabilità con strada comunale asfaltata e dotata di marciapiedi, mezzi pubblici e attività commerciali nelle immediate vicinanze.

Nel complesso la zona è da ritenersi di pregio.-

**Caratteristiche costruttive fabbricato :**

Fabbricato di tipo medio-economico con struttura in elevazione prevalentemente in muratura, (mattoni pieni) e con tamponamenti parte in mattoni pieni e parte in mattoni forati. I solai sono stati realizzati in latero-cemento. Il tetto a capanna è in latero - cemento e sovrastante manto di copertura in laterizio.

**Finiture Esterne:**

Il fabbricato nel complesso è in buono stato di manutenzione, ad eccezione del terrazzo tergale al piano primo, con prospetti intonacati e tinteggiati, terrazzi con pavimento in cotto e ringhiere in ferro, rampa di accesso in porfido spaccato

**Caratteristiche costruttive :**

Portoni di ingresso in legno e vetri, pavimenti in ceramica decorata ai piani seminterrato e terra, in monocottura e parquet al piano primo, rivestimenti dei servizi e delle cucine in ceramica decorata, pareti intonacate a civile e tinteggiate, scala di accesso al piano seminterrato rivestita con scalini in cotto, scala di accesso al piano primo rivestita con scalini in pietra serena, infissi interni con porte il legno di colore marrone, infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane in legno di colore marrone.

Si precisa che gli infissi esterni al piano terra sono dotati di inferiate in

## **PRIVACY**

ferro.

I servizi, sono completi di apparecchi idrosanitari quali vaso, bidè, lavabo, doccia e rubinetteria corrente.-

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con salvavita e unica utenza,

l'impianto del riscaldamento è singolo a metano con n.2 utenze una per il piano terra e l'altra per il piano primo, con elementi radianti in lega di ghisa.

Attualmente l'impianto del riscaldamento per il piano primo non è funzionante e l'utenza risulta chiusa.

Lo scrivente precisa che sono presenti due caldaie murali una a servizio del piano terra, posizionata nel ripostiglio esterno, l'altra a servizio del piano primo posizionata in soffitta.

L'impianto idro-sanitario è del tipo sottotraccia con unica utenza.

### **Descrizione soffitta:**

La soffitta, suddivisa in tre vani comunicanti fra di loro è situata al piano secondo ed ultimo del fabbricato, raggiungibile da botola al piano primo

### **Caratteristiche costruttive soffitta:**

Il solaio della soffitta è in parte praticabile, realizzato con battuto di cemento ed in parte non praticabile, il solaio in copertura è stato realizzato con travetti del tipo "Varese" e tavelloni in laterizio con la presenza di n.2 lucernari, le pareti sono intonacate ma non tinteggiate.

E' presente l'impianto elettrico e la caldaia murale a servizio del piano primo.

### **Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato nel complesso è da ritenersi buono.-**

## **PRIVACY**

Durante il sopralluogo, si è potuto constatare la presenza di tracce di umidità al soffitto e parete del piano primo, dovute da copiose infiltrazioni dalla copertura (vedi documentazione fotografica da n.34 a n.38).

### **DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI:**

Alla data del sopralluogo gli immobili erano abitati

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx come risulta dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Calenzano

l'8/11/2021

### **INQUADRAMENTO URBANISTICO – Regolamento Urbanistico**

Art.37 Insediamenti consolidati – Classificazione e regolamentazione degli interventi B. ZONA B2 oltre agli interventi indicati per la zona B1 è consentito:

la ristrutturazione edilizia (art.39, comma 1, punti da 1.4 a 1.4.2.4.);

la sopraelevazione degli edifici monopiano con destinazione d'uso residenziale inseriti in un contesto urbano caratterizzato da edifici a due o più piani senza incremento della superficie coperta e fino al rialzamento di un intero piano dell'edificio esistente;

le adduzioni volumetriche pari al 15% del volume esistente fino a non superare il rapporto di copertura del 50% del lotto di pertinenza; tale ampliamento dovrà essere in comunione o in aderenza con edificio esistente e rispettare quanto disposto all'articolo 14 comma 3 lettere g e h e all'articolo 23 quater delle presenti norme.

**Immobile di rilevante valore storico e ambientale** (art.120 del R.U.)

### **VINCOLI:**

**GEOM. SCARPI ALDO**  
**Via Reno, 48 59100 PRATO**  
**Tel .0574/26154 fax 057436215**  
**e –mail :info@scarpialdo.it**



## PRIVACY

**Paesaggistico**

Vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. 22/01/04  
n.42 (D.M. 13/02/1967 – zona panoramica Calenzano)

**Sismico**

Vincolo sismico zona 3S ai sensi della deliberazione G.R. n.431 del  
19/06/2006  
Si precisa che gli immobili sono compresi nel territorio interessato dal  
Consortio di Bonifica 3 Medio Valdarno ed è soggetto al pagamento del  
tributo.-

### ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' E TITOLARIETA' DEI BENI

I beni sono pervenuti ai signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
in virtù dei seguenti titoli:

successione intestata xxxxxxxxxxxxxxxxxx apertasi in data 30 aprile 1996  
al n.90 vol.583, registrata all'Ufficio del Registro di Prato in data 10

dicembre 1997 e trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Prato

**in data 23/01/1999 alla formalità n.666**

Le quote sono state devolute per legge :

1/3 di proprietà al coniuge superstite xxxxxxxxxxxxxxxxx;

1/3 di proprietà al figlio xxxxxxxxxxxxxxxxx;

1/3 di proprietà alla figlia xxxxxxxxxxxxxxxxx.

È presente nel quadro "D" della **nota di trascrizione il diritto di abitazione a favore del coniuge ex art.540 del C.C. (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)**  
sull'immobile identificato nel **foglio di mappa 61 p.lla 546 sub.1 (ex scheda**

**GEOM. SCARPI ALDO**  
**Via Reno, 48 59100 PRATO**  
**Tel .0574/26154 fax 057436215**  
**e –mail :info@scarpialdo.it**



## PRIVACY

n.67473/1989). Lo scrivente precisa che non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità. Al signor xxxxxxxxxxxxxxxxx i beni pervennero dal signor xxxxxxxxxxxxxxxxx Con atto notaio Salani del 21/05/1973 rep.7226 registrato a Firenze l'11/06/1973 al n.6473, al signor xxxxxxxxxxxxxxxxx i beni pervennero dalla Cooperativa Edificatrice A.C.L.I Calenzano Soc. Coop. a Responsabilità Limitata con atto di assegnazione notaio Salani del 18/12/1966 rep.581, registrato a Empoli il 07/01/1967.

### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**Negativo aggiornamento repertori al 22/07/2021**

### DIRITTO DI ABITAZIONE

**TRASC.666 DEL 23/01/1999**

Atto amministrativo successione del 10/12/1997 Ufficio del Registro di Prato n.90 vol.583.

Grava diritto di abitazione a favore del coniuge xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ex art. 540 del c.c. sui beni in Calenzano Via Parini n.12

**Opponibile ai terzi.**

**ISCRIZIONI aggiornamento repertori al 22/07/2021**

**ISCR. 1052 DEL 10/07/1995**

Rif. Iscr. 881 del 06/06/1995  
Atto pubblico notaio Sordi Riccardo del 22/05/1995 rep. 24834.

IPOTECA VOLONTARIA £. 500.000.000

LINEA CAPITALE £. 200.000.000  
DURATA 10 ANNI DAL 01/05/1995.

**GEOM. SCARPI ALDO**  
**Via Reno, 48 59100 PRATO**  
**Tel .0574/26154 fax 057436215**  
**e –mail :[info@scarpialdo.it](mailto:info@scarpialdo.it)**



## PRIVACY

F/ CASSA DI RISPARMIO DI PRATO S.P.A. SEDE PRATO P.1/1

C/ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx n.a Calenzano il 13/05/1934 P.1/1

Grava sui beni in Calenzano Via Parini n.12

Il sig.xxxxxxxxxxxxxxxxxx interviene all'atto quale titolare della ditta individuale "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx" sede Calenzano via Giusti n. 31. La presente nota in correzione si è resa necessaria in quanto nella medesima l'individuazione dell'immobile ipotecato è erroneamente avvenuta mediante l'uso dei subalterni letterali A-B- e C da ritenersi provvisori e non con gli estremi di protocollo delle planimetrie catastali.

F. 61 dalla P.Ila 546 via Parini n.12, P.T-1, A/3, cl.3, V.9. In data 31/10/89 per ampliamento è stata necessariamente presentata presso l'U.T.E. di Firenze denuncia a variazione con mod. D elaborato planimetrico e planimetrie protocollate ai n.ri 067473 e n. 067474

**Ipoteca figurativa non più afflittiva**

**ISCR. 881 DEL 06/06/1995**

**Rif. Iscr. 1052 DEL 10/07/1995**

Atto notarile pubblico notaio Sordi Riccardo del 22/05/1995 rep. 24834.

**IPOTECA VOLONTARIA £. 500.000.000**

**LINEA CAPITALE £. 200.000.000**

Durata 10 anni dal 01/05/1995.

F/ CASSA DI RISPARMIO DI PRATO S.P.A. SEDE PRATO P.1/1

C/ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx n. a Calenzano il 13/05/1934 C.F.  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx , P.1/1.

**Ipoteca figurativa non più afflittiva**

**GEOM. SCARPI ALDO**  
**Via Reno, 48 59100 PRATO**  
**Tel .0574/26154 fax 057436215**  
**e –mail :[info@scarpialdo.it](mailto:info@scarpialdo.it)**



## PRIVACY

**ISCR. 882 DEL 10/07/2014**

Altro Atto del 04/07/2014 emesso da EQUITALIA CENTRO S.P.A. sede Firenze rep. 826/4114.

**F/ EQUITALIA CENTRO S.P.A** sede Firenze, V.le Matteotti 16 **P.1/3**

**C/ xxxxxxxxxxxxxxxxxx n. a Calenzano il 30/01/1965 P.1/3**

**IPOTECA LEGALE** ruolo ( art. 77 del D.P.R. N.602 DEL 1973)

di € 66.028,38 di cui in linea capitale €. 33.014,19

**Grava su N.C.E.U. CALENZANO F. 61 P.Ila 546 sub.1, A/3, v. 14,0.**

**2) "Verifichi la regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili da dividere nonché la loro commerciabilità, se essi siano stati regolarmente accatastati, se lo stato di fatto corrisponda a quello rappresentato nelle planimetrie depositate all'atto dell'accatastamento e se vi sia corrispondenza fra le intestazioni dei cespiti risultanti dai registri immobiliari e quelle catastali (cfr. art. 19 d.l. 31-05-2010 n. 78 convertito con legge 30-07-2010 n.122) e in caso di rilevata difformità il c.t.u. informi il giudice delle necessarie procedure di accatastamento e/o rettifica e aggiornamento dei dati catastali e del relativo costo; ove vengano riscontrati abusi edilizi, fornisca ogni utile elemento per la sanatoria precisando il relativo costo e provveda agli adempimenti consequenti (cfr. d.p.r. 6-6-2021 n.380 e normativa regionale) informando previamente il giudici";;**

### REQUISITI URBANISTICI

Per l'accertamento della conformità urbanistica è stata eseguita ispezione presso L'archivio Generale e l'Ufficio Tecnico del Comune di Calenzano ed

## **PRIVACY**

è emerso quanto segue:

-che il fabbricato fu edificato in data antecedente al 1° settembre 1967 in virtù della licenza edilizia n.299 del 01/10/1959 e successiva licenza edilizia pratica n.240/1977, n.207 del 20/10/1978 e successiva variante in corso d'opera pratica edilizia n.259/1979, n.156 del 22/07/1980.

- che a seguito di difformità eseguite successivamente ai titoli abilitativi è stata rilasciata dal Comune di Calenzano la concessione edilizia in sanatoria n.0334/96 del 25/06/1996 e ritirata in data 27/06/1996, relativa alla domanda di condono edilizio L.47/85 n.704 del 29/03/1986, protocollo n.6717. (**vedi allegato n.7**)

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile il 30/01/1960.

-che da un raffronto con lo stato dei luoghi e i grafici, relativi alla concessione edilizia in sanatoria sopra descritta sono emerse le seguenti difformità:

-che si sono riscontrati lievi errori di rilievo materiali che non comportano difformità incidenti sui carichi urbanistico-edilizi (superficie, volume e altezza);

-che risulta realizzato senza titolo abilitativo, sul prospetto tergale una piccola tettoia sopra la porta.

Pertanto sarà necessario presentare al Comune di Calenzano una istanza di rettifica per le misure errate.

Per la tettoia si rende necessaria la sua demolizione o qualora ne ricorrono i presupposti presentare una sanatoria, tenuto conto anche del vincolo paesaggistico.

## **PRIVACY**

### **COSTI PER REGOLARIZZARE LA CONFORMITA'**

#### **CATASTALE ED URBANISTICA**

I costi per l'istanza di rettifica degli errori di rilievo si possono stimare in complessivi €.1.200,00 oltre diritti di segreteria per €.150,00.

Il costo per la demolizione della tettoia e trasporto dei materiali in pubblica discarica, riprese alla facciata, intonaco, uniformante e tinteggiatura si possono stimare in complessivi €.2.000,00

Ai sensi e per gli effetti dell'art.29 della legge 27/02/85 n.52 e ai fini della continuità storica:

- a) Che non risulta inserito nella banca dati del Catasto Fabbricati l'elaborato planimetrico con la rappresentazione del bene comune non censibile;
- b) Che la planimetria catastale dell'autorimessa e i dati catastali indicati, a pagina 9 della presente relazione, sono conformi, secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia catastale, allo stato di fatto dell'immobile;
- c) Che la planimetria catastale dell'abitazione non è conforme secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia catastale, allo stato di fatto dell'immobile in quanto non risulta rappresentata la soffitta al piano secondo.
- d) Che per ottenere la conformità catastale occorre inserire l'elaborato planimetrico con la creazione del bene comune non censibile, presentare la variazione per ampliamento della planimetria dell'abitazione.

**GEOM. SCARPI ALDO**  
**Via Reno, 48 59100 PRATO**  
**Tel .0574/26154 fax 057436215**  
**e –mail :[info@scarpialdo.it](mailto:info@scarpialdo.it)**



## PRIVACY

Il costi si possono stimare in complessivi €. 600,00 oltre diritti erariali  
€.50,00.

### Riepilogo dei costi:

rettifica degli errori di rilievo \_\_\_\_\_ €.1.350,00

demolizione tettoia \_\_\_\_\_ €. 2.000,00

EP. , bcnc e planimetria a variazione \_\_\_\_\_ €. 650,00

Totale costi \_\_\_\_\_ €.4.000,00

**3) "riferisca circa la regolarità dei passaggi nel ventennio, nonché circa l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente in caso di vendita, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi ovvero connessi con il loro carattere storico-artistico (v. art. 15 d. lgs. 12-1-2004 n.42) oppure derivanti da interventi di bonifica ambientale (v. art. 253 d. lgs. 3-4-2006 n.152) nonché quelli che risulteranno opponibili all'acquirente (es. assegnazione della casa familiare ex art.155 quater c.c., sussistenza del diritto di abitazione ex art. 540 II co. c.c.)";**

### **DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI:**

Alla data del sopralluogo gli immobili erano abitati dalla signora

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx da suo figlio xxxxxxxxxxxxxxxx come risulta dal certificato di residenza rilasciato dal Comune d Calenzano l'8/11/2021.

Come è emerso dal titolo di provenienza **l'immobile rappresentato**

**al Catasto Fabbricati di Calenzano nel foglio di mappa 61 p.lla 546**

**sub.1 (ex scheda n.67473/1989) è gravato dal diritto di abitazione ex art. 540 del c.c. a favore del coniuge xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.**

## **PRIVACY**

Non si sono rilevati vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni. Non si sono riscontrati interventi di bonifica ambientale.

**4) "accerti se i beni immobili siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità";**

I beni non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità";

**5) "ove richiesto dalla legge, acquisisca o predisponga il documento di certificazione energetica";**

Lo scrivente ritiene in questa fase di non produrre l'attestato di prestazione energetica per i seguenti motivi:

Rilevata la non conformità della planimetria catastale dell'unità immobiliare rappresentata al Catasto Fabbricato nel foglio di mappa 61 particella 546 sub.1 si ritiene inutile fare il c.d. APE, perché prima sarà necessario presentare la planimetria a variazione per ampliamento e considerato che per la variazione in ampliamento c'è la necessità di sostituire il subalterno avremmo un APE non più valido. Pertanto prima si dovrà procedere alla presentazione della variazione catastale e dopo si potrà presentare l'APE (attestato di prestazione energetica).

**6) "specifichi l'attuale valore di mercato dei cespiti indicando i parametri utilizzati per la stima";**

### **METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA**

La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto ed analitico.

## **PRIVACY**

Specificatamente, in considerazione delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, dello scopo della valutazione (determinazione del valore di mercato del bene oggetto di causa), nonché della presenza di un mercato che consente l'individuazione di una serie di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione, si è ritenuto che il procedimento più idoneo sia quello diretto, che si estrinseca nella individuazione di prezzi o valori noti riferiti a beni immobili simili o assimilabili a quelli oggetto di valutazione, mediante l'individuazione, l'omogeneizzazione e la successiva ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano per un'adeguata comparazione, qualitativa e quantitativa, con i beni da valutare.

In particolare, la suddetta comparazione è stata eseguita o facendo riferimento ad immobili analoghi ad epoche prossime a quelli oggetto di valutazione, oppure in base a dati desunti ed afferenti ad unità simili, rilevati tramite le schede di rilevazione OMI .-

Nello specifico, considerate le particolari condizioni di mercato è stato adottato il PROCEDIMENTO COMPARATIVO PLURIPARAMETRICO derivato da quello denominato MARKET COMPARISON APPROACH (MCA). L'M.C.A. è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato immobiliare, che possono essere individuate come segue:

## **PRIVACY**

- **quantitative**, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale o discreta, individuata da una specifica unità di misura corrente (superficie, percentuale, numero, etc.);
- **qualitative ordinabili**, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta caratterizzata da appositi nomenclatori (es.: scadente, normale, ottimo);
- **qualitative non ordinabili**, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (es.: presente, non presente).

L'entità con cui ciascuna caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal così detto **"prezzo marginale"**, cioè quel prezzo che esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare dell'unità di riferimento della caratteristica considerata.

In tal modo si può procedere alla costruzione di una scala di merito molto rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale per ciascuna caratteristica considerata; attraverso tale scala si effettuerà quindi il confronto fra l'immobile oggetto di stima (subject) e gli immobili presi a confronto (comparables), associando i relativi punteggi o quantità ai suddetti apprezzamenti.

### **SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE**

## PRIVACY

### MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
(*) dati obbligatori per i conteggi (se non rilevabili, inserire valori pari al soggetto)	<b>IMG</b>	Foto	Foto	Foto	Foto	
Provincia	FI	FI	FI			<b>FIRENZE</b>
Comune	CALENZANO	CALENZANO	CALENZANO			<b>CALENZANO</b>
Frazione / Località						
Indirizzo	Via Bellini		Via Bellini			<b>VIA PARINI N.12</b>
Latitudine						
Longitudine						
Zona	Semicentrale	Semicentrale	Semiperiferica			<b>Semiperiferica</b>
Origine del dato	Sito internet	Sito internet	Sito internet			
Fonte	www.immobiliare.it/annuncio/87793610	www.immobiliare.it/annuncio/42362585	www.casa.it/immobili/42214331			
* Data (mesi) (n)	2	1	2			
Descrizione	Terratetto libero su tre lati di mq.230, ingresso, cucina, cucinotto, due soggiorni, tre camere, cameretta, due bagni, balcone, soffitta, lavanderia, ripostiglio, resede carribile, giardino tergale.Già suddiviso funzionalmente in due appartamenti P.T.-1	In ottimo contesto, tranquillo, vicino ai servizi con giardino e garage. Appartamento piano ultimo in piccola palazzina, composto da cucina abitabile, ripostiglio, disimpegno, tre camere, balcone, doppi servizi, balcone, oltre soffitta	Terratetto disposto su due livelli, composto al piano etra da ingresso, su ampio soggiorno, ripostiglio e cucina abitabile con accesso a resede con affacci interni. Al piano primo da due vani, balcone, servizio, nella mansarda lo studio abitabile, Compresa un garage.			
Disponibilità	libero	Libero	Libero			<b>Abitato da proprietario</b>
Anno di costr./ristruttur.	1948	1980	1980			<b>1960</b>
Qualità tipologica	Medio	Medio	Medio			<b>Medio</b>
Stato manutenz. fabbricato	medio	Massimo	Massimo			<b>Medio</b>
* Stato manutenz. unità imm.	Medio	Medio	Massimo			<b>medio</b>
* Dotazione impiantistica	Medio	Massimo	Minimo			<b>Medio</b>
Livello finiture	Medio	Medio	Medio			<b>Medio</b>
* N° servizi igienici	2	2	1			<b>1</b>
* Livello piano (n)	0	3	1			<b>0</b>
* Ascensore	Non presente	Non presente	Non presente			<b>Non presente</b>
Efficienza energetica	G	G	G			<b>G</b>
Esposizione	medio	Medio	Massimo			<b>medio</b>
Luminosità	medio	Medio	Massimo			<b>medio</b>
Funzionalità	medio	Medio	Medio			<b>medio</b>
Panoramicità	medio	Medio	Massimo			<b>medio</b>
* Box/posto auto coperto (n)	0	1	1			<b>1</b>
* Sup.commerciale (mq)	<b>230</b>	110	105			<b>322</b>
* Prezzo richiesto	€ 320.000	€ 285.000	€ 279.000			
Sconto (eventuale)	5%	5%	5%			
Prezzo scontato	€ 304.000	€ 270.750	€ 265.050			

**GEOM. SCARPI ALDO**  
**Via Reno, 48 59100 PRATO**  
**Tel .0574/26154 fax 057436215**  
**e –mail :info@scarpialdo.it**



## PRIVACY

### Tabella dei dati

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 304.000	€ 270.750	€ 265.050			
Data (mesi) (n)	2	1	2			
Sup. comm. (mqe.)	230	110	105			322
Dotazione impiantistica (n)	2	3	1			2
Servizi igienici (n)	2	2	1			1
Ascensore (0-1)	0	0	0			0
Livello Piano (n)	0	3	1			0
Stato manutenz. (n)	2	2	3			2
Box/posto auto coperto (n)	0	1	1			1

Prezzo marginale sup. com.	Minimo	€ 1.322	Data	Riv. annua	0,00%
----------------------------	--------	---------	------	------------	-------

Servizi Igienici	Costo (C)	€ 7.000
	Vita utile (n)	25
	Vetustà (t)	

Dotazione impiantistica	Costo (C)	€ 10.000
	Vita utile (n)	25
	Vetustà (t)	

Livello piano	Coeff. piano	2,00%
Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	€ 250

Ascensore del soggetto	Non presente
Box / Posto auto	Valore

### Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
Sup. comm. (mqe.)	€ 1.322	€ 2.461	€ 2.524		
Dotazione impiantistica (n)	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000		
Servizi igienici (n)	€ 7.000	€ 7.000	€ 7.000		
Livello Piano (n)	€ 6.080	€ 5.761	€ 5.409		
Stato manutenz. (n)	€ 250	€ 250	€ 250		
Box/posto auto coperto (n)	€ 0	€ 0	€ 0		

### Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
Sup. comm. (mqe.)	€ 121.600	€ 280.209	€ 286.817		
Dotazione impiantistica (n)	€ 0	-€ 10.000	€ 10.000		
Servizi igienici (n)	-€ 7.000	-€ 7.000	€ 0		
Livello Piano (n)	€ 0	€ 17.282	€ 5.409		
Stato manutenz. (n)	€ 0	€ 0	-€ 80.500		
Box/posto auto coperto (n)	€ 0	€ 0	€ 0		

Prezzi aggiustati finali	€ 418.600	€ 551.241	€ 486.777	0	0
--------------------------	-----------	-----------	-----------	---	---

Peso dei comparabili	25%	25%	50%		
----------------------	-----	-----	-----	--	--

Massimo	€ 551.241
Minimo	€ 418.600

100%	Valore del soggetto (€)	485.848
------	-------------------------	---------

Valore di mercato unitario (€/mq)	1.509
-----------------------------------	-------



## **PRIVACY**

Con tale scheda vengono analizzate le suddette caratteristiche differenziali, relative sia all'immobile oggetto di stima (Subject) che a quelli presi in comparazione (Comparables).

In particolare, per quanto attiene l'individuazione di questi ultimi, come anzidetto, si fa riferimento a prezzi/valori rilevati dalle Schede Indagini OMI® e da informazioni assunte presso immobili simili.

### **Tabella OMI Anno 2021 Semestre I**

**Fascia/zona:** extraurbana/resto del territorio

**Codice di zona:** R1

**Microzona catastale n.: 0**

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

### **Valori Omi presi di riferimento:**

#### **Abitazione civili stato conservativo normale:**

minimo €.1.500,00 massimo €.2.250,00

Il sottoscritto ha proceduto alla stima dei beni con il metodo della stima sintetico comparativa, la quale meglio si adatta alla tipologia di immobile oggetto di causa. A tal fine ha acquisito informazioni su compravendite similari avvenute in tempi recenti nella zona. Tali informazioni sono state reperite in loco e presso agenzie immobiliari operanti sul territorio, nonché avvalendosi della conoscenza del Territorio di Calenzano e dell'esperienza personale e tenuto conto anche del particolare andamento del mercato

**GEOM. SCARPI ALDO**  
**Via Reno, 48 59100 PRATO**  
**Tel .0574/26154 fax 057436215**  
**e –mail :[info@scarpialdo.it](mailto:info@scarpialdo.it)**



## PRIVACY

immobiliare con tendenza al ribasso.

### Determinazione della superficie commerciale: (vedi allegato n.4)

Le regole dove sono codificati i criteri di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari sono contenute nel DPR 138/98 (allegato C).

### VALUTAZIONE DI MERCATO (superficie SEL)

Abitazione (P.T) mq.238

Terrazzi mq.  $17,89 \times 0,30 = \text{mq. } 5,36$

Rip. esterno mq. $3,42 \times 0,50 = \text{mq. } 1,71$

Soffitta mq. $12,95 \times 0,25 = \text{mq. } 3,23$

Soffitta mq.30,89 (superficie non valutabile altezza inferiore a ml.1,50)

Autorimessa mq.35 + loc.. accessori (PS1) mq.100 =

Mq.135 x 0,50 = mq.67,50

Resedi anteriore e tergale mq.300 (c.t.) di cui:

mq.238,00 x 0,10 = mq.23,80

mq.62,00 x 0,02 = mq. 1,24

Totalle mq.25,04

### Ragguaglio della superficie commerciale linda

( 238+5,36+1,71+3,23+67,50+25,04) in c.t. mq.340,00

### Conteggio estimativo

Parametro usato = superficie coperta

Consistenza : 340,00 mq. (c.t.)

prezzo medio unitario = €. 1.500,00/mq.

**GEOM. SCARPI ALDO**  
**Via Reno, 48 59100 PRATO**  
**Tel .0574/26154 fax 057436215**  
**e –mail :info@scarpialdo.it**



## PRIVACY

mq.340,00 x €./mq.1.500,00 = €. + 510.000,00

**Riepilogo dei costi da sostenere :**

conformità catastale \_\_\_\_\_ €. - 650,00

rettifica errori di rilievo \_\_\_\_\_ €. - 1.350,00

demolizione tettoia \_\_\_\_\_ €. - 2.000,00

costi per il rifacimento terrazzo

tergale e riparazioni infiltrazioni

compreso tinteggiatura al P.1 \_\_\_\_\_ €. - 13.000,00

Totale complessivo \_\_\_\_\_ €. - 17.000,00

Riepilogo : €.510.000,00 - €.17.000,00 = €. 493.000,00

**Valore degli immobili complessivo piena proprietà (abitazione e autorimessa) €. 493.000,00**

### **CALCOLO VALORE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE**

Calcolo valore del diritto di abitazione (coefficiente 25% : il valore diritto di abitazione di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di anni 82 dalla data dell'apertura della successione 30/04/1996). Tabella valori 2021

Considerato che il diritto di abitazione grava solo sull'abitazione si procede al calcolo facendo lo scorporo del valore dell'autorimessa:

mq.35,00 x 0,50 = mq.17,50 (s.n.r.)

quindi : mq.340,00 – mq.17,50 = mq. 322,50

mq.322,50 x €./mq.1.500,00 = €.484.000,00 (c.t.)

**€.484.000,00 x 25% = €. 121.000 Valore diritto di abitazione.**

**Il valore dell'abitazione gravata dal diritto di abitazione è di €. 363.000,00**

## **PRIVACY**

**Il valore dell'autorimessa è di €.26.250,00**

### **RIEPILOGO DEI VALORI**

**Valore abitazione (gravata da diritto di abitazione a favore di  
Bianconcini Rosanna) €. 363.000,00**

**Valore diritto di abitazione \_\_\_\_\_ €. 121.000,00**

**Valore autorimessa \_\_\_\_\_ €. 26.250,00**

**7) riferisca circa lo stato di possesso dei beni con l'indicazione, se  
occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati e della misura  
del canone corrisposto prendendo in considerazione anche il diritto di  
abitazione quale coniuge superstite di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;**  
Alla data del sopralluogo gli immobili erano abitati dalla signora  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e da suo figlio xxxxxxxxxxxxxxx come risulta dal certificato  
di residenza rilasciato dal Comune di Calenzano l'8/11/2021.

**8) ove i beni siano utilmente divisibili secondo le quote di spettanza di  
ciascun venditore, predisponga uno o più progetti divisionali specificando  
gli eventuali conguagli in denaro e, ove sia prevista la costituzione si  
servitù, tenendo altresì conto della incidenza economica di tali pesi sui  
singoli lotti che dovrà essere chiaramente esplicitata;**

### **DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI**

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche degli immobili oggetto di  
stima è possibile affermare che tali beni **risultano comodamente  
divisibili.**

**Si propone la seguente soluzione :**

**Lotto n.1**

## **PRIVACY**

**(contornato di colore rosso progetto di divisione allegato n.5)**

Appartamento per civile abitazione avente accesso da Via G. Parini n.12, al piano terra, composto da tre vani oltre cucina, ingresso, servizio, disimpegno resede frontale, resede tergale sul quale insiste un ripostiglio, nonché due ripostigli e cantina al piano seminterrato aventi accesso dal piazzale e rampa da via Silvio Pellico n.11/A

A comune con il lotto n.2 il piazzale e la rampa aventi accesso dal piano terra e anche dal piazzale e rampa a comune da via Silvio Pellico n.11/A

**(vedi allegato n.5 colore giallo)**

**Lotto n.2**

**(contornato di colore verde progetto di divisione allegato n.5)**

Appartamento con accesso da via Silvio Pellico n.11/A attraverso il piazzale a comune con il lotto n.1, composto da ingresso e vano scala al piano terra, da quattro vani oltre cucina, doppi servizi, disimpegno e tre terrazzi al piano primo, e da una soffitta avente accesso da botola al piano sottotetto, nonché da due vani ad uso ripostiglio ed un vano ad uso autorimessa al piano seminterrato, aventi accesso dal piazzale e dalla rampa a comune con il lotto n.1.

**(vedi allegato n.5 colore verde).**

**Strumenti Urbanistici e regolarità edilizia**

Fermo restando quanto già esplicitato nella presente relazione pagine 18 e 19 si precisa che per dividere l'immobile in due unità abitative è sufficiente, nel nostro caso, presentare un titolo abilitativo indicato come Cila.

## **PRIVACY**

Non sono previsti da pagare oneri concessori in quanto non si coinvolgono nel frazionamento elementi strutturali, ma solamente il tamponamento di una apertura al piano terra ed il tamponamento di una apertura al piano seminterrato.

Nonchè la trasformazione di una finestra in porta al piano seminterrato.

La divisione riguarderà anche gli impianti e precisamente:

- l'impianto elettrico con la richiesta di una nuova utenza;
- l'impianto idrico (ed eventualmente la possibilità di inserire un parzializzatore per il piano primo oppure un nuovo contatore).

L'impianto del riscaldamento risulta già diviso con due utenze e due caldaie. Sono già presenti due cucine. Gli scarichi dei servizi e delle cucine convogliano nella fossa biologica.

Lo scrivente precisa che l'immobile è già diviso funzionalmente in due appartamenti, attualmente comunicanti e aventi in comune l'impianto elettrico e l'impianto idrico.

### **Servitù:**

La fossa biologica esistente già a servizio dell'abitazione resterà a servizio delle due unità immobiliari

### **Condominio:**

Resteranno a comune delle due unità immobiliari il piazzale e la rampa da via Silvio Pellico n.11/A, il tetto e le facciate.

Nel caso di lavori condominiali sarebbe opportuno almeno fare le tabelle millesimali.

### **Costi per il frazionamento:**

## **PRIVACY**

Lo scrivente ipotizza per il frazionamento i seguenti costi:

- 1) presentazione in comune del titolo abilitativo (cila) comprensivo di diritti di segreteria, compreso la progettazione e la direzione dei lavori stimati in complessivi €. 2.500,00;
- 2) dichiarazione di rispondenza impianti elettrico, idrico stimati in €. 1.500,00;
- 3) presentazione di elaborato planimetrico, costituzione di bene comune non censibile, e numero tre planimetrie a variazione, compreso diritti erariali stimati in complessivi €. 1.300,00
- 4) deposito di agibilità stimato in €.1.400,00;
- 5) smontaggio della porta al piano terra, tamponamento in muratura piena con ammorsamento nel muro, idoneo materiale isolante, intonacato e tinteggiato, compreso smaltimento della porta stimati in €. 1.000,00;
- 6) tamponamento dell'apertura al piano seminterrato con muratura leggera, intonata e tinteggiata stimati in €. 1.500,00;
- 7) smontaggio della finestra al piano seminterrato, demolizione di muratura, seguendo la stessa apertura della finestra per la creazione di una porta, riprese del riquadro, falso telaio in legno, intonaco, tinteggiatura ed una porta per interni. Lavori stimati in €. 1.800,00;
- 8) lavori per la divisione dell'impianto elettrico stimati in €.4.000,00;
- 9) lavori per la divisione dell'impianto idrico stimati in €.5.000,00

**Totali spese (1+2+3+4+5+6+7+8+9) = €. 20.000,00.**

**GEOM. SCARPI ALDO**  
**Via Reno, 48 59100 PRATO**  
**Tel .0574/26154 fax 057436215**  
**e –mail :[info@scarpialdo.it](mailto:info@scarpialdo.it)**



## PRIVACY

### FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente ritiene di applicare un valore leggermente superiore di €./mq.  
per la pezzatura più piccola dei lotti e quindi più appetibile nel contesto del  
mercato immobiliare e preciamennte:

#### **Lotto n.1 (vedi allegato n.5 colore rosso SEL)**

##### Piano Terra:

Appartamento per civile abitazione mq. 118,00

Rip. esterno mq.3,42 x 0,50 = mq.1,71

Resede frontale mq.34,41

Resede tergale mq. 151,56

Resede totale mq.185,97 per cui :

mq.118 x 0,10 = mq.11,80

mq.67,97 x 0,02 = mq.1,36

##### Piano Seminterrato:

Cantina e ripostigli mq. 51,00 x 0,50 = 25,50

##### Riepilogo superficie commerciale:

(mq.118+ mq.1,71+ mq.+11,80 + mq.1,36 + mq.25,50) = mq.157,00 (c.t.)

##### **Valutazione lotto n.1:**

##### Conteggio estimativo

Parametro usato = superficie coperta

Consistenza : 157,00 mq. (c.t.)

prezzo medio unitario = €. 1.650,00/mq.

mq.157,00 x €./mq.1.650,00 = €. 259.050,00

**Arrotondata a cifra tonda €. 259.000,00**



**GEOM. SCARPI ALDO**  
**Via Reno, 48 59100 PRATO**  
**Tel .0574/26154 fax 057436215**  
**e –mail :[info@scarpialdo.it](mailto:info@scarpialdo.it)**



## PRIVACY

**Lotto n.2 (vedi allegato n.5 colore verde SEL)**

**Piano S1- T-1-2:**

**Piano terra - primo**

Appartamento per civile abitazione mq. 120,00

Resede al piano terra mq. 19,18 x 0,10 = mq. 1,92

**Piano soffitta (secondo)**

Soffitta sup. linda mq.12,95 x 0,25 = mq.3,23

Soffitta sup.30,89 linda

(superficie non valutabile altezza inferiore a ml.1,50)

**piano seminterrato:**

Autorimessa + locali accessori mq.84 x 0,50 = mq.42

**Riepilogo superficie commerciale:**

(mq.120 + mq.1,92 + mq.3,23 + mq.42) = mq.167,00 (c.t.)

\*\*\*\*\*

**Valutazione lotto n.2:**

**Conteggio estimativo**

Parametro usato = superficie coperta

Consistenza : 167,00 mq. (c.t.)

prezzo medio unitario = €. 1.650,00/mq.

mq.167,00 x €./mq. 1.650,00 = €. 275.550,00

**Arrotondata a cifra tonda €. 276.000,00**

\*\*\*\*\*

**Riepilogo dei valori dei lotti:**

**Lotto n.1** \_\_\_\_\_ **€.259.000,00**

**GEOM. SCARPI ALDO**  
**Via Reno, 48 59100 PRATO**  
**Tel .0574/26154 fax 057436215**  
**e –mail :[info@scarpialdo.it](mailto:info@scarpialdo.it)**



## PRIVACY

**Lotto n.2** \_\_\_\_\_ **€.276.000,00**

**Totale complessivo lotto n.1 + lotto n.2** \_\_\_\_\_ **€.535.000,00**

\*\*\*\*\*

**Conguaglio frà il lotto n.2 ed il lotto n.1**

**(€.276.000,00 - €.259.000,00) =** \_\_\_\_\_ **€. 17.000,00**

\*\*\*\*\*

**Spese complessive :**

conformità catastale \_\_\_\_\_ €. 650,00

rettifica errori di rilievo \_\_\_\_\_ €. 1.350,00

demolizione tettoia \_\_\_\_\_ €. 2.000,00

costi per il rifacimento terrazzo tergale e

riparazioni infiltrazioni compreso tinteggiatura

al P.1. \_\_\_\_\_ €. 13.000,00

per il frazionamento con esecuzione di opere \_\_\_\_\_ €. 20.000,00

**Totale spese** \_\_\_\_\_ **€. 37.200,00**

\*\*\*\*\*

**Riepilogo dei valori dei lotti meno le spese:**

**Lotto n.1** \_\_\_\_\_ **€. + 259.000,00**

**Lotto n.2** \_\_\_\_\_ **€. + 276.000,00**

**Spese** \_\_\_\_\_ **€. - 37.200,00**

**Totale complessivo** \_\_\_\_\_ **€. + 498.000,00**

**Precisazioni:**

Il frazionamento ipotizzato non postula costosi e consistenti interventi in muri di separazione, realizzazione di una nuova cucina, servizi igienici, ma

## **PRIVACY**

modesti interventi che tuttavia si ammortizzano con la vendita separata dei due immobili.

Infatti il requisito di comoda divisibilità del bene, ai sensi ed agli effetti degli art.li 720 e 1114 cc. non si esaurisce nella mera possibilità materiale di frazionare il bene medesimo in più porzioni, ma richiede che ciascuna porzione resti sostanzialmente idonea, sia pure in proporzione della sua entità, ad assolvere la stessa funzione economica del tutto, senza subire apprezzabili perdite dall'originario valore.

*"La nozione di non comoda divisibilità del bene ai sensi dell'art. 720 c.c ricorre non soltanto nel caso di mera non divisibilità del bene, ma anche in ogni ipotesi in cui lo stesso non sia comodamente divisibile..*

*Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art.720 c.c., postula sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale che la divisione non incida sulla originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.*

(vedi cass. Sent. n.407/2014).

**9)** *"nel caso in cui, ai fini della divisibilità, sia necessario costituire servitù ne specifichi l'oggetto e riproduca in apposita planimetria il percorso dettagliato delle stesse evidenziando inoltre tutte le misure necessarie ai*

## **PRIVACY**

*fini della eventuale costituzione del relativo diritto a carico del fondo individuato come servente a favore di quello individuato come dominante – ad es. demolizioni di manufatti o di piante; costruzione di nuove opere; presentazione di domanda di apertura di nuovo passo carraio, in tal caso accertandone previamente la accoglitibilità presso gli uffici competenti – nonché i costi derivanti;*

Lo scrivente ha già risposto al paragrafo 8 del quesito posto dal G.I.

Per la planimetria vedi allegato n.5.

**10)**" *in caso di ritenuta indivisibilità dei beni, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità*

Lo scrivente ha già risposto al paragrafo 8 ai fini della divisibilità dei beni.

Lo scrivente ha provveduto alla correzione a pagina 34 degli importi dei lotti 1 e 2 per un errore di trascrizione.

### **Osservazioni dei consulenti di parte alla bozza di memoria del ctu**

Lo scrivente ctu provvederà nel seguito a fornire le proprie controdeduzioni, laddove ritenute necessarie, adottando, per una più agevole modalità di lettura, ove possibile gli stessi riferimenti alfanumerici utilizzati dai singoli consulenti nei propri elaborati ed estraendone stralci riportati in corsivo tra virgolette.

### **Osservazioni del C.T. di parte attorea**

Il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ha prodotto le sue osservazioni e ritiene che la procedura estimativa ed i parametri adottati dal ctu siano sostanzialmente corretti.

### **Osservazioni del C.T. di parte convenuta**

**GEOM. SCARPI ALDO**  
**Via Reno, 48 59100 PRATO**  
**Tel .0574/26154 fax 057436215**  
**e –mail :[info@scarpialdo.it](mailto:info@scarpialdo.it)**



## PRIVACY

Nessuna osservazione è pervenuta al ctu da parte del

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Avendo assolto il mandato conferitomi in ogni sua parte rassegno la  
presente relazione.-

Prato 24/12/2021

Il ctu

**(Geom. Aldo Scarpi)**

Allegato n.1 (verbali operazioni peritali )

Allegato n.2 (documentazione fotografica )

Allegato n.3 (planimetria stato attuale )

Allegato n.4 (calcolo delle superfici)

Allegato n.5 (progetto di divisione)

Allegato n.6 (planimetrie e E.P.)

Allegato n.7 (concessione edilizia in sanatoria e tav.3)

Allegato n.8 (osservazioni CTP xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

