

## TRIBUNALE CIVILE DI PISTOIA

Sezione Prima Civile

RG.N. 1019/2023

Attori:

[REDACTED]

Difesi dall'Avv.

Michele Esposito

Convenuti:

[REDACTED]

Difeso dall'Avv.

Antonia Zaccaria

Il Giudice relatore:

**DOTT. MATTEO MARINI**

### RELAZIONE DEL C.T.U.

Il sottoscritto Geom. Graziano Ciuti nato a Pistoia il 10/02/1976, codice fiscale CTI GZN 76B10 G713L, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pistoia al n° 1300, con studio in Via San Donato n° 246, nella sua qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, nominato in data 17/09/2024, con giuramento innanzi al Giudice relatore Dott. Matteo Marini del Tribunale Civile di Pistoia, si appresta a redigere la presente relazione tecnica in risposta al seguente **incarico**:

*“previo esperimento del tentativo di conciliazione, a) identifichi e stimi il CTU il bene oggetto di divisione, tenuto conto del reale stato dei luoghi e del valore di mercato attribuibile in caso di vendita; b) verifichi l'esistenza di formalità, di vincoli o di oneri di qualsiasi natura; c) verifichi la*





regolarità edilizia, catastale e urbanistica del bene; d) verifichi la sua agevole divisibilità in natura e, in caso affermativo, formi un progetto di separazione con la individuazione dei singoli lotti e la determinazione di eventuali conguagli”.



### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate in data 30/10/2024 alle ore 16:00 (Allegato 1) presso lo studio del sottoscritto alla presenza del CTP [REDACTED]



Il giorno 11/11/2024 alla presenza [REDACTED]

[REDACTED] veniva svolto il sopralluogo presso l'immobile eseguendo i rilievi di rito e la documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Veniva concordato tra le parti di differire di 10 giorni il proseguimento delle operazioni peritali al fine di poter attuare la possibilità di accordo fra le parti. (Allegato 2)



### RISPOSTA AL QUESITO

a) identifichi e stimi il CTU il bene oggetto di divisione, tenuto conto del reale stato dei luoghi e del valore di mercato attribuibile in caso di vendita;



Trattasi di fabbricato da terra a tetto di tipo a schiera per civile abitazione di remota costruzione, con accesso diretto dalla via Pratese e più precisamente dal civico n° 83. La zona di Pistoia nel quale si



trova è a destinazione mista fra residenziale e artigianale/industriale e risulta ricompresa fra la linea ferroviaria Firenze/Viareggio, il Torrente Brana, la Via Pratese ed in prossimità del viadotto stradale denominato “Via Tangenziale Est”. Il fabbricato è separato dalla strada pubblica da uno stretto marciapiede e non ci sono parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze, per tale motivo di posteggio di un’auto propria risulta difficoltoso e non sempre disponibile, così come altrettanto difficoltoso risulta il collocamento di una bicicletta o di un ciclomotore, che per poter essere parcheggiato in area privata (resede tergale) deve transitare dall’ingresso e dalla cucina della casa stessa.

L’abitazione è disposta su due piani fuori terra oltre sottotetto, libera su due lati e corredata di resede esclusivo tergale al quale si accede esclusivamente dall’interno dell’abitazione.

Il resede è delimitato con rete e paletti metallici dove è presente un cancellino che consentirebbe l’accesso all’argine del Torrente Brana, di proprietà della Regione Toscana.

Occorre precisare che al di sotto del giardino transita la fognatura pubblica bianca e nera realizzata dal Consorzio Ombrone e ratificata con atto di costituzione di servitù citato nei successivi paragrafi.

La resede risulta per porzione pavimentata con smaltata di cemento e per porzione pavimentata con lastre di graniglia. Sopra al resede sono state installate delle strutture precarie di copertura in struttura metallica e pannelli di chiusura in pvc e legno.

Al piano terra troviamo la zona giorno dell’abitazione, che si compone di ingresso/disimpegno sul quale attestano il soggiorno e la zona cucina/pranzo oltre al vano scala aperto di collegamento con i piani sovrastanti.

Al piano primo è presente la zona notte composta da due camere matrimoniali ed il bagno mentre al piano sottotetto sono presenti due locali ad uso soffitta.

Il bagno oltre ad essere vetusto è in condizioni al limite della sua utilizzabilità, alla base del w.c. sono assenti anche porzioni di piastrelle.

Il fabbricato ha struttura portante verticale in muratura, in parte a mattoni pieni e in parte in pietrame. Il solaio di piano terra è presumibilmente costituito da una soletta gettata direttamente su un vespaio in pietrame, e ciò ha riscontro anche osservando i vistosi problemi di risalita di umidità nelle pareti.



Il solaio di piano intermedio è costituito da longarine e tavelloni con soprastante caldana di riempimento.

Il nuovo solaio di copertura, oggetto della recente ristrutturazione (SISMABONUS 110%), è a doppia falda e composto da struttura portante in travi di legno lamellare, scempiato di legno, guaina impermeabilizzante e manto di copertura di laterizio in tegole marsigliesi. E' presente un lucernario sulla falda tergale della copertura per l'accesso alla stessa. Il solaio di sottotetto è stato foderato, nella parte superiore, con pannelli di isolante tipo STIFERITE GT semplicemente appoggiati a terra senza nessuna protezione e pertanto in queste condizioni l'utilizzo del sottotetto come ripostiglio viene pregiudicato poiché un frequente camminamento sul pannello, nel tempo, comporta un suo deterioramento.

Le finestre e le persiane, anch'esse installate nuove nel 2022, sono in pvc ed in perfette condizioni, così come il portoncino di ingresso. Gli infissi interni invece sono in legno e risalgono presumibilmente all'epoca di edificazione del fabbricato.

La pavimentazione interna è in parte costituita da piastrelle di ceramica sostituite alle originarie durante alcuni lavori di manutenzione eseguiti nel tempo, ed in parte in piastrelle di graniglia di marmo risalenti all'epoca di realizzazione dell'abitazione. I rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle di monocottura risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con i radiatori risalenti all'epoca di costruzione, mentre la caldaia a gas metano è stata sostituita nel 2022 andando a ricollocarla nella stessa posizione della precedente ovvero sul muro di confine con la proprietà adiacente nella corte retro.

L'impianto elettrico presente nell'appartamento è, a detta dell'utilizzatore, funzionante ma appare vetusto, non a norma, e in pessime condizioni, con numerosi interventi di manomissione effettuati nel tempo, con cavi a vista e non protetti tali da non garantire sicuramente un utilizzo in condizioni di minima sicurezza.

La finitura interna dell'appartamento è a intonaco civile con alcune piccole porzioni di muratura facciavista in alcuni locali. L'intonaco presenta molte imperfezioni causa rattoppi avvenuti nel tempo



o deterioramenti causa infiltrazioni per quanto riguarda ad esempio le porzioni a soffitto e a parete del vano scala a livello della soffitta.

Le facciate esterne sono rivestite da un cappotto termoisolante e sono tinteggiate, si tiene a precisare che su quella principale il cappotto è stato realizzato senza titolo e quindi andrà rimosso (vedi paragrafi successivi).

Le altezze interne dei locali sono di circa 3,00 mt.

Nel complesso le finiture dell'immobile si possono considerare di basso livello, lo stato manutentivo è molto scarso, con la presenza di impianti fatiscenti e quello elettrico privo dei requisiti minimi di sicurezza essendoci molti fili/cavi non protetti.

Si allega documentazione fotografica dello stato dei luoghi (Allegato 4).

#### **VALUTAZIONE DEL BENE**

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, assieme alla ricerca dell'attuale valore di mercato (espresso sia per metro quadro che complessivo), tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Il sottoscritto ha effettuato ricerche di atti pubblici di vendita per immobili simili a quello in oggetto in zone limitrofe ad esso e ha trovato atti di compravendita riguardanti due terratetti nel raggio di 1 km da quello in esame, il cui valore di compravendita è pari rispettivamente a circa 644,00 €/mq (Allegato 5.1) e 1.437,00 €/mq (Allegato 5.2). Inoltre il sottoscritto ha analizzato i valori indicati dal borsino immobiliare (Allegato 5.3), che per immobili simili a quelli in oggetto (abitazioni in stabili di fascia media), indica valori in un range da 1.095,00 €/mq a 1.411,00 €/mq.



In una prima stesura della presente stima il sottoscritto aveva ritenuto congruo attribuire alla predetta abitazione una valutazione al metro quadrato pari ad € 1.000,00, derivante dalla media aritmetica tra i seguenti valori: 644,00 €/mq ; 1437,00 €/mq ; 1095,00 €/mq arrotondata per difetto.

In seguito alle osservazioni del CTP [REDACTED] ho ritenuto di rivedere le mie precedenti considerazioni e quindi anche la valutazione al metro quadrato.

Innanzitutto preciso di non condividere quanto riportato al “punto 1” delle osservazioni fatte dal collega geom. Porta per due motivi: il primo perché i comparabili sono riferiti all’epoca in cui il geom.



Porta ha redatto la sua CTU, e quindi meno recenti di quelli che ha reperito il sottoscritto; il secondo perché la tipologia di immobile preso a comparazione dal geom. Porta “il comparabile 3”, è un immobile relativamente vicino a quello oggetto della presente e ristrutturato, e difatti ha una valutazione molto prossima al valore massimo indicato dal borsino immobiliare; gli altri comparabili utilizzati dal geom. Porta hanno una valutazione che si avvicina molto al valore minimo del borsino immobiliare e a quello da me attribuito nella 1° stesura della stima.



Il sottoscritto evidenzia che utilizzare come riferimenti comparabili atti pubblici di compravendita rispetto alle quotazioni del borsino immobiliare è limitante, poiché il borsino riporta quotazioni minime, medie e massime divise per categorie qualitative di immobili calcolate su un numero di compravendite molto ampio, e quindi statisticamente il borsino risulta molto più attendibile.

Ne consegue pertanto che il sottoscritto decide di non prendere a riferimento atti comparabili rintracciati nelle immediate vicinanze e basarsi solo sui valori del borsino immobiliare.

A questo punto in base alla dettagliata descrizione dell’immobile fatta ai paragrafi precedenti ritengo che il valore al metro quadrato sia da collocare tra il valore minimo e massimo indicato dal borsino immobiliare e nella fattispecie perfettamente a metà.

Con riferimento al “punto 2” delle osservazioni fatte dal collega geom. Porta non condivido l’incremento di valore per gli interventi effettuati nel 2022 con la pratica di c.d. 110% e di seguito meglio giustificati.





E' stata fatta l'installazione della nuova caldaia e delle valvole termostatiche, ma questo senza intervenire sui corpi scaldanti e sulle tubazioni quindi di fatto non posso considerarla una miglioria, i corpi scaldanti possono essere sottodimensionati e quindi non portare risparmio e comunque di fronte ad una ristrutturazione interna andrò a recuperare solo la caldaia.

Il cappotto termico sulla facciata frontale lo devo andare a rimuovere e l'isolante in soffitta è poco pratico così come installato (vedi motivazioni riportate nel paragrafo iniziale)

Il nuovo solaio di copertura e gli infissi esterni sono sicuramente una miglioria, ma non posso per questo ritenere che comportino un incremento del valore dell'immobile per due aspetti: gli infissi è molto probabile che in sede di completa ristrutturazione interna li debba rimuovere per salvaguardare la loro incolumità e pertanto questo è un costo a perdere; la copertura a parere del sottoscritto poteva avere una qualità realizzativa molto superiore, poteva ad esempio essere messo l'isolante sopra lo scempiato e invece è stato messo sul solaio di sottotetto andando a perdere altezza e utilizzabilità dello stesso come ripostiglio.

Premesso tutto quanto sopra il sottoscritto ritiene quindi di poter affermare che il valore attuale di mercato al metro quadrato per l'abitazione è pari a 1.253,00 €/mq.; il tutto senza tenere conto dei costi di sanatoria e ripristino delle opere abusive descritte al successivo paragrafo e che devono essere detratte dal valore totale dell'abitazione.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Abitazione	111,00 mq	1	111,00 mq
Soffitta (H>1,50mt)	3,00 mq	0,20	0,60 mq
Resede	30,00 mq	0,10	3,00 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>114,60 mq</b>

**VALORE DI STIMA** = 114,60 mq x 1.253,00 €/mq = € **143.593,80**

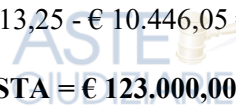




A detrarre costi interventi di ripristino e/o demolizione per rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio (€ 10.113,25 – All.12).



A detrarre onorari professionali, spese di presentazione pratiche e sanzioni dovute per rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio e catastale (€ 10.446,05 – All.13).



**VALUTAZIONE IMMOBILE = € 143.593,80 - € 10.113,25 - € 10.446,05 = € 123.034,50**

**VALUTAZIONE IMMOBILE DA MANDARE IN ASTA = € 123.000,00**

*b) verifichi l'esistenza di formalità, di vincoli o di oneri di qualsiasi natura;*

Sull'immobile grava un contratto di comodato gratuito, con il quale [REDACTED] concedevano ad uso gratuito

l'immobile a [REDACTED]

[REDACTED] Il contratto è stato registrato a Pistoia il 02/12/2020 al n. 2341 ed è valido dal 1/11/2020, a tempo indeterminato e sino a quando una delle parti comunichi la volontà di recesso alle altre parti interessate con un mese di preavviso (Allegato 6). Il comodato non è opponibile alla procedura.

Il resede tergale risulta gravato da servitù di passaggio interrato di tubazioni (fognatura pubblica bianca e nera) come risulta da atto trascritto a Pistoia il 20/10/2016 al R.P. 5477 (Allegato 7).

Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità immobiliare (Allegato 8), l'immobile risulta inoltre gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta a Pistoia il 21/02/2019 al R.P. 200 (Allegato 8.1);
- Sentenza dichiarativa di Fallimento trascritta a Pistoia il 19/04/2022 al R.P. 2529 (Allegato 8.2);





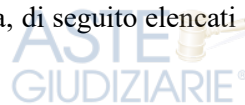
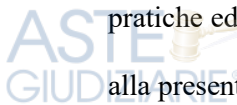
- Domanda Giudiziale per divisione giudiziale trascritta a Pistoia il 31/05/2023 al R.P. 3583 (Allegato 8.3).

*c) verifichi la regolarità edilizia, catastale e urbanistica del bene;*



### **VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Il sottoscritto ha provveduto a reperire presso gli uffici del Comune di Pistoia i titoli abilitativi e le pratiche edilizie riguardanti il fabbricato oggetto di causa, di seguito elencati e raccolti nell'Allegato 9 alla presente:



- Affare n° 10077 del 1949 (ricostruzione di fabbricato-Allegato 9.1);
- Abitabilità prot. n° 16316 del 3/11/1953 (Allegato 9.2);
- Autorizzazione n° 731 del 1988 (P.E. n° 1184/1988 per manutenzione alle facciate - Allegato 9.3 )
- Concessione a Sanatoria n° 182 del 05/02/1990 (P.E. n° 6640/22 del 1986 modifiche esterne e realizzazione locali accessori - Allegato 9.4);
- Deposito pratica ai sensi dell'art. 16 del R.E.C. (P.E. n° 2633/2020 per regolarizzazione di errore grafico - Allegato 9.5);
- CILAS (PE 3855/2021 per intervento di sismabonus ed ecobonus - Allegato 9.6)



In base ai rilievi effettuati durante il sopralluogo, pur riscontrando un assetto planivolumetrico e distributivo dei locali corrispondente ai titoli edilizi sopra elencati, è emerso che l'immobile non è perfettamente conforme ai titoli suddetti. In particolare sono state riscontrate le seguenti difformità:

- realizzazione di cappotto isolante sul prospetto frontale dell'edificio, il quale occupa porzione del marciapiede comunale e che dovrà essere rimosso;
- lucernario in copertura realizzato sulla falda tergale anziché sulla falda frontale dell'edificio, da sanare;





sul retro dell'edificio sono stati demoliti alcuni locali accessori e al loro posto sono stati realizzati dei manufatti precari costituiti da tettoia e locali accessori aperti, il tutto senza titolo edilizio e non sanabili in quanto realizzati in fascia di rispetto fluviale ed in mancanza di indice edilizio.



Sono presenti inoltre lievi difformità per alcune dimensioni interne dei locali, che però non costituiscono una violazione edilizia in quanto rientranti nei limiti della "tolleranza costruttiva", così come disciplinata dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001.

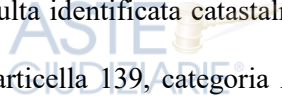


#### **VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE**



Il sottoscritto ha provveduto a reperire presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali la documentazione catastale del fabbricato e delle aree esterne.

L'unità immobiliare risulta identificata catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel foglio di mappa 225 particella 139, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 127 mq e rendita di € 325,37 (Allegato 10.1).



La planimetria presente in atti e presentata all'Agenzia del Territorio in data 20/11/1989 con prot. n° 68015C.1/1989 (Allegato 10.2) non risulta conforme allo stato dei luoghi in quanto riporta graficamente ancora porzione del resede tergale frazionato e ceduto con atto di Esproprio trascritto a Pistoia il 20/10/2016 al R.P. 5460 (Allegato 11) al Consorzio di Bonifica e riporta graficamente, sempre nel resede tergale, la rappresentazione dei locali accessori demoliti. Sono presenti inoltre lievi differenze di rappresentazione grafica dei locali. Inoltre in sede di presentazione della nuova planimetria catastale dovrà essere rappresentata la porzione di immobile raffigurante i locali sottotetto ad uso soffitta.



L'estratto di mappa (Allegato 10.3) deve essere aggiornato nella parte tergale del fabbricato per la demolizione degli annessi preesistenti.





d) *verifichi la sua agevole divisibilità in natura e, in caso affermativo, formi un progetto di separazione con la individuazione dei singoli lotti e la determinazione di eventuali conguagli”.*

Date le caratteristiche, le dimensioni e la conformazione del fabbricato oggetto di stima non è possibile ipotizzare una divisibilità del bene stesso, pertanto il fabbricato dovrà essere posto in vendita nella sua interezza.

Con la presente relazione composta da n° 12 pagine oltre gli allegati, il sottoscritto C.T.U. ritiene di avere adempiuto all’incarico ricevuto.

Pistoia li 28/02/2025

Il Consulente Tecnico

Geom. Graziano Ciuti





**ELENCO ALLEGATI:**

1. Verbale n.1 del 30/10/2024
2. Verbale n.2 dell'11/11/2024
3. PEC del 12/11/2024
4. Documentazione fotografica
5. Riferimenti per comparazione compravendita
  - 5.1. Atto di compravendita- 2024
  - 5.2. Atto di compravendita- 2023
  - 5.3. Riferimenti Borsino
6. Contratto di comodato
7. Nota Atto per servitù di passaggio tubature
8. Documentazione Agenzia delle Entrate-Pubblicità immobiliare
  - 8.1. Ispezione
  - 8.2. Nota Ipoteca
  - 8.3. Nota Sentenza Fallimento
  - 8.4. Nota Domanda Giudiziale
9. Documentazione edilizia
  - 9.1. Affare 10077/1949
  - 9.2. Abitabilità 1953
  - 9.3. Autorizzazione 731/1988
  - 9.4. Concessione a sanatoria 182/1990
  - 9.5. Deposito art.16 RE del 2020
  - 9.6. CILAS 2021
10. Documentazione Agenzia delle Entrate – Servizi catastali
  - 10.1. Visura catastale
  - 10.2. Planimetria catastale
  - 10.3. Estratto di mappa
11. Atto esproprio del 2016
12. Stima opere di ripristino
13. Stima costi professionali e oneri accessori per regolarizzazione edilizia/catastale
14. Osservazioni CTP

