

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

CONTENZIOSO CIVILE

Causa Civile n. 2538/2021 G.E. Dott.ssa Paola Compagna

La sottoscritta Geom. Bacci Elisa con studio in Prato (PO), Via Santa Trinità n° 27; nella propria qualità di C.T.U. nella procedura di cui in epigrafe, redige la presente Consulenza Tecnica di Ufficio finalizzata alla risposta al Quesito "C.T.U. al fine di: 1) effettuare una stima del bene ereditario, rappresentato dall'immobile posto in Poggio a Caiano (PO), Via Vittorio Emanuele II nc. 64 (catastralmente indicato come civico 206), identificato al NCEU di Prato al foglio 4, part. 358 di circa 149 mq., e della relativa pertinenza identificata al NCEU di Prato al foglio 7, part. 402, di circa 30 mq offrendone una dettagliata descrizione fotografica e planimetrica ed il regime giuridico, con riferimento alla data di apertura della successione, nonché il valore locativo per il periodo successivo; 2) accertarne la comoda divisibilità e procedere alla formazione di porzioni in proporzione alle quote di pertinenza dei singoli coeredi, provvedendo, in caso, a redigere il relativo progetto con individuazione dei singoli lotti, in proporzione a ciascuna quota;"

REDAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIOQuesito . Punto 1

"1) effettuare una stima del bene ereditario, rappresentato dall'immobile posto in Poggio a Caiano (PO), Via Vittorio Emanuele II nc. 64 (catastralmente indicato come civico 206), identificato al NCEU di Prato al foglio 4, part. 358 di circa 149 mq., e della relativa pertinenza identificata al NCEU di Prato al foglio 7, part. 402, di circa 30 mq offrendone una dettagliata descrizione fotografica e planimetrica ed il regime giuridico, con riferimento alla data di apertura della successione, nonché il valore locativo per il periodo successivo; ..."



Descrizione cespiti in oggetto:

L'immobile in oggetto consiste in edificio indipendente (foglio 4, part. 358), con annessa area esterna (foglio 7, part. 402), siti in Comune di Poggio a Caiano (PO), Via Vittorio Emanuele II n. 64, ri-compresa in zona centrale a carattere prevalentemente residenziale mista a piccole e medie attività commerciali in ausilio alla residenza, dislocate prevalentemente ai piani terra degli edifici condominiali.

La zona è ben servita da infrastrutture e servizi pubblici, i collegamenti viari con il residuo territorio si ritengono buoni e funzionali, la dotazione di parcheggi in zona si ritiene scarsa per la densità residenziale a cui asservita.

L'edificio si sviluppa su due livelli fuori terra, piano terra e piano primo, composto al piano terra da ingresso su soggiorno, sala da pranzo con cucina, cortile a cui si accede a n. due ripostigli oltre bagno; al piano primo da n. due camere, vano pluriuso, bagno, ripostiglio, disimpegno oltre terrazzo. Annesso appezzamento di terreno (foglio 7, part. 402) adibito a giardino di pertinenza nella parte tergale.

L'edificio presenta finiture e tipologie edili riferibili all'epoca di costruzione, privo di interventi manutentivi successivi; con struttura portante verticale ed orizzontale mista, tamponature interne in foratine e tamponamenti esterni in forati, facciate esterne intonate e tinteggiate con vernice a quarzo.

Le finiture interne si definiscono sufficienti con pavimentazioni in ceramica, rivestimenti in ceramica, pareti intonaca e tinteggiate, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno-vetro con oscuranti di tipologia persiane in legno alla fiorentina.

I servizi igienico sanitari, nonché la cucina, presentano anch'essi finiture definibili economiche.

Gli impianti a servizio si ritengono conformi all'epoca di realizzazione, l'impianto di riscaldamento consiste in impianto termo-singolo a metano, l'unità immobiliare è priva di impianto di condizionamento e impianto di allarme.

Le altezze interne ai piani sono superiori non risultano lineari data la traslazione di porzione dei solai, e più precisamente da ml. 3.20 circa a ml. 3.00 circa al piano terra e da ml. 3.40 circa

a ml. 2.09 circa al piano primo. Le stesse sono superiori ai minimi previsti dai regolamenti edilizi/sanitari ad eccezione di due locali al piano primo quali locale multiuso (definito camera negli elaborati planimetrici di cui all'ultimo titolo) e bagno.

La consistenza dei cespiti in oggetto, al lordo delle murature interne ed in percentuale sulle esterne, si attesa come segue.

Calcolo della SCC:

a. Edificio indipendente (f. 4 p. 358)

SUPERFICIE COPERTA CONVENZIONALE	MQ. 143.30
Vani principali piano terra (mq. 58.24) coeff. 100% = 58.24 circa	
Vani principali piano primo (mq. 65.96) coeff. 100% = 65.96 circa	
Vani accessori (n. due ripostigli e servizio igienico-sanitario) piano terra (mq. 27.92) coeff. 40% = 11.17 circa	
Cortile interno piano terra (mq. 13.40) coeff. 10% = 1.34 circa	
Terrazzo frontale piano primo (mq. 2.80) coeff. 30% = 0.84 circa	
Terrazzo tergale piano primo (mq. 19.16) coeff. 30% = 5.75 circa	

b. Area esterna annessa (f. 7 p. 402)

SUPERFICIE COPERTA CONVENZIONALE	MQ. 3.00
Area esterna tergale piano terra 10% = 3.00 circa	

Da cui ne deriva un totale complessivo di mq. 146.30 circa.

Conformità catastale:

All'Agenzia delle Entrate della Provincia di Prato, Catasto Fabbricati del Comune di Poggio a Caiano l'edificio indipendente in oggetto è rappresentato nel Fgl. 4 pc. 358 categoria A/4 classe 3 vani 7 piano T-1° superficie catastale totale mq. 149 (escluse aree scoperte mq. 140) con rendita catastale di Euro 433,82.



L'annessa area esterna è rappresentata All'Agenzia delle Entrate della Provincia di Prato, Catasto Terreni del Comune di Poggio a Caiano nel Fgl. 7 pc. 402 qualità INCOLT STER Superficie ha 00 are 00 ca 30.

L'intestazione risulta conforme in relazione all'ultimo titolo di provenienza consistenze nella Dichiarazione di Successione in morte della Sig.ra ... a deceduta in Prato il 11.01.2017, presentata telematicamente all'Agenzia delle Entrate di Prato in data 04.10.2017 e registrata al n. 1446 vol. 9990, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Prato in data 28/08/2018 Reg. Gen. 9907 Reg. Part. 6869.

Precedentemente la titolarità in quota era derivata da Dichiarazione di Successione in morte del Sig. ... deceduto in Prato il 22.07.2000, presentata telematicamente all'Agenzia delle Entrate di Prato in data 24.07.2017 e registrata al n. 1190 vol. 9990, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Prato in data 20/06/2018 Reg. Gen. 6982 Reg. Part. 4907.

Così come segue:

Proprietà	Proprietà' 3/12	bene personale
Proprietà	Proprietà' 3/12	bene personale
Proprietà	Proprietà' 3/12	bene personale
Proprietà	Proprietà' 3/12	bene personale

La Planimetria Catastale dell'edificio indipendente (Fgl. 4 pc. 358) in atti deriva dall'impianto meccanografico del 30.06.1987; la stessa risulta relativa ad accatastamento del 19.12.1939 n. T133416 e non risulta conforme all'attuale stato dei luoghi per carenza di aggiornamento in atti.

Al fine di rendere conforme la rappresentazione planimetrica, allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, è necessario procedere all'inoltro di aggiornamento catastale a mezzo di Denuncia di Variazione Docfa.

L'edificio indipendente risulta esser stato edificato in epoca anteriore al 1942. In relazione ad interventi successivi si evidenziano un Permesso n. 360/1980 del 19.05.1980 Prot. llo 3617 per esecuzione di opere interne mediante la sostituzione di pavimenti e riprese di intonaco. Successivamente in seguito ad opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, è stata inoltrata al Comune di Poggio a Caiano richiesta di Sanatoria edilizia in data 17/10/2019 prot. llo gen. 13.425 p.e. 2019/12151, per la quale è stata emessa sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 199 e dell'art. 206 bis L.R. 65/2014 di importo pari ad €. 3.814,80 pagata con n. tre bonifici bancari.

Come asserito nei paragrafi precedenti le altezze interne al piano primo non risultano lineari data la traslazione di porzione dei solai, in riferimento al locale camera (così inserito negli elaborati planimetrici di cui all'ultimo titolo edilizio) lo stesso non si rileva quale oggetto di sanatoria e pertanto verrà considerato quale vano pluriuso e non camera. Il servizio igienico sanitario è invece oggetto di sanatoria con specifico sia nella relazione tecnica sia nei grafici prodotti in allegato all'ultimo titolo edilizio, e pertanto se ne acquisisce la destinazione anche se con altezza inferiore a quanto stabilito nei regolamenti edilizi ed igienico-sanitari in vigore.

Alla luce di quanto sopra l'edificio principale, nonché l'area esterna, si ritengono conformi e commerciabili.

Stima Immobiliare

La scrivente CTU al fine di valutare il più probabile valore di mercato, ricondotto alla data di apertura della successione (gennaio 2017) si è avvalsa dei dati forniti da siti immobiliari specializzati oltre da banca dati riconosciute quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dai quali ha estratto i dati necessari per procedere agli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati, che hanno comportato una valutazione del prezzo di zona in €. 1.200,00 per il residenziale.

In relazione alla dislocazione dell'unità immobiliare, alla tipologia della stessa, delle caratteristiche intrinseche quali dislocazione locali, fruibilità degli spazi, aereazione ed

illuminazione, dotazione impiantistica, allo stato di manutenzione e conservazione, il tutto definibile economico in assenza di interventi di ammodernamento; si ritiene di poter avvalorare la stima come segue.

Calcolo della SCC:

a. Edificio indipendente (f. 4 p. 358)

SUPERFICIE COPERTA CONVENZIONALE	MQ, 143.30
----------------------------------	------------

b. Area esterna annessa (f. 7 p. 402)

SUPERFICIE COPERTA CONVENZIONALE	MQ, 3.00
----------------------------------	----------

a. Superficie coperta convenzionale mq. 143.30

Valore di Mercato €. 1.200,00 €/mq. * 143.30 mq. = €. 171.960,00

VALORE dell'UNITA' IMMOBILIARE

€. 171.960,00

arrotondato Totale €. 170.000,00 (Centosettantanovemilaeuro/00)

b. Superficie coperta convenzionale mq. 3.00

Valore di Mercato €. 1.200,00 €/mq. * 3.00 mq. = €. 3.600,00

VALORE dell'UNITA' IMMOBILIARE

€. 3.600,00

arrotondato Totale €. 3.500,00 (Tremilacinquecentoeuro/00)

In relazione all'individuazione del più corretto canone di locazione, dalla data di apertura della successione (gennaio 2017) alla data odierna, sempre in relazione alla tipologia di edificazione, così come individuata nel precedente paragrafo, la sottoscritta ritiene congrua l'individuazione di un canone di locazione mensile di €. 800,00 da aggiornare annualmente secondo l'ISTAT.

2) accertarne la comoda divisibilità e procedere alla formazione di porzioni in proporzione alle quote di pertinenza dei singoli coeredi, provvedendo, in caso, a redigere il relativo progetto con individuazione dei singoli lotti, in proporzione a ciascuna quota;”

In relazione alla divisibilità dei cespiti in oggetto, non si ritiene fattibile procedere ad un frazionamento dell’unità immobiliare principale, a cui l’appezzamento di terreno è “naturale” pertinenza.

Pertanto in considerazione della tipologia edificativa entrambe le unità immobiliari sono da considerarsi non divisibili.

Osservazioni CTP Geom. Gori

La scrivente CTU ha preso visione dell’elaborato del CTP Geom. Gori, ed in merito a quanto in esso asserito, risponde come segue.

In relazione al punto 1 del Quesito, ove il Gori ritiene più congruo applicare un valore di stima pari al valore minimo OMI per il semestre di riferimento pari ad €. 1.350,00, invece del valore in €. 1.200,00 stimato dalla presente; la scrivente ritiene più corretto mantenere un importo inferiore, che comporta un valore complessivo stimato in circa €. 170.000,00.

Quanto sopra poiché l’immobile non è stato oggetto di alcun intervento manutentivo e di ammodernamento, e per caratteristiche interne ed esterne si ritiene eccessiva la valutazione di circa €. 195.000,00 come stimata dal Gori; sia per un’impiantistica vetusta sia per caratteristiche intrinseche sufficienti e necessitanti di opere di ammodernamento. Oltre alla mancanza di parcheggio, che in considerazione della zona centrale ove vi è poca dotazione di parcheggi, crea una decurtazione del valore di stima.

Si acquisisce pertanto quanto redatto dal Gori, ringraziandolo per la collaborazione, ma si ritiene di non poter aumentare il valore al mq. ad €. 1350,00, come da quest’ultimo indicato.

In relazione alle consistenze metriche definitive, lo scarto di pochi mq. derivante, si ritiene correlato ad una diversa scelta dei coefficienti riduttivi applicati.

Infine per quanto concerne il Quesito 2., il CTP, concordando con quanto asserito dalla scrivente e pertanto non vi sono osservazioni.

Osservazioni CTP Geom. Fabrizio Campanelli

La scrivente CTU ha preso visione dell'elaborato del , ed in merito a quanto in esso asserito, risponde come segue.

In relazione al punto a) dell'elaborato del , ove quest'ultimo valuta una riduzione del coefficiente correttivo dei terrazzi dal 30% (uso comune di applicazione) al 25% per il terrazzo frontale ed il 20% per il terrazzo tergale, adducendo tale detrazione ad un affaccio su viabilità pubblica ed un accesso a mezzo di vani quali camere e bagno; la scrivente ritiene non corretta tale detrazione in quanto è norma che un terrazzo (soprattutto quello dal prospetto principale) affacci su viabilità pubblica – che per sua natura potrebbe essere assoggettata al traffico – e che un terrazzo possa avere accesso da vani principali/secondari quali camere e/o bagni.

Inoltre per loro conformazione i due terrazzi si ritengono abitabili.

Infine la valutazione soggettiva dell'applicazione del coefficiente di riduzione, a discrezione del professionista redattore di stima, se all'interno del margine minimo e massimo dello stesso può essere ritenuta accettabile e corretta; nel caso specifico anche ove fosse acquisita la variazione del , la divergenza del calcolo della superficie c.c. consisterebbe in mq. 2,06 su un totale di mq. 143.30, rientrante nella soggettività del perito estimatore all'applicazione dei coefficienti correttivi ed in tolleranza agli elementi e parametri di stima.

In relazione al punto b) dell'elaborato del C.T.U. , ove quest'ultimo valuta una riduzione del prezzo a mq. adducendo come parametro i costi di ristrutturazione, e quindi applicando non il metodo di stima comparativo all'attualità ma il metodo di stima a trasformazione, non si ritiene condivisibile detta valutazione.



Nel Quesito del G.I. viene chiesta la *una stima del bene ereditario, rappresentato dall'immobile posto in Poggio a Caiano (PO), Via Vittorio Emanuele II nc. 64 (catastalmente indicato come civico 206), identificato al NCEU di Prato al foglio 4, part. 358 di circa 149 mq., e della relativa pertinenza identificata al NCEU di Prato al foglio 7, part. 402, di circa 30 mq offrendone una dettagliata descrizione fotografica e planimetrica ed il regime giuridico, con riferimento alla data di apertura della successione, nonché il valore locativo per il periodo successivo;*

Tale stima richiesta si basa sullo stato del bene ereditario in considerazione delle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche, non in considerazione del suo valore futuro con detrazione dei costi di trasformazione/ristrutturazione.

La stima effettuata dalla scrivente si basa sul sistema metrico compatto, con valutazione del bene ereditario con le proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

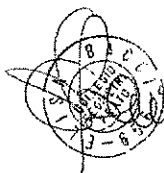
Conclusioni

Alla luce di quanto sopra la scrivente ritiene di confermare la propria valutazione €. 173.000,00; detta valutazione risulta inoltre prettamente in linea con la media delle valutazioni dei Ctp (Ctp Geom. io €. 144.240,00 e Ctp Geom. €. 195.000,00) attestante in €. 169.620,00.

La presente viene redatta in evasione dell'incarico affidato, rimanendo a disposizione per varie ed eventuali inerenti la presente.

Prato 18.09.2023

La C.T.U. Geom. Elisa Bacci



DOCUMENTI IN ALLEGATO:

- Documentazione Fotografica
- Planimetria, estratto di mappa e visure catastali
- Ispezioni ipotecarie
- Titoli abilitativi edilizi
- Osservazioni CTP Geom
- Osservazioni CTP Geom. f

La C.T.U. Geom. Elisa Bacci



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto n. 1 – EDIFICIO NEL CONTESTO



Foto n. 2 – EDIFICIO NEL CONTESTO





Foto n. 4 – INGRESSO SU SOGGIORNO piano terra



Foto n. 5 – SALA DA PRANZO piano terra

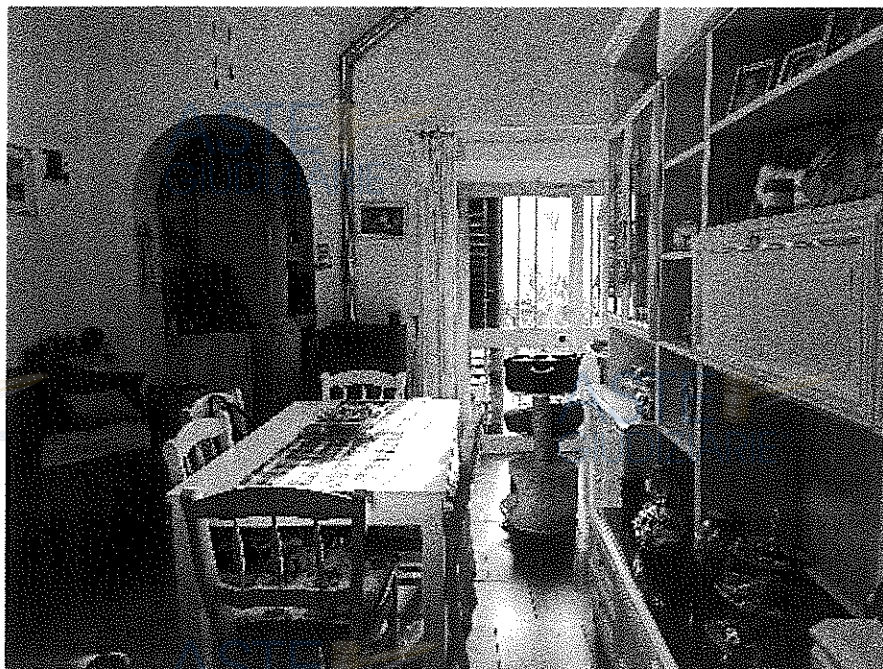


Foto n. 6 – CUCINA piano terra



Foto n. 7 – CORTILE INTERNO piano terra

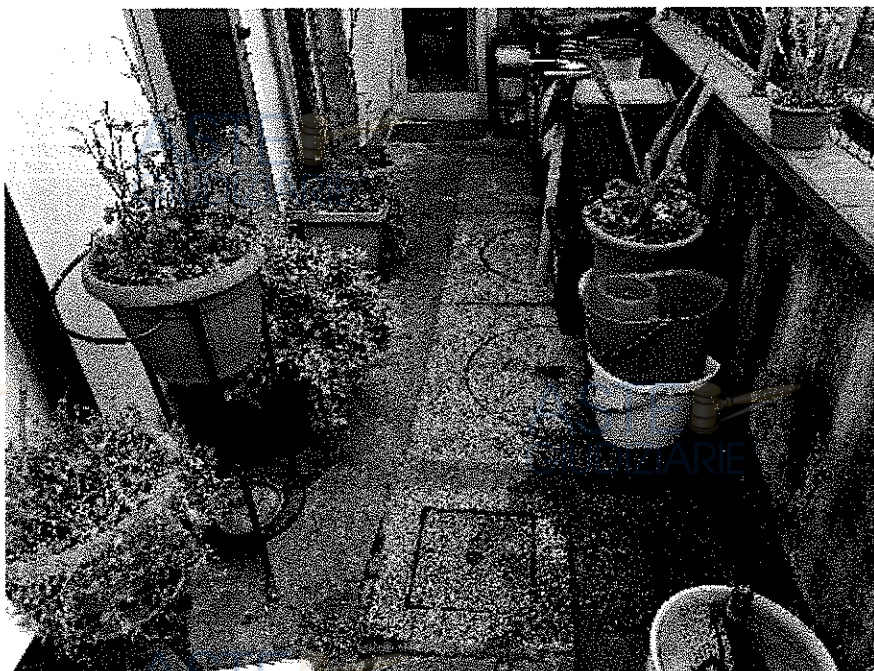


Foto n. 8 – RIPOSTIGLIO piano terra



Foto n. 9 – RIPOSTIGLIO piano terra



Foto n. 10 – BAGNO piano terra





Foto n. 12 – CAMERA piano primo



Foto n. 13 – CAMERA piano primo



Foto n. 14 – LOCALE PLURIUSO piano primo



Foto n. 15 – BAGNO piano primo



Foto n. 16 – TERRAZZO piano primo



TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

CONTENZIOSO CIVILE

Causa Civile n. 2538/2021 G.E. Dott.ssa Paola Compagna

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Geom. Bacci Elisa con studio in Prato (PO), Via Santa Trinità n° 27; nella propria qualità di C.T.U. nella procedura di cui in epigrafe, redige la presente integrazione alla Consulenza Tecnica di Ufficio finalizzata alla verifica della conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastatale.

REDAZIONE

Al fine di rispondere a quanto richiesto in integrazione, La scrivente C.T.U. Geom. Elisa Bacci, ha effettuato sopralluogo in data 24.10.2024, presso il bene immobile in oggetto consistente in edificio indipendente sito in Comune di Poggio a Caiano (PO), Via Vittorio Emanuele II nc 64, rappresentato alla Direzione Provinciale di Prato Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali del Comune di Poggio a Caiano nel Foglio di Mappa 4 Particella 358.

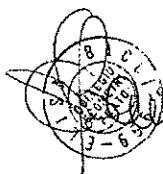
In merito comparando lo stato dei luoghi rilevato in detta sede a quanto rappresentato graficamente nella planimetria catastale attualmente in atti, derivante dalla *VARIAZIONE del 13/03/2024 Pratica n. PO0008900 in atti dal 13/03/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 8900.1/2024)*, si evince la conformità della planimetria catastale ai sensi della normativa vigente in materia.



Le uniche divergenze rilevate si riconducono alla presenza di cappotto sulle due pareti esterne del bagno al piano primo, non rappresentato, ed una piccola tettoia attestante la porta di accesso al resede tergale. Tali divergenze non si ritengono inficanti in relazione alla conformità catastale.

Prato 18.11.2024

La C.T.U. Geom. Elisa Bacci



DOCUMENTI IN ALLEGATO:

- Visura catastale storica
- Planimetria catastale

La C.T.U. Geom. Elisa Bacci

