

Al Sig. Giudice del
TRIBUNALE DI PISTOIA

Oggetto: **PROCEDIMENTO CIVILE R.G.° 1563/2023**
promosso da XXXXXX contro XXXXXX

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Marco Tamburini, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Pistoia al n°1207, avente studio tecnico in Pistoia Viale Policarpo Petrocchi n°158, residente in Serravalle Pistoiese (PT) località Casalguidi Via Pontassio n°34/L, incaricato consulente tecnico d'ufficio dal Giudice del Tribunale di Pistoia nell'udienza del 14 novembre 2023, accettato l'incarico, ha iniziato le operazioni peritali il giorno 12 febbraio 2024 alle ore 15:00 presso il proprio ufficio e richiesto termini di 90 giorni per la redazione della bozza di consulenza e relativo invio ai CTP ed ulteriori 15 giorni per replicare alle osservazioni; ottenendo altri 15 giorni per il deposito della relazione comprensiva delle risposte alle osservazioni.

QUESITO

Udienza del 14/11/2023 (quesito) :

...verificare lo stato dell'immobile, stabilirne la comoda divisibilità ed, eventualmente, il valore complessivo e quello locativo nella previsione del riconoscimento di una indennità di occupazione a favore dell'attrice....

Udienza del 23/01/2024 :

...previo l'esperimento del tentativo di conciliazione, determini il CTU il valore dell'immobile caduto in successione, quello locativo al momento dell'apertura della successione (2019); dica inoltre se esso sia facilmente divisibile ed, in caso positivo, indichi le opere necessarie e i relativi costi. In caso di impossibilità di divisione in natura verifichi la conformità urbanistica del bene al fine di una eventuale vendita e, eventualmente, quantifichi gli oneri per l'eventuale regolarizzazione....

CTP parte attrice (XXXXXX): avv. XXX

CTP parte convenuta (XXXXXX) : non nominato

Capitolo 1 - OPERAZIONI PERITALI

Nel corso dell'udienza del 14/11/2023 veniva nominato il sottoscritto CTU, il quale avrebbe accettato l'incarico e prestato giuramento di rito in sede della seguente udienza del 23/01/2024 durante cui asseriva di dare inizio alle operazioni di consulenza il giorno 12 febbraio 2024 alle ore 15:00 presso il proprio studio.

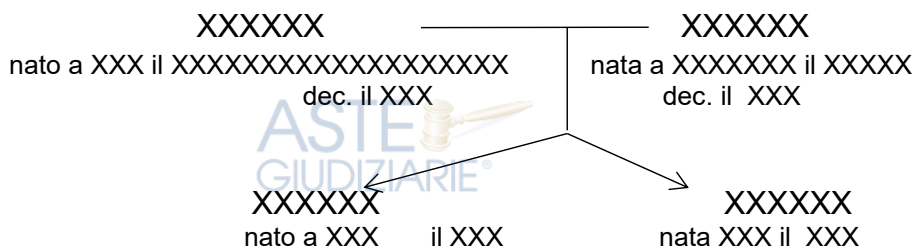
Nel corso dell'udienza del 23/01/2024 veniva disposta nuova udienza al 06/06/2024.

Le fasi preliminari delle operazioni peritali di ricerca e consulenza condotte dal sottoscritto avevano già rilevato incongruenze per le quali necessitava una serie di indagini secondo un iter non ben delineabile e per il quale il Sottoscritto ha innanzitutto intentato le ricerche e le informative necessarie presso gli enti e le istituzioni preposti. Si è reso necessario approfondire la documentazione presso l'ufficio del territorio di Pistoia in diverse fasi, quindi recuperare le documentazioni urbanistiche pregresse rivolgendosi alla Spes e recarsi presso l'Archivio di Stato, condotte dalle quali non è stato possibile determinare le cause della non esatta individuazione catastale dell'unità immobiliare nell'Atto di acquisto del 1980. In data 22/03/2024 il sottoscritto CTU attuava il rilievo metrico e fotografico del compendio alla presenza del sig. XXXXXX, parte convenuta ivi residente.

Considerate le lunghe ed incerte tempistiche richieste per le consultazioni ed i conferimenti necessari, nonché per l'elaborazione delle successive pratiche definitive, in data 21/05/2024 veniva richiesto al Giudice di poter valutare l'utilità di prorogare la data di udienza fissata al 06/06/2024 di almeno due mesi per la quale lo Stesso comunicava il differimento dell'udienza al 22/10/2024 alle ore 11:00.

Capitolo 2 – ALBERO GENEALOGICO DELLA FAMIGLIA

Parte attrice e parte convenuta sono parenti di primo grado in linea collaterale, fratelli germani, figli di XXXXXX e XXXXXX.



Capitolo 3 - IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA

Unità immobiliare ad uso abitativo posto al piano terra rialzato oltre annessa cantina al piano seminterrato, facente parte di un fabbricato condominiale posto in Comune di Pistoia via Castel dei Guidi n.1, di proprietà di XXXXXX e XXXXXX, per la quota di 1/2 ciascuno.

Capitolo 4 – STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Attualmente l'unità immobiliare è abitata ed è residenza del sig. XXXXXX, altresì proprietario per la quota di 1/2.

Capitolo 5 – DOCUMENTAZIONE REPERITA PER L'ISTRUZIONE DELLO STATO DEI FATTI E DELLO STATO DEI LUOGHI

ARCHIVIO EDILIZIA COMUNE di PISTOIA - ACCESSO AGLI ATTI

Il fabbricato di remota costruzione di cui è parte l'unità immobiliare, mappale 540, è parte di un compendio dislocato su una corte comune, mappale 490, concernente quattro fabbricati edificati ad opera dell'Istituto Autonomo delle Case Popolari secondo un piano di edilizia agevolata e secondo un progetto iniziale comprensivo a cui sarebbero seguiti i progetti "tipo" per ogni edificio.

L'edificazione del mappale 540 in oggetto veniva assentita con Permesso dei lavori del 08/06/1955 – Affare n.10791/950.

Successivamente per tale fabbricato, ma non interessante l'appartamento in causa, veniva rilasciata la concessione edilizia a sanatoria n°76 in data 04/01/1994 (pratica condono n°5398/21).

AGENZIA DELLE ENTRATE di PISTOIA - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE.

AGENZIA del TERRITORIO di PISTOIA.

L'unità immobiliare in causa è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in foglio 186 dal mappale 540 sub.19, cat.A/4 cl.4^ 4,5 vani rendita € 167,33, con diritto ai beni comuni dell'edificio ed alla corte mappale 490 circostante il compendio.

La planimetria catastale in atti dal 30/04/1997 è allegata alla variazione catastale del 29/04/1997 prot.n.2501 per frazionamento, fusione e toponomastica, accertata.

Nella busta 27530 di Pistoia depositata in atti, inerente il fabbricato mappale 540, si reperisce la storia catastale dell'unità immobiliare essendo presente la scheda di accatastamento BB n°0481688 prot.n°2431/1958 e relativo mod.1 di accertamento dichiarata accettabile il 13/11/1958, sul quale XXXXXX veniva citato quale affittuario (Questi avrebbe acquistato la proprietà nell'anno 1980), oltre che riportante la relativa annotazione che è stata variata e superata dall'accertamento della planimetria di variazione prot.2501 del 29/04/1997.

Si annovera quest'ultima planimetria del 1997 accompagnata da mod.5 di accertamento e classamento in cui si ritrovano inesattezze corrette di ufficio, a seguito della voltura di intestazione n.5005/98 dal Demanio dello Stato a XXXXXX, comportando una riserva 2 di "Errati dati catastali" annotata in visura. Tale riserva è relativa all'accertato errore di identificazione dell'unità immobiliare in causa come mappale 494 sub.2 in luogo di mappale 540 sub.19: identificazione errata che ritroviamo anche per le altre unità immobiliari del fabbricato ed analogamente corrette con apposizione di riserva. L'annotazione di riserva di

che trattasi viene poi eliminata a seguito di deposito di Modello unico di rettifica in data 29/04/2024 prot.29915.

Si reperiscono per il foglio di mappa 186:

-la mappa d'impianto ;

-la mappa attualmente in visura.

Si evince che il mappale 540 ha origine dal mappale 393.

AGENZIA DELLE ENTRATE di PISTOIA – Servizio Pubblicità immobiliare.

a) Atto di Cessione in proprietà di alloggio popolare costruito a totale carico dello Stato del 20/02/1980 not. Gualtierio Cappellini rep. N°XXX – trascritto a Pistoia il XXX n.XXX – reso esecutivo con approvazione rilasciata dall'Intendenza di Finanza della provincia di Pistoia il XXX:

....L'Amministrazione Finanziaria dello Stato, a mezzo del dott. Michele Lanza direttore dell'Ufficio del Registro di Pistoia, vende al sig. XXXXXX l'alloggio compreso nel fabbricato sito nel Comune di Pistoia, alla Via Castel de' Guidi n°1, piano rialzato interno n°2,... con annessa cantina numero Due al piano seminterrato,... distinto nel Catasto edilizio Urbano del Comune di Pistoia in foglio 186 dal mappale 494 sub.2, in categoria A/4 Classe 4^a vani 5 e rendita catastale di Lire 610, intestato al Demanio dello Stato – Ramo Lavori Pubblici- proprietario come alla partita n°11610....

b) Dichiarazione di Successione presentata il 18/04/2018 e registrata al n°342 vol.9990 – trascritta a Pistoia il 28/05/2018 reg.part.n.3083:

in morte di XXXXXX deceduto il 16/02/2018 – asse ereditario costituito dalla proprietà di 1/2 sull'immobile – abitazione popolare sita in Pistoia via Castel dei Guidi,1 censito al NCEU foglio 0186 part.00540 sub.019 vani 4,5.

Bene devoluto per disposto per Legge nel modo seguente:

1/3 XXX – 1/3 XXXXXX – 1/3 XXXXXX.

c) Dichiarazione di Successione presentata il 09/08/2019 e registrata al n°243463 vol.88888 – trascritta a Pistoia il 23/08/2019 reg.part.n.5182:

in morte di Calì XXX deceduta il 09/03/2013 – asse ereditario costituito dalla proprietà di 4/6 sull'immobile cat.A/4 - abitazione di tipo popolare sita in Pistoia via Castel dei Guidi,1 foglio 186 particella 540 /0 sub.19 classe 4, vani 4,50.

Chiamati all'eredità e quota di devoluzione acquisita:

4/12 XXXXXX – 4/12 XXXXXX.

Capitolo 6 - ACCERTAMENTO DEI FATTI

Istruendo la documentazione reperita elencata al capitolo precedente abbiamo riscontrato quanto a seguito.

CONFORMITA' URBANISTICA

Trattasi di una progettazione di edifici tipo a cui sarebbero conseguiti la realizzazione dei volumi contemplati apportando variazioni non influenti sugli indici di fabbricabilità e di

superficie coperta. Per l'abitazione in oggetto, confrontando lo stato dei luoghi attuale con lo stato licenziato dell'ultimo permesso in cui la medesima viene annoverata (Permesso dei lavori del 08/06/1955-Affare n.10791/950), al piano terra nonostante l'analogia distribuzione e conformazione interne si evincono talune incongruità metriche le cui divergenze comunque rimangono all'interno delle tolleranze ammissibili per normativa conservando una consistenza idonea tecnica ed igienico-sanitaria e senza necessità di intraprendere iter procedurali di perfezionamento della conformità urbanistica.

Diversamente si rileva per l'intero piano seminterrato dove alloggia la cantina, la cui conformazione della distribuzione degli spazi privati e condominiali è diversa rispetto allo stato dei luoghi attuale; per la cantina in questione l'attuale configurazione la si ritrova rappresentata seppur in maniera indicativa (non essendo oggetto di esame) nella concessione edilizia a sanatoria n°76 in data 04/01/1994 (pratica condono n°5398/21). Pertanto ai fini di sanare tale porzione sarà necessaria una Cila a sanatoria a titolo dell'intero condominio con la dovuta sanzione urbanistica.

CONFORMITA' CATASTALE

Nella scheda di accampionamento risalente al 1958 si ravvisa la correzione dell'identificato mappale 494 in mappale 540 CT. Nelle vecchie carte non è raro ritrovare due numeri diversi per uno stesso mappale in conseguenza del fatto che esistevano una mappa per il censimento dei mappali al catasto urbano ed una mappa per le particelle del catasto terreni, con distinte numerazioni.

Tale incongruenza identificata in visura come "Errati dati catastali" la si ritrova ad oggi rettificata senza la Riserva detta a seguito di istanza giustamente accolta.

ATTI DI PROVENIENZA

Nell'atto di acquisto della proprietà dell'unità immobiliare da parte di XXXXXX, la stessa viene identificata ancora come mappale 494 sub.2. Un errore di identificativo che denoterebbe tutt'altro bene.

Premesso che il mappale 494 in mappa catasto terreni identifica un fabbricato in altra zona, che il mappale 540 corrisponde all'edificio in oggetto e che nella documentazione catastale sopra citata si riscontrano le dovute correzioni apportate alla documentazione catastale di accampionamento che riportava l'identificativo attribuito nella mappa del catasto urbano (494), si addivene alla conclusione che l'atto di acquisto del 1980 ha erroneamente preso in considerazione uno status nominativo che solo con voltura del 1998 sarebbe stato corretto seppur lasciando una riserva in atti di "Errati dati catastali". Seppur con errato numero di mappale si addivene alla ulteriore conferma che il bene acquistato da XXXXXX nel 1980 è il mappale 540 analizzando gli allegati a detto atto pubblico dove si riscontrano un elenco di condomini corrispondente a quelli ivi residenti che invece non sono ravvisabili in quelli residenti nel reale mappale 494.

Capitolo 7 – CONCLUSIONI

A risposta del quesito postoci:

“...previo l'esperimento del tentativo di conciliazione, determini il CTU il valore dell'immobile caduto in successione, quello locativo al momento dell'apertura della successione (2019); dica inoltre se esso sia facilmente divisibile ed, in caso positivo, indichi le opere necessarie e i relativi costi. In caso di impossibilità di divisione in natura verifichi la conformità urbanistica del bene al fine di una eventuale vendita e, eventualmente, quantifichi gli oneri per l'eventuale regolarizzazione....”

concludiamo quanto a seguito.

Il tentativo di conciliazione a cui le Parti, XXXXXX e XXXXXX, erano state chiamate in presenza per il giorno 04/07/2024 alle ore 15:00 presso lo studio dello scrivente (XXXXXX, con raccomandata/codice spedizione 0010507-240621165046-VA1AK- XXXXXX c/o avv. XXX tramite pec del 21/06/2024) è andato deserto non essendosi reso presente il sig. XXXXXX.

Osservazione da parte dell'avv. XXX: *“ho visto la bozza e non abbiamo osservazioni da fare. Le chiedo solo di integrare il punto del mancato accordo per chiarire che il tentativo da Lei effettuato ha sortito esito negativo, non perché l'incontro fissato è andato deserto ma perché, il sig. XXXXXX non si è presentato mentre ero presente io per conto della sig.ra XXXXXX.”*

Facendo riferimento al 09/03/2019, data di decesso di XXX madre delle Parti, secondo le indagini di mercato per beni analoghi e coetanei, per quanto in oggetto si stima:

-valore di mercato pari a € 113.500,00 (eurocentotredicimilacinquecento/00)

-valore locativo di € 450,00 (euroquattrocentocinquanta/00)

La consistenza e la configurazione del compendio abitativo non ne rendono possibile una divisione.

L'unità immobiliare di che trattasi, urbanisticamente e catastalmente, non risulta conforme; pertanto al fine di una eventuale vendita necessita la relativa regolarizzazione che si dovrà attuare sostenendo spese ed oneri come distinto a seguito, inerenti la sola unità immobiliare:

-Conformità urbanistica:

Deposito Cila a sanatoria

Costo totale € 3.500,00 (euroduemila/00).

-Conformità catastale:

Denuncia di Variazione catastale

Costo totale € 650,00 (euroseicentocinquanta/00).

Ritenendo di aver risposto al quesito posto in modo chiaro ed esauriente.

In fede
geom. Marco Tamburini

