

TRIBUNALE DI PISTOIA

Oggetto: Causa Civile n° 1406/2023.

Attore: [REDACTED]

Convenuta: [REDACTED]

Giudice Dott. Matteo Marini

Al sottoscritto geom. Porta Simone, nato a Firenze il 09 luglio 1979, cod. fisc. PRT SMN 79L09 D612C, iscritto al collegio dei geometri della Provincia di Pistoia al n° 1444, con ufficio posto a Pistoia, in via Donatori del Sangue n° 35/A, tel e fax 0573/ 99.44.80, nella sua qualità di consulente tecnico d'ufficio, nominato nell'udienza del 12 dicembre 2023, in merito alla suddetta procedura, veniva sottoposto il seguente quesito:

"Previo esperimento del tentativo di conciliazione, determini il CTU il valore del bene immobile per cui è causa, la conformità urbanistica dello stesso, la sua facile commerciabilità e l'eventuale comoda divisibilità".

1) **PREMESSA-OPERAZIONI PERITALI**

Prestato giuramento come di rito, il CTU fissava in data 08/01/2024, l'inizio delle operazioni peritali presso il proprio ufficio.

Si presenta il geom. [REDACTED] per parte attrice, ed il geom. [REDACTED] per parte convenuta.

Viene affrontato il tentativo di conciliazione, ma data la giovane età della comproprietaria che risiede nell'immobile, risulta improbabile riuscire a liquidare la parte alla comproprietaria attrice.

Viene data lettura del quesito e si decide di effettuare sopralluogo presso l'oggetto di causa.

Il sopralluogo viene fissato il giorno 09 febbraio 2024 alle ore 9.30.

Si presenta il solo ctp di parte attrice Geom. [REDACTED], mentre non si presenta il ctp di parte convenuta Geom. [REDACTED], per sopraggiunte difficoltà personali, comunque notificate telefonicamente allo scrivente.

Presente inoltre la madre della convenuta sig.ra [REDACTED] la quale ha consentito il libero accesso agli immobili per misurazione degli interni e redatta opportuna documentazione fotografica.

Il ctu, sensibilizza ulteriormente le parti sul trovare l'accordo in via transattiva.

2) DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è un fabbricato di civile abitazione in bifamiliare, ubicato all'inizio dell'abitato di Montale con accesso sia pedonale dalla via IV Novembre n° 80/B, sia carrabile da via Foscolo.

L'immobile risulta essere libero su tre lati, disposto su tre piani e circondato sui lati liberi, da ampio giardino e da rampa carrabile di accesso al garage.

Il fabbricato si sviluppa prevalentemente al piano terreno, mentre al piano primo sono presenti soffitte e sottotetti ed al piano seminterrato sono presenti taverna, servizi e garage.

Il piano terreno risulta composto da ampio vano di ingresso-zona pranzo-soggiorno, cucina, corridoio zona notte, 2 bagni, guardaroba utilizzato come camerina e due camere.

Tutto il piano è completamente circondato da giardino semipianeggiante e recintato.

Il piano primo, accessibile da scala interna in legno, è composto da vano sottotetto su tre livelli che in parte si affaccia -tipo balcone- sul sottostante soggiorno e da soffitta di altezze limitate priva di rifiniture, oltre a due balconi esterni.

Il piano seminterrato, anch'esso raggiungibile da scala interna che proviene dalla zona giorno, è composto da ampia cantina adibita a taverna dove è stata ricavata una cucina con forno a legna e zona pranzo, zona lavanderia, servizio igienico, centrale termica ed ampio garage con doppia apertura carrabile, dotato di vialetto esclusivo di accesso fino alla via Foscolo.

L'intero fabbricato è stato edificato tra il 1978 ed il 1983 e da allora ha mantenuto le originali condizioni e rifiniture.

La zona giorno ha rivestimenti in ceramica, così come cucina e bagni e locali seminterrati, mentre la zona notte ed il sottotetto sono rifiniti in parquet.

Le finestre sono in legno massello con doppio vetro ed inferiate quasi a tutte le aperture, con persiane in alluminio sostituite negli anni 2000.

L'impianto termico è originale con termosifoni e caldaia, quest'ultima sostituita.

Sono presenti 2 condizionatori nella zona giorno/notte.

Anche l'impianto elettrico è originale, funzionante ma privo dei requisiti di legge.

Presente l'impianto di allarme.

L'edificio è circondato da marciapiede con pavimento in cotto, con vialetto pedonale anch'esso in cotto e scale esterne in pietra. Il viale carrabile di accesso, è in porfido, con cancello meccanizzato non funzionante.

Il fabbricato è stato costruito in muratura di blocchi di cemento con solaio latero-cemento tipo bausta e nessuna opera di impermeabilizzazione rilevata sul tetto nè di isolamento termico.

STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile presenta vari segni di vetustà dovuti alla totale assenza di manutenzione operata negli anni.

In alcuni punti si denotano infiltrazioni a soffitto provenienti dalla copertura ed in soffitta il parquet è stato rovinato in corrispondenza dell'accesso al balcone ovest.

Il marciapiede esterno sul lato est è calato a causa dell'assestamento del terreno.

Lo stato generale di manutenzione può ritenersi complessivamente sufficiente.

3) SITUAZIONE CATASTALE

L'intero fabbricato, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montale, nel Foglio di mappa 29, particella 10, subalterno 2, Categoria A/7, classe 1, vani 11,5, superficie catastale totale 374 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 374 mq, rendita € 1.395,72, quanto all'abitazione, nel Foglio di mappa 29, particella 10, subalterno 4, Categoria C/6, classe 4, mq 48, superficie catastale totale 48 mq, rendita € 167,33, quanto al garage.

Il resede esterno è censito nel foglio 29, particella 767, come BCNC a comune tra abitazione e garage.

Elaborato planimetrico non presente.

Le planimetriche catastali in atti, datate 1983, corrisponde allo stato di fatto.

4) SITUAZIONE URBANISTICA

L'intero fabbricato bifamiliare è stato costruito in virtù di Concessione n° 45, del 18/04/1978 e successiva variante n° 3 del 21/01/1983.

Risulta infine stata presentata richiesta di abitabilità in data 20/07/1983, prot. 5748, per la quale non ha fatto seguito alcun permesso da parte dell'amministrazione comunale.

A seguito di sopralluogo e rilievo strumentale, sono emerse alcune difformità, riguardanti modifiche interne ed esterne, il tutto regolarizzabile con accertamento di conformità a sanatoria ai sensi della LR 65/2014, al costo di € 10.000 €.

L'immobile seppur non urbanisticamente conforme, risulta comunque commerciabile.

5) SITUAZIONE IPOTECARIA

Alla data del 12/03/2024, i beni risultavano avere la seguente intestazione:

- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED] per la quota di 1/2;
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED] per la quota di 1/2

Tutti i beni oggetto della presente perizia sono pervenuti per successione per causa di morte del padre [REDACTED], nato a [REDACTED] e il [REDACTED] ed ivi deceduto il [REDACTED], giusta denuncia di successione trascritta a [REDACTED] al n° [REDACTED] di reg. part..

Si fa presente che risulta essere accettata l'eredità con beneficio di inventario, trascritta a [REDACTED] il [REDACTED] al n. [REDACTED] di reg. part.

Al sig. [REDACTED], il bene era pervenuto per atto di compravendita ai rogiti del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] del [REDACTED], trascritto a [REDACTED] al n. [REDACTED] di reg. part.

Dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia, sono emerse, alla medesima data, le seguenti formalità gravanti da cancellare o restringere per la liberazione del bene:

- Ipoteca Giudiziale derivante da decreto del Tribunale di [redacted] di [redacted] e iscritta al n° [redacted] il [redacted] a favore di [redacted] e contro [redacted], per un importo totale di € [redacted];

6) DIVISIBILITA' DEL BENE

Si premette che il bene di notevoli dimensioni (superiore ai 400 mq), si potrebbe prestare ad una divisione in due unità immobiliare.

E' parere però dello scrivente, dopo confronto con i consulenti di parte CTP, che la divisione non possa avvenire in maniera "comoda".

Di fatto, per riuscire a realizzare due abitazioni in luogo dell'attuale, sarebbero necessari una serie di lavori considerevoli, i quali riguarderebbero interventi importanti di muratura, rifacimento quasi completo degli impianti, creazione di nuove scale per gli accessi ai relativi piani, fosse biologiche e non per ultimo, pratiche edilizie, sismiche, termiche, oneri di urbanizzazione ecc.

Pertanto tutti gli interventi necessari per la divisione materiale del bene, rendono il bene NON comodamente divisibile.

7) GIUDIZIO DI STIMA

In via preliminare, lo scrivente si sofferma sulle caratteristiche oggettive dell'immobile e sulla sua singolarità.

Di fatto trattasi di villetta quasi completamente indipendente e di dimensioni fuori dal comune mercato (circa 400 mq).

Il grado di tipologia di immobile è ben presente nell'area residenziale di Montale, ma con basse quantità di compravendita.

Per quanto sopra, non è stato possibile reperire comparabili per compravendite con immobili di simili dimensioni, ma solo di immobili indipendenti più piccoli.

Ritiene inoltre lo scrivente segnalare che, l'immobile limitrofo all'oggetto della causa, è attualmente in vendita presso Agenzia Immobiliare (Francesco Cocchi Maison) e che tale dato costituisce un elemento rilevante per la determinazione del valore, essendo lo stesso, molto simile come tipologia, ubicazione, rifiniture, posizione e dimensione a quello oggetto di stima.

Al fine di analizzare al meglio l'andamento del mercato, lo scrivente ha individuato anche alcuni immobili di confronto (comparabili), tutti situati nel Comune di Montale, nella prima fascia periferica ad ovest della città, riportanti caratteristiche simili, quali semi-indipendenza, spazio esterno -seppur minimo-, garage e stato conservativo -interno-, ma con dimensioni inferiori.

I comparabili individuati sono tutti situati nel raggio di 200 mt dall'oggetto della stima.

Per la precisione, gli immobili presi in riferimento - dal n° 3 al n° 5 - sono riferiti a compravendite effettuate tra giugno 2023 e febbraio 2024, lasso di tempo ampiamente congruo con i valori attuali, non avendo subito

apprezzabili variazioni di mercato.

COMPARABILI BORSINO IMMOBILIARE

Tutte le unità oggetto di pubblicità da parte di agenzie immobiliari, sono state deprezzate della percentuale pari al 15%, dovuta alla trattativa di mercato.

* **comparabile 1:** fabbricato limitrofo con le stesse caratteristiche e dimensioni:

Richiesta Euro 630.000,00 sconto sull'offerta: 15% sup. catastale (vedi visura catastale) : mq. 345 + (50% garage 50 mq) = 370 mt.

VALORE UNITARIO 1450€/mq

* **comparabile 2:** Villetta semi-indipendente di grandi dimensioni in via Foscolo, zona panoramica e rialzata, senza traffico.

Richiesta Euro 850.000,00 sconto sull'offerta: 15% sup. catastale: mq. 221,00 + (33% posti auto 55 mq) = 238 mq, grado rifiniture, dell'epoca; distanza dal fabbricato: 340 mt.

VALORE UNITARIO 3.000€/mq

COMPARABILI COMPRAVENDITE

* **comparabile 3:** Trattasi di compravendita di terratetto in via Nenni 23, su tre piani con annesso giardino e garage, costruito nell'anno 1993.

Valore dichiarato Euro 500.000,00

sup. catastale: mq. 226 + (50% garage 16 mq) = 234 mt.

distanza dal fabbricato: 170 mt.

VALORE UNITARIO 2136€/mq

* **comparabile 4:** Trattasi di appartamento al piano terreno in via Nesti 10M,
con annesso giardino e garage, costruito nell'anno 2008.

Valore dichiarato Euro 205.000,00

sup. catastale: mq. 71 + (50% garage 33 mq) = 88 mt.

distanza dal fabbricato: 180 mt.

VALORE UNITARIO 2320€/mq

* **comparabile 5:** Trattasi di appartamento al piano secondo in via Leonardo
da Vinci 12, con annessa terrazza e posto auto, costruito nell'anno 2002.

Valore dichiarato Euro 140.000,00

sup. catastale: mq. 59 + (50% posto auto 12 mq) = 65 mt.

distanza dal fabbricato: 120 mt.

VALORE UNITARIO 2150€/mq

Stando alle soprastanti ricerche immobiliari, lo scrivente ritiene opportuno fare
le seguenti osservazioni:

- Ritiene congruo il valore *comparabile 1 richiesto per la villetta limitrofa pari

ad 1.450 €/mq ;

- Ritiene non congruo il valore *comparabile 2, richiesto per la villetta posta in zona panoramica, in quanto in contesto di esclusività diverso dall'oggetto della stima e di epoca più recente;
- ritiene di applicare un deprezzamento pari al 30% sulle compravendite effettuate di recente sulle *comparabile 3, *comparabile 4, *comparabile 5, dovuto, da un lato al fatto che l'oggetto di stima è di dimensioni maggiori rispetto agli altri e da un altro anche meno recente (1978/1983), contro 1993-2008-2002 degli altri comparabili.

Aggiustamento comparabili:

*comparabile 1 = 1450 €/mq

*comparabile 3 = 2136 €/mq - 30% = 1495 €/mq

*comparabile 4 = 2320 €/mq - 30% = 1624 €/mq

*comparabile 5 = 2150 €/mq - 30% = 1505 €/mq

Valore Medio unitario

1500 €/mq

Sulla base delle comparabili di cui sopra, il valore medio unitario per immobili simili, risulta essere pari a 1.500 €/mq.

Non potendo entrare in possesso delle planimetrie catastali delle comparabili utilizzate, lo scrivente si è basato sulla superficie catastale, quale unità di misura univoca, la quale tiene conto della superficie lorda del bene e della parametrizzazione corretta della superficie degli accessori.

Superficie catastale del bene = 374 mq

superficie catastale garage = 48 mq x 50% = 24 mq

Superficie catastale totale **398 mq**

Il valore dell'immobile si ottiene pertanto: 398 mq x 1.500 €/mq = 597.000,00

€.

Oneri per correzioni urbanistiche € 10.000

Totale bene € 587.000,00

Ne deriva che, tenendo altresì conto degli arrotondamenti, il più probabile valore di mercato per il bene appena trattato sia pari ad € 585.000,00 (euro Cinquecentoottantacinquemila/00).

8) OSSERVAZIONI CONSULENTI DI PARTE

A seguito dell'invio della soprastante perizia avvenuto in data 12/03/2024 per pec, entro i termini fissati sono pervenuti allo scrivente CTU, le seguenti

OSSERVAZIONI:

OSSERVAZIONE CTP PARTE ATTRICE

Il geom. [REDACTED] di Parte Attrice in rappresentanza di [REDACTED] con nota per tramite PEC del 25/03/2024, non ha ritenuto opportuno apportare osservazioni all'elaborato peritale.

OSSERVAZIONE CTP PARTE CONVENUTA

Il geom. **[REDACTED]** in rappresentanza di parte convenuta **[REDACTED]**, ha fatto pervenire per tramite PEC in data 26/03/2024, alcune osservazione, di cui di seguito mi appresto a riassumere:

Punto 2) *...Si invita il CTU a meglio descrivere e valutare lo stato di manutenzione dell'immobile.*

Punto 7) *...Il consulente di parte in primo luogo richiede che la superficie da utilizzare sia la superficie commerciale e non quella catastale (Punto 7.1), mentre in secondo luogo chiede di adottare un coefficiente di riduzione del prezzo pari al 20% dovuto alla vetustà dell'immobile (Punto 7.2)...*

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DI CTP PARTE CONVENUTA

Punto 2) Lo scrivente conviene con il CTP, che l'immobile è interessato da alcune situazioni di degrado, come del resto già descritto in perizia.

Vuole però lo scrivente segnalare che, lo stato di degrado evidenziato dal CTP, fornisce una immagine forviante rispetto al bene analizzato nel complesso.

Di fatto, l'immobile presenta segni di vetustà non diffusi e comunque non gravi da rendere l'immobile non vivibile.

Come specificato in perizia, trattasi di difetti dovuti alla mancata manutenzione negli anni e non di problemi di natura strutturale.

Dalle foto evidenziate dal CTP, si evincono infiltrazioni molto puntuali e non diffuse sull'intero perimetro dell'immobile.

Macchie di risalita di umidità in alcuni punti, di cui alcune nell'interrato, non costituiscono un valido motivo per ritenere l'immobile in stato di degrado avanzato, così come tracce di condensa in alcuni angoli (foto 1, 3, 11, 12 ,13, 15, 16, 26, 27, 28 e 33, osservazioni CTP).

Le immagini degli esterni rappresentano il normale stato di degrado di opere sottoposte alle intemperie (foto da 4 a 9, 14, 17, 18, 22, 24, 31 e da 34 a 39).

Poco rileva una mattonella macchiata in cantina (foto 2) o segno di riparazione di un tubo nel vialetto esterno (foto 10).

Rappresentano eccezione le sole foto 19, 20, 21 (stesso punto di 19), 23, 25 e 27, le quali evidenziano macchie di umidità provenienti dal tetto o terrazza.

Le presenti infiltrazioni, già citate in perizia (vedi pag. 4) richiedono intervento di manutenzione straordinaria, relativo al ripristino dell'impermeabilizzazione e dell'intonaco ammalorato.

Punto 7.1) E' corretta l'osservazione del CTP sul fatto che è più corretto adottare come valore unitario il mq. convenzionale e non quello catastale, ma come spiegato in perizia (vedi in fondo a pag. 11), lo scrivente non è in possesso delle planimetrie degli immobili di cui ai comparabili utilizzati dal n° 1 al n° 5, pertanto non è possibile risalire alla superficie convenzionale.

L'unico elemento conosciuto, a comune sia tra il bene in esame che ai beni comparabili, è appunto la superficie catastale.

La superficie catastale, si basa comunque sulla superficie reale del bene, al quale vengono applicati dei coefficienti di correzione in base agli accessori.

Il CTP, fornisce infine uno schema grafico dal quale si descrivono le superfici che di seguito si riassumono:

- Piano terra 170 mq (condivisibile)
- Piano sottotetto 52 mq (condivisibile)
- Piano interrato mq $170 \times 50\% = 85$ mq (condivisibile)
- Balconi $9,73 \text{ mq} \times 25\% = 2,43$ mq (condivisibile)
- Resede esterna $770 \text{ mq} \times 5\% = 38,50$ mq (non condivisibile)

In base ai criteri di correzione per le aree esterne, si segnala che la superficie corrispondente alla dimensione dell'immobile deve avere un coefficiente pari al 10%, mentre la porzioni eccedente pari al 5%.

- Resede esterna $(170+52+85+2,43) \text{ mq} \times 10\% = 31$ mq
 - Resede esterna eccedente $770 \text{ mq} - (170+52+85+2,43) \text{ mq} \times 5\% = 23$ mq
- Superficie commerciale corretta $170 + 52 + 85 + 2,43 + 31 + 23 = 363$ mq

Punto 7.2) Il CTP segnala che il CTU ha dichiarato di non avere effettuato un rilievo del fabbricato.

Il fatto non corrisponde al vero, in quanto in primo luogo non risulta nessuna dichiarazione nell'elaborato peritale ed in secondo luogo il sopralluogo ed il dettagliato rilievo strumentale, è stato effettuato in data 09/02/2024, al quale non si è presentato il CTP di parte convenuta.

Come da verbale, debitamente sottoscritto tra le parti, si evince che "si procede al sopralluogo, al rilievo di tutta l'abitazione ed alla redazione di idonea documentazione fotografica".

Fatta la soprastante dovuta precisazione, il CTP ritiene di dover applicare un coefficiente forfettario di riduzione per la vetustà dell'immobile pari al 20%.

La considerazione segnalata dal CTP non può essere accolta per le seguenti 3 motivazioni:

- 1 - Lo scrivente ha già applicato un ampio coefficiente di riduzione sulle compravendite effettuate nelle abitazioni limitrofe pari al 30%, cifra che tiene conto sia dell'epoca di costruzione sia dello stato di manutenzione;
- 2 - Il CTP fornisce una riduzione forfettaria del 20%, fatta in maniera del tutto arbitraria e priva di fondamento logico e/o base matematica;
- 3 - Il CTU ha fornito ai CTPP, giustificate basi tecniche per la determinazione del valore, quali, atti di compravendite di immobili posti nelle vicinanze, visure catastali e bollettini di mercato immobiliare, tra cui anche l'abitazione "gemella".

Il CPT di parte convenuta, non ha fornito alcun documento atto a supportare la richiesta riduzione di prezzo.

Pertanto lo scrivente CTU, conferma il prezzo unitario pari a 1.500,00 €/mq, che peraltro è stato anche condiviso dal CTP di parte convenuta (vedi fondo pag. 1)

tipologia non possono essere assolutamente confrontati con il bene in esame, anche volendo condividere il valore unitario al mq. individuato dal CTU, rileva che la superficie da utilizzare per determinare il valore di

Nota personale:

Al fine di espletare l'incarico con la massima armonia e trasparenza tra le parti, lo scrivente ha messo in condizioni i consulenti di parte di fornire il proprio apporto e contributo prima della stesura ed invio della bozza di perizia.

Questo al fine di arrivare ad un risultato finale il più equo possibile e possibilmente condiviso con i periti di parte.

Nel caso specifico, il CTU ha invitato i CTPP, con mail del 01/03/2024, a voler fornire qualsiasi comparabile o dato utile prima della stesura della perizia, ma nulla in merito è stato fatto.

Si precisa inoltre che il Consulente di parte convenuta, non ha nemmeno assistito al sopralluogo (motivi personali comunicati) e si è resa irreperibile telefonicamente prima della stesura della bozza di perizia.

ASTE
GIUDIZIARIE® 9) CONCLUSIONI

Stante a quanto contenuto nella bozza di perizia inviata ai CTPP, considerate le osservazioni pervenute da parte del consulente di parte convenuta, il CTU, atteso che il valore unitario di 1.500 €/mq risulta essere congruo sia per lo scrivente che per i consulenti di parte, ritiene di attribuzione come parametro la superficie commerciale, come da calcolo fornito dal CTP di parte convenuta Geom. [REDACTED] e con le correzioni apportate dallo scrivente e che di seguito si riassumono:

- Piano terra 170 mq
- Piano sottotetto 52 mq
- Piano interrato mq $170 \times 50\% = 85$ mq
- Balconi $9,73$ mq $\times 25\% = 2,43$ mq
- Resede esterna $(170+52+85+2,43)$ mq $\times 10\% = 31$ mq
- Resede esterna eccedente 770 mq - $(170+52+85+2,43)$ mq $\times 5\% = 23$ mq
- Superficie commerciale corretta $170 + 52 + 85 + 2,43 + 31 + 23 = 363$ mq

VALORE IMMOBILE

363 mq $\times 1500$ €/mq = € 544.500

Ne deriva che, tenendo conto degli oneri per difformità urbanistiche pari ad € 10.000,00, tenendo altresì conto degli arrotondamenti, il più probabile valore di mercato per il bene appena trattato sia pari ad € 530.000,00 (euro Cinquecentotrentamila/00).

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico ricevuto

Pistoia li 10 aprile 2024

Il CTU

Geometra Simone Porta

Allegati:

1. Atto di compravendita
- 2.1 Ispezione immobile
- 2.2 Ispezione [REDACTED]
- 2.3 Ispezione [REDACTED]
- 2.4 Ispezione R [REDACTED]
3. Iscrizione 196-2018
4. Documentazione urbanistica
5. visura catastale
- 6.1 planimetria catastale abitazione
- 6.2 planimetria catastale garage
7. estratto di mappa
8. documentazione fotografica
- 9.1 Comparabile 1
- 9.1.1 Comparabile 1 visura catastale
- 9.2 Comparabile 2
- 9.3 Comparabile 3
- 9.4 Comparabile 4
- 9.5 Comparabile 5
10. Verbali operazioni peritali
- 11.1 Osservazioni CTP
- 11.2 documentazione fotografica CTP
- 11.3 Grafico esplicativo CTP

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®