

Arch. Luciano Lucca  
00192 Roma – Via Paolo Emilio n. 57  
Tel. 335436903 – Fax 06.66153901  
Pec [arch.luciano.lucca@pec.archrm.it](mailto:arch.luciano.lucca@pec.archrm.it)

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**  
**Sez. VIII**  
**Giudice Dott. M. Coderoni – R.G. 75183/2021**

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**PARTI IN CAUSA:**

**PARTE ATTRICE: SIG.RA \*\*\*\*\***

**(CON L'AVV. M.R. SERNICOLA)**

**PARTE CONVENUTA NON COSTITUITA: SIG.RE\*\*\*\*\***

RELAZIONE FINALE



1. **Premessa**
2. **Sopralluoghi**
3. **Localizzazione, identificazione catastale e descrizione degli immobili**
4. **Situazione urbanistica e catastale**
5. **Divisibilità dei beni oggetto dell'asse ereditario**
6. **Stima dei beni**
7. **Ipotesi suddivisione dei beni**
8. **Risposta ai quesiti.**

Allegati:

- 1) Nomina 27-01-23 e giuramento 07.03.23
- 2) Verbale del 18.03.2023;
- 3) Documentazione fotografica degli immobili oggetto di causa;
- 4) Planimetria catastale “casolare”;
- 5) Planimetria catastale “piccolo fabbricato”;
- 6) Planimetria catastale box;
- 7) Planimetria rilievo stato dei luoghi “casolare”;
- 8) Planimetria rilievo stato dei luoghi “piccolo” e box;
- 9) Estratto mappa;
- 10) VCA part.lla 33 – 454 -594 -453 – 592;
- 11) Stralcio PRG Tav Pagliericcio
- 12) Certificato Urbanistico cespiti asse ereditario;
- 13) Art. 28 RU
- 14) Artt. 42 e 44 RU Aree Boscate
- 15) Foto aerea IGM 17.09.1955
- 16) Deruralizzazione Catasto part.lla 33 “casolare”
- 17) Deruralizzazione Catasto part.lla 454 “piccolo fabbricato e box
- 18) Atto Indirizzo OOUU per Deruralizzazione
- 19) Ipotesi frazionamento
- 20) Agenzia Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari 2° sem. 2022
- 21) Osservazioni alla CTU dell'Avv. M.R. Sernicola con all. 1

**1. PREMESSA****PREMESSO CHE:**

- Il sottoscritto Arch. Luciano Lucca, iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale, è stato nominato C.T.U. nel procedimento a frontespizio, con provvedimento in udienza del 07.03.2023, ha prestato giuramento di rito ed ha ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Mario Coderoni l'incarico di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio e di rispondere inoltre ai seguenti quesiti:

“il CTU, letti gli atti di causa, effettuati, ove necessari, gli opportuni sopralluoghi, sentite le parti ed i loro consulenti, se nominati:

- 1) Descriva l'immobile residuo caduto in successione; proceda alla sua individuazione, descrivendone l'ubicazione, i confini, i dati catastali ed acquisendo, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata;
- 2) Accerti la conformità del bene in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti; in caso di presenza di irregolarità o difformità urbanistiche, indichi se le stesse siano sanabili o condonabili, individuando i costi da sostenere per gli oneri di sanatoria/condono e/o per l'esecuzione di lavori di ripristino, demolizione o regolarizzazione;
- 3) Dica se l'intero asse ereditario sia comodamente divisibile in natura, e, nel caso di necessità di divisione in natura di singoli beni immobili, se sia possibile procedere al loro frazionamento in distinte unità, in ragione delle norme urbanistiche vigenti e delle quote dei coeredi; in tal caso, dica quali siano i lavori eventualmente necessari per il materiale frazionamento dei beni e ne indichi i costi;
- 4) Accerti il valore di mercato del bene all'attualità;
- 5) Predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti ai condividenti, applicando i criteri previsti dagli artt. 720, 722, 727 c.c., e compensando eventuali ineguaglianze con un equivalente in denaro”.

Il Giudice concedeva al CTU termine al 15.07.2023 per la trasmissione della bozza di relazione alle parti; termine al 15.09.2023 alle parti per la trasmissione delle proprie osservazioni al CTU; termine al 05.10.2023 per il deposito telematico della relazione peritale, e gli assegnava un fondo spese di € 1.200,00 + oneri di legge, che poneva provvisoriamente a carico della parte attrice ed autorizzava il ritiro dei fascicoli di causa e di avvalersi di mezzo proprio, di ausiliari, ad accedere presso istituti pubblici o privati



al fine di acquisire, anche in originale ove non acquisibile in copia, documentazione utile all'esperimento dell'incarico.

- Il sottoscritto CTU con deposito del 14.07.2023 dell'istanza di proroga dei termini per la stesura della relazione il G.I. formulava i nuovi termini per la presentazione della perizia: termine fino 20.09.2023 per la trasmissione della CTU alle parti; termine fino al 05.10.2023 per l'invio al CTU delle loro osservazioni ed assegnava al CTU termine al 15.10.2023 per il deposito della relazione.

Il CTU ha redatto la presente Relazione di Consulenza Tecnica per rispondere ai quesiti posti al CTU dal Giudice Istruttore.

## 2. SOPRALLUOGHI.

Si è proceduto ad effettuare due sopralluoghi presso i luoghi di causa siti in Castel San Niccolò Loc. Spalanni-Sala (provincia Arezzo), e precisamente il giorno 18.03.2023, attraverso il primo accesso (v. all. 2) con realizzazione di un reportage fotografico (v. all. 3), la verifica di conformità degli immobili adibiti ad abitazione allo stato attuale con le planimetrie depositate in Catasto (v. all. 4 – 5 – 6) ed il loro rilievo (v. all. 7 – 8), il giorno 26.05.2023, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel San Niccolò per informazioni sul PRG e le sue NTA relative alla zona di ubicazione degli immobili oggetti della presente causa.

## 3. LOCALIZZAZIONE, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

Gli immobili di cui trattasi sono localizzati all'interno di un piccolo borgo denominato Loc. Spalanni – La Sala - Pagliericcio del territorio del Comune di Castel San Niccolò, suddiviso in molte frazioni, la più grande delle quali e la più abitata e capoluogo comunale è Strada in Casentino.

Situato a nord nella provincia di Arezzo, dista a 40 Km ca ed a 50 Km ca dall'A1, uscita Arezzo, e 50 Km ca da Firenze. Gli immobili oggetto della presente causa sono così identificati all'Agenzia del Territorio "Ufficio Provinciale di Arezzo", (v. all. 9 stralcio catastale) e precisamente:

- a) Casolare a pianta quadrata ad uso civile abitazione libero sui quattro lati distinto in catasto urbano al FG 45 particella 33 Cat A/3 Classe 4 Cons. 10 vani Rendita 697,22 (v. all. 10 pagg. 3-4) con accesso da un cancello carrabile che immette direttamente



in un resede esclusivo facente parte della stessa particella, confina a nord ed ad est con particella 453, ad ovest con edificio particella 454 ed a sud con strada, e così composto:

- piano seminterrato, suddiviso in quattro vani con destinazione "cantina" C/2 aventi altezza variabile ml 1,70/ml 2,45. La sua superficie lorda è pari a Mq 106,38 e quella netta è di ca Mq 73,74;

- piano terra con destinazione abitazione A/3 con accesso da una loggia esterna e direttamente ad un tinello con un grande camino, una sala con terrazza/balcone, una camera, una stanza adibita a studio, una cucina, corridoio, un disimpegno, due bagni ed una scala interna che fa da collegamento con il sottotetto. L'altezza del piano varia da ml 2,30 a ml 3,20. La superficie lorda è pari a Mq 106,38, quella netta è di ca Mq 74,62; oltre la superficie del terrazzo/balcone di Mq 3,88 e della loggia esterna di ca Mq 6,70;

- piano sottotetto composto da corridoio e due camere avente una superficie lorda di Mq 53,70 e una superficie netta di ca Mq 33,27 con un'altezza variabile da Ml 1,90 a Ml 2,35.

Fa parte di questo immobile un resede di pertinenza esclusiva, graffato nell'estratto di mappa, avente una superficie di ca Mq 208,37.

#### ***Caratteristiche tecniche***

La costruzione è di epoca non recente. La struttura in elevazione è in pietra con muri perimetrali esterni aventi spessore di ca cm 50,00, rastremate verso i soprastanti piani, e mura maestre interne anch'esse in pietra; i solai sono costituiti da travi in legno con impalcato in legno con sovrapposizione di malta e pavimento in cotto ed in alcuni punti hanno segni di cedimento evidenziati da un leggero avvallamento ed in tempi relativamente recenti si è intervenuti con messa in opera di travi in acciaio per sostenere tali parti di solaio. I prospetti sono in pietra serena, materiale relativo all'epoca della realizzazione del cespite. L'impianto di riscaldamento risulta essere mancante, l'impianto elettrico non è a norma e comunque non adatto ad un servizio continuativo dell'immobile; gli infissi sono di vecchia data e non hanno una chiusura sufficiente adatta alla loro funzione. Il tetto a falde in tegole in cotto, anch'esse dell'epoca, ha notevoli problemi di infiltrazione di acque meteoriche. In definitiva il fabbricato necessita di una consistente opera di ristrutturazione.

- b) piccolo fabbricato di civile abitazione, ex costruzione a servizio agricolo, libero su quattro lati, che si sviluppa su due piani senza terreno circostante occupando praticamente interamente il lotto formato dalla particella 454.

L'accesso avviene direttamente dal cancello carrabile e attraverso il resede graffiato di proprietà della particella 33. Confina a nord e ad est con la particella 33, ad ovest con la particella 592 ed a sud da strada. Il piano terreno è composto da una piccola cucina, un bagno, un piccolo disimpegno ed un garage; il primo piano, collegato con una scala interna, è costituito da un'unica sala esattamente sovrapposta al perimetro di tutto piano terra ed ha un accesso direttamente all'esterno attraverso un'apertura/portafinestra posta su un lato dell'immobile a filo confine con la strada. Gli Immobili, compresi in questo "piccolo fabbricato", sono distinti in catasto al FG 45 particella 454 Sub 1 Cat. C/6 Classe 5 Cons. 11,00 Mq Rendita € 32,38, garage posto al piano terra, (v. all. 10 pagg. 1-2) avente una superficie lorda di ca mq 17,93 ed una superficie netta di ca Mq 12,07, e Fg 45 particella 454 sub 2 Cat A/4 Classe 3 Cons. 3 vani Rendita € 109,23 (v. all 10 pagg. 2-3) abitazione di cui il piano terra ha una superficie lorda di ca mq 19,60 ed una superficie netta di ca Mq 11,76 ed il primo piano avente una superficie lorda di ca 38,15 e la sua superficie netta è di ca Mq 31,10.

#### *Caratteristiche tecniche*

Come il cespite denominato "casolare" sopra descritto anche il piccolo fabbricato è non di epoca recente. La struttura in elevazione, formata da due piani fuori terra, è in pietra con muri perimetrali esterni aventi spessore di ca cm 50,00, rastremate verso il soprastante piano sottotetto, e mura maestre interne anch'esse in pietra; i solai sono costituiti da travi in legno con impalcato in legno con sovrapposizione di malta e pavimento in cotto e avvallamento ed in tempi relativamente recenti si è intervenuti con messa in. I prospetti sono in parte intonacati ed in parte in pietra serena, materiale relativo all'epoca della realizzazione del cespite. Come il casolare manca di impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico non è a norma e comunque non adatto ad un servizio continuativo dell'immobile; gli infissi sono di vecchia data e non hanno una chiusura sufficiente adatta alla loro funzione. Il tetto a falde in tegole in cotto, anch'esse dell'epoca, ha notevoli problemi di infiltrazione di acque meteoriche. In definitiva il fabbricato necessita di una consistente opera di ristrutturazione.

- c) Terreno distinto in Catasto al Fg 45 Particella 592 qualità Seminativo Arboreo Cl. 3 Superficie Mq 355 (v. all. 10 pagg. 7-8), con accesso dal cancello carrabile dalla strada di penetrazione al borgo, posto alla sinistra della facciata del piccolo fabbricato, confinante a nord con particelle 591 e 29, ad ovest con particelle 455, 33, e 454, a sud con particella 459 e strada ed ad est con particella 16;
- d) Terreno distinto in Catasto al Fg 45 Particella 453 con destinazione Ente urbano di Mq 78 (v. all.10 pagg.5-6), avente accesso attraverso un cancello posto sulla strada di penetrazione del borgo, confinante a nord con particelle 594 e 529, ad est con particelle 35 e 456, a sud con particella 33 e strada e ad ovest con particella 33;
- e) Terreno distinto in Catasto al Fg 45 Particella 594 (v. all. 10 pag. 5) con destinazione Ente urbano di Mq 7, avente accesso attraverso la particella 453, confinante a nord con particella 593 ad ovest con particella 35, a sud 33 e ad est con particella 453.

Le unità immobiliari di cui ai punti a-e sono di proprietà delle Sig.re \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per 1/3 ciascuno in quanto pervenute in eredità dalla madre, \*\*\*\*\* deceduta il \*\*\*\*\* e dal padre \*\*\*\*\* deceduto in data \*\*\*\*\* (Vedi in Atti denunce di successione).

I due terreni di cui ai punti “d” ed “e” sopra riportati, in quanto direttamente confinanti, possono essere accorpati alla part. 33 (“casolare”).

#### 4. SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE.

Tutti gli immobili abitazioni e terreni della presente relazione, ricadono all'interno del PRG del Comune di Castel San Niccolò e precisamente nella Tav. 3 Pagliericcio Var 7 (v. all. 11) e di cui al Certificato di Destinazione Urbanistica dei cespiti (v. all. 12).

Il “casolare”, particella 33 graffiato con il resede, il “piccolo edificio”, particella 454, i terreni particelle 453, 594 e 33, il resede, ricadono nel PRG in “Zona B/2” di Completamento B/2, regolata dall'art. 28 del R.U. (v. all. 13);

il terreno particella 592 ricade nel PRG prevalentemente in parte in “zona AB” Area Boscata regolata dall'art. 44 del R.U. e “Zona E/4 regolata dall'art. 42 del R.U. (v. all. 14), ed in minor parte, consistente in una stretta fascia localizzata a confine con le particelle 33 e 454 e strada, in “Zona B/2” di completamento, regolata dall'art. 28 del R.U. (v. all. 13).



**a) Titolarità edilizia ed urbanistica delle abitazioni civili ex rurali.**

Il “casolare” ed il “piccolo fabbricato”, composto da una abitazione civile ed un box, sono stati realizzati per destinazione rurale-agricola in epoca non certa, comunque già esistenti in data 17.09.1955, giorno del volo in cui è stato realizzato il fotogramma n. 9990 dall’IGM (v. all. 15) da cui si individua la preesistenza dei due cespiti.

Successivamente il Signor \*\*\*\*\* , proprietario dei due cespiti e padre delle Signore \*\*\*\*\* sue figlie ed eredi, in base alla L. Regionale n. 1/2005

(successivamente modificata dalla L. Regionale n. 65/2014), attraverso accertamento della proprietà immobiliare urbana al Catasto della Provincia di Arezzo – Comune di Castel Niccolò effettuata in data 22.03.2007, a firma del Geom. Pertichini Gabriele, con denuncia di perdita di ruralità e cambiando la destinazione d’uso degli immobili: da immobili rurali ad abitazioni civili dichiarando inoltre, che l’edificazione dei due cespiti è stata effettuata prima del 01.09.1967 e che la perdita del requisito di ruralità è avvenuta per entrambi i cespiti, per il “casolare” (v. all. 16) e per il “piccolo fabbricato” e box (v. all.17), in data 20.03.1976. In virtù della L. Regionale 1/2005 e successive modifiche e della perdita di ruralità che è avvenuta in data 20.03.1976 data antecedente alla Legge 10/1977 (Bucalossi), gli oneri di Urbanizzazione e Oneri di Costo di Costruzione, nel nostro caso in base al “Cambio di Destinazione d’uso da Rurale a Civile - Atto Indirizzo- del Comune di Castel San Niccolò (v. all. 18), NON SONO DOVUTI.

Con la denuncia di accertamento della proprietà immobiliare urbana e con seguente dichiarazione di fabbricato urbano o nuova costruzione i due cespiti, dal 22.03.2007, i cespiti oggetto del cambio di destinazione d’uso, sono attualmente così accatastati: il “casolare” distinto in catasto urbano al FG 45 particella 33 Cat A/3 Classe 4 Cons. 10 vani Rendita 697,22 (v. all. 10 pagg. 3-4) ed il piccolo fabbricato, composto da due unità immobiliari, distinto in catasto al FG 45 particella 454 Sub 1 Cat. C/6 Classe 5 Cons. 11,00 Mq Rendita € 32,38, garage, (v. all. 10 pagg 1.2), e Fg 45 particella 454 sub 2 Cat A/4 Classe 3 Cons. 3 vani Rendita € 109,23 (v. all. 10 pagg. 2-3).

Inoltre, con la Legge Regionale n. 1/2005 e succ. modifiche per la deruralizzazione si derogano le norme contenute nel Regolamento Edilizio Unico dei Comuni del Casentino: nel nostro caso l’altezza interna dei piani, che dovrebbe essere di norma

come minimo h. = 2,70 ml e che invece, da rilievo effettuato il giorno del sopralluogo, varia da h. 1.70 a 3.20 ml, quest'ultima dimensione riguarda il colmo del sottotetto della costruzione piccola (v. all. 7-8), e le dimensioni delle superfici finestrate, che risultano essere inferiori in rapporto alla superficie dei vani che di norma deve essere 1/8 della superficie dei vani stessi.

Pertanto in base alla L.R. n. 1/2005 gli immobili sono legittimi: hanno a tutti gli effetti titolarità edilizia.

**b) Conformità/difformità in relazione al progetto, alle planimetrie depositate in catasto e l'attuale stato di fatto.**

Non esiste un progetto originario delle due strutture edilizie: sono state edificate ed adibite alla funzione dell'utilizzo lavorativo dell'epoca ed abitativo: agricolo ed abitazione per i componenti della famiglia. Come esposto al punto 4 non si conosce l'epoca di costruzione dei due cespiti; la loro preesistenza è documentata, oltre alla foto aerea (v. all. 15), dalla presentazione al catasto della denuncia di accertamento della proprietà urbana, "Nuova Costruzione", con presentazione delle relative planimetrie catastali, effettuata in data 22.03.1976 con la perdita di possesso del requisito di ruralità con conseguente cambio di destinazione d'uso: da rurale ad abitazione. In pratica, in base alla L.R. n. 1/2005, i due manufatti sono legittimati attraverso la presentazione al Catasto delle loro planimetrie.

Da verifica effettuata in sede di sopralluogo, e successivamente avendo riportato graficamente il rilievo eseguito presso i luoghi di causa, lo stato di fatto (v. all. 7 e 8) dei due cespiti sono conformi alle planimetrie esistenti al Catasto Urbano (v. all. 4-5-6).

**5. DIVISIBILITA' DEI BENI OGGETTO DELL'ASSE EREDITARIO.**

L'asse ereditario composto da n. 2 unità abitative e n. 3 lotti di terreno e per la loro disposizione all'interno delle loro particelle, ed essendo coinvolti eredi in numero di tre, non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il cespite denominato "piccolo fabbricato" ha l'accesso soltanto attraverso il cancello carrabile della particella 33 dove insiste il "casolare".



Si potrebbe ipotizzare, attraverso il coinvolgimento di tutte le particelle, ad un frazionamento (v. all. 19) per dare un accesso al “piccolo fabbricato” (part. 454 sub 1 e 2) inserendolo in un lotto formato da una quota parte di lotto ora di proprietà del “casolare” (part. 33) e una quota parte del lotto part. 592 diventando così un resede esclusivo dell’immobile “piccolo fabbricato”.

Una quota parte del lotto 592 verrebbe assegnata come resede al casolare.

Le particelle 594 e 453 verrebbero accorpate al casolare (part. 33). Così facendo pertanto si otterrebbero due singoli beni per altrettanti eredi mentre il terzo erede potrebbe essere compensato con denaro pari ad un terzo, quota parte dell’eredità a lui spettante, del valore complessivo dei due cespiti.

L’eventuale costo dell’ipotizzato frazionamento per il nuovo assetto dei lotti, con all’interno i due immobili distinti e separati nonché la variazione catastale, è di ca 3.000,00 (tremila/00) Euro.

## 6. STIMA DEI BENI.

Come in parte descritto ai punti 3. Descrizione dei luoghi di causa e 4. Caratteristiche tecniche, le unità immobiliari fanno parte di una porzione del borgo localizzato presso Loc. Spalanni - La Sala del territorio del Comune di Castel San Niccolò, comune suddiviso in molte frazioni, la più grande delle quali e la più abitata e capoluogo comunale è Strada in Casentino.

Il Comune di Castel San Niccolò fa parte del Casentino, una delle quattro vallate principali della provincia di Arezzo zona ricca di storia (a ca 10 Km da Castel San Niccolò si svolse la battaglia di Campaldino tra Guelfi e Ghibellini a cui partecipò anche il poeta Dante) e di castelli (qui cito come esempio il castello di Poppi del XII sec.) oltre ad essere al centro dell’Appennino italico con le sue bellezze naturali.

Castel San Niccolò è situata a nord della provincia dista 40 Km ca dal capoluogo toscano ed a 50 Km ca dall’A1, uscita Arezzo, ed è anche raggiungibile da Firenze da cui dista 50 Km ca..

Il borgo in cui sorgono i due cespiti oggetto della presente procedura non è comunque agevolmente raggiungibile. Con Arezzo, è collegato attraverso la strada Regionale 142 a due corsie alquanto trafficata e con trenino la cui stazione più vicina è Pioppi distante 10 Km ca da Strada in Casentino raggiungibile con bus di linea. Da Strada

in Casentino, non essendoci né servizio bus né servizio taxi, per raggiungere Località Spalanni - La Sala distante ca 500 mt si è “costretti” ad effettuare una discreta passeggiata. In sostanza, per arrivare presso i cespiti oggetto dell’asse ereditario sarebbe opportuno servirsi dell’auto.

Da Firenze è raggiungibile in auto percorrendo la SS 67 e la SR 70.

Il valore commerciale dei beni oggetto della presente perizia è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell’immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento e collegamento con il centro della cittadina, stato di manutenzione, mancanza di impianto di riscaldamento, inadeguatezza degli impianti idrici ed elettrici dei due cespiti, nonché la necessità di intervenire per ovviare alle copiose infiltrazioni di acqua piovana dal tetto riscontrate e testimoniate con le foto (v. all. 3) del “casolare”, la conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato della domanda e dell’offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all’esame di documentazioni ufficiali ed esperita un’attenta e puntuale ricerca volta a determinare l’attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo di ogni unità, tenendo conto altresì di eventuale adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita degli immobili oggetto della stima.

Il valore unitario di ogni immobile è stato ricavato con il criterio di stima del metodo comparativo con riferimento alle seguenti fonti:

- 1) consultazione della banca dati delle quotazioni dell’Agenzia delle Entrate reperito per il 2° semestre 2022 Fascia/zona: centrale/abitate di Strada in Casentino...zone limitrofe - Codice di zona: B1 (v. all. 20) dove viene riportato come valore min € 730,00 con uno stato conservativo NORMALE ma nel nostro caso lo stato conservativo non è normale ma SCADENTE causa mancanza di manutenzione in cui versano i cespiti; pertanto ragionevolmente si possono stimare gli immobili applicando un deprezzamento del 15% sulla loro valutazione riportata dall’Agenzia delle Entrate:  $730,00 \times 0,15 = 109,50$  da cui  $730,00 - 109,50 = 620,50€/Mq$  ;
- 2) Indagine sui prezzi di vendita, ridotti del 10% proposti dalle agenzie immobiliari territoriali: valore € 540,00/Mq;

dalle quali scaturisce il valore medio finale pari ad € 580,25/Mq ragguagliato per difetto ad € **580,00/Mq**.

Per tutto come sopra descritto si calcola qui sotto di seguito il valore di stima delle unità immobiliari con le loro consistenze e le loro pertinenze ragguagliate:

- per i balconi/terrazzi/logge 0,35;
- per il sottotetto 0,35;
- per le cantine 0,25;
- per il box 0.50.

**a) Casolare FG 45 Particella 33 graffata**

**Piano interrato:**

**Cantine** mq 106,38 x € 580,00 x 0,25 = € 15.425,10

**Piano terra:**

**Alloggio** mq 106,38 x € 580,00 = € 61.700,40

**Loggia** mq 6,70 x 580,00 x 0,35 = € 1.360,10

**Balcone** mq 3,88 x € 580,00 x 0,35 = € 787,64

**Piano primo:**

**Soffitta** mq 53,70 x € 580,00 x 0,35 = € 10.901,10

**Valore di stima totale "casolare"** € 90.174,34

**Totale Ragguagliata in difetto** € 90.000,00

**Nota:** per determinare il valore la stima dell'immobile si è tenuto conto anche del resede esclusivo di pertinenza (graffato nell'estratto di mappa) di ca mq 208,00 ed ai piccoli lotti evidenziati al FG 45 particelle 594 e 453, rispettivamente di ca mq 7,00 e ca mq 78,00 per un totale di ca mq e considerando anche quest'ultimi come pertinenza esclusiva in quanto diretti confinanti con la particella 33, senza i quali il valore del cespite sarebbe stato inferiore oltre che di difficile collocazione sul mercato immobiliare e poco appetibile per una futura compravendita.

**b) Piccolo fabbricato FG 45 Particella 454 sub 1 (box) e sub 2 (abitazione)**

**Piano terra:**

**Alloggio** mq 19,60 x € 580,00 = € 11.368,00

**Box** mq 17,93 x 580,00 x 0,50 = € 5.199,70

**Piano primo:**

**Soffitta mq 38,15 x € 580,00 x 0,35 = € 7.744,45**

**Valore di stima totale “piccolo fabbricato” € 24.312,15**

**Ragguagliata in difetto € 24.000,00**

**c) Lotto di terreno FG 45 particella 592**

Non avendo comparazione con altri lotti e considerando la sua destinazione urbanistica nel PRG in maggior parte in “zona AB” Area Boscata regolata dall’art. 44 del R.U. e “Zona E/4 regolata dall art. 42 del R.U (v. all. 14) (area non edificabile), ed in minor parte, consistente in una residuale fascia localizzata a confine con le particelle 33 e 454 e strada, in “Zona B/2” di completamento, regolata dall’art. 28 del R.U. (v. all. 13) si può ragionevolmente applicare un valore di stima simbolico pari ad € 3,00/mq, per cui

**Superficie Mq 355 x € 3,00 = € 1.065,00 (valore di stima terreno)**

Quindi:

**€ 90.000,00 + € 24.000,00 + € 1.065,00 = € 115.065,00**

Per l’eventuale ipotesi di frazionamento dei lotti tale operazione ha un costo pari a ad € 3.000,00.

**7. IPOTESI DI SUDDIVISIONE DEI BENI.**

a) Come riportato nel su esteso punto 5 i cespiti, individuati come civile abitazione oggetti della CTU, non sono agevolmente divisibili in natura. Pertanto, come prima ipotesi si potrebbe prospettare che un solo erede acquisisca e diventi proprietario di tutte le unità abitative e lotti di terreno compensando con denaro gli altri due eredi in base alle loro quote di eredità pari ad 1/3 ciascuno. Dovrà in tal caso corrispondere **€ 38.355,00 (arrotondato ad € 38.000,00) = 1/3 x € 115.065,00 (valore di stima totale)** a ciascuno degli altri due eredi.

b) Sempre al punto 5 si ipotizza un frazionamento (v. all. 19) che coinvolga tutti i lotti di terreno: la particella 33, di cui parte della resede verrebbe ceduta alla particella 454, acquisirebbe parte della particella 592 e le particelle 453 e 594; la particella 454 acquisirebbe parte della 592 e parte del resede della particella 33.

Con tale frazionamento si determinerebbe questa situazione:

- il “casolare” particella 33 avrebbe il resede esclusivo di pertinenza, avente una superficie iniziale di ca mq 208,00, ridotto a ca mq 185,00 a cui vanno però

sommate le particelle 453, di ca mq 78,00, e 594 di ca mq 7,00 per un totale di resede di ca mq 269,00;

- “il piccolo fabbricato” avrebbe l’accesso, sia pedonale che carrabile, esclusivo ed indipendente, non più passando attraverso l’attuale particella 33, come è attualmente, gravando di fatto la particella 33 di servitù di passaggio, ed avrebbe

un resede esclusivo di pertinenza di ca mq 365,00.

Con questa nuova sistemazione dei lotti si potrebbe prospettare quanto segue:

Erede A: acquisisce il “casolare”;

Erede B: acquisisce il “piccolo fabbricato”;

Erede C: viene compensato con denaro; il tutto con le seguenti modalità:

Valore totale degli immobili di € 115.065,00

€ 115.065,00 (90.000,00 + 24,000 + 1.065,00) x 1/3 = € 38.355,00 quota parte spettante a ciascun erede arrotondato ad € 38.000,00 per cui:

**Erede A** acquisisce il “casolare” stimato

Valore stimato del “casolare” € 90.000,00 –

quota spettante come erede € 38.000,00

**Totale dare a conguaglio € 52.000,00**

Pertanto l’Erede A per l’acquisizione del “casolare” dovrà corrispondere come conguaglio tale importo agli altri due eredi così ripartito:

**€ 14.000,00 all’Erede B ed**

**€ 38.000,00 all’Erede C**

**€ 52.000,00 Totale**

**Erede B** acquisisce il “piccolo fabbricato” stimato

Valore stimato del “piccolo fabbricato” € 24.000,00 –

quota spettante come erede € 38.000,00

**Totale avere a compensazione € 14.000,00**

**Erede C**, non acquisendo alcun immobile facente parte dell’eredità, sarà compensato interamente per la quota spettante di 1/3 dell’eredità pari ad

quota spettante come erede € 38.000,00

**Totale avere a compensazione € 38.000,00**

**N.B. Tutti gli eredi concorreranno alla spesa del frazionamento di € 1.000,00 ciascuno in base alla sua quota parte di proprietà (€ 3.000,00 x 1/3).**

## 8. RISPOSTA AI QUESITI.

1) *Descriva l'immobile residuo caduto in successione; proceda alla sua individuazione, descrivendone l'ubicazione, i confini, i dati catastali ed acquisendo, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata.*

Per la descrizione dei beni si riporta al punto 3 della presente perizia oltre agli allegati e le relative foto (v. all. 3) inerenti alle unità immobiliari.:

par a) "casolare";

par b) "piccolo fabbricato" con relativo garage;

par c) terreno distinto in catasto al FG 45 particella 592;

par d) terreno distinto in catasto al FG 45 particella 453;

par e) terreno distinto in catasto al FG 45 particella 594.

2) *Accerti la conformità del bene in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti; in caso di presenza di irregolarità o difformità urbanistiche, indichi se le stesse siano sanabili o condonabili, individuando i costi da sostenere per gli oneri di sanatoria/condono e/o per l'esecuzione di lavori di ripristino, demolizione o regolarizzazione:*

Data di costruzione non certa ed edificati per funzioni lavorative ed abitative dell'epoca. Preesistenza accertata attraverso foto aerea realizzata in data 17.09.1955 reperita dal sottoscritto CTU presso IGM di Firenze.

Gli immobili descritti al punto 3 par. a e par. b sono conformi sia allo stato dei luoghi, con verifica effettuata in sede di sopralluogo, e successivamente avendo riportato graficamente il rilievo (v. all. 7-8) eseguito presso i luoghi di causa, sia alle loro rispettive planimetrie catastali (v. all. 4-5-6), presentate entrambe in data 22.03.2007 con dichiarazione di nuova costruzione, fabbricato realizzato in data

antecedente al 01.09.1967 e perdita del requisito di ruralità. Non presentano irregolarità edilizie-urbanistiche in base alle Norme in materia edilizio-urbanistiche vigenti ed hanno pertanto le caratteristiche di commerciabilità ai sensi della L.47/85.

- 3) *Dica se l'intero asse ereditario sia comodamente divisibile in natura, e, nel caso di necessità di divisione in natura di singoli beni immobili, se sia possibile procedere al loro frazionamento in distinte unità, in ragione delle norme urbanistiche vigenti e delle quote dei coeredi; in tal caso, dica quali siano i lavori eventualmente necessari per il materiale frazionamento dei beni e ne indichi i costi;*
- L'asse ereditario composto da n. 2 unità abitative e n. 3 lotti di terreno e per la loro disposizione all'interno delle loro particelle non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il cespite denominato "piccolo fabbricato" ha l'accesso soltanto attraverso il cancello carrabile ed il resede della particella 33 dove insiste il "casolare".

Si potrebbe ipotizzare, attraverso il coinvolgimento di tutte le particelle, ad un frazionamento per dare un accesso indipendente al piccolo fabbricato (part. 454 sub 1 e 2) inserendolo in un lotto formato da una quota parte di lotto ora di proprietà del casolare (part. 33) e una quota parte del lotto part. 592 come resede. Una quota parte del lotto 592 verrebbe assegnata come resede al "casolare".

Le particelle 594 e 453 verrebbero accorpate al casolare (part. 33) così come riportato nell'ipotetico frazionamento (v. all. 19).

Così facendo tuttavia si otterrebbero due singoli beni per altrettanti eredi ed il terzo erede potrebbe essere compensato con denaro pari ad un terzo del valore complessivo dei due cespiti.

- 4) *Accerti il valore di mercato del bene all'attualità;*

Il valore determinato per la valutazione degli immobili oggetto di causa è di € 580,00 al Mq.

Tale valore è stato individuato, come descritto al punto "6" Stima dei beni", in relazione all'ubicazione dell'immobile, il suo stato di manutenzione, e con il metodo di stima comparativo con riferimento alla immobiliare) dell'Agenzia del



Territorio della provincia di Arezzo consultazione della banca dati delle quotazioni dell' Agenzia delle Entrate reperito per il 2° semestre 2022 Fascia/zona: centrale/abitate di Strada in Casentino...zone limitrofe - Codice di zona: B1 (v. all. 20) dove viene riportato come valore min. € 730,00 con uno stato conservativo NORMALE ma nel nostro caso lo stato conservativo non è "normale" ma SCADENTE per lo stato di manutenzione in cui i cespiti versano; pertanto si può ragionevolmente stimare gli immobili applicando un deprezzamento del 15% sulla valutazione dell' Agenzia delle Entrate:  $730,00 \times 0,15 = 109,50$  da cui  $730,00 - 109,50 = 620,50\text{€}/\text{Mq}$  ;

Indagine sui prezzi di vendita, ridotti del 10% proposti dalle agenzie immobiliari territoriali: valore € 540,00/Mq;

dalle quali scaturisce il valore medio finale pari ad € 580,25/Mq ragguagliato per difetto, del borsino immobiliare e ad una indagine attraverso i prezzi di vendita proposti dalle agenzie immobiliari territoriali mediando i loro valori di stima arrivando a determinare il più probabile valore di vendita pari ad € 580,00 al Mq.

Pertanto:

- a) Stima "Casolare" FG 45 Particella 33 (resede) graffata

Totale Ragguagliata in difetto € 90.000,00

(Comprensivo delle particelle 453 e 594)

- b) Stima "Piccolo fabbricato" FG 45 Particella 454 sub 1 (box) e sub 2 (abitazione)

Ragguagliata in difetto € 24.000,00

- c) Lotto di terreno FG 45 particella 592

valore di stima simbolico pari ad € 3,00/mq, per cui

Superficie Mq 355 x € 3,00 = € 1.065,00 (valore di stima terreno).

#### **Totale Stima Immobili**

$90.000,00 + 24.000,00 + 1.065,00 = \text{€ } 115.065,00$

- 5) *Predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti ai dividendi, applicando i criteri previsti dagli artt. 720, 722, 727 c.c., e compensando eventuali ineguaglianze con un equivalente in denaro".*

Come detto riportato nella relazione gli immobili non sono agevolmente divisibili in natura. Pertanto, si è prospettato n. 3 ipotesi di divisione:

- a) un solo erede acquisisce e diventa proprietario di tutte le unità abitative e lotti di terreno compensando con denaro gli altri due eredi in base alle loro quote di eredità pari ad 1/3 ciascuno € 38.355,00.

Questa stessa ipotesi è valida anche per una vendita a terzi al di fuori degli eredi.

**b) Ipotesi frazionamento.**

In base alla descrizione di frazionamento di cui al punto 5 (v. all. 19) due Eredi ,A e B, acquisiscono le due abitazioni e l'Erede C viene compensato in denaro.

Valore totale degli immobili di € 115.065,00

€ 115.065,00 (90.000,00 + 24,000 + 1.065,00) x 1/3 = € 38.355,00 quota parte spettante a ciascun erede arrotondato ad € 38.000,00 per cui:

l'Erede A acquisisce il "casolare"

Valore stimato del "casolare" € 90.000,00 –

quota spettante come erede € 38.000,00

**Totale dare a conguaglio € 52.000,00**

Pertanto l'Erede A per l'acquisizione del "casolare" dovrà corrispondere come conguaglio tale importo € 52.000,00 agli altri due eredi così ripartito:

**€ 14.000,00 all'Erede B ed**

**€ 38.000,00 all'Erede C**

**€ 52.000,00 Totale**

Erede B acquisisce il "piccolo fabbricato" stimato

Valore stimato del "piccolo fabbricato" € 24.000,00 –

quota spettante come erede € 38.000,00

**Totale avere a compensazione € 14.000,00**

Erede C, non acquisendo alcun immobile facente parte dell'eredità, sarà compensato interamente per la quota spettante di 1/3 dell'eredità pari ad

quota spettante come erede € 38.000,00 +

**Totale avere a compensazione € 38.000,00**

**N.B. Tutti gli eredi concorreranno alla spesa del frazionamento di € 1000,00 ciascuno in base alla sua quota parte di proprietà (€ 3000,00 x 1/3).**

**9. OSSERVAZIONI DELLA PARTE ATTRICE ALLA BOZZA DI RELAZIONE.  
RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI.**

Premesso che il sottoscritto CTU in base ai termini concessi dal Giudice Dr. M. Coderoni comunicava la bozza della relazione tramite PEC del 20.09.2023 e l'Avv. M.R. Sernicola, legale della parte attrice inviava in data 05.10.2023, nei termini indicati dal giudice, per PEC le sue osservazioni (V. All. 21 comprensivo di all. 1) alla bozza della relazione.

Vengono accolte le osservazioni di cui al punto 1.2 (v. all. 21 all.1) riguardo la diversa divisione rispetto all'ipotesi di frazionamento del sottoscritto (v. all. 19) in cui si determina effettivamente, per dare un accesso carrabile al "piccolo fabbricato" e già esistente comunque attraverso un cancello a fianco dell'immobile e precisamente a sinistra guardando l'immobile dalla stradina, una penalizzazione eccessiva al "casolare" riducendogli e non facendogli usufruire appieno il suo spazio di verde antistante e non agevolando un comodo accesso per una eventuale autovettura (V. all. 19).

Con l'ipotesi proposta attraverso le osservazioni, la nuova disposizione garantirebbe appieno il godimento dello spazio esterno da parte del "casolare", con un'ampia zona piana comprendente la fontana allacciata al suo impianto idrico, ed anche il "piccolo fabbricato" godrebbe interamente l'utilizzo di una zona piana del giardino dove insiste un tavolo di pietra.

Per quanto riguarda il valore stimato dei due immobili rimane invariato in quanto, anche se frazionati come prospettato nelle osservazioni, la differenza dei resede accorpati come da ipotesi del CTU, sarebbe ininfluente: il "casolare" avrebbe il resede con una superficie di ca Mq 254,00 (ipotesi osservazioni) contro Mq 269 (ipotesi CTU) ed il "piccolo edificio" avrebbe un resede di ca Mq 390,00 (ipotesi osservazioni) contro Mq 365,00 ca (ipotesi CTU).

Invariati risultano anche i costi, pari a ca € 3.000,00, relativi al frazionamento catastale come indicato al punto 8 della presente relazione.



Per il punto 2. delle osservazioni, il sottoscritto CTU ha evidenziato la titolarità urbanistica al par. 4 “Situazione Urbanistica e Catastale punto a) Titolarità edilizia urbanistica delle abitazioni civili ex rurali” e si è limitato a constatare le difformità delle dimensioni degli ambienti interni del cespite “piccolo edificio” rispetto al regolamento edilizio, altezze dei piani (pavimento-soffitto) ed aperture finestrate che risultano essere inferiori alla normativa. Tuttavia tali difformità risultano essere derogate in base alla L.R. 1/2005 (deruralizzazione).

Per quanto riguarda invece l’allaccio degli scarichi del “piccolo fabbricato” al collettore fognario non si è ancora appurato se questo quest’ultimo esiste e serve nella zona in cui si trova il cespite in quanto a tutt’oggi 14.10.2023, il sottoscritto non ha avuto ancora alcuna comunicazione dal gestore Nuove Acque Ufficio Tecnico Bibbiena ad una sua richiesta di informazioni circa la presenza o meno del collettore ed eventualmente, se presente, come ottenere l’autorizzazione all’allaccio fognario ed il suo costo.

Roma 14.10.2023

CTU – Arch. Luciano Lucca

