

STUDIO TECNICO
Geom. Fabrizio Becherini
Via F. Ferrucci, 41 - 59100 Prato
tel. 0574581762 – 3384215782
email studio@cianchi-becherini.it
PEC: cianchi-becherini@mail-certificata.org

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PRATO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA CAUSA CIVILE n° R.G. 707/2022

GIUDICE I.: DOTT.SSA PAOLA COMPAGNA

PROMOSSA DA

(Attore principale)

CONTRO:

T

(Convenuto principale)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Becherini, con studio professionale in Prato, Via Francesco Ferrucci 41, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Prato al n° 459, veniva nominato C.T.U., con ordinanza del G.I. Dr.ssa Paola Compagna del 05/01/2024.

Nell'udienza del 17/01/24 al sottoscritto, prestato giuramento di rito, veniva affidato l'incarico formulato nei seguenti quesiti:

"1) individui, con riferimento ai titoli di provenienza, il bene da dividere, ne dia la rappresentazione grafica e fotografica e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota; verifichi le eventuali trascrizioni od iscrizioni esistenti sul bene da dividere e nel caso in cui accerti l'omessa citazione in giudizio di alcuno dei soggetti indicati dall'art. 784 c.p.c. sospenda immediatamente le operazioni peritali e riferisca al giudice;



2) verifichi la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile da dividere nonché la sua commerciabilità, se sia stato regolarmente accatastato, se lo stato di fatto corrisponda a quello rappresentato nelle planimetrie depositate all'atto dell'accatastamento e se vi sia corrispondenza fra le intestazioni dei cespiti risultanti dai registri immobiliari e quelle catastali (cfr. art. 19 d.l. 31-5-2010 n. 78 convertito con legge 30-7-2010 n. 122) e in caso di rilevata difformità il c.t.u. informi il giudice delle necessarie procedure di accatastamento e/o di rettifica e aggiornamento dei dati catastali e del relativo costo; ove vengano riscontrati abusi edilizi, fornisca ogni utile elemento per la sanatoria precisando il relativo costo e provveda agli adempimenti conseguenti (cfr. d.p.r. 6-6-2001 n. 380 e normativa regionale) informando previamente il giudice;

3) riferisca circa la regolarità dei passaggi nel ventennio, nonché circa l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente in caso di vendita, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi ovvero connessi con il loro carattere storico-artistico (v. art. 15 d. lgs. 12-1-2004 n. 42) oppure derivanti da interventi di bonifica ambientale (v. art. 253 d. lgs. 3-4-2006 n. 152) nonché quelli che risulteranno opponibili all'acquirente;

4) accerti se il bene da dividere sia oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

5) ove richiesto dalla legge, acquisisca o predisponga il documento di certificazione energetica;

6) specifichi l'attuale valore di mercato, indicando i parametri utilizzati per



la stima;

7) ove il bene sia comodamente ed utilmente divisibili secondo le quote di spettanza di ciascun condividente, predisponga uno o più progetti divisionali con i relativi progetti di frazionamento, specificando gli eventuali conguagli in denaro e, ove sia prevista la costituzione di servitù, tenendo altresì conto della incidenza economica di tali pesi sui singoli lotti che dovrà essere chiaramente esplicitata;

8) nel caso in cui, ai fini della divisibilità, sia necessario costituire servitù ne specifici l'oggetto e riproduca in apposita planimetria il percorso dettagliato delle stesse, evidenziando inoltre tutte le misure necessarie ai fini della eventuale costituzione del relativo diritto a carico del fondo individuato come servente ed a favore di quello individuato come dominante - ad es. demolizioni di manufatti o di piante; costruzione di nuove opere; presentazione di domanda di apertura di nuovo passo carraio, in tal caso accertandone previamente la accoglibilità presso gli uffici competenti - nonché i costi derivanti;

9) in caso di ritenuta indivisibilità dei beni, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e predisponga un progetto di divisione con un unico lotto con l'indicazione dei conguagli da corrispondere."

10) Quantifichi il valore locativo e l'indennità a partire dal 10/08/2016.

Il termine per il deposito della relazione scritta è di giorni 60 a decorrere dall'inizio delle operazioni peritali fissate nel giorno 22/01/24 alle ore 15,30.

Per scelta delle parti in causa, non sono stati nominati Consulenti Tecnici di Parte.

In stessa data il sottoscritto ha effettuato accesso agli atti comunali per



richiedere le varie concessioni edilizie inerenti l'immobile e nello specifico la Licenza edilizia per nuova costruzione n. 249 del 05/08/1968 con relativo certificato di abitabilità e successiva autorizzazione edilizia n. 374 del 1993.

Agli atti non risulta alcuna richiesta di sanatoria edilizia relativa ai condoni di cui alle Leggi 47/85, 724/94 e 326/2003 richiesta dai proprietari e relativa all'immobile oggetto di causa.

In data 15/01/2024 è stata prelevata dal sito dedicato (Sister) dell'Agenzia delle Entrate la planimetria catastale attualmente in atti che risale al 16/06/1980 ed è relativa al primo accampionamento dell'immobile e dell'intero condominio.

Il sopralluogo per il rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto di causa è stato effettuato in data 07/02/2024 ed era presente il sig. "

) il quale mi ha permesso la presa visione dello stato dei luoghi e l'acquisizione di elementi utili quali libretto della caldaia, verbali di assemblea condominiale ed autorizzazione edilizia rilasciata dal comune di Calenzano in merito alla realizzazione della veranda e mi ha indicato tutte le parti comuni a disposizione del condominio.

Dal succitato sopralluogo e dopo aver ricevuto la documentazione delle varie concessioni edilizie da parte del comune di Calenzano, sono emerse alcune problematiche di tipo urbanistico/edilizio e catastale e pertanto ha inviato comunicazione al G.I. e alle parti (Avv. Cappellini parte attrice ed Avv. Pieri parte convenuta). Successivamente in data 27/02/2024 ha interloquuto con il funzionario dell'ufficio tecnico del comune di Calenzano al fine di individuare l'eventuale procedura per regolarizzare le difformità riscontrate; pertanto come da punto 2) del quesito, ho provveduto ad



informare il Giudice, dott.ssa Paola Compagna, con istanza del 25/03/2024 di cui alla convocazione dell'udienza del 25/04/2024.

In tale udienza furono illustrate le varie problematiche edilizie dell'immobile, che verranno richiamate in seguito, e soprattutto fu evidenziata la mancanza di continuità dell'intestazione catastale per le parti condominiali dell'immobile e nello specifico per il posto auto; fu pertanto concordato fra le parti di proseguire con la relazione peritale ma furono incaricati i legali di prendere contatti con l'amministratore di condominio per sistemare l'allineamento catastale, in mancanza del quale il posto auto non sarebbe trasferibile.

Da qui le due richieste di proroga della scadenza per la presentazione della C.T.U. una del 22/05/2024 che si chiedeva lo spostamento al 26/06/2024 e l'altra del 26/06/2024 con proroga al 26/07/2024 al fine di consentire al condominio di deliberare in assemblea le relative istanze da inoltrare all'Agenzia delle Entrate al fine di allineare correttamente le intestazioni catastali.

L'assemblea indetta in data 16/07/2024 ha deliberato di accatastrare gli immobili come beni comuni non censibili dando incarico formale al sottoscritto dell'accampionamento.

- Risposta al punto 1 del quesito -

individui, con riferimento ai titoli di provenienza, il bene da dividere, ne dia la rappresentazione grafica e fotografica e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota; verifichi le eventuali trascrizioni od iscrizioni esistenti sul bene da dividere e nel caso in cui accerti l'omessa citazione in giudizio di alcuno dei soggetti



indicati dall'art. 784 c.p.c. sospenda immediatamente le operazioni peritali e riferisca al giudice;

L'immobile oggetto di divisione è ubicato nel Comune Calenzano (FI) in Via Michelangelo Buonarroti n.c. 12, al piano primo di un più vasto fabbricato condominiale, quest'ultimo composto da più unità immobiliari ad uso abitativo e negozi a tre piani fuori terra oltre soffitte che si affaccia sulla via Buonarroti, su piazza del Ghirlandaio e sulla via Giotto; all'appartamento oggetto della presente perizia si accede tramite un vialetto condominiale che si diparte direttamente dalla Via Michelangelo e che conduce al numero civico 12, ove vi è un ingresso condominiale ed il vano scala senza ascensore, ed è quello posto a sinistra del pianerottolo al piano primo per chi sale le scale.

L'Abitazione è così strutturata: si entra dal portoncino in legno all'ingresso che in senso orario da accesso alla cucina, ad un altro disimpegno, al soggiorno ed ad un piccolo ripostiglio, dall'altro disimpegno sempre in senso orario si accede al bagno ad una prima camera e una seconda camera munita di veranda chiusa; vi sono anche un balcone accessibile solo dalla cucina ed un ampio terrazzo prospiciente la piazza del Ghirlandaio a cui si accede dal soggiorno e dalla veranda oltre un altro ripostiglio accessibile solo dalla veranda. L'immobile è ben tenuto, ha pavimentazione originali dell'epoca di costruzione in graniglia con scaglie di marmo in tutte le stanze tranne che in cucina e nel bagno che sono in gres e sono di più recente messa in opera, infissi in legno con vetrocamera doppia 4+4+4 e tapparelle avvolgibili in plastica, porte interne in legno tamburato, muri interni perfettamente tinteggiati e senza alcuna crepa



visibile ad occhio nudo; i terrazzi hanno pavimentazioni originali dell'epoca di costruzione in mattonelle tipo Klinker di piccolo formato e ringhiere in ferro.

Il riscaldamento è del tipo termo-singolo con caldaia murale di tipo standard posta sul balcone, a collettore con tubazione andata e ritorno in rame e radiatori in ghisa ed alluminio, questi ultimi solo nella cucina e nel bagno; vi sono inoltre due pompe di calore ad inverter per il condizionamento, una posta sulla facciata prospiciente l'ampio terrazzo che alimenta uno split nel soggiorno ed una posta sul balcone che alimenta uno split nella prima camera.

L'impianto elettrico è del tipo entro-traccia e risalente all'epoca di costruzione dell'intero complesso.

Uscendo dall'appartamento e salendo ancora le scale, si accede alla soffitta posta al piano terzo e più esattamente alla prima porta a sinistra in metallo del pianerottolo, composta da un unico vano di circa 42,00 mq lordi con copertura grezza a tetto in travicelli tipo "Varesi" (calcestruzzo prefabbricato) e tavelloni a vista ad una singola falda inclinata, avente altezza minima di cm 90 ed altezza massima di cm 245, con all'interno un forno a legna, non abitabile, murature interne rifinite ad intonaco grezzo e priva di impianti se non per un punto luce ed una presa elettrica poste all'ingresso.

Al catasto fabbricati del comune di Calenzano i sopradescritti immobili sono rappresentati insieme nel foglio di mappa **60** particella **400** subalterno **4**, categoria **A/2**, classe **3** vani **5,5** rendita **€ 426,08** Via M. Buonarroti n.c. 12 piano 2-3 (errato in quanto è il piano primo e terzo).



Fa parte della proprietà indivisa anche un magazzino/rimessa biciclette ad uso condominiale, posto al piano terra dello stesso fabbricato ed esattamente posizionato sotto la prima camera, composto da un unico vano di circa mq 11 lordi a cui si accede dal vialetto condominiale.

Rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa **60** particella **400** subalterno **515**, categoria **C/2**, classe **4**, superficie **10** mq, rendita **€ 72,30**.

Vi è inoltre un posto auto non ufficialmente assegnato all'appartamento posto su di un'area ad uso comune e ricadente nel piazzale tergaie, ad esso si accede dalla Via Giotto tramite una prima sbarra con comando a distanza che conduce ad un piazzale chiuso con una seconda sbarra sempre con comando a distanza, il posto auto è il terzo a sinistra per chi entra dalla seconda sbarra.

Il posto auto è rappresentato al catasto fabbricati nel foglio di mappa 60 particella 569 come bene comune non censibile all'appartamento insieme ad altri condomini appartenenti ai numeri civici 12 e 14 di Via Buonarroti.

L'accesso al posto auto è garantito da servitù di passo sulle particelle 572, 570 e 571 che nella fattispecie erano indicati nell'atto di provenienza come aree destinate a parcheggio riservate ai civici 12 e 14, ma nella realtà sono aree di accesso e manovra rappresentate al catasto fabbricati come aree urbane a seguito di costituzione del 01/03/2005.

Si precisa che le succitate particelle 572 (area urbana di mq. 230), 571 (area urbana di mq. 15) e particella 570 (area urbana di mq. 140) del foglio di mappa 60 attualmente risultano intestate solo a Raimo Immacolata per la quota di 67/500, a seguito di varie denunce di successione ed atti di compravendita che si sono seguiti negli anni



scombinando l'allineamento catastale, ma dalla visura storica dell'immobile vi è il chiaro riferimento alla proprietà del sig.

per la quota di 142/1000 prima ed 1/9 poi.

Il tutto come meglio rappresentato nelle planimetrie e documentazione fotografica allegate alla presente perizia denominati allegato 1 ed allegato 2.

Dalle visure ipotecarie, l'abitazione e la soffitta risultano acquistate dalle parti

(Attrice) in egual misura del 50%

ciascuno, con rogito notarile del Dott. Marcello Calamari del 3/12/1986 trascritto a Prato in data 24/12/1986 al n. di reg. part. 512, direttamente dalla società costruttrice dell'immobile denominata

In stessa data i sigg.ri contrassero mutuo fondiario dalla Banca Nazionale del Lavoro con relativa ipoteca iscritta nei pubblici registri in data 24/12/1986 al numero di reg. part. 1575 per Lire quarantamiliardi restituibili in dieci anni, sancito con "atto di erogazione a saldo, quietanza" del 28/01/1987 registrato a Firenze il 09/02/1987 al n. 821 con debita annotazione sull'ipoteca sopra citata degli accordi sull'ammortamento n. 760.

Detto mutuo è stato stipulato trentasette anni fa e quindi oltre il ventennio di durata dell'ipoteca, sulla nota ad oggi non risulta alcuna cancellazione o restrizione in merito, che doveva essere richiesta dopo l'estinzione dalla parte contraente, pagando le spese relative alla cancellazione; non avendo trovato nell'ispezione ipotecaria alcuna formalità pregiudizievole



relativa al mutuo, si ritiene l'immobile libero da ipoteche.

Il magazzino/rimessa bici ad uso condominiale è stato acquistato per la quota di 791/20.000 ciascuno in data 27/09/2017 al n. di repertorio 3676 ai rogiti Notaio Panattoni con atto di permuta trascritto in data 19/10/2017 al n. di registro particolare 7773.

In data 19/05/2022 il sig. _____ a trascritto contro il Sig. 1

al n. 4247 di reg. Part. Domanda di divisione giudiziale gravante sui suindicati immobili.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate (all. 3), non risulta alcun altro soggetto proprietario dell'immobile principale costituito.

Risposta al punto 2 del quesito

verifichi la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile da dividere nonché la sua commerciabilità, se sia stato regolarmente accatastato, se lo stato di fatto corrisponda a quello rappresentato nelle planimetrie depositate all'atto dell'accatastamento e se vi sia corrispondenza fra le intestazioni dei cespiti risultanti dai registri immobiliari e quelle catastali (cfr. art. 19 d.l. 31-5-2010 n. 78 convertito con legge 30-7-2010 n. 122) e in caso di rilevata difformità il c.f.u. informi il giudice delle necessarie procedure di accatastamento e/o di rettifica e aggiornamento dei dati catastali e del relativo costo; ove vengano riscontrati abusi edilizi, fornisca ogni utile elemento per la sanatoria precisando il relativo costo e provveda agli adempimenti conseguenti (cfr. d.p.r. 6-6-2001 n. 380 e normativa regionale) informando previamente il giudice;

Verifica regolarità urbanistica ed edilizia:

L'immobile è stato edificato con licenza edilizia n. 249 del 05/08/1968, e



relativa autorizzazione della soprintendenza n. 576/1968, il progetto prevedeva la realizzazione di un più vasto complesso edilizio, costituente più corpi di fabbrica, nelle tavole allegate al progetto gli immobili oggetto di causa apparteneva al lotto denominato Edificio A.

In origine il complesso edilizio era stato concepito con un piano seminterrato per le autorimesse e tre piani fuori terra.

Con sopralluogo dei Vigili urbani e dell'ufficio tecnico del comune di Calenzano in data 25/02/1975 furono riscontrati diversi abusi edilizi per i quali fu richiesta la rimessa in pristino con diffida a demolire in data 03/06/1975.

Detta rimessa in pristino non fu eseguita dalla proprietaria dell'immobile, società.

Il Sindaco del Comune di Calenzano con ordinanza n. 19 del 28/10/1975 (allegato 4) decideva di convertire detta mancata rimessa in pristino con una sanzione ai sensi dell'art 42/2° L. 1150/42 e successivo art 13 L. 765/62 relativa ai seguenti abusi edilizi riscontrati:

- a) diversa distribuzione delle aperture esterne e parziale tamponamento di alcuni balconi;
- b) rialzo del tetto al fine di ricavarne una soffitta abitabile;
- c) mancata realizzazione dello scantinato;
- d) diversa altezza degli edifici e conseguente aumento della volumetria da ml 8,55 a ml 10,00;
- e) cortili interni destinati a verde trasformati in piazzali per i parcheggi.

Nello specifico demandava all'allora Ufficio Tecnico erariale di valutarne il valore venale per i punti b) e d), mentre per le restanti a), c) ed e) non



veniva comminata alcuna sanzione; il tutto però condizionato alla presentazione di nuovi grafici rappresentanti le opere variate e purché nella diversa distribuzione interna degli alloggi fossero rispettate le norme igieniche.

L'ufficio tecnico erariale valutò la sanzione per un importo complessivo di Lire 87.000.000 (ottantasettemilioni) totalmente pagati dalla società proprietaria . con quietanza n. 26 del 11/03/1980.

I nuovi grafici presentati però rappresentarono solo uno stato di massima dei prospetti e sezioni, evidenziando di fatto esclusivamente gli aumenti di volume e le nuove posizioni delle finestre, senza però allegare una tavola con le piante e le reali distribuzioni interne degli appartamenti.

Non è stata reperita alcuna pratica di sanatoria richiesta alla Sovrintendenza a seguito dell'ordinanza del sindaco.

Fu richiesta successivamente l'agibilità in data 11/03/1981, mai rilasciata per problemi igienico sanitari relativi alle fosse biologiche.

Successivamente è stata richiesta dai sigg.ri ¹ Autorizzazione Edilizia n. 374/93 rilasciata al n. 57/94 per la realizzazione di una veranda prospiciente una camera.

Dai rilievi eseguiti e dai vari colloqui con l'ufficio tecnico del Comune di Calenzano è emerso che l'appartamento presenta diverse difformità edilizie interne ed esterne rispetto al progetto iniziale del 1968 mentre molto più modeste rispetto all'autorizzazione edilizia del 1193 per la realizzazione della Veranda.

Purtroppo l'autorizzazione della Veranda si riferisce solo alla realizzazione di quest'ultima, rappresentando uno stato rilevato dell'appartamento riferito



all'epoca, come detto molto rispondente a quello di oggi, che però differisce da quello rappresentato nelle tavole originarie del 1968 e quindi da non prendere in considerazione per la regolarità edilizia, in quanto manca il passaggio intermedio.

Le difformità rilevate fra lo stato del 1968 e quelle rilevate ad oggi sono le seguenti:

- a) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- b) Modifiche di prospetto con spostamento/chiusura di finestre;
- c) Lievi difformità di sagoma comportanti aumenti/diminuzioni di superficie e volume in compensazione;
- d) Lieve modifica al terrazzo tergale di posizione e dimensione;
- e) Trasformazione della copertura dei negozi al piano terra in terrazzo.
- f) Realizzazione di soffitta praticabile e relative modifiche interne.

Il tutto meglio rappresentato nella tavola allegata n. 5.

Premesso che il punto f) non può essere ad oggi sanato in quanto oggetto di sanzione di cui all'art. 42/2° L. 1150/42 e seguenti, i punti a),b),c),d) potrebbero invece essere ricompresi nella parte riscontrata come abusiva ma non ritenuta sanzionabile dal Comune di Calenzano, anche se non esattamente definite nelle tavole grafiche allegate alla sanzione come dall'allora richiesta del sindaco, in ogni caso alcune sono rientranti direttamente nelle tolleranze costruttive di cui al nuovo decreto salva casa di cui alla Legge 105/2024 che ha aggiunto al d. P.R. 380/2001 l'art 34 bis comma 1 -bis lettera d); mentre altre possono essere oggetto di SCIA a sanatoria edilizia sussistendo le condizioni di variante ante Legge 10/1977 (abusi accertati nel 1975), con relativo pagamento di sanzione edilizia, di



cui all'art. 36-bis del DPR 380/2001, previo il rilascio dell'accertamento di conformità per il vincolo paesaggistico presente sull'immobile.

Discorso a parte va fatto per la difformità di cui al punto e) (terrazza frontale) che nelle piante comunali della concessione originaria è rappresentato come copertura dei negozi sottostanti mentre nelle tavole integrative vi è un percettibile riferimento alla sua presenza (corrimano) sul prospetto delle tavole integrative (allegato 6), il che mi porta a dire che era presente al momento del sopralluogo dei vigili urbani e non ritenuto un abuso rilevante e non sanzionabile e quindi regolare.

Commerciabilità:

L'immobile ad oggi è commerciabile in quanto costruito con licenza edilizia n. 249/1968 e la sanzione comminata per gli abusi edilizi (di cui all'art 42/2° L. 1150/42 e seguenti) interamente pagato (allegato 7).

Accatastamento:

L'immobile è stato regolarmente accatastato in data 16/06/1980 con protocollo n. 19271 nel Foglio di mappa del Comune di Calenzano numero 60, particella 400 subalterno 4, in giusto conto avente categoria A/2 classe 3 vani 5,5 Rendita € 426,08 mq.

La planimetria non corrisponde con lo stato attuale dell'immobile in quanto non è rappresentata la veranda e vi sono alcune difformità sulle divisioni interne, il tutto meglio rappresentato nell'allegata planimetria 8.

E' pertanto necessaria la presentazione di una nuova planimetria catastale con procedura DOCFA che rappresenti lo stato di fatto dell'immobile, anche a seguito della presentazione della SCIA in sanatoria per le difformità sopra evidenziate.



Spese:

per la regolarità edilizia, che si precisa non può in alcun modo sanare la soffitta in quanto oggetto di richiesta di demolizione poi trasformata in sanzione, può essere presentata una S.C.I.A. in sanatoria previo o contestuale richiesta di rilascio di accertamento di conformità paesaggistica rilasciato dall'organo competente, in quanto all'epoca non fu richiesto in fase di variante, pertanto le relative sanzioni per la SCIA sono pari ed € 1.032,00 per le opere interne e le lievi difformità mentre per la compatibilità paesaggistica si applica una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione che in questo caso è di difficile valutazione ma potrebbe essere sulla base minima di riferimento pari ad € 1.032,00.

Per la presentazione della pratica sono previste le spese per diritti di istruttoria pari ad € 160,00 oltre due marche da bollo da € 16 per la presentazione ed il rilascio, mentre per la variazione catastale sono pari ad € 50,00.

I costi tecnici per la presentazione della sanatoria:

La SCIA in sanatoria, comprensiva di compatibilità paesaggistica, ha un costo lordo, comprensivo di IVA e CAP, per le prestazioni professionali di € 6.405,00, mentre per la variazione catastale di € 640,00.

Risposta al punto 3 del quesito

referisca circa la regolarità dei passaggi nel ventennio, nonché circa l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente in caso di



vendita, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi ovvero connessi con il loro carattere storico-artistico (v. art. 15 d. lgs. 12-1- 2004 n. 42) oppure derivanti da interventi di bonifica ambientale (v. art. 253 d. lgs. 3-4- 2006 n. 152) nonché quelli che risulteranno opponibili all'acquirente;

L'immobile, come anche meglio specificato nel punto 1 del quesito, non ha subito passaggi nel ventennio, non vi sono formalità, vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene, né sulla attitudine edificatoria del bene e non trattasi di bene storico-artistico per cui vige l'eventuale comunicazione di cui all'Art. 15 d.lgs 42/2004, né derivanti da interventi di bonifica ambientale, né altri vincoli di qualsiasi natura opponibili ad un acquirente.

Risposta al punto 4 del quesito

accerti se il bene da dividere sia oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Il bene non è ad oggi soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità.

Risposta al punto 5 del quesito

ove richiesto dalla legge, acquisisca o predisponga il documento di certificazione energetica;

Al fine della vendita è necessario l'Attestato di Prestazione Energetica che ad oggi mancante, pertanto è stato predisposto e si allega alla presente perizia come allegato numero 9.

Risposta al punto 6 del quesito

specifichi l'attuale valore di mercato, indicando i parametri utilizzati per



la stima;

Al fine dell'individuazione del più probabile valore di mercato, è necessario propedeuticamente individuare alcuni elementi essenziali:

a) la superficie lorda degli immobili ed i relativi coefficienti di riduzione, al fine di stabilirne la consistenza;

b) la fascia/zona di ubicazione, al fine di individuare il più probabile valore al mq/mese con metodologia "MCA" (Market Comparison Approach) volto a reperire validi comparabili di prezzo di vendita noto, con metodologia "asking price" riferita ai prezzi di mercato in offerta della zona interessata, forniti dagli operatori del settore quali agenzie immobiliari, etc, opportunamente vagliati e riferiti per similitudine al fabbricato in esame per destinazione d'uso e caratteristiche, ed in ultima analisi con metodologia riferita alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate "OMI" (Osservatorio del mercato immobiliare) zona extraurbana 1° semestre 2024.

c) lo stato di manutenzione e conservazione, al fine di applicare eventuali ulteriori coefficienti di riduzione;

Al fine di una miglior presa visione si rimanda alle planimetrie allegate denominate allegato 10 ove si possono riscontrare le relative superfici.

a) Superficie lorda ai fini del calcolo

appartamento = 101,50 mq x 100% = 101,50mq

Terrazzo tergale= 4,09 mq x 25% = 1,02mq

Terrazzo Frontale 30,32 mq x 20% = 6,06mq

Soffitta 42,49 mq x 10% = 4,25mq

Rimessa Bici propr 7,91%= 11,21mq x 50% = 0,44mq



Totale superficie= 101,50+1,02+6,06+4,25+0,44= 113,27 mq

Da evidenziare che per quanto riguarda la soffitta è stato adottato un coefficiente di riduzione molto basso al fine di individuarne il solo costo di realizzazione in quanto non è regolare urbanisticamente.

b) La metodologia "MCA" (Market Comparison Approach) purtroppo non ha dato esito esaustivo in quanto a parere del sottoscritto non vi sono comparabili nella zona o nelle immediate vicinanze, di recente compravendita, che possano essere presi in considerazione al fine della ricerca del più probabile valore di mercato.

Con la metodologia "asking price" riferita ai prezzi di mercato in offerta della zona interessata, forniti dagli operatori del settore quali agenzie immobiliari, nella zona sono presenti alcuni appartamenti i cui prezzi al mq. oscillano dagli €1.800 ad € 2.500. La metodologia riferita alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate "OMI" (Osservatorio del mercato immobiliare) zona centrale/capoluogo B-2, 1° semestre 2024 riporta valori per appartamenti di tipo civile da € 2.100 ad € 2.600,00 il metro quadrato.

A parere del sottoscritto, sulla scorta della zona e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, considerando anche le problematiche edilizie di cui sopra il sottoscritto ritiene equo un valore al mq di € 1.900,00.

c) lo stato di manutenzione e conservazione è da considerarsi buono anche se risalente all'epoca di costruzione e pertanto non si ritiene di applicare coefficienti di riduzione in merito.

Per le motivazioni di cui sopra si stabilisce il più probabile valore di mercato



in € 1.900,00 al mq. ne deriva pertanto un valore totale pari ad
$$€ 1.900,00 \times 113,27 = € \quad 215.213,00 \quad \text{diconsi} \quad € \quad \underline{215.000,00}$$

(duecentoquindicimila/00).

Risposta al punto 7 del quesito

ove il bene sia comodamente ed utilmente divisibili secondo le quote di
spettanza di ciascun dividende, predisponga uno o più progetti
divisionali con i relativi progetti di frazionamento, specificando gli eventuali
conguagli in denaro e, ove sia prevista la costituzione di servitù, tenendo
altresì conto della incidenza economica di tali pesi sui singoli lotti che
dovrà essere chiaramente esplicitata;

L'immobile potrebbe essere divisibile, ma non comodamente e comunque
per le problematiche edilizie descritte al punto 1 attualmente sull'intero
complesso edilizio, di cui l'appartamento fa parte, non è consentito il
frazionamento delle unità immobiliari.

Risposta al punto 8 del quesito

nel caso in cui, ai fini della divisibilità, sia necessario costituire servitù ne
specifichi l'oggetto e riproduca in apposita planimetria il percorso
deffagiato delle stesse, evidenziando inoltre tutte le misure necessarie ai
fini della eventuale costituzione del relativo diritto a carico del fondo
individuato come servente ed a favore di quello individuato come
dominante - ad es. demolizioni di manufatti o di piante; costruzione di
nuove opere; presentazione di domanda di apertura di nuovo passo
carraio, in tal caso accertandone previamente la accogliibilità presso gli
uffici competenti - nonché i costi derivanti;

L'immobile non essendo divisibile, per le motivazioni di cui al precedente



punto 7, il presente quesito non viene trattato.

Risposta al punto 9 del quesito

in caso di ritenuta indivisibilità dei beni, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e predisponga un progetto di divisione con un unico lotto con l'indicazione dei conguagli da corrispondere.

I beni, come specificato al punto 7, non sono divisibili né fisicamente né per motivi urbanistici, pertanto considerando un unico lotto intestato ai sigg.

... e ..., i conguagli da corrispondere sono pari ad $\frac{1}{2}$ del valore di stima, e pertanto pari ed € 107.500,00 a favore del sig.

... ed € 107.500,00 a favore del sig. "

Risposta al punto 10 del quesito

Quantificazione valore locativo del bene dal 10/08/2016 ad oggi;

Al fine di individuare il più probabile canone locativo è necessario propedeuticamente individuare alcuni elementi essenziali:

- a) la superficie netta (calpestabile) dell'immobile ed i relativi coefficienti di riduzione, al fine di stabilirne la consistenza;
- b) la fascia/zona di ubicazione, al fine di individuare il più probabile prezzo al mq/mese;
- c) lo stato di manutenzione e conservazione, al fine di applicare eventuali ulteriori coefficienti di riduzione;
- d) gli accessori esclusivi e comuni, che influiscono positivamente o negativamente sulla richiesta;
- e) le relative spese condominiali che, se presenti, influiscono positivamente o negativamente sulla richiesta.

Al fine di una miglior presa visione si rimanda alle planimetrie allegate



denominate Allegato 10 ove si possono riscontrare le misure prese sul posto e le relative superfici.

a) Superficie netta ai fini del calcolo

appartamento = $92,50 \text{ mq} \times 100\% = 92,50 \text{ mq}$

Terrazzo tergale = $3,69 \text{ mq} \times 25\% = 0,92 \text{ mq}$

Terrazzo Frontale = $27,83 \text{ mq} \times 20\% = 5,56 \text{ mq}$

Veranda = $4,70 \text{ mq} \times 50\% = 2,35 \text{ mq}$

Soffitta = $38,25 \text{ mq} \times 40\% = 15,30 \text{ mq}$

Rimessa Bici propr 7,91% = $9,80 \text{ mq} \times 50\% = 4,90 \text{ mq}$

Totale superficie = $92,50 + 0,92 + 5,56 + 2,35 + 15,30 + 4,90 = 121,53 \text{ mq}$

b) Zona urbana, semi-periferica al centro del paese, direttamente servita da mezzi pubblici per il raggiungimento di infrastrutture e centri commerciali, mentre le zone di primo soccorso/ospedale sono a circa Km 10.

c) Lo stato di manutenzione e conservazione è buono e pertanto non si ritiene di applicare coefficienti riduttivi in tal senso.

d) Le parti comuni all'appartamento sono i viali di ingresso, il vano scala senza l'ascensore, gli spazi di manovra autoveicoli ed un posto auto.

e) Negli ultimi 5 anni le spese medie mensili condominiali relative agli immobili sono state di circa € 100,00, che pur non avendo un'incidenza notevole, vanno comunque tenute in considerazione sulla valutazione del più probabile valore di locazione.

Per le motivazioni di cui sopra si stabilisce il più probabile valore di locazione in € 6,0/mese al mq. ne deriva pertanto un prezzo mensile pari ad



€6,00x128,71= € 772,26 diconsi **€ 770,00** (Settecentosettanta/00) e pertanto
€ 9.2410,00 (novemiladuecentoquaranta/00) annui.

Pertanto dalla data del 10/08/2016 ad oggi 10/10/2024 sono passati 98 mesi
per un importo complessivo di **€ 75.460,00**
(settantacinquemilaquattrecentosessanta/00) per la quota dell'intero e pari
ad **€ 37.730,00** per la quota di ½ per ciascun proprietario.

Prato 10/10/2024

Il C.T.U.

Geom. Fabrizio Becherini

Allegati:

- 1) Planimetria Catastale
- 2) Documentazione Fotografica
- 3) Visure Ipotecarie e Contratti
- 4) Ordinanza Sindaco Calenzano
- 5) Tavola Stato Rilevato e Sovrapposto
- 6) Prospetto a seguito di sanzione edilizia
- 7) Certificazioni Pagamento ai fini della commerciabilità
- 8) Planimetria con Variazioni catastali
- 9) Predisposizione APE
- 10) Stato attuale Superfici Lorde e Nette



STUDIO TECNICO
Geom. Fabrizio Becherini
Via F. Ferrucci, 41 - 59100 Prato
tel. 0574581762 – 3384215782
email studio@cianchi-becherini.it
PEC: cianchi-becherini@mail-certificata.org

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PRATO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA CAUSA CIVILE n° R.G. 707/2022

GIUDICE I.: DOTT.SSA PAOLA COMPAGNA

SOSTITUITA DA DOTT.SSA ELENA MORETTI

PROMOSSA DA

TOMEIO SILVIO

(Attore principale)

CONTRO:

TOMEIO ALFREDO

(Convenuto principale)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Becherini, con studio professionale in Prato, Via Francesco Ferrucci 41, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Prato al n° 459, veniva nominato C.T.U., con ordinanza del G.I. Dr.ssa Paola Compagna del 05/01/2024 e successiva richiesta di integrazione del 07/01/2025.

Nell'udienza del 25/03/25 al sottoscritto, veniva affidato l'incarico suppletivo formulato nel seguente quesito:

"verifichi la conformità dello stato dei luoghi all'ultima planimetria depositata e ridetermini il prezzo di stima dell'immobile, tenendo conto dei costi per la sanatoria delle difformità di cui a pag. 13 dell'elaborato peritale che resteranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario."

Il termine per il deposito della relazione scritta è di giorni 60 a decorrere dall'inizio delle operazioni peritali fissate nel giorno 31/03/25 alle ore 9,00.



Per scelta delle parti in causa, non sono stati nominati Consulenti Tecnici di Parte.

Al fine di rispondere esattamente al quesito il sottoscritto si è nuovamente recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Calenzano ed ha interloquuto con il tecnico istruttore Filippo Bernini, mostrandogli grafici e quanto altro necessario al fine di capire, anche secondo le ultime modifiche apportate al testo unico dell'edilizia L. 380/2001 dal decreto salva casa, quale pratica presentare per l'ottenimento della sanatoria.

- Risposta al quesito -

"verifichi la conformità dello stato dei luoghi all'ultima planimetria depositata e ridetermini il prezzo di stima dell'immobile, tenendo conto dei costi per la sanatoria delle difformità di cui a pag. 13 dell'elaborato peritale che resteranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario."

Premesso che come già spiegato nella precedente relazione peritale, che con la presente si richiama integralmente e se ne confermano tutti i passaggi ivi compresi quelli relativi alla conformità edilizia ed urbanistica, l'immobile risultava di fatto commerciabile ma non trasferibile in quanto non vi erano i presupposti per la conformità catastale.

Successivamente alla presentazione della CTU il sottoscritto veniva incaricato dalle parti in causa di presentare all'Agenzia delle Entrate, la necessaria variazione catastale per l'esatta rappresentazione grafica dello stato attuale dell'immobile nel suo complesso, oltre all'Attestato di Prestazione Energetica per l'ottenimento della relazione di conformità catastale, e pertanto si certifica che le unità immobiliari oggetto di causa ad oggi sono tutte perfettamente trasferibili.



Tutto ciò premesso ed al fine di rendere il solo appartamento, con l'esclusione del terrazzo frontale e della soffitta, regolare anche da un punto di vista edilizio ed urbanistico è necessario presentare al Comune di Calenzano un Permesso di Costruire in sanatoria con accertamento di compatibilità paesaggistica in quanto il fabbricato ricade sotto il vincolo.

Le spese necessarie al fine dell'ottenimento, che comunque dovrà essere vagliato e rilasciato dalla commissione, dovrebbero essere di € 1.032,00 (max € 5.000) per la sanzione, in quanto trattandosi di semplici modifiche interne e di prospetto alcune addirittura ricadenti nelle tolleranze costruttive, di € 232,00 per i diritti di segreteria e bolli ed € 6.405,00 per le prestazioni tecniche totali comprendenti il permesso di costruire in sanatoria e l'accertamento di compatibilità paesaggistica.

Si ritiene congruo quindi decurtare dal valore accertato nella precedente perizia un costo complessivo lordo di € 10.000,00, considerando cautelativamente anche un'eventuale maggior costo della sanzione che comunque per il caso specifico non potrà superare gli € 3.000,00.

Pertanto per le motivazioni di cui sopra, e richiamando integralmente la precedente CTU si stabilisce che il più probabile valore totale di mercato

sia **di € 215.000,00 - 10.000,00 = 205.000,00** (duecentocinquemila/00).

Avendo assolto il mio mandato rassegno la presente perizia.

Prato 28/5/2025

Il C.T.U.

Geom. Fabrizio Becherini

Allegati:

- 1) Planimetria Catastale aggiornata
- 2) Attestato di Prestazione Energetica



3) Relazione conformità Catastale



STUDIO TECNICO ASSOCIATO
geometri
cianchi & becherini
Via Francesco Ferrucci n°41
59100 - Prato (PO)
Tel. & Fax 0574 581762
studio@cianchi-becherini.com

RELAZIONE TECNICA DI CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE

IMMOBILE

Unità immobiliare ad uso deposito (C/2) posta nel Comune di Calenzano (FI), Via Michelangelo Buonarroti n. 12/B, piano terreno.

Identificazione catastale

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano come segue:

- Foglio 60
- Particella 400
- Subalterno 515
- Categoria C/2
- Classe 4
- Consistenza mq. 10
- Superficie catastale totale mq. 13
- Rendita catastale € 72,30

L'unità immobiliare è stata costituita mediante denuncia di variazione catastale n. 47760.1/2016 (Prot. FI0156329 del 17/11/2016) presentata per divisione.

Ai fini della continuità storica catastale, si rileva che l'attuale subalterno 515 deriva dal precedente immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano al foglio 60 particella 400 subalterno 501, soppresso a seguito del frazionamento sopra richiamato.

INTESTAZIONE CATASTALE

Alla data della presente relazione l'unità immobiliare risulta intestata ai seguenti soggetti per quote millesimali sulle parti comuni del complesso immobiliare:

- [redacted] per 1.039/20.000;
- [redacted] per 1.039/20.000;
- [redacted] per 757/20.000;
- [redacted] per 757/20.000;
- [redacted] § per 7.115/20.000;
- [redacted] per 584/20.000;
- [redacted] per 584/20.000;
- [redacted] per 194/20.000;
- [redacted] per 194/20.000;
- [redacted] per 1.035/20.000;
- [redacted] per 1.280/20.000;
- [redacted] per 1.185/20.000;

- per 415/20.000;
- per 791/20.000;
- per 791/20.000;
- per 1.239/20.000;
- per 1.001/20.000.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto agli attuali aventi titolo in forza di:

Atto di permuta rogato dal Notaio Nadia Panattoni di Calenzano in data 27 settembre 2017, Repertorio n. 3676, Raccolta n. 770.

Trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze:

- Registro Generale n. 12520
- Registro Particolare n. 7773
- Data di presentazione: 19 ottobre 2017.

Si evidenzia inoltre che il bene oggetto di relazione era precedentemente pervenuto alla società , mediante conferimento da parte del Comune di Calenzano con verbale di assemblea straordinaria rogato dal Notaio Francesca Volkhart di Prato in data 23 giugno 2011, Repertorio n. 21652/8242, registrato a Prato il 4 luglio 2011 al n. 8302.

STATO LEGITTIMO EDILIZIO

Dall'esame della documentazione urbanistico-edilizia disponibile risulta che il fabbricato di cui l'unità immobiliare costituisce porzione è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- Licenza di Costruzione n. 248 rilasciata dal Comune di Calenzano in data 20 agosto 1968;
- Licenza di Costruzione n. 250 rilasciata dal Comune di Calenzano in data 20 agosto 1968.

Successivamente:

- è stato rilasciato certificato di abitabilità n. 5 del 21 aprile 1979;
- sono state autorizzate modifiche interne mediante Deliberazione del Consiglio Comunale n. 210 del 21 maggio 1986;
- in data 6 ottobre 2016 è stata presentata presso il SUAP del Comune di Calenzano la SCIA protocollo n. 24771, pratica n. 620 BIS/2016, avente ad oggetto cambio di destinazione d'uso e frazionamento;
- in data 2 dicembre 2016, protocollo n. 30442, è stata depositata la relativa variante finale;
- in data 18 gennaio 2017, protocollo n. 1616, è stata presentata l'attestazione di agibilità.

Dalla documentazione reperita non risultano ulteriori pratiche edilizie o modifiche urbanisticamente rilevanti successive agli interventi sopra descritti.

CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito dell'esame della documentazione urbanistico-edilizia sopra richiamata e della documentazione catastale disponibile, l'unità immobiliare risulta legittimata dai titoli edilizi sopra indicati.

Si attesta la conformità edilizia dell'unità immobiliare alla data del sopralluogo 01/07/2026, in quanto lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo coincide con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla SCIA protocollo n. 24771 del 06/10/2016 e alla successiva variante finale protocollo n. 30442 del 02/12/2016.

CONFORMITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano al foglio 60 particella 400 subalterno 515.

La planimetria catastale depositata con la denuncia di variazione n. 47760.1/2016 del 17 novembre 2016 rappresenta l'unità immobiliare derivante dal frazionamento del precedente subalterno 501.

Si attesta la conformità catastale dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 19 comma 14 del D.L. 78/2010 convertito nella Legge 122/2010, purché lo stato di fatto dell'immobile sia rimasta inalterato dalla data del sopralluogo del 07/02/2024.

PRECISAZIONI AREA DESTINATA A PARCHEGGIO

L'unità immobiliare usufruisce dell'area destinata a parcheggio del complesso immobiliare, individuata al Catasto Terreni del Comune di Calenzano al **foglio 60, particella 569**, così come richiamata nell'atto di provenienza.

La suddetta area è destinata a parcheggio comune ed è suddivisa in numerosi stalli di sosta che, pur non risultando formalmente identificati o assegnati con specifico titolo, sono da tempo utilizzati dai rispettivi aventi diritto secondo una consolidata prassi di assegnazione di fatto (c.d. assegnazione tacita), generalmente riconosciuta e rispettata dai condomini.

Per quanto accertato nel corso del sopralluogo e come riportato nella perizia estimativa, ai sigg. _____ e _____ è normalmente riconducibile l'utilizzo del seguente posto auto:

Posto auto ubicato nel piazzale tergale del complesso immobiliare, ricadente sull'area comune destinata a parcheggio. L'accesso avviene dalla Via Giotto mediante una prima sbarra automatizzata con comando a distanza, che conduce ad un piazzale interno delimitato da una seconda sbarra anch'essa automatizzata. Il posto auto utilizzato è individuabile come il terzo stallo sulla sinistra per chi accede oltre la seconda sbarra.

Si precisa che tale utilizzo costituisce una situazione di fatto consolidata tra i condomini e **non corrisponde ad un'assegnazione esclusiva risultante da atto pubblico, regolamento condominiale contrattuale o diverso titolo trascritto**, rimanendo pertanto fermo il regime giuridico di comproprietà e di uso comune dell'area destinata a parcheggio.

Il Tecnico

Prato lì 16/07/2026

Geom. Fabrizio Becherini

