

TRIBUNALE DI PRATO**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Nella Causa Civile R.G. n. 3060/2021

Promossa da:

Contro:

ILL.MA SIGNOR GIUDICE ISTRUTTORE

Dott.ssa Paola Compagna

PREMESSA

La S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta Geom. Paola Bartolozzi, nata a Prato il 13/05/1968, con studio in Montemurlo - Via Palermo n. 29, C.T.U. nella Causa Civile citata in oggetto, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

"1) Individui, con riferimento ai titoli di provenienza, il bene 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 sul bene 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 dell'immobile da dividere nonché la sua commerciabilità, se sia stato regolarmente accatastato, se lo stato di fatto corrisponda a quello rappresentato nelle planimetrie depositate all'atto di accatastamento e se vi sia corrispondenza fra le intestazioni dei cespiti risultanti dai registri immobiliari e quelli catastali (cfr. art. 19 d.l. 31-5-2010 n. 78 convertito in legge 30-7-2010 n. 122) e in caso di rilevata

difformità il c.t.u. informi il giudice delle necessarie procedure di accatastamento e/o di rettifica e aggiornamento dei dati catastali e 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. 6-6-2001 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 risulteranno opponibili all'acquirente;

4) accerti se il bene da dividere sia oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

5) ove richiesto dalla legge, acquisisca o predisponga il certificato di prestazione energetica;

6) specifichi l'attuale valore di mercato, indicando i parametri utilizzati per la stima e formuli due distinte ipotesi a seconda che sia considerato, o meno, il peso derivante dall'assegnazione della casa familiare;

7) ove il bene sia comodamente ed utilmente divisibile secondo le quote di spettanza di ciascun condividente, predisponga uno o più progetti divisionali specificando gli eventuali conguagli in denaro e, ove sia prevista la costituzione di servitù, tenendo altresì conto della incidenza economica

di tali pesi sui singoli lotti che dovrà essere chiaramente esplicitata; in caso di attribuzione in tutto o in parte del bene al coniuge non assegnatario, tenga conto della diminuzione di valore derivante dal vincolo derivante dal provvedimento ex art. 337-sexies

8) nel caso in cui, ai fini della divisibilità, sia necessario costruire servitù ne specifichi l'oggetto e riproduca in apposita planimetria il percorso dettagliato delle stesse, evidenziando inoltre tutte le misure necessarie ai fini dell'eventuale costituzione del relativo diritto a carico del fondo individuato come servente ed a favore di quello individuato come dominante – ad es. demolizioni di manufatti o piante; costituzione di nuove opere; presentazione di domanda di apertura di nuovo passo carraio, in tal caso accertandone previamente la accoglibilità presso gli uffici competenti – nonché i costi derivanti;

9) in caso di ritenuta indivisibilità del bene, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e predisponga un progetto di divisione con un unico lotto con l'indicazione dei conguagli da corrispondere;

All'udienza di conferimento di incarico, veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 10 aprile 2024; il Sig. Giudice concedeva termine fino al 10 luglio 2024 per trasmettere alle parti costituite bozza della relazione; ed assegnava alle parti termine sino al 25 luglio 2024 per trasmettere al CTU le proprie osservazioni alla relazione; assegnava infine al CTU termine sino al 14 agosto 2024 per depositare la relazione definitiva; rinviava la procedura all'udienza del 17 settembre 2024 ore 11:30.

Nell'ambito dello svolgimento della presente Consulenza Tecnica

d'Ufficio le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 10 aprile 2024, presso lo studio del CTU, per poi proseguire con ulteriore sessione, in data 13 maggio 2024, presso il luogo oggetto di accertamento, dove si è svolto l'accertamento dello stato dei luoghi.

Nella data di inizio operazioni e successivamente, venivano esaminati gli atti di causa, effettuato sopralluoghi, ricerche e tutto quanto ritenuto ancora necessario al fine dell'espletamento dell'incarico.

La sottoscritta era in grado di rassegnare la presente relazione.

1° QUESITO

Individuazione del bene immobile da dividere

LOTTO UNICO

Diritti e oneri reali: **PIENA PROPRIETA'**

quota di 1/2 della piena proprietà, della signora ()
nata ()

quota di 1/2 della piena proprietà, del signor () nato a ()

Trattasi di porzione di fabbricato condominiale, di n. 4 piani fuori terra, posto in Comune di Prato, Via Adda n. 14.

Più precisamente è oggetto di divisione il seguente bene immobile:

Appartamento, posto in:

- Comune di **Prato**
- **Via Adda n. 14**

così composto:

Piano Primo: composto da quattro vani compresa la cucina,

disimpegno, bagno, ripostiglio, due terrazze, di cui una con veranda;
con accesso tramite scala condominiale, a sinistra per chi arriva dal
pianerottolo.

Confini: Proprietà ³ proprietà , Via Adda, parti condominiali,
salvo se altri.

Dati Catastali

All'agenzia del Territorio della Provincia di Prato, Catasto Fabbricati del
Comune di **Prato**, il bene immobile risulta identificato nel **Foglio di Mappa**
22 dalla Particella **329** sub. **512**, Categoria **A/3**, Classe **3**, Consistenza **5,5**
vani, Rendita Catastale **Euro 497,09**, **Via Adda n. 14**, **Piano 1°**, come
rappresentato nella planimetria catastale presentata a variazione per
ampliamento in data 27/11/2015 n. PO0055399.

Descrizione del bene

Trattasi di porzione di un più ampio fabbricato condominiale posto in
Comune di Prato - Via Adda n. 14, che si sviluppa in n. 4 piani fuori terra.

L'appartamento è posto al piano primo, contraddistinto dal numero interno
3, è composto da cucina, soggiorno, due camere, disimpegno, servizio
igienico, ripostiglio, terrazzo frontale e terrazzo tergale con veranda.

L'abitazione presenta struttura portante in cemento armato, solai in latero-
cemento, copertura inclinata.

Le murature esterne ed interne sono rifinite ad intonaco civile tinteggiato a
tempera.

I pavimenti sono in gres porcellanato in tutti i locali, ad eccezione di un
locale camera in parquet; i rivestimenti del servizio igienico e della cucina
sono in piastrelle di ceramica.



Gli infissi esterni sono in pvc di colore bianco completi di avvolgibili, le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino di ingresso è in legno. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico del servizio igienico, incassato sotto traccia ed allacciato al pubblico acquedotto; di impianto elettrico incassato sotto traccia ad eccezione di alcune canaline esterne, allacciato alla pubblica rete; di impianto di riscaldamento autonomo, con produzione di acqua calda sanitaria ad elementi radianti in alluminio, alimentati da caldaia murale a gas metano.

CONSISTENZA

Calcolo della superficie lorda commerciale, e della superficie utile, calpestabile, applicando idonei coefficienti di ragguaglio (in conformità al DPR138/98)

CALCOLO SUPERFICIE COPERTA CONVENZIONALE

PIANO PRIMO

abitazione	=	91,63	x	1,00	=	91,63
Terrazzo con veranda	=	4,15	x	0,35	=	1,45
terrazzo	=	4,50	x	0,25	=	1,125
totale				MQ.		94,20
arrotondata per difetto				MQ		94,00

CALCOLO SUPERFICIE UTILE CONVENZIONALE

PIANO PRIMO

cucina	=	3,20	x	3,95	x	1,00	=	12,64
soggiorno	=	3,75	x	4,10	x	1,00	=	15,375
camera	=	4,10	x	3,95	x	1,00	=	16,195
camera	=	4,30	x	4,10	x	1,00	=	17,63
bagno	=	1,40	x	3,95	x	1,00	=	5,53
disimpegno	=	1,35	x	6,25	x	1,00	=	8,44
ripostiglio	=	1,35	x	2,55	x	1,00	=	3,44
Terrazzo con veranda	=	4,60	x	0,90	x	0,35	=	1,45
terrazzo	=	5,00	x	0,90	x	0,25	=	1,125
totale						MQ.		81,825
arrotondata per eccesso						MQ		82,00

Trascrizioni e Iscrizioni

Alla data del **05/07/2024** il bene immobile oggetto di divisione, è oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Prato:

- **Iscrizione n. 2163** di Registro Particolare - n. **12140** Registro Generale del **23/12/2015**, **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18/12/2015** repertorio n. **4810/3378** -
- **Trascrizione n. 2456** di Registro Particolare - n. **3615** Registro Generale del **28/03/2022**, **Domanda Giudiziale - Divisione Giudiziale** emesso da **Tribunale di Prato** - Repertorio **4824** del **18/11/2021**
- **Trascrizione n. 8461** di Registro Particolare - n. **12328** Registro Generale del **13/10/2022**, **Atto giudiziario - provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare** emesso da **Tribunale di Prato** - Repertorio **91/22** del **29/09/2022**

2° Quesito

Il fabbricato condominiale, di cui è porzione il bene oggetto di divisione è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

In data 26 novembre 1966 il Sindaco del Comune di Prato ha rilasciato Permesso di Abitabilità e di Uso n. 223.

Successivamente è stata presentata richiesta di Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 protocollo n. 48939 del 05/07/1986 - Pratica n. 19366 (non ancora rilasciata).

Relativamente alla Pratica di Condonò Edilizio, ai sensi della Legge 47/85, è stato accertato quanto segue:

- risulta pagato l'intero importo dovuto a titolo di oblazione autoliquidata, in un'unica soluzione con bollettino n. 751 in data 26/06/1986 di lire 132.000;
- l'area su cui sorge il fabbricato non è soggetta ai vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 47/85;
- che i dati della domanda stessa, sopra indicati, sono da valere come estremi della concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 35 della citata Legge 47/85, ove ne ricorrano le condizioni (silenzio-assenso);
- il Comune non ha ancora provveduto ad emettere il rilascio, che potrà essere richiesto a seguito di presentazione di Istanza corredata dal pagamento di €. 200,00 per diritti di istruttoria.

In data 14 dicembre 1990 è stata presentata Pratica Edilizia Storica ai sensi della Legge 47/85 artt 31 e 48, Protocollo n. 52065 – Busta 1767/1990, per realizzazione di veranda; in data 13/05/1991 il Comune di Prato rimanda alla comunicazione di silenzio-assenso n. 17818.

Successivamente a tale data, il bene immobile oggetto di accertamento, non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazioni che avrebbero richiesto il rilascio di ulteriori provvedimenti autorizzativi.

3° Quesito

Titoli di provenienza

Il bene oggetto di divisione è attualmente di proprietà per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni, dei

signori _____ nata a _____

_____ - C.F.: _____ nato a _____

I diritti sul bene immobile oggetto di divisione risultano pervenuti agli attuali proprietari, nei passaggi riscontrati nel ventennio, in virtù dei seguenti titoli:

a _____ nata a _____

C.F.: _____ della piena proprietà

a _____ nato a _____ C.F.: _____

2. per la quota di 1/2 della piena proprietà

per **Atto di Compravendita** ai rogiti del **Notaio Dott.ssa**

in data **18/12/2015** Repertorio n. 4809, Raccolta n. 3377, Trascritto a Prato

in data 23/12/2015 Registro Generale 12137 - Registro Particolare 7793, e

registrato a Firenze in data 23/12/2015 al n. 11670 serie IT, da

a _____ nata a _____
C.F.: _____ a di 1/3 della piena proprietà;

a _____ nata a _____
C.F.: _____ ella piena proprietà;

a _____ nato a _____
C.F.: _____ per la quota di 1/3 della piena proprietà;

per **Denuncia di Successione** del *de cuius* _____ (quota di proprietà 2/3) del **08/01/2012** presentata in data **28/05/2012** Numero **879** –

Volume **9990**, trascritta a Prato in data **24/07/2012** al Registro Particolare

n. **4769** - **Accettazione tacita di eredità** del 18/12/2015 Repertorio 4809/3377, trascritta in data 23/12/2015 Registro Particolare 7794 –

Registro Generale 12138;

a

ni n:

CF:

proprietà

a B-

ano (S

57

CF:

per la quota di 2/18 della piena proprietà;

a Raro

anna nata a

il 6

CF: I

per la quota di 2/18 della piena proprietà;

a

nato a

i

CF:

quota di 2/18 della piena proprietà;

per **Denuncia di Successione** del *de cuius* (quota

di proprietà ½) del **08/04/2011** presentata in data **27/09/2011** Numero **1411**

– Volume **9990**, trascritta a Prato in data **18/11/2011** al Registro Particolare

n. **7739** - **Accettazione tacita di eredità** del 18/12/2015 Repertorio

4809/3377, trascritta in data 23/12/2015 Registro Particolare 7793 –

Registro Generale 12137;

a

nato a

CF: I

per la quota di 1/2 della piena proprietà

a

nata

CF:

per la quota di 1/2 della piena proprietà

per **Atto di Compravendita** autenticato nelle firme dal **Notaio Dott.**

li Prato in data **30/12/1986** Repertorio n. **126797**, Raccolta n.

9635, Trascritto a Prato in data **21/01/1987** Registro Particolare **680**, e

registrato a Prato in data **19/01/1987** al n. **702** volume **8**, dai

Sul bene oggetto di divisione non sussistono vincoli di alcun tipo, artistici,

storici o di altro genere oltre alle trascrizioni riportate in atti.

A seguito di richiesta all'Amministratore del Condominio Geometra " , non risultano vincoli od oneri di natura condominiale.

4° Quesito

Il bene da dividere non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

5° Quesito

In data **07/04/2015** è stato sottoscritto dall'Ing. Stefano del Monaco (iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Firenze al n. 5211) l'**Attestato di Prestazione Energetica** (dal quale risulta che il bene da dividere appartiene alla classe energetica "G") e depositato presso il Comune di Prato in data **24/04/2015** protocollato al n. **62874** ed inviato alla Regione Toscana in pari data, valido per 10 anni fino al 24/04/2025.

6° Quesito

Per eseguire la stima dei beni sopra descritti si ritiene di applicare il metodo di "stima sintetica comparativa monoparametrica."

La stima sintetica comparativa monoparametrica ha come riferimento la consistenza del bene (superficie commerciale) ed il valore medio di mercato realizzato da una libera contrattazione commerciale (per beni simili e ubicati nella stessa zona o nelle vicinanze).

Le indagini ed accertamenti eseguiti, per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato, hanno tenuto conto delle qualità e caratteristiche tecniche dei beni da stimare e considerato il profilo statico, architettonico e costruttivo dell'immobile, le pertinenze coperte e scoperte, lo stato di conservazione, manutenzione ed uso, la vetustà, le condizioni di

igiene, luce ed aereazione dei locali, i caratteri di superficie, volume e distribuzione degli ambienti, la qualità dei materiali e la funzionalità degli impianti tecnologici; inoltre hanno tenuto conto delle condizioni economiche del bene stesso in rapporto alle locali ed attuali richieste di mercato, ed alle libere contrattazioni praticate nella zona di beni simili.

Espongo di seguito i parametri considerati per il bene:

- Consistenza del bene = Superficie lorda commerciale mq. **94,00**;
- Il bene si trova internamente ed esternamente in buono stato di conservazione e manutenzione; sia sotto il profilo statico che impiantistico; presenta materiali e opere di finitura del tipo medio;
- Il bene è del tipo appartamento in fabbricato condominiale senza ascensore;
- Il bene è ubicato in zona periferica (nord ovest) rispetto al centro di Prato, di facile collegamento con le varie arterie stradali;
- Le tabelle delle Quotazioni OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate (primo semestre 2023), per abitazioni di tipo economico, indicano valori che vanno da un minimo di €/mq 1.200,00 ad un massimo di €/mq 1.550,00, per abitazioni civili, indicano valori che vanno da un minimo di €/mq 1.500,00 ad un massimo di €/mq 1.750,00;
- Il Borsino Immobiliare della zona, per beni immobili in fascia media, indica valori che vanno da un minimo di €/mq 1.159,00 ad un massimo di €/mq 1.463,00;
- Da indagini eseguite presso operatori del mercato immobiliare della zona, ho verificato che per abitazioni civili simili al bene

oggetto di stima vengono indicate quotazioni per abitazioni in fascia media che vanno da un minimo di €/mq. 1.500,00 ad un massimo di €/mq. 1.800,00;

- Tenuto conto delle caratteristiche sopra descritte, ritengo di poter indicare il **prezzo medio unitario di €/mq 1.600,00, di superficie commerciale.**

Superficie lorda commerciale mq. 94,00 x €/mq 1.600,00 = **€. 150.400,00**

Valore BENE per la quota di piena proprietà €. 150.400,00

In seconda ipotesi, considerando il peso derivante dall'assegnazione del bene a casa familiare, si ritiene di valutare similmente ad **usufrutto a termine per una durata di circa 10 anni** (fino al raggiungimento della maggiore età dei figli),

per cui:

Valore €. 150.400,00

Età usufruttuario 36 anni

Durata dell'usufrutto 10 anni

saggio di interesse legale 2,50%

Valore dell'usufrutto: €. 32.907,67

Valore della nuda proprietà: €. 117.492,33

Per completezza si riporta di seguito anche la valutazione per **usufrutto vitalizio**

Valore €. 142.400,00

Età usufruttuario 36 anni

Coefficiente moltiplicatore 34

saggio di interesse legale 2,50%

Valore dell'usufrutto: €. 127.840,00

Valore della nuda proprietà: €. 22.560,00

Quesito 7

Il bene immobile oggetto di divisione, è un appartamento della superficie coperta di circa mq. 94,00 e della superficie utile calpestabile di circa mq. 82,00, da dividere in due unità immobiliari, secondo le quote di spettanza.

La divisione dell'appartamento in due unità immobiliari non risulta utilmente divisibile poiché la consistenza del bene non ha una superficie utile che permette il frazionamento, tenuto conto delle disposizioni previste dal Regolamento Edilizio del Comune di Prato che prevede che ogni unità immobiliare deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq di superficie utile calpestabile e di una camera da letto di almeno 9 mq. per una persona e 14 mq. per due persone, oltre servizio igienico e zona cottura; l'unità immobiliare del tipo monolocale comprensivo di servizio igienico, per una persona deve avere una superficie non inferiore a mq. 30,00 e per due persone non inferiore a mq. 38,00.

La divisione dell'appartamento in due unità immobiliari, non risulta comodamente divisibile poiché per procedere al frazionamento sarebbe necessario realizzare un nuovo bagno, una nuova cucina, diviso gli impianti esistenti (elettrico, idrico e di riscaldamento) ed inserito una nuova caldaia. Ritengo pertanto, considerato le caratteristiche costruttive, tecniche e di consistenza del bene oggetto di divisione, la non comoda ed utile divisibilità, secondo le quote di spettanza.

Quesito 8

Tenuto conto delle caratteristiche del bene, e delle quote di spettanza, ai

fini della divisibilità, non è necessario costituire servitù, poiché il bene non risulta comodamente ed utilmente divisibile.

Quesito 9

Riporto di seguito il progetto di divisione inserendo il bene in un unico lotto poiché il bene non risulta comodamente ed utilmente divisibile (per i motivi già indicati nel quesito 7).

Lotto unico

Appartamento per civile abitazione

posto in Comune di **Prato - Via Adda n. 14**

Valore commerciale del bene € 150.400,00

Da dividere tra:

1

nata a

quota di $\frac{1}{2}$ della

piena proprietà

2

989 - C.F.

per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà

Tenuto conto che il **Lotto unico** ha un **Valore commerciale per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ pari ad € 75.200,00**

ritengo di procedere con l'assegnazione tra i comproprietari come segue:

Lotto UNICO € 75.200,00 (assegnato al comproprietario **1 o 2**)

conguaglio di € 75.200,00 da parte dell'assegnatario del **Lotto UNICO** al comproprietario **1 o 2**

In seconda ipotesi, considerando il peso derivante dall'assegnazione del bene a casa familiare, e ritenuto di valutare similmente ad **usufrutto a termine per una durata di circa 10 anni**, **Valore della nuda proprietà: €.**

117.492,33

Tenuto conto che il **Lotto unico** ha un **Valore per la quota indivisa di ½**
pari ad €. 58.746,165

ritengo di procedere con l'assegnazione tra i comproprietari come segue:

Lotto UNICO € 58.746,165 (assegnato al comproprietario 1 o 2)

conguaglio di €. 58.746,165 **da parte dell'assegnatario del Lotto**
UNICO al comproprietario 1 o 2.

In terza ipotesi, considerando il peso derivante dall'assegnazione del bene
a casa familiare, e ritenuto di valutare similmente ad **usufrutto vitalizio**,
Valore della nuda proprietà: €. 22.560,00

Tenuto conto che il **Lotto unico** ha un **Valore per la quota indivisa di ½**
pari ad €. 11.280,00

ritengo di procedere con l'assegnazione tra i comproprietari come segue:

Lotto UNICO € 11.280,00 (assegnato al comproprietario 1 o 2)

conguaglio di €. 11.280,00 **da parte dell'assegnatario del Lotto UNICO**
al comproprietario 1 o 2.

Avendo assolto il mandato conferitomi in ogni sua parte, rassegno
la sopra estesa relazione.

Prato, 01/08/2024

Il Consulente Tecnico

(Geom. Paola Bartolozzi)

Allegati:

- Visura catastale;
- Planimetria catastale;
- Documentazione fotografica;
- Ispezione ipotecaria;



- Dichiarazione di Abitabilità e di Uso n. 223 del 26.11.1966;
- Planimetria allegata richiesta di Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 protocollo n. 48939 del 05/07/1986 – Pratica n. 19366;
- Planimetria allegata Pratica Edilizia Storica ai sensi della Legge 47/85 artt 31 e 48, Protocollo n. 52065 – Busta 1767/1990, per realizzazione di veranda.