

Geometra Claudio Bagnoli

Via del Bobolino 1/1- 50125-Firenze -Tel. e Fax : 055-2286332-- mobile: 335-7225588
geomclaudiobagnoli@gmail.com
claudio.bagnoli@geopec.it
C.F.: BGNCLD53P10D612C- -P.I.: 03423050487

CORTE DI APPELLO DI FIRENZE

**CAUSA CIVILE
R.G. 564/2022**

XXXXXX XXXXXXXX

(appellante)

Avvocato: Paolo Bastianini

Consulente Tecnico di parte: Geom. Andreozzi Mario

contro

XXXXXX XXXXXXXX

XXXXXX XXXXXXXX

(appellati)

Avvocato: Claudio Marconi

Consulente Tecnico di parte: Geom. Alessio Marconi

XXXXXX XXXXXXXX

(appellata)

Avvocato: Luca Montemaggi

Consulente Tecnico di parte: CTP NON NOMINATO

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

CTU: Geom. Claudio Bagnoli

PROSSIMA UDIENZA: 17-12-2024

INCARICO:

Il sottoscritto Geom. Claudio Bagnoli nato a Firenze il 10/09/1953, Cod. Fisc.
BGN CLD 53P10 D612C, P.I. 03423050487, iscritto nell'elenco dei Consulenti

Tecnici del Tribunale di Firenze al **n. 2938 dal 04-11-88** ed al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Firenze **al n. 2534/11**, con studio in Firenze Via del Bobolino n.1/1, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura sopra citata, prestava giuramento di rito in data 16/07/2024 e nella stessa udienza veniva posto il seguente quesito.

QUESITO:

.....dispone integrazione della ctu già svolta nel 2016 demandando al consulente tecnico l'incarico di valutare:

- *se i beni caduti nell'eredità nella loro unitarietà **siano facilmente divisibili** ed in caso positivo predisponendo le quote ed indicando i conguagli (valori della successione) e in caso **negativo indicando il valore del bene immobile alla data attuale** e predisponendo tutto quanto necessario per procedere alla vendita dell'intero compendio.*
- *Alla luce delle informazioni fornite dalla signora XXXXXXXX, il ctu, laddove valuti che vi siano utilizzi indebiti degli immobili di causa ovvero sia venga adibito ad uso di abitazione locale a ciò non adeguato, ne informi prontamente la pubblica autorità.*
- *riferisca altresì il ctu sulle attuali destinazioni degli immobili oggetto di divisione ereditaria.*

OGGETTO:

Valutazione dei beni posti in Comune di Grosseto (GR), Frazione Istia d'Ombrone, Loc. Stiacchiole, Strada Provinciale 159 delle Collacchie n. 503 e così identificati:

- **A)-Appartamento uso abitativo** posto **al piano terreno** oltre a locali cantina al piano seminterrato e resede al piano terreno e seminterrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR) nel foglio di **mappa 76 Particella 189 Subalterno 10;**
- **B)-Appartamento uso abitativo** posto **al piano primo e sottotetto** oltre a ingresso, veranda e resede al piano terreno, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR) nel foglio di **mappa 76 Particella 189 Subalterno 9;**
- **C)-Locale uso autorimessa** posto **al piano seminterrato** del medesimo

edificio censito Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR) nel foglio di mappa 76 Particella 189 Subalterno 8.

D)-Appezzamenti di terreno agricolo:

In Comune di ROCCALBEGNA (H417) (GR)

- Foglio 90 Particella 32 Redditi: dominicale Euro 1,56 agrario Euro 2,60
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4 Superficie: 3.360 m2
- Foglio 90 Particella 63 Redditi: dominicale Euro 4,60 agrario Euro 8,12
Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3 Superficie: 5.240 m2
- Foglio 90 Particella 70 Redditi: dominicale Euro 8,62 agrario Euro 8,62
Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2 Superficie: 3.340 m2

In Comune di SEMPRONIANO (I601) (GR)

- Foglio 65 Particella 94 Redditi: dominicale Euro 1,40 agrario Euro 1,24
Particella con qualità: ULIVETO di classe 21 Superficie: 320 m2

Proprietà dei beni sopra detti come risulta intestata in atti catastali:

1. XXXXXXXX XXXXXX (CF XXXXXX) nato a SIENA (SI) il 20/03/1979 - Diritto di: Proprieta' per 1/6

2. XXXXXXXX XXXXXX (CF XXXXXX) nata a ROCCALBEGNA (GR) il 13/05/1948 - Diritto di: Proprieta' per 1/3

3. XXXXXXXX XXXXXX (CF XXXXXX) nata a GROSSETO (GR) il 05/12/1964 - Diritto di: Proprieta' per 1/3

4. XXXXXXXX XXXXXX (CF XXXXXX) nata a GROSSETO (GR) il 24/07/1956 - Diritto di: Proprieta' per 1/6

RELAZIONE PERITALE

Premesso:

-che le operazioni peritali sono regolarmente iniziate come previsto nell'udienza di conferimento dell'incarico durante le quali sono stati effettuati incontri con le parti, accertamenti urbanistici e catastali oltre a sopralluogo presso i beni in Grosseto come da verbali allegati e come sotto si riepiloga:

Incontro del 24-07-2024

Presenti in videoconferenza Google Meet Avv. Claudio Marconi per XXXXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXX, ed il Geom. Mario Andreozzi Consulente nominato per XXXXXX XXXXXXXX, non erano invece presenti il Geom. Cesare Brugnoli e neppure l'Avv. Luca Montemaggi.

Dopo breve disamina sui punti del quesito posto, il sottoscritto CTU, verificati i documenti in atti, ha ritenuto utile convocare tutte le parti in causa ai fini di un tentativo di conciliazione nell'occasione del sopralluogo presso i beni in esame fissato per il giorno 16 settembre 2024 e poi rinviato al 17 settembre 2024.

Incontro del 17-09-2024 - Sopralluogo in Grosseto

Presenti per il sopralluogo presso i beni in Grosseto Avv. Claudio Marconi e il Geom. Cesare Brugnoli entrambi per XXXXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXX, Avv. Luca Montemaggi per XXXXXX XXXXXXXX, Geom. Mario Andreozzi per XXXXXX XXXXXXXX, presenti inoltre la Sig.ra XXXXXX XXXXXXXX e la Sig.ra XXXXXX XXXXXXXX.

Il sottoscritto CTU invitava le parti, che erano concordi, ad addivenire ad un accordo conciliativo che contemplasse la vendita dell'interno complesso, dando incarico ad una o più agenzie immobiliari di zona. A tal proposito le parti si impegnavano a formulare un accordo ed a trasmetterlo al sottoscritto CTU entro il 30 settembre 2024. In tale circostanza il sottoscritto CTU ha poi effettuato accesso al fabbricato ed eseguito rilievi metrici e fotografici dei beni. Nella stessa occasione si è verificato che la Sig.ra XXXXXX XXXXXXXX occupava locali adibiti uso cantina quale porzione al piano seminterrato del sub. 10 locali utilizzati come civile abitazione pur non essendo vani adeguati alle caratteristiche e destinazione abitative. Il sottoscritto CTU, come da

indicazione del Presidente nel quesito sopra riportato, ha provveduto ad informare di tale circostanza le Autorità preposte, in adempimento dell'incarico affidatogli, tramite email pec che trovasi allegata alla presente relazione.

Nel merito del possibile accordo transattivo, contrariamente alle volontà espresse dalle parti nel corso dell'incontro effettuato, nessuna notizia è pervenuta al sottoscritto entro la data del 30-09-2024 e, pertanto, si conclude che purtroppo il tentativo di conciliazione non abbia raccolto l'interesse delle parti.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE:

Trattasi di un fabbricato adibito ad uso residenziale posto in Grosseto (GR), Frazione Istia d'Ombrone, Loc. Stiacciole, Strada Provinciale 159 delle Collacchie n. 503, elevato di due piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto. La costruzione risale agli anni 70, originariamente di tipologia unifamiliare, poi frazionata con PE 86/7031. L'edificio è composto ai piani fuori-terra da due porzioni abitative, oltre a locali cantina/ripostiglio e unità a garage poste al piano seminterrato, sono annessi porzioni di resede circostante il fabbricato su più livelli.

Il fabbricato ha accesso al civico 503 della suddetta via a mezzo di rampa carrabile a comune che conduce a destra alla scala esterna che porta ai resedi al piano terreno e poi agli ingressi delle abitazioni, mentre, frontalmente si trova l'accesso carrabile al garage, attraverso il quale si arriva alla corte del piano seminterrato sulla quale si affacciano le cantine.

La zona di ubicazione è prevalentemente adibita ad uso abitativo, non lontana del centro di Istia d'Ombrone.

Il fabbricato possiede facciate intonacate con vetusta tinteggiatura sicuramente da rinnovare; le strutture portanti sono in cemento armato, il tetto è del tipo inclinato a padiglione con copertura in laterizio che necessita di manutenzione in presenza anche di infiltrazioni localizzate. Il fabbricato nel complesso si trova **in scadenti condizioni di manutenzione.**

A) Appartamento al Piano Terreno e seminterrato sub. 10:

L'appartamento è ubicato al piano terreno ed ha accesso da un portone provvisto di tettoia esterna. **Risulta composto da due camere da letto, due servizi igienici, una cucina ed un salotto.** L'immobile è collegato da una scala interna al piano seminterrato, composto da vani cantina, ripostigli e centrale termica, oltre a corte esterna coperta parzialmente da una tettoia. Come già indicato nei precedenti paragrafi porzione di detti locali cantina viene utilizzata ad uso abitativo nonostante non vi siano le caratteristiche per tale utilizzo. Si rileva infatti una cucina una camera da letto ed un servizio igienico, locali realizzati in assenza di autorizzazione.

Finiture interne

L'immobile si presenta in scadente stato di manutenzione generale, con presenza di fenomeni di umidità di risalita e muffa in alcuni vani al piano terreno. I pavimenti sono principalmente in monocottura risalenti al periodo di ultimazione del fabbricato, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati in modo tradizionale.

I serramenti esterni sono costituiti da finestre in legno e dotati di persiane in legno che necessitano di manutenzione e/o sostituzione, le porte interne sono in legno. L'unità immobiliare risulta dotata di un camino al piano seminterrato. L'impianto elettrico è con canalizzazioni sottotraccia. L'altezza interna dei vani al PT risulta pari a ml. 2,80 mentre nei vani uso cantina ml. 2,65.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche ed anche il libretto dell'impianto di riscaldamento, pertanto, l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede scarsa appetibilità commerciale.

Come concordato con i CC.TT.PP. in sede di sopralluogo, per il calcolo delle superfici delle varie unità si assumono gli stessi valori riportati nella precedente CTU del 15/02/2016 valori ritenuti corretti, applicando tuttavia i coefficienti correttivi ritenuti congrui dal sottoscritto CTU per il calcolo della superficie commerciale come qui di seguito indicato.

ABITAZIONE E CANTINA - GROSSETO, STRADA PROVINCIALE 159 DELLE COLLACCHIE N. 503 - P.T.-S1- SUB. 10							
				mq.		coeff.	mq.
1	Sup. lorda Appartamento			102,23	x	1,00	102,23
2	Sup. lorda Cantina p.S1			117,11	x	0,25	29,28
3	Sup. Corte di pertinenza			319,40	x	0,10	31,94
				TOTALE			163,45

B)- Appartamento Piano Primo sub. 9

L'immobile ha accesso dal piano terreno attraverso un resede ed una ampia veranda oltre al vano scale che conduce al piano primo. L'appartamento risulta composto da **disimpegno, soggiorno, due camere, cucinotto, due bagni e un terrazzo; al piano sottotetto da un ripostiglio/mansarda ed un terrazzo a tasca/lastrico solare.**

Finiture interne

L'immobile si presenta in scadente stato di manutenzione generale, con presenza di infiltrazioni di acqua piovana localizzate dalla copertura e dalla terrazza a tasca. I pavimenti sono principalmente in monocottura risalenti al periodo di ultimazione del fabbricato, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati in modo tradizionale.

I serramenti esterni sono costituiti da finestre in legno e dotati di persiane in legno che necessitano di manutenzione e/o sostituzione, le porte interne sono in legno. L'unità è dotata di un impianto di riscaldamento non completamente funzionante, sono presenti radiatori nei locali principali, oltre a una stufa. L'impianto elettrico è con canalizzazioni sottotraccia. L'altezza interna dei vani al P1 risulta pari a ml. 2,80 mentre nel vano mansarda ml. 1,90.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche ed anche il libretto dell'impianto di riscaldamento, pertanto, l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede scarsa appetibilità commerciale.

Come concordato con i CC.TT.PP. in sede di sopralluogo, per il calcolo della superficie dell'unità in esame si assume il medesimo valore riportato nella precedente CTU del 15/02/2016 valore ritenuto corretto, applicando tuttavia i coefficienti

correttivi ritenuti congrui dal sottoscritto CTU per il calcolo della superficie commerciale come qui di seguito indicato.

ABITAZIONE - GROSSETO, STRADA PROVINCIALE 159 DELLE COLLACCHIE N. 503 - P.T.-1- SOTTOTETTO SUB. 9							
			mq.		coeff.		mq.
1	Sup. lorda Appartamento		136,48	x	1,00	=	136,48
2	Sup. lorda Mansarda		8,00	x	0,30	=	2,40
3	Sup. Veranda		31,80	x	0,20	=	6,36
4	Sup. Terrazza p.1		8,00	x	0,15	=	1,20
5	Sup. Corte di pertinenza		84,70	x	0,10	=	8,47
6	Sup. Terrazza a tasca		22,50	x	0,15	=	3,38
TOTALE							158,29

C)- Autorimessa Piano seminterrato sub. 8

Correda il fabbricato una unità immobiliare destinata ad autorimessa composta da un unico vano al grezzo, oltre a rampa carrabile di accesso a comune tra tutte le unità. L'altezza interna del vano risulta pari a ml. 2,20.

Anche in questo caso come concordato con i CC.TT.PP. in sede di sopralluogo, per il calcolo delle superfici dell'unità in esame si assumono gli stessi valori riportati nella precedente CTU del 15/02/2016 valori ritenuti corretti, applicando tuttavia i coefficienti correttivi ritenuti congrui dal sottoscritto CTU per il calcolo della superficie commerciale come qui di seguito indicato.

GARAGE - GR., STRADA PROVINCIALE 159 DELLE COLLACCHIE N. 503 - P.S1- SUB. 8							
			mq.		coeff.		mq.
1	Sup. Garage		57,80	x	0,40	=	23,12
TOTALE							23,12

Complessivamente per l'edificio in oggetto possiamo considerare una superficie commerciale pari a mq. 344,85.

TOTALE COMPLESSIVO SUPERFICI COMMERCIALI	mq	344,85
---	-----------	---------------

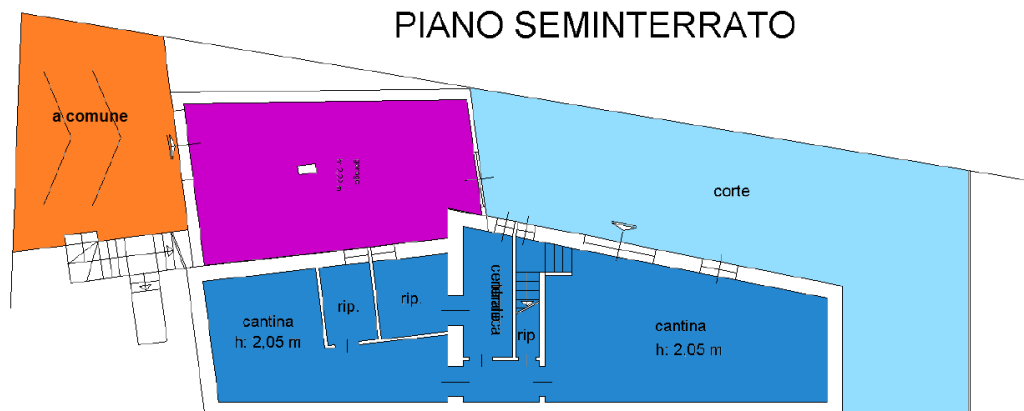


Accesso lato facciata principale

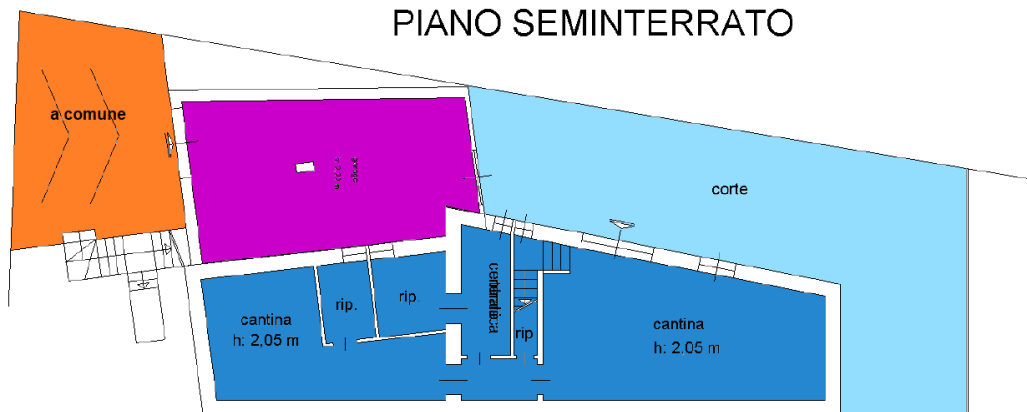


Facciata laterale

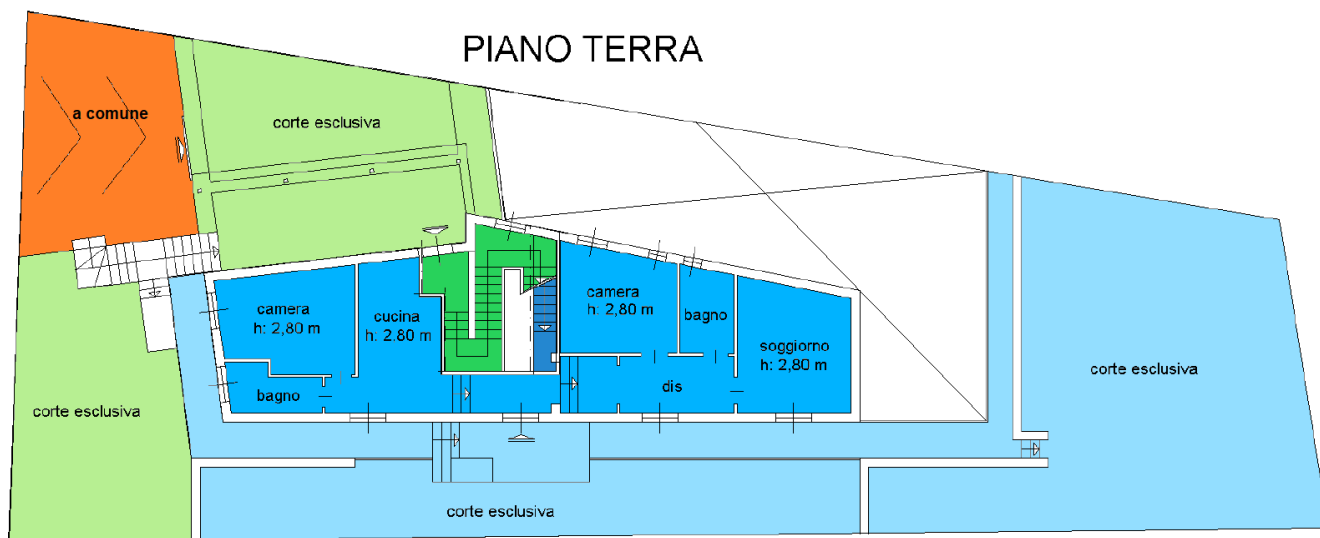
PIANO SEMINTERRATO



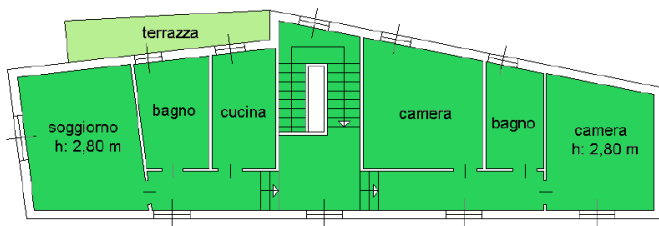
PIANO SEMINTERRATO



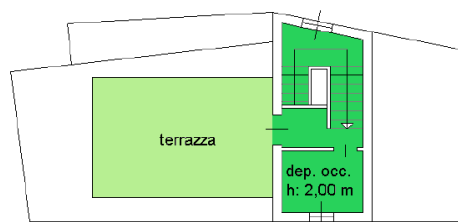
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SOTTOTETTO



INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR) i beni sopra descritti risultano così rappresentati:

- Autorimessa

Dati identificativi: Comune di **GROSSETO (GR)** Foglio **76** Particella **189**

Subalterno **8**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **GROSSETO (GR)** Foglio **76** Particella **189**

Indirizzo: STRADA PROVINCIALE DELLE COLLACCHIE n. 503 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: **Euro 116,51**, Zona censuaria **2**, Categoria **C/6**, Classe **2**, Consistenza **48 m²**, **Dati di superficie:** Totale: **60 m²**

- Abitazione piano terra, primo e secondo

Dati identificativi: Comune di **GROSSETO (GR)** Foglio **76** Particella **189**

Subalterno **9**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **GROSSETO (GR)** Foglio **76** Particella **189**

Indirizzo: STRADA PROVINCIALE DELLE COLLACCHIE n. 503 Piano T-1 - 2

Dati di classamento: Rendita: **Euro 557,77**, Zona censuaria **2**, Categoria **A/2**, Classe **3**, Consistenza **6,0 vani**, **Dati di superficie:** Totale: **165 m²** Totale escluse aree scoperte: **145 m²**

- Abitazione piano terreno e seminterrato

Dati identificativi: Comune di **GROSSETO (GR)** Foglio **76** Particella **189**

Subalterno **10**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **GROSSETO (GR)** Foglio **76** Particella **189**

Indirizzo: STRADA PROVINCIALE DELLE COLLACCHIE n. 503 Piano S1-T

Dati di classamento: Rendita: **Euro 697,22**, Zona censuaria **2**, Categoria **A/2**, Classe **3**, Consistenza **7,5 vani**, **Dati di superficie:** Totale: **159 m²** Totale escluse aree scoperte: **159 m²**

-Appezamenti di terreno agricolo:

*In Comune di **ROCCALBEGNA (H417) (GR)***

- Foglio 90 Particella 32 Redditi: dominicale Euro 1,56 agrario Euro 2,60 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4 Superficie: 3.360 m²

- Foglio 90 Particella 63 Redditi: dominicale Euro 4,60 agrario Euro 8,12
Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3 *Superficie: 5.240 m2*
- Foglio 90 Particella 70 Redditi: dominicale Euro 8,62 agrario Euro 8,62
Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2 *Superficie: 3.340 m2*

In Comune di SEMPRONIANO (I601) (GR)

- Foglio 65 Particella 94 Redditi: dominicale Euro 1,40 agrario Euro 1,24
Particella con qualità: ULIVETO di classe 21 *Superficie: 320 m2*

Intestati catastali

1. XXXXXXXX XXXXXX (CF XXXXXX) nato a SIENA (SI) il 20/03/1979 -

Diritto di: Proprieta' per 1/6

2. XXXXXXXX XXXXXX (CF XXXXXX) nata a ROCCALBEGNA (GR) il

13/05/1948 - Diritto di: Proprieta' per 1/3

3. XXXXXXXX XXXXXX (CF XXXXXX) nata a GROSSETO (GR) il

05/12/1964 - Diritto di: Proprieta' per 1/3

4. XXXXXXXX XXXXXX (CF XXXXXX) nata a GROSSETO (GR) il

24/07/1956 - Diritto di: Proprieta' per 1/6

Per quanto attiene le planimetrie catastali dei subb. 8 e 9 si rileva una sostanziale corrispondenza con lo stato dei luoghi. Per quanto attiene invece la planimetria del sub. 10 si rilevano incongruenze al piano seminterrato dove un ampio locale cantina è stato suddiviso in due vani ricavandone una cucina ed una camera, mentre da porzione della centrale termica è stato ricavato un servizio igienico. Di conseguenza tale planimetria **non** risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo. Sarà pertanto necessario presentare un aggiornamento catastale e o procedere a ricondurre l'immobile alla formale corrispondenza con la planimetria vigente.

ELENCAZIONE GRAVAMI- TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto per le trascrizioni ed iscrizioni sui beni sopra risultano le seguenti formalità:

Elenco immobili

Comune di GROSSETO (GR) Catasto Fabbricati **Foglio 76 Particella 189 Sub. 9**

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 27/06/2014 - Registro Particolare 5074 Registro Generale 6624 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 5309/2014 del 10/05/2014 - DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
2. TRASCRIZIONE del 07/02/2017 - Registro Particolare 1144 Registro Generale 1511 - Pubblico ufficiale GROSSETO Repertorio 117/9990 del 25/01/2017 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Elenco immobili

Comune di GROSSETO (GR) Catasto Fabbricati Foglio 76 **Particella 189 Sub. 10**

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 27/06/2014 - Registro Particolare 5074 Registro Generale 6624 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 5309/2014 del 10/05/2014 - DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
2. TRASCRIZIONE del 07/02/2017 - Registro Particolare 1144 Registro Generale 1511 - Pubblico ufficiale GROSSETO Repertorio 117/9990 del 25/01/2017 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA

Per quanto attiene il profilo urbanistico del fabbricato oggetto della presente perizia, si riepiloga quanto segue:

- *Licenza di costruzione n. 384 del 10/11/1971, PE 1971/8699, rilasciata per la costruzione di un fabbricato in Loc. Stacciole;*

- *Permesso di abitabilità e d'uso rilasciato il 18/02/1977, P.E. n. 9 prot. 8699;*
- *Concessione n. 265, PE 86/7031 per frazionamento in due unità immobiliari;*
- *Concessione edilizi in sanatoria n. 371 del 08/10/1993, PE 86/4095, per la realizzazione di locali uso garage, ripostiglio e cantina;*
- *PE 88/1062 per lavori di manutenzione straordinaria di consolidamento a pensilina esistente sopra la porta d'ingresso;*
- *PE 94/274 per la costruzione di scala esterna per accesso a terrazza di pertinenza dell'appartamento al piano superiore,*
- *PE 94/276 manutenzione straordinaria per rifacimento orditure in legno di tettoie e porticato;*
- *PE 95/273 per variazione di parapetto della scala esterna;*
- *PE 97/2042 per interrimento di serbatoio GPL.*

OSSERVAZIONI

Da quanto sopra si rilevano le seguenti difformità rispetto allo stato concessionato:

Piano seminterrato

- *Diverso posizionamento di finestre e porte inter-esterne nella parete che affaccia sulla corte esterna al piano seminterrato;*
- *Realizzazione di servizio igienico al piano seminterrato mediante suddivisione della centrale termica;*
- *Realizzazione di cucina e camera in luogo di cantina al piano seminterrato;*

Piano Primo

- *Modifiche alla suddivisione interna ai piani mediante realizzazione di tramezzature interne, realizzazione del secondo servizio igienico .*

Piano secondo (sottotetto)

- *Modifiche alla suddivisione interna ai piani mediante realizzazione di tramezzature interne per la chiusura vano scale.*

Valutando quanto sopra descritto, rilevate le suddette difformità, si ritiene possibile la

presentazione di SCIA a sanatoria per quando sopra segnalato, salvo per la realizzazione di camera e cucina al piano seminterrato che invece dovranno essere oggetto di rimessa in pristino. Pertanto, si ritiene di indicare una spesa pari ad **€ 15.000,00** oltre oneri di legge comprendenti le spese tecniche per la pratica edilizia a sanatoria, le relative sanzioni amministrative, le spese di aggiornamento catastale e i costi per la rimessa in pristino dei locali al piano seminterrato utilizzati come camera e cucina.

EVENTUALI OCCUPAZIONI

Alla data del sopralluogo i beni in esame risultavano occupati da alcuni comproprietari ed in particolare al piano seminterrato dalla Sig.ra XXXXXX XXXXXXXX comproprietaria per 1/3 , al piano terreno dal figlio della Sig.ra XXXXXX XXXXXXXX ed al piano primo dalla Sig.ra XXXXXX XXXXXXXX comproprietaria per 1/3.

DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Dall'analisi dei vari aspetti tecnico funzionali poste in relazione alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti nel Comune di Grosseto, si ritiene che la tipologia e la conformazione del fabbricato non sia favorevole ad una comoda e corretta divisibilità tenendo conto delle quote spettanti ai vari comproprietari. Un'equa suddivisione delle superfici infatti non risulta possibile data la conformazione dell'edificio e le problematiche statiche che si andrebbero a determinare, senza contare che la norma di cui all'art. 81 c.8 delle NTA non consente frazionamenti inferiori a mq. 50 di superficie nelle aree urbane. In ogni caso l'onerosità di un eventuale intervento anche in relazione al rifacimento impiantistico comporterebbe un notevole impegno economico non giustificabile nell'ambito di una divisione rispettosa delle quote. Si procede pertanto alla valutazione del compendio immobiliare come si presenta all'attualità.

STIMA

Premesso che:

-il bene in esame risulta adibito ad uso civile abitazione, oltre accessori;
-che la stima terrà in considerazione il valore commerciale su libero mercato considerando i prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo da privati e/o agenzie immobiliari, quotidiani e periodici specializzati nelle vendite e recupero immobili, contratti di compravendita;

Secondo i dati dell' OMI, nella zona di riferimento "Suburbana/CASALECCHI-STIACCIOLE-ISTIA-SAN MARTINO" di Grosseto, il valore delle abitazioni è compreso tra 1.300 €/m² e 1.850 €/m² per la compravendita e tra 4,9 €/m² mese e 6,5 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Le ulteriori indagini eseguite nei riscontri di mercato portano a valutazioni ricomprese tra 1.300,00 e 2.000 al mq. alla data odierna allineandosi e o discostandosi di poco dai valori OMI.

-atteso che nell'analisi delle compravendite di fatto si realizzano prezzi ben diversi dalle offerte presenti sulle pubblicità immobiliari. Secondo le indagini di mercato effettuate mediamente si rilevano valori per immobili in buone condizioni di manutenzione pari ad € 1.500/1.800 al mq. Considerato che la zona di ubicazione dell'immobile in esame non ha particolari caratteristiche di pregio e non risulta particolarmente appetibile sul mercato immobiliare, viste le scadenti condizioni di manutenzione del fabbricato che necessita di pesanti opere di rinnovamento anche impiantistico. Considerando inoltre che una pesante ristrutturazione ha un costo medio a mq pari ad Euro 800,00/1200,00, si ritiene di abbattere il valore medio di mercato sopra indicato considerando pertanto un valore pari a € 1.000 al mq come meglio sotto specificato.

Ciò premesso, analizzato le condizioni estrinseche ed intrinseche, comparate dette caratteristiche con quelle di beni analoghi esistenti nella zona, valutato le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quanto altro sopra descritto i valori risultano:

VALORE FABBRICATO LIBERO ALL'ATTUALITA':

VALORE COMMERCIALE CON STIMA COMPARATIVA:

-In rapporto alla superficie lorda commerciale:

		Sup. Comm. (mq)	V. unitario €/mq	VALORE €
A)	ABITAZIONE E CANTINA P.T.-S1 SUB. 10	163,45	1.000,00	163.447,50
B)	ABITAZIONE P.T.-1-SOTTOTETTO SUB. 9	158,29	1.000,00	158.285,00
C)	GARAGE P.S1 SUB. 8	23,12	1.000,00	23.120,00
VALORE COMPLESSIVO				€ 344.852,50

VALORE QUOTA DELL'INTERO ALL'ATTUALITA'

Detrazione per interventi di ripristino e/o sanatoria:

344.852,50 € – 15.000 € = 329.852,50 €

che si arrotonda a

€ 330.000,00.=

(diconsi Euro trecentotrentamila/00)

VALORE DEI TERRENI

Si stima in 10.000,00.= Euro complessivi il valore dei terreni agricoli così suddiviso in base a ai valori agricoli medi nella regione agraria della provincia di Grosseto.

*In Comune di **ROCCALBEGNA (H417) (GR)***

- Foglio 90 Particella 32 con qualità SEMINATIVO Superficie: 3.360 m2 x E/mq. 6 = **Euro 2.000,00.=** in arrotondamento
- Foglio 90 Particella 63 con qualità SEMIN ARBOR di classe 3 Superficie: 5.240 m2 x E/mq. 7 = **Euro 4.000,00.=** in arrotondamento
- Foglio 90 Particella 70 con qualità SEMIN ARBOR di classe 2 Superficie: 3.340 m2 x E/mq. 7 = **Euro 2.500,00.=** in arrotondamento



In Comune di SEMPRONIANO (I601) (GR)

- Foglio 65 Particella 94 con qualità ULIVETO di classe 21 Superficie: 320 m² x E/mq. 5,0 = Euro 1.500,00.= in arrotondamento



**VALORE COMPLESSIVO TERRENI E FABBRICATI QUOTA DELL'INTERO
ALL'ATTUALITA'**

€ 340.000,00.=
(diconsi Euro trecentoquarantamila/00)

OSSERVAZIONI DELLE PARTI

=====

La presente bozza viene inviata alle parti tramite e-mail per le Loro eventuali osservazioni da fornire in forma scritta entro il **15 NOVEMBRE 2024**; il CTU replicherà e terrà quindi conto di tali note prima di formulare le relative conclusioni, note che verranno comunque allegate e depositate assieme alla relazione definitiva.

Non sono pervenute osservazioni dalle parti, pertanto, il sottoscritto ritiene di concludere come segue:

CONCLUSIONI

In merito al quesito posto che qui di seguito si riporta:

.....dispone integrazione della ctu già svolta nel 2016 demandando al consulente tecnico l'incarico di valutare:

- ***se i beni caduti nell'eredità nella loro unitarietà siano facilmente divisibili ed in caso positivo predisponendo le quote ed indicando i conguagli (valori della successione) e in caso negativo indicando il valore del bene immobile alla data attuale e predisponendo tutto quanto necessario per procedere alla vendita dell'intero compendio.***

Dall'analisi dei vari aspetti tecnico funzionali poste in relazione alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti nel Comune di Grosseto, si ritiene che la tipologia e la conformazione del fabbricato non sia favorevole ad una comoda e corretta divisibilità tenendo conto delle quote spettanti ai vari comproprietari. Un'equa suddivisione delle superfici infatti non risulta possibile data la conformazione dell'edificio e le problematiche statiche che si andrebbero a determinare, senza contare che la norma di cui all'art. 81 c.8 delle NTA non consente frazionamenti inferiori a mq. 50 di superficie nelle aree urbane. In ogni caso l'onerosità di un eventuale intervento anche in relazione al rifacimento impiantistico comporterebbe un notevole impegno economico non giustificabile nell'ambito di una divisione rispettosa delle quote. Si procede pertanto alla valutazione del compendio immobiliare come si presenta all'attualità.

Si indica in **E. 330.000,00 il valore complessivo dei fabbricati** sopra descritti alla data attuale considerata la detrazione per interventi di ripristino e/o sanatoria ed in **E. 10.000 il valore dei terreni** e così per un **valore complessivo pari ad E. 340.000,00** come riportato nel capitolo "Stima".

Proprietà dei beni sopra detti come risulta intestata in atti catastali:

1. XXXXXXXX XXXXXX (CF XXXXXX) nato a SIENA (SI) il 20/03/1979 - Diritto di: Proprieta' per 1/6- **VALORE IN QUOTA 56.666,00 EURO**

2. XXXXXXXX XXXXXX (CF XXXXXX) nata a ROCCALBEGNA (GR) il 13/05/1948 - Diritto di: Proprieta' per 1/3-**VALORE IN QUOTA 113.333,00 EURO**

3. XXXXXXXX XXXXXX (CF XXXXXX) nata a GROSSETO (GR) il 05/12/1964 - Diritto di: Proprieta' per 1/3 **VALORE IN QUOTA 113.333,00 EURO**

4. XXXXXXXX XXXXXX (CF XXXXXX) nata a GROSSETO (GR) il 24/07/1956 - Diritto di: Proprieta' per 1/6- **VALORE IN QUOTA 56.666,00 EURO**

- ***Alla luce delle informazioni fornite dalla signora XXXXXXXX, il ctu, laddove valuti che vi siano utilizzi indebiti degli immobili di causa ovvero sia venga adibito ad uso di abitazione locale a ciò non adeguato, ne informi prontamente la pubblica autorità.***

Al sopralluogo effettuato si è verificato che la Sig.ra XXXXXX XXXXXXXX occupava locali adibiti uso cantina quale porzione al piano seminterrato del sub. 10 locali utilizzati come civile abitazione pur non essendo vani adeguati alle caratteristiche e destinazione abitative. Il sottoscritto CTU, come da indicazione del Presidente nel quesito sopra riportato, ha provveduto ad informare di tale circostanza le Autorità preposte, in adempimento dell'incarico affidatogli, tramite email pec che trovasi allegata alla presente relazione.

- ***riferisca altresì il ctu sulle attuali destinazioni degli immobili oggetto di divisione ereditaria.***

A) Appartamento uso abitativo e cantine al Piano Terreno e seminterrato sub. 10:

L'appartamento uso abitativo è ubicato al piano terreno, l'immobile è collegato da una scala interna al piano seminterrato, composto da vani cantina, ripostigli e centrale termica, oltre a corte esterna coperta parzialmente da una tettoia. Come già indicato nei precedenti paragrafi porzione di detti locali cantina viene utilizzata ad uso abitativo nonostante non vi siano le caratteristiche per tale utilizzo. Si rileva infatti una cucina

una camera da letto ed un servizio igienico, locali realizzati in assenza di autorizzazione.

B)- Appartamento uso abitativo Piano Primo sub. 9

L'immobile ha uso abitativo con accesso dal piano terreno attraverso un resede ed una ampia veranda oltre al vano scale che conduce al piano primo. L'appartamento risulta composto da disimpegno, soggiorno, due camere, cucinotto, due bagni e un terrazzo; al piano sottotetto da un ripostiglio/mansarda ed un terrazzo a tasca/lastrico solare.

C)- Autorimessa Piano seminterrato sub. 8

Correda il fabbricato una unità immobiliare destinata ad autorimessa composta da un unico vano al grezzo, oltre a rampa carrabile di accesso a comune tra tutte le unità.

Altro non ho da riferire

Con osservanza

Firenze, lì 24 NOVEMBRE 2024

IL C.T.U.

Geom. Claudio Bagnoli



ALLEGATI:

- Allegato 1: Documentazione fotografica
- Allegato 2: Documentazione catastale
- Allegato 3: Verbali operazioni peritali
- Allegato 4: Email pubbliche autorità