

Geometra Lucia Cipriani - Corso A. Gramsci n.c.59 - 51100 Pistoia

TRIBUNALE ORDINARIO di Pistoia
Sezione Prima Civile



CAUSA CIVILE iscritta al R.G. 862/2021 promossa da [REDACTED]
[REDACTED] (Curatore fallimentare [REDACTED]) contro [REDACTED]

Oggetto della causa: Scioglimento di comunione immobiliare

Giudice Relatore Dott.ssa Lucia Leoncini

Per incarico dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Lucia Leoncini, la sottoscritta Geometra Lucia Cipriani veniva nominata C.T.U. per la causa in titolo.

All'udienza del 23 Settembre 2021, la sottoscritta Geometra Lucia Cipriani veniva nominata Consulente tecnico d'ufficio e, avendo la medesima accettato la nomina e depositato atto di giuramento, all'Udienza del giorno 11 Novembre 2022 gli veniva posto il quesito di cui al verbale di udienza precedente :

- stima del compendio da dividere, valutazione della divisibilità o meno in natura e redazione di progetto divisionale, concedendo 120 giorni dall'inizio delle operazioni peritali (indicato dalla sottoscritta 1° dicembre 2021) conferendo altresì espresso mandato al CTU a tentare la conciliazione della lite;

Tutte le operazioni peritali sino ad oggi effettuate, sono state svolte sia congiuntamente al Consulente di Parte Convenuta, sia alla presenza dei legali di entrambe le parti nonché alla presenza dei loro assistiti relativamente alle sole verifiche effettuate sui luoghi, redigendo ogni volta idoneo verbale (all.to 01).

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, entrambe le Parti hanno manifestato disponibilità conciliative a fronte delle quali la sottoscritta ha provveduto a richiedere Istanza di proroga dei termini assegnati la quale è stata

Telefono 0573.368670 - mobile 335.6071108 - luciacipriani@tiscali.it - lucia.cipriani@geope.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



Geometra Lucia Cipriani - Corso A. Gramsci n.c.59 - 51100 Pistoia

concessa dal Giudice rinviando il proseguo della causa all'udienza del 14 Luglio 2022 alle ore 11,00.

Nei termini stabiliti sulla base del decreto di proroga emesso dal G.I. in data 25 febbraio 2022, non essendo stato possibile addvenire ad un accordo bonario tra le parti, dovuto in parte anche all'esistenza di gravami ipotecari iscritti su tutto il compendio, è stata inviata la bozza della relazione peritale alle Parti e al Consulente tecnico di Parte Attrice per le dovute osservazioni da effettuarsi nel termine di 15 gg. dalla ricezione della medesima. Non essendo pervenute osservazioni di parte nei termini assegnati la sottoscritta CTU provvede alla stesura dell'elaborato finale precisando che in occasione della sessione peritale programmata per il giorno 16 giugno (dopo la scadenza del termine delle osservazioni come da PEC all.to 4) veniva concesso ulteriore termine per poter ricevere un eventuale proposta, per conto della Parte Convenuta o chi per essa, all'esito di più opportune valutazioni sulle criticità riscontrate, come meglio precisato nel Verbale medesimo. Alla data stabilita non è pervenuta alcuna proposta come precisato nella risposta e-mail ricevuta dall'avv.to di Parte Convenuta e prodotta in allegato (05) alla presente.

RELAZIONE dei cespiti immobiliari oggetto di divisione giudiziale

La sottoscritta Geometra Lucia Cipriani, accettato il mandato conferito, esaminati gli atti di causa, espletate tutte le operazioni preliminari necessarie per dare inizio ai rilevamenti dovuti, effettuati gli opportuni sopralluoghi presso gli immobili oggetto del procedimento in epigrafe ed acquisiti i titoli edilizi presso gli archivi dei comuni di riferimento, alla luce dei rilevamenti svolti e degli accertamenti effettuati, espone nella presente relazione i risultati ottenuti.

I beni immobili oggetto della causa in epigrafe sono quelli descritti nell' Atto di Citazione e nella documentazione ivi allegata, come di seguito individuati:

Intero compendio immobiliare comprensivo dei beni immobili in comproprietà indivisa tra :

- Di ~~Vita Antonio~~ (ovvero la Massa dei creditori del fallimento ~~di Vita Antonio~~ per la quota di 1/2 acquisita in forza di Sentenza del Tribunale di Pistoia n.799/2016 e successiva Sentenza della Corte di Appello di Firenze n.1547/2019;

e i sigg.ri

- Di ~~Vita Patrizia~~ nata a ~~Pistoia~~ (usufruttuaria) e ~~Martini Simona~~ nato a ~~M...~~ (nudo proprietario) per la

Telefono 0573.368670 - mobile 335.6071108 - luciacipriani@tiscali.it - lucia.cipriani@geopec.it

Geometra Lucia Cipriani - Corso A. Gramsci n.c.59 - 51100 Pistoia

rimante quota di 1/2 a seguito delle Sentenze sopra richiamate e da giusta Annotazione n. 286 del 07/04/2020 (INEFFICACIA PARZIALE) a margine della trascrizione dell'atto di donazione del Notaio LENZI RAFFAELE Repertorio 39984 del 12/01/2004;

e più esattamente trattasi del seguente compendio immobiliare i cui beni sono già stati individuati e descritti ai punti A, B, C e D dell'atto di citazione:

Identificazione catastale in atti al Catasto Terreni del Comune di Pescia

Bene A - Porzione di fabbricato ad uso abitativo su due piani fuori terra oltre soffitta posto in loc.tà Molinaccio, Via di Stelle nc.8, rappresentata catastalmente al C.T. di detto Comune nel foglio 100 da porzione del mappale 152;

Bene B - Fabbricato accessorio ex rurale in parte su due piani fuori terra ed in parte ad un solo piano posto in loc.tà Molinaccio Via di Stelle snc, rappresentato catastalmente al C.T. di detto Comune nel foglio 100 da porzione del mappale 152;

Bene C - appezzamento di terreno agricolo ubicato in Comune di Pescia (PT), nei pressi del Torrente Pescia, rappresentato al C.T. di detto Comune nel Foglio 100 dalla particella 156, seminativo arborato di classe 1, della superficie catastale di ha 00.10.30;

Bene D - appezzamento di terreno agricolo ubicato in Comune di Pescia (PT) in Via di Stelle, rappresentato al C.T. di detto Comune nel Foglio 100 dalla particella 163, quale orto irriguo fiorito di classe 2, della superficie catastale di ha 01.08.90;

DESCRIZIONE DEI BENI del compendio immobiliare oggetto di causa
(in allegato 03 la doc.fotografica di riferimento)

Bene A - Fabbricato ad uso abitativo su due piani fuori terra oltre soffitta, libero su tre lati di cui due attestanti sull'area esterna di proprietà.

Il piano terra avente accesso plurimo dall'esterno è attualmente composto da un locale taverna con adiacente ripostiglio/dispensa, due locali pluriuso oltre bagno, cantina ed ex cella frigorifero, tutti ambienti la cui destinazione d'uso risulta modificata rispetto alla destinazione originaria che era finalizzata ad uso agricolo comprendente spazi sia per rimessaggio macchine e prodotti (agricoli) che per la lavorazione e conservazione dei fiori. La superficie utile netta, in base ai rilievi eseguiti, risulta di mq. 106,26 mentre l'altezza interna del piano è pari a ml.2,55.

Il piano primo risulta ad uso abitativo come da destinazione originaria, è composto da un ingresso/corridoio/disimpegno centrale, una cucina-pranzo, un salotto con terrazza in loggia, un bagno, quattro camere di cui una doppia, oltre

Telefono 0573.368670 - mobile 335.6071108 - luciacipriani@tiscali.it - lucia.cipriani@geopec.it



Geometra Lucia Cipriani - Corso A. Gramsci n.c.59 - 51100 Pistoia

ripostiglio e vano scala di accesso al piano soffitta nonchè di accesso interno al piano terra. La soffitta, attualmente allo stato grezzo, risulta praticabile solo limitatamente alla parte centrale. L'accesso dall'esterno avviene da una terrazza posta sul lato est dell'edificio e raggiungibile da scala esterna oltre che da piccolo loggiato laterale ad essa. Detta scala realizzata in muratura è dotata di un sottoscala accessibile dall'esterno.

La superficie utile netta risulta, in base ai rilievi eseguiti, pari a mq.105,00 mentre l'altezza interna è pari a ml.3,00.

La struttura principale dell'intero edificio è in muratura portante con solai di piano e di copertura in latero-cemento, con relativo manto di copertura in cotto. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate in sufficiente stato di conservazione, le piccole logge al piano terra (lato scala) e al piano primo (sulla terrazza) sono state realizzate con elementi di laterizio a faccia vista in buono stato di conservazione ; la pavimentazione al piano primo è principalmente di graniglia, le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate, il bagno ha le pareti rivestite in ceramica ed è dotato di tutti i sanitari compreso rubinetterie, completo e funzionante, anche la cucina ha le pareti rivestite in ceramica ed è completa e funzionante; tutti i vani porta e finestra, relativi al piano primo, sono riquadrati con elementi di travertino e gli infissi sia delle finestre che delle porte sono in legno, fatta eccezione per la finestra della camera doppia che risulta in pvc;; gli infissi sono inoltre corredati da avvolgibili di plastica non tutti funzionanti.

La porzione al piano terra adibita ad uso taverna risulta dotata di cucina in muratura oltre forno a legna e caminetto, la pavimentazione in detto ambiente è in cotto mentre negli altri spazi risulta un massetto di cls privo di pavimento fatta eccezione per il locale bagno nel quale risulta una pavimentazione di cotto mentre le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica. Il locale bagno è altresì completo di sanitari e funzionanti. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate in scarso stato manutentivo inoltre risultano parzialmente degradate da umidità di risalita capillare. Gli infissi al piano terra sono in parte in metallo (accesso lato sud) e in parte di legno legno dotati di avvolgibili in plastica e di inferriate.

Si rileva che tutte le finiture compreso gli impianti esistenti sono tutte risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, fatta eccezione per alcune manutenzione ordinarie eseguite negli anni '90 oltre all'installazione di una stufa a legna , termo-cucina, al piano terra che alimenta anche i radiatori in ghisa presenti al piano primo.

A corredo del fabbricato risulta un area esterna, adiacente sul lato est e posta in fregio alla via pubblica, quale porzione della particella 163 (oggetto del

Telefono 0573.368670 - mobile 335.6071108 - luciacipriani@tiscali.it - lucia.cipriani@geopec.it



Geometra Lucia Cipriani - Corso A. Gramsci n.c.59 - 51100 Pistoia

compendio immobiliare di cui al punto C sottodescritto), ed utilizzata sia come giardino che come parcheggio auto . L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica tramite strada interna insistente sulla medesima particella e gravata da servitù di passaggio a favore di terzi.

La superficie utile lorda (ponderata) complessiva dell'edificio posto su due piani fuori terra oltre soffitta, come sopra descritto, risulta pari a mq.202,51, formulata in base alle seguenti parziali superfici:

- Locali accessori posti al piano terra (porzione del mappale 152) :

Sup. utile lorda mq. 121,00 * (0,50)= mq. 60,50;
 Sup. utile lorda loggia lato scala mq. 2,25 (* 0.25) = 0,56;
 Sup. utile lorda corpo scala con sottoscala mq. 6,79 (*0,33)= 2,20
 per complessivi mq.63,26 ;

- Locali abitativi al piano primo oltre soffitta (porzione del mappale 152) ;

Sup. utile lorda vani abitabili mq. 118,60;
 Sup. utile lorda terrazzo-loggia mq.4,60 (*0.25) = mq. 1,15;
 Sup. utile lorda terrazzo d'accesso mq.6,00 (*0.25) = mq. 1,50;
 Sup. utile lorda soffitta mq. 123,20 (*0,15) = mq. 18,00 ;
 per complessivi mq. 139,25;

Bene B - Fabbricato accessorio ex rurale composto da una porzione originaria, realizzata in laterizio a faccia-vista e solai in struttura lignea, su due piani fuori terra ed attualmente collegata internamente da una scala in struttura metallica, e da una porzione ad un solo piano, in aggiunta sul lato ovest, realizzata in blocchi di laterizio non intonacato e soprastante copertura in legno e pannellatura in cemento-amianto. Gli ambienti interni sono privi di finiture e anche di impianti. L'attuale destinazione degli ambienti è quella di ricovero per animali da cortile e di rimessaggio ai fini agricoli. Lo stato di conservazione è scarso principalmente per la struttura originaria la quale necessita un intervento completo di risanamento , mentre per la rimanente porzione necessita di un intervento di completamento di finitura e di sostituzione e/o bonifica della copertura.

La superficie lorda della porzione posta su due piani risulta di mq. 58,40 mentre la sup. utile netta è pari a mq. 39,00. La superficie lorda della porzione in aggiunta ad un solo piano risulta pari a mq. 33,00 mentre la sup. utile netta è pari a mq. 30,90.

Le altezze rilevate al solo piano terra della porzione più elevata è pari a ml. 2,45 mentre l'altezza media del corpo in aggiunta è di ml. 2,70.

La superficie lorda da apprezzare ai fini estimativi risulta di complessivi mq. 91,40.

Telefono 0573.368670 - mobile 335.6071108 - luciacipriani@tiscali.it - lucia.cipriani@geopec.it

Geometra Lucia Cipriani - Corso A. Gramsci n.c.59 - 51100 Pistoia

Bene C - Appezamento di terreno agricolo di forma triangolare, della superficie catastale di mq. 1.030, posto al margine del Torrente Pescia, ad oggi non accessibile direttamente se non tramite passaggio su altre proprietà; Detto terreno risulta gravato da servitù di elettrodotto a favore di Enel regolarmente trascritta a Pescia in data 10 giugno 1983 al n.1475 di registro particolare.

Bene D - Ampio appezzamento di terreno di natura agricola di forma irregolare, avente giacitura pianeggiante e ben accessibile in quanto collocato in fregio a due strade pubbliche, della superficie catastale di mq. 10.890. Porzione di detto terreno, e più esattamente la porzione situata a nord a confine con la particella 152 (sulla quale insistono i due fabbricati descritti ai punti A e B) è di fatto, e come già detto, utilizzata come spazio esterno di agio alla casa sia per uso giardino che per parcheggio auto, di fatto risulta anche una viabilità interna sia sul davanti che sul retro del fabbricato ad uso abitativo, inoltre una porzione adiacente all'annesso ex rurale viene utilizzata per allevamento proprio di animali da cortile delimitata da un idonea recinzione, mentre altro spazio contiguo risulta coperto da una struttura temporanea per il rimessaggio della legna; Non sono presenti coltivazioni a vivaio e /o vasetteria, mentre una porzione marginale viene sfruttata ad uso ortivo e una parte seminata a granturco. E presente un pozzo per uso irriguo come dichiarato dall'attuale utilizzatrice del terreno medesimo.

Detto terreno così come la corte rappresentata dall'area scoperta della particella 152, risultano gravate da servitù di passo a favore di terzi soggetti proprietari dei fondi limitrofi ai medesimi, come bene individuata anche sui luoghi.

POSSESSO dei beni immobili sopradescritti

Alla data dei sopralluoghi tutti i beni immobili, sia terreni che fabbricati, sono utilizzati dalla Parte Convenuta sig.ra [REDACTED] la quale vi risiede anche anagraficamente.

PROVENIENZA dei beni sopradescritti

Il compendio immobiliare risulta pervenuto agli attuali comproprietari in forza dei titoli e/o atti come descritti in premessa precisando ulteriormente che tutti i beni erano di proprietà del sig. [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] giusta denuncia di successione registrata a Pescia in data 19.11.03 numero 76 volume 175 (denuncia presentata a favore della figlia [REDACTED] avendo il figlio [REDACTED] e il nipote [REDACTED] rinunciato all'eredità come da atto rogato dal notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia, in data 30.07.2003, rep. 27614 regolarmente trascritto). A seguito e per gli effetti delle Sentenze richiamate

Telefono 0573.368670 - mobile 335.6071108 - luciacipriani@tiscali.it - lucia.cipriani@geopec.it



Geometra Lucia Cipriani - Corso A. Gramsci n.c.59 - 51100 Pistoia

dovrà essere prodotta una denuncia di successione in rettifica e/o in sostituzione della precedente in modo tale da rendere conforme l'attuale titolarità anche agli atti catastali;

Al sig. [REDACTED] tutti i beni erano a lui pervenuti, nella loro originaria consistenza, per titoli ultraventennali.

Conformità catastale

In merito alla verifica dei dati catastali e alla loro conformità ai luoghi si rileva che:

- l'intestazione catastale dei beni in oggetto non è conforme all'attuale proprietà per mancanza di presentazione di denuncia di successione a rettifica e/o sostituzione della precedente trascritta in data del 02/07/2004 - Registro Particolare 2376 .
- la rappresentazione nella mappa catastale del manufatto accessorio (Bene B) risulta diversa dall'attuale configurazione di detto bene pertanto si rende necessario aggiornare gli atti catastali mediante la redazione di un idoneo Tipo mappale;
- entrambi i fabbricati (Bene A e Bene B9 , rappresentati dalla particella 152 graffata alla corte, risultano ancora oggi rappresentati al Catasto Terreni pertanto si rende necessario un aggiornamento degli atti catastali mediante accatastamento dei beni con procedura Docfa previa presentazione di Tipo Mappale per il passaggio dell'intera particella dal C.T. al C.F. oltre alla contestuale presentazione di giusto elaborato planimetrico per la suddivisione interna della particella medesima in più subalterni da eseguirsi in base alle destinazione e tipologia degli ambienti e/o delle unità;

Conformità urbanistica (in allegato 02 i titoli sotto richiamati)

In riferimento alla normativa urbanistica di cui all'art.40 della Legge 47/85 ed all'art.46 del D.Lgs 378/01, e s.m.i. , i fabbricati in esame risultano realizzati in data antecedente al 1° Settembre 1967 in forza dei seguenti titoli come rilevati negli archivi comunali di detto comune, fatta eccezione per la porzione del manufatto accessorio ad un solo piano fuori terra che risulta oggetto di sanatoria con dichiarazione resa da parte del proprietario, di abuso realizzato entro il 15.03.1985 senza specificare l'anno effettivo:

- *Licenza edilizia n.64 del 29.04.1965 riguardante il riattamento ed ampliamento di un fabbricato di abitazione rurale e rimesse ad uso rurale, posto in Via di Campo loc.tà Molinaccio, rilasciato a nome di [REDACTED];*
- *Certificato di Abitabilità n.7446 del 16.06.1967 rilasciato dal Comune di Pescia in riferimento alla Licenza di cui sopra;*

Telefono -0573.368670- mobile 335.6071108 - luciacipriani@tiscali.it- lucia.cipriani@geopec.it



Geometra Lucia Cipriani - Corso A. Gramsci n.c.59 - 51100 Pistoia

- Autorizzazione edilizia n.448/1994 per il rifacimento della copertura ad annesso agricolo;
- Istanza di sanatoria per abuso edilizio (ai sensi della L.724/94), P.E. N.83 del 28.02.1995, la quale risulta carente di tutta la documentazione integrativa richiesta dal Comune in data 20.09.2009 all'allora richiedente [REDACTED]. Agli atti comunali di fatti risulta solo la domanda completa di doc. fotografica e del pagamento dell'oblazione riferito all'epoca di presentazione;

In sede di sopralluogo sono stati effettuati i rilievi metrici diretti necessari per poter valutare la corrispondenza edilizia dei beni in esame con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli sopradescritti, all'esito dei quali sono state rilevate le seguenti incongruenze:

1. Edificio principale composto dall'abitazione al piano primo e dai locali accessori al piano terra.

- Lievi differenze delle quote esterne che comparate con quelle rappresentate nella Licenza edilizia, rientrano comunque nella tolleranza del 2% ammissibile;
- Modifiche prospettiche riguardanti principalmente il diverso dimensionamento delle varie aperture e la realizzazione di una tettoia in legno in aggettò posta sul prospetto principale (lato sud);
- Cambio d'uso dei locali al piano terra configurabili come locali accessori dell'abitazione soprastante, compreso realizzazione di collegamento interno oltre a diverse modifiche distributive che hanno interessato anche la struttura portante dell'edificio;
- Modifiche distributive interne dell'abitazione posta al piano primo pur mantenendo invariati il numero dei vani legittimati;

2. Edificio accessorio ex rurale su due piani.

- Si rileva una generale corrispondenza con quanto estratto nella pratica di Autorizzazione Edilizia di cui sopra e dalla quale si evince il mantenimento della tipologia costruttiva dell'immobile nonchè la sua consistenza originaria;

3. Edificio accessorio ad un solo piano.

- Non essendo stata prodotta la documentazione integrativa compreso gli elaborati grafici richiesti si può rilevare solamente la conformità dell'immobile relativamente alla consistenza attuale che corrisponde con quanto dichiarato nella domanda di sanatoria anzidetta;

Regolarizzazione urbanistica

Alla luce di quanto rilevato si evidenzia che, ai sensi delle normative vigenti ed in particolare ai sensi dell'art.140 della L.R. 01/2005 e s.m.i., nell'ipotesi di dover regolarizzare la situazione rilevata, facendo seguito ad un confronto effettuato con il funzionario tecnico del Comune, si riferisce quanto segue:

Teléfono 0573.368670 - mobile 335.6071108 - luciacipriani@tiscali.it - lucia.cipriani@geopec.it

Geometra Lucia Cipriani - Corso A. Gramsci n.c.59 - 51100 Pistoia

1. Modifiche eseguite nell'edificio principale (Bene A) composto dall'abitazione al piano primo e dai locali accessori al piano terra:

- Trattandosi di un edificio non più rurale (non risultando ad oggi azienda agricola) dovranno essere corrisposti gli oneri verdi che attualmente corrispondono ad €. 19,72/ mc. , oltre oneri di sanatoria, nella misura fissa di €. 1745,00, per gli interventi rilevati configurabili nella tipologia di ristrutturazione (la trasformazione dei locali risulta in generale conforme fatta eccezione per il locale al piano terra usato come lavanderia che potrà risultare solo come lavanderia avendo rilevato un'altezza inferiore a ml. 2,70 e quindi non sanabile per tale uso); pertanto calcolata la consistenza del fabbricato in base ai rilievi eseguiti si producono i seguenti conteggi:
 - mc. 776,16 x 19,72 €/mc. = €. 15.305,88 (oneri verdi) + €.1745,00 (oneri di sanatoria) = €. 17.050,90;

2. Integrazione del consono per l'edificio accessorio ad un solo piano quale porzione del Bene B:

- Oltre alla documentazione tecnica come da richiesta pervenuta dal Comune dovranno essere corrisposti gli oneri fino ad oggi (ovvero fino al momento della presentazione dei documenti richiesti). Ipotizzando che la destinazione di detto edificio assuma quella di magazzino in zona agricola, il costo al mq. da applicare alla consistenza dichiarata , in base alla tabella di cui alla Delibera C.C. 6/2007), è pari a €. 38,56 al quale aggiungere gli interessi maturati dal 1995 ad oggi; pertanto si producono i seguenti conteggi:
 - superficie utile pari a mq. 30,95 x €. 38,56/mq. = €. 1193,43 oltre interessi legali fino al 31.01.2022 compresa rivalutazione per un totale complessivo di €. 2.991,18;

Ai sopradetti importi dovranno essere aggiunte tutte le spese tecniche necessarie per attivare sia le pratiche edilizie in sanatoria che le pratiche catastali come già individuate. per tali attività si ipotizza un onorario complessivo di circa €. 7000,00 oltre 10% di spese generali escluso gli oneri accessori.

Nell'attuale strumento urbanistico comunale vigente tutti i beni (sia terreni che fabbricati) sono ricompresi nella zona di PRG E - sottozona E2 - quali zone agricole di pianura a prevalente coltura orto-floro-vivaistiche come meglio definite all'art.63 delle NTA vigenti; non sono stati rilevati vincoli specifici nella zona che peraltro risulta esterna al perimetro dei centri abitati.

Gravami e/o formalità pregiudizievoli

I beni descritti risultano gravati dalle seguenti formalità per le quali occorrerà valutare la loro restrizione e/o cancellazione in base anche ai disposti e agli

Telefono 0573.368670 - mobile 335.6071108 - luciacipriani@tiscali.it - lucia.cipriani@geopec.it

Geometra Lucia Cipriani - Corso A. Gramsci n.c.59 - 51100 Pistoia

effetti della Sentenza n.799/2016 in riferimento all'ex art.2652 n.77 c.c. (relativamente all'iscrizione 1 in quanto la 2 è successiva alla trascrizione della domanda giudiziale), sia a fronte di un eventuale accordo bonario tra le parti che nell'ipotesi di una vendita (dell'intero) a terzi:

1. Ipoteca volontaria iscritta a Pescia in data 11.7.2005 al R.P. 987 , relativa a concessione a garanzia di mutuo fondiario della somma complessiva di €. 260.000,00 di cui €. 130.000,00 di capitale a favore del ~~Credito Cooperativo Valdarnese~~ con sede in Montecatini Terme, contro ~~M. Neri~~ gravante sulla quota dell'intera piena proprietà (sia nuda che uso) dei beni identificati catastalmente al C.T. del Comune di Pescia in Foglio 100 dalle particelle 152,156 e 163; segue Annotazione n. 801/2007 per avvenuta trascrizione di domanda giudiziale.
2. Ipoteca giudiziale iscritta a Pescia in data 4.08.2009 al R.P. 1003 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia rep.225 del 24.07.2009 per la somma di €. 15.000,00 a favore della ~~Credito Cooperativo Valdarnese~~ contro ~~M. Neri~~ gravante sulla quota intera di piena proprietà (sia nuda che uso) dei beni identificati catastalmente al C.T. del Comune di Pescia in Foglio 100 dalle particelle 152,156 e 163;

VALUTAZIONE DI STIMA del compendio immobiliare

La zona dove sono ubicati i beni immobili oggetto di valutazione è inserita in un contesto di tipo residenziale di pianura urbanizzato, storicamente strutturato da insediamenti colonici poderali destinati alla produzione agricola tradizionale ed oggi utilizzati sia per la residenza e la conduzione part-time dei terreni agricoli prevalenti sia per la coltivazione di vivai. La viabilità d'accesso è poco efficiente nonostante sia ben collegata ai centri urbani limitrofi.

La Stima dei beni sopra descritti è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato, riferendosi anche alla particolare situazione del mercato immobiliare nella zona per immobili simili. In particolare l'analisi di mercato tiene conto delle principali caratteristiche da apprezzare, che riguardano l'ubicazione ed esposizione, la presenza o meno di infrastrutture e servizi pubblici, la destinazione attuale e futura, lo stato di manutenzione e conservazione oltre che alla conformazione e ampiezza dei locali e delle pertinenze, relativamente ai fabbricati; Inoltre sono stati presi a riferimento, seppur con valore indicativo, le valutazioni riportate dal borsino immobiliare con riferimento alla zona di ubicazione, che apprezza un

Telefono -0573.368670 - mobile 335.6071108 - luciacipriani@tiscali.it - lucia.cipriani@geopec.it



Geometra Lucia Cipriani - Corso A. Gramsci n.c.59 - 51100 Pistoia

valore minimo in seconda fascia pari a €. 983,00 / mq. per le abitazioni e un valore minimo in seconda fascia pari a €.271,00/mq. per i magazzini.

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, con riferimento ai comodi positivi e negativi e nello specifico alla conformazione degli spazi interni ed esterni dell'intero edificio, allo stato di manutenzione e conservazione rilevato, alla vetustà delle finiture e degli impianti, il sottoscritto perito ritiene di dover apportare un deprezzamento a ciascun valore rispettivamente del 15 % e del 20% ed attribuire ai beni in esame i seguenti valori:

- A. Edificio ad uso abitativo su due piani fuori terra della superficie lorda complessiva di mq. 202,50 per €. 983/mq (- 15%) = €. 168.083,30 arrotondato a €. 168.000,00 (centosessantottomila/00);

- B. Edificio accessorio ex rurale, distaccato, della superficie lorda complessiva di mq. 91,40 per €. 271,00/mq (- 20%) = €. 19.834,00 arrotondato a €. 20.000,00 (ventimila/00);

Per i terreni l'analisi di mercato tiene conto delle principali caratteristiche da apprezzare, che riguardano la consistenza e l'efficienza dei terreni medesimi, la conformazione e l'ampiezza, l'esposizione e giacitura, le condizioni climatiche e salubrità della zona. La valutazione di Stima apprezza i beni in esame con tutte le loro peculiarità, si rileva a maggior vantaggio, solo per la particella 163, l'ubicazione e l'esposizione. Sono stati presi a riferimento i valori Exeo indicati dalla provincia di Pistoia per l'anno 2019 (rilevamento anno 2018) i quali individuano, per la coltura catastale in esame (seminativo arborato e seminativo irriguo), un parametro di riferimento tra €/ha min 23.000 e 61.000 (s.a.) e tra €/ha min 28.000 e 73.000 (s.i.) ai quali poter anche applicare i coefficienti rapportati alle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche come tabellate nel prontuario medesimo.

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, valutate le caratteristiche proprie di ciascun terreno si ritiene di elaborare i seguenti valori :

- Particella 156 -

Valore minimo del terreno / ha = 23.000 €/ha = €/mq. 2,30 x mq. 1.030 = €. 2.370,00 arrotondato a €. 2.500,00;

- Particella 163 -

Valore medio del terreno / ha = €/ha 50.500 = €. 5,05/mq. x mq. 10.890 = €. 54.994.50 arrotondato a €. 50.000,00 per il non completo sfruttamento sulla base dei rilievi eseguiti;

Telefono: 0573.368670 - mobile 335.6071108 - luciacipriani@tiscali.it - lucia.cipriani@geopec.it

Geometra Lucia Cipriani - Corso A. Gramsci n.c.59 - 51100 Pistoia

Valore complessivo del compendio immobiliare comprensivo dei beni A,B,C e D pari a €. 240.500,00 (duecentoquarantamilaacinquecento/00);

Oneri urbanistici come sopra ipotizzati da detrarre:

- oneri di sanatoria e oneri verdi pari a €. 17.051,00 oltre le spese tecniche per complessivi €. 25.000,00;

Pertanto il Valore complessivo dell'intero compendio immobiliare risulta pari a €. 215.500,00 (duecentoquindicimilaacinquecento/00) da suddividere in due quote uguali pari ad 1/2 ciascuno.

Giudizio di divisibilità del bene

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, in riferimento agli articoli specifici del C.C., comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso, deve inoltre consentire la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate, da pesi, servitù e limitazioni eccessive, oltre a non incidere sulla originaria destinazione del bene e a non arrecare spese e/o modifiche eccessive.

Premesso che la pluralità dei beni formanti il compendio immobiliare oggetto di divisione, valutate le consistenze rilevate come sopradescritte, avrebbe potuto permesso un ipotesi di divisione, l'attuale conformazione degli stessi riferita principalmente alla promiscuità, allo stato conservativo, alla destinazione e/o uso d'uso dei fabbricati e alla dislocazione dei terreni in parte già gravati da servitù, non consente di poter suddividere tale massa in due lotti di ugual valore, e quindi poter attribuire a ciascuna quota di proprietà il corrispettivo valore immobiliare, senza dover apportare modifiche rilevanti e sostenere eccessivi costi e/o oneri. Inoltre la disomogeneità dei medesimi valori immobiliari, come sopra elaborati, evidenzia un impedimento ad accorpare i singoli beni in modo tale da poter formare due lotti di pari valore o comunque suscettibili di un minimo conguaglio.

Nello specifico si riportano i principali aspetti negativi, rilevati per i beni di maggior valore e consistenza:

-Il Bene A, considerata la tipologia su due piani e la consistenza complessiva, potrebbe essere suddiviso in due unità abitative ma solo mediante una ristrutturazione generale comportante una trasformazione dell'attuale organismo edilizio che dovrebbe interessare oltre al cambio destinazione d'uso del piano terra anche le quote dei piani esistenti da ricondurre ad altezze

Telefono 0573.368670 - mobile 335.6071108 - luciapriani@tiscali.it - lucia.cipriani@geopec.it -----



Geometra Lucia Cipriani - Corso A. Gramsci n.c.59 - 51100 Pistoia

regolamentari. Un intervento considerato molto oneroso e comunque attuabile solo dopo l'ottenimento della sanatoria edilizia per le difformità riscontrate;

-Il Bene B anche se di fatto risulterebbe già diviso in due porzioni aventi origini edificatorie diverse, in realtà le problematiche riscontrate, principalmente in ordine alla non conformità catastale, non consentono ad oggi di poter assegnare separatamente tali porzioni senza sostenere e/o limitare i costi come già ipotizzati.

-Il Bene C quale terreno di estesa superficie, è di fatto utilizzato e/o sfruttato per diversi usi oltre che gravato da servitù come già narrato, pertanto una divisione in due porzioni ad uso agricolo di pari valore potrebbe avvenire solo dopo aver scorporato la porzione limitrofa ai fabbricati da assegnare eventualmente come resede e/o corti dei medesimi.

Con tutto quanto sopra, la sottoscritta C.T.U. ritenendo di avere risposto al quesito formulato in modo esaustivo, deposita la presente relazione e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Pistoia 28.06.2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geometra Lucia Cipriani

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In allegato alla presente:

01. Verbali delle operazioni peritali;
02. Titoli edilizi ;
03. Doc. fotografica con planimetria di riferimento;
04. Comunicazione via PEC della Bozza peritale alle Parti;
05. Risposta e-mail Avvocato di Parte Convenuta;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Telefono -0573.368670 - mobile 335.6071108 - luciacipriani@tiscali.it - lucia.cipriani@geopec.it



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it