

TRIBUNALE di SIENA

Causa R.G. 882/2022 Il Giudice dott.ssa Chiara Fiamingo

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Premessa.

La sottoscritta Marchi Patrizia iscritta all'albo dei geometri della provincia di Siena al numero 1263, con provvedimento della S/V Ill.ma, veniva nominata C.T.U. nella causa civile in epigrafe e pertanto invitata a prestare giuramento all'udienza del 12/01/2016.

In tale udienza, prestavo il giuramento di rito e mi veniva posto il seguente quesito:

- ✓ descriva dettagliatamente anche mediante riproduzione grafica e fotografica i beni mobili e immobili oggetto della comunione (beni mobili di cui all'elenco della memoria ex art. 183, c. 6, n. 1 di parte attrice, nonché immobili siti in Torrita di Siena) e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima;
- ✓ con particolare riferimento agli immobili: ne dia la storia amministrativa; accerti se siano liberi da iscrizioni pregiudizievoli; dica se siano regolari urbanisticamente e trasferibili ai sensi della L. 47/1985 e succ. modif., specificando i costi per la sanatoria di eventuali irregolarità o la diminuzione di valore in caso di irregolarità non sanabili; ne indichi con precisione i dati ipotecari e catastali, accertandone, in particolare, la conformità catastale;
- ✓ dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le



pacifiche quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;

✓ in caso affermativo predisponga un progetto divisionale, con la formazione di lotti separati, determinando gli eventuali conguagli spettanti all'uno o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;

✓ in caso negativo, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità.

Nel caso in cui il compendio immobiliare non sia comodamente divisibile e una sola parte chieda l'assegnazione, individui il valore del bene e il conseguente conguaglio che tale parte deve dare alle altre parti. Nel caso in cui più parti chiedano l'assegnazione, non potendo tutti esser soddisfatti attesa la non comoda divisibilità, verifichi il consulente le seguenti circostanze, tutte utili al giudice per determinare la parte che ha poziore diritto alla assegnazione: - chi goda del bene non divisibile ed a che titolo, fra le parti; - chi in passato abbia goduto del bene ed a che titolo, fra le parti; - chi abbia quota maggiore di comproprietà; - chi possa ricavarne maggiore utilità economica o personale; - ogni altro utile criterio;

✓ fornisca al giudice ogni altra informazione utile ai fini della divisione del compendio immobiliare e mobiliare;

✓ tenti in ogni fase delle operazioni peritali conciliazione tra le



parti, dando atto a verbale delle eventuali proposte transattive formulate e del responso delle parti

L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto il giorno 14 Aprile 2023, presso l'immobile posto in Torrita di Siena(SI), via di Vittorio n° 26, sono intervenuti:

✓ Il geom. _____ con studio in _____) Via _____
C.T.P. per la parte attrice Sig.ra _____

✓ Il geom. _____ con studio in _____
_____ per la parte convenuta Sig. _____,
anch'esso presente all'incontro.

Dopo una prima discussione, lettura del quesito, visione degli elaborati grafici, fotografie, documentazioni varie, si è provveduto alla visione di dell'immobile, e dei beni mobili presenti e oggetto della presente.

RISPOSTA AL QUESITO 1:

" descriva dettagliatamente anche mediante riproduzione grafica e fotografica i beni mobili e immobili oggetto della comunione (beni mobili di cui all'elenco della memoria ex art. 183, c. 6, n. 1 di parte attrice, nonché immobili siti in Torrita di Siena) e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima"

BENI IMMOBILI: Trattasi di porzione di edificio di piu' ampia consistenza composto da due unita' immobiliari con destinazione residenziale (abitazione e pertinenza) posto nel Comune di Torrita di Siena (SI), Via g. di Vittorio 26 in prossimita' del centro storico e la zona risulta dotata di tutti i servizi principali e collegamenti alle principali vie di comunicazione stradale.

Trattasi di edificio indipendente unifamiliare e l'ingresso è prospiciente



alla viabilità pubblica attraverso resede urbano privato della superficie catastale di mq 250 circa

Al piano terra sono dislocati:

- due locali destinati ad autorimessa oltre vano caldaia e servizio igienico di pertinenza dell'unità immobiliare abitativa posta al piano superiore.

Al piano primo:

- Unità immobiliare ad uso residenziale con ingresso da scale esterna esclusiva e composto da soggiorno- pranzo, cucina, tre camere, servizio igienico e piano soffitta accessibile da scala retrattile interna.

Sul prospetto prospiciente la viabilità pubblica è presente terrazzo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Le unità immobiliari sono identificate al N.C.E.U. del Comune di Torrita di Siena:

- foglio 37, p.1/a 179, sub. I, cat. C/6, cl.3, consistenza mq.29, rendita €128.80:

- foglio 37, p.1/a 179, sub.4, categoria A/2, cl.4, vani 7, sup. catast. mq. 118, rendita €795.34;

- foglio 37, p.IIa 179, sub.5, categoria C/6, c./3, consistenza mq.49, rendita €217.63:

e al Catasto Terreni al:

- foglio 37, p.1/a 159, uliveto vigneto, cl. I, mq.38, R.D. €0.12, R.A. € 0.11; in merito a quest'ultima si precisa che all'attualità è parte



di sede stradale, quindi inesistente ai fini della valutazione del complesso immobiliare.

STIMA DIRETTA SINTETICA DEL VALORE COMMERCIALE DELLE UNITA'

Sulla base delle indagini esperite circa i valori di mercato della zona dove sono situate le unità sopra indicate,

- considerato quanto pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per edifici con caratteristiche simili,

- considerato il contesto all'interno del quale l'edificio risulta inserito ed i principali servizi presenti nella zona;

considerata la data di costruzione, la consistenza, lo stato di manutenzione complessivo;

si ritiene di applicare i seguenti valori commerciali:

- UNITA' AD USO AUTORIMESSA:

mq.88.50 sup. lorda commerciale x €320/mq. = € 28.320,00

- UNITA' AD USO ABITAZIONE:

- Abitazione mq.154,16 sup. lorda commerciale x €1050,00/mq. =
€161.868,00

TOTALE VALORE COMMERCIALE €190.188,00 arrotondato a

€190.000,00(euro centonovantamila/00)

BENI IMMOBILI:

nel sopralluogo effettuato presso il compendio immobiliare si è verificata la presenza di beni mobili così come indicato nell'elenco citato nel quesito sopra e meglio evidenziati nell'elenco che segue e nella documentazione fotografica allegata.



Precisamente è presente:

SOGGIORNO:

<i>n. 2 divani in pelle rosa chiaro</i>	<i>valore comm. EURO 1000,00</i>
<i>n. 1 divano in alcantara rosa pesca</i>	<i>valore comm. EURO 400,00</i>
<i>n. 1 tavolo basso in vetro ed ottone</i>	<i>valore comm. EURO 70,00</i>
<i>n. 1 tavolo rotondo</i>	<i>valore comm. EURO 70,00</i>
<i>n. 1 applique</i>	<i>valore comm. EURO 30,00</i>
<i>n. 13 quadri a parete</i>	<i>valore comm. EURO 200,00</i>
<i>n.1 ciotolo in argento</i>	<i>valore comm. EURO 40,00</i>
<i>n.2 vasi(ceramica celeste e vetro)</i>	<i>valore comm. EURO 20,00</i>
<i>n.1 orologio da tavolo (camino)</i>	<i>valore comm. EURO 25,00</i>
<i>n. 1 tavolino alto in vetro e ferro</i>	<i>valore comm. EURO 60,00</i>
<i>n. 1 tappeto</i>	<i>valore comm. EURO 40,00</i>
<i>n. 2 cornici</i>	<i>valore comm. EURO 20,00</i>
<i>n. 1 illuminazione a piantana</i>	<i>valore comm. EURO 25,00</i>

INGRESSO

<i>n. 1 consolle a muro in legno</i>	<i>valore comm. EURO 40,00</i>
<i>n. 1 specchio ovale sopra consolle</i>	<i>valore comm. EURO 25,00</i>
<i>n. 1 tappeto con disegni azzurri</i>	<i>valore comm. EURO 40,00</i>
<i>n. 1 applique</i>	<i>valore comm. EURO 25,00</i>

SALA PRANZO

<i>1 tavolo quadrato in legno rosa</i>	<i>valore comm. EURO 90,00</i>
<i>4 sedie in bambù rosa</i>	<i>valore comm. EURO 40,00</i>
<i>un tavolino da TV</i>	<i>valore comm. EURO 25,00</i>



<i>una vetrinetta alta in legno</i>	valore comm. EURO 130,00	
<i>n. 3 quadri a parete</i>	valore comm. EURO 20,00	
<i>un mobile divisorio in legno e vetri colorati- SI INTENDE FACENTE PARTE</i>		
<i>DELL'EDIFICIO E QUINDI COMPRESO NEL VALORE IMMOBILIARE</i>		
<i>una stufa a legna con ceramica rossa</i>	valore comm. EURO 400,00	
STUDIO		
<i>un mobile in legno scuro</i>	valore comm. EURO 250,00	
<i>un mobile in legno chiaro</i>	valore comm. EURO 400,00	
<i>una scrivania</i>	valore comm. EURO 150,00	
<i>una sedia</i>	valore comm. EURO 30,00	
<i>un tavolo in legno</i>	valore comm. EURO 80,00	
<i>un forno da incasso imballato</i>	valore comm. EURO 200,00	
<i>un quadro grande a parete</i>	valore comm. EURO 20,00	
<i>un mobiletto in nobilitato</i>	valore comm. EURO 20,00	
<i>un aspiratore folletto</i>	valore comm. EURO 150,00	
<i>un lampadario in vetro a bracci</i>	valore comm. EURO 25,00	
<i>un ventilatore a piantana</i>	valore comm. EURO 15,00	
<i>una cyclette</i>	valore comm. EURO 25,00	
CAMERA adiacente CUCINA- IDENTIFICATA 1		
<i>Armadio</i>	valore comm. EURO 200,00	
<i>letto in ottone bronzato</i>	valore comm. EURO 50,00	
<i>2 comodini in legno</i>	valore comm. EURO 60,00	
<i>un comò in legno</i>	valore comm. EURO 80,00	
<i>uno specchio ovale a parete</i>	valore comm. EURO 15,00	



<i>un lampadario di murano</i>	<i>valore comm. EURO 70,00</i>	
<i>n. 3 cornici in argento</i>	<i>valore comm. EURO 45,00</i>	
<i>un portagioie in legno ed argento</i>	<i>valore comm. EURO 25,00</i>	
CUCINA		
<i>una cucina blu composta da forno ,frigo e lavastoviglie da incasso , lavandino inox</i>		
<i>fornelli a piano e pensili in alto</i>		
	<i>valore comm. EURO 700,00</i>	
BAGNO		
<i>1 tappeto</i>	<i>valore comm. EURO 10,00</i>	
<i>Specchiera con mensola</i>	<i>valore comm. EURO 30,00</i>	
<i>Applique</i>	<i>valore comm. EURO 20,00</i>	
CAMERA adiacente bagno- IDENTIFICATA 2		
<i>Un letto in ferro rosa</i>	<i>valore comm. EURO 50,00</i>	
<i>una armadio in legno</i>	<i>valore comm. EURO 120,00</i>	
<i>un comò azzurro</i>	<i>valore comm. EURO 90,00</i>	
<i>una specchiera grande beige</i>	<i>valore comm. EURO 50,00</i>	
<i>una tavolino in ferro e vetro</i>	<i>valore comm. EURO 20,00</i>	
<i>1 cornice in argento</i>	<i>valore comm. EURO 15,00</i>	
<i>uno specchio rotondo in argento</i>	<i>valore comm. EURO 40,00</i>	
<i>un applique in ottone e ferro</i>	<i>valore comm. EURO 25,00</i>	
<i>una toilette/comodino in legno</i>	<i>valore comm. EURO 25,00</i>	
<i>un tavolino basso in vetro ed ottone</i>	<i>valore comm. EURO 30,00</i>	
<i>4 quadri a parete</i>	<i>valore comm. EURO 20,00</i>	
<i>1 tappeto con disegni rosa</i>	<i>valore comm. EURO 15,00</i>	
DISIMPEGNO		



un mobiletto rosso	valore comm. EURO 25,00
--------------------	-------------------------

un comodino in legno	valore comm. EURO 15,00
----------------------	-------------------------

un pannello divisorio in legno esotico- SI INTENDE FACENTE PARTE DELL'EDIFICIO E QUINDI COMPRESO NEL VALORE IMMOBILIARE	
--	--

LAVANDERIA PIANO TERRA	
-------------------------------	--

acquaio in acciaio	valore comm. EURO 10,00
--------------------	-------------------------

vari pensili bianchi	valore comm. EURO 20,00
----------------------	-------------------------

un pilozzo	valore comm. EURO 25,00
------------	-------------------------

un tavolo	valore comm. EURO 5,00
-----------	------------------------

1 congelatori alto	valore comm. EURO 50,00
--------------------	-------------------------

1 congelatori alto	valore comm. EURO 50,00
--------------------	-------------------------

2 fusti per olio in acciaio	valore comm. EURO 20,00
-----------------------------	-------------------------

Lavatrice	valore comm. EURO 50,00
-----------	-------------------------

GARAGE	
---------------	--

scaffalature varie in ferro a parete	valore comm. EURO 20,00
--------------------------------------	-------------------------

una betoniera piccola gialla	valore comm. EURO 45,00
------------------------------	-------------------------

un trabatello	valore comm. EURO 30,00
---------------	-------------------------

una troncatrice per legno	valore comm. EURO 90,00
---------------------------	-------------------------

un lavandino inox a due buche	valore comm. EURO 15,00
-------------------------------	-------------------------

RESEDE ESTERNO	
-----------------------	--

13 vasi grandi terracotta	valore comm. EURO 300,00
---------------------------	--------------------------

1 otre antico in terracotta	valore comm. EURO 380,00
-----------------------------	--------------------------

11 vasi terracotta	valore comm. EURO 80,00
--------------------	-------------------------

VARIE	
--------------	--

Piatti porcellana bianca con vassoi	valore comm. EURO 80,00
-------------------------------------	-------------------------



	<i>piatti realizzati e dipinti a mano</i>	<i>valore comm. EURO 250,00</i>
	<i>bicchieri in vetro con intagli</i>	<i>valore comm. EURO 60,00</i>
	<i>bicchieri in vetro con bordo oro</i>	<i>valore comm. EURO 60,00</i>
	<i>servito te fiori</i>	<i>valore comm. EURO 60,00</i>
	<i>tazze blu ed oro</i>	<i>valore comm. EURO 20,00</i>
	<i>vaso in cristallo intagliato</i>	<i>valore comm. EURO 60,00</i>
	<i>vassoio inox</i>	<i>valore comm. EURO 10,00</i>
	VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO BENI MOBILI	
	EURO 7.090,00(euro settemilanovanta/00)	
	RISPOSTA AL QUESITO 1.1:	
	<i>verifichi se la suddivisione dei beni mobili ipotizzata dall'attrice nella memoria ex art.</i>	
	<i>183 n. 1 cpc depositata il 21.10.2022, sia congrua ai criteri dell'estimo e, in ogni</i>	
	<i>caso, formi due lotti di uguale valore e consistenza dei beni mobili, con eventuale</i>	
	<i>conguaglio:</i>	
	Considerato il valore dei beni mobili di cui sopra si ritiene che la	
	divisione dei beni mobili ipotizzata non sia congrua ai criteri	
	dell'estimo. Segue divisione in lotti dei beni con indicazione	
	dell'eventuale conguaglio.	
	RISPOSTA AL QUESITO 2; con particolare riferimento agli immobili: ne dia la	
	<i>storia amministrativa; accerti se siano liberi da iscrizioni pregiudizievoli; dica se siano</i>	
	<i>regolari urbanisticamente e trasferibili ai sensi della L.47/1985 e succ. modif.,</i>	
	<i>specificando i costi per la sanatoria di eventuali irregolarità o la diminuzione di valore</i>	
	<i>in caso di irregolarità non sanabili; ne indichi con precisione i dati ipotecari e</i>	
	<i>catastali, accertandone, in particolare, la conformità catastale;</i>	
	Le unità immobiliari oggetto della presente sono parte di un edificio di	



maggiore consistenza costruito in virtu' di Concessione Edilizia P.E.11

/1969 e variante Concessione Edilizia P.E. 177/1969;

- comunicazione opere interne ai sensi art.26 L.47/85- P.E.
1843/1986

- Concessione Edilizia in Sanatoria 649 /1999 (P.E. 2055/86) per
opere interne ed esterne con incremento di volumetria.

- successivamente sono state eseguiti interventi di manutenzione
straordinaria con P.E. 90A /94 prot. 6062/1994 per allacciamento e
opere varie, P.E. 82A /96 prot. 7907/1996 per posa di persiane
esterne in sostituzione di avvolgibili; P.E. 9321/1996 opere varie di
manutenzione generale.

- proroga termine lavori con P.E. 12337 I 1999, 9214/2000 e
9214/2003.

- P.E. 104/96 prot. 10703/1996 per la realizzazione di opere al
piano terra dell'edificio; si precisa che le opere previste con il seguente
titolo non sono terminate;

**Ai fini della commerciabilità delle unità dovrà essere presentato
lo stato FINALE delle opere, così come effettivamente eseguite,
con deposito STATO LEGITTIMO DELL'EDIFICIO ai sensi ex
art.34bisL.120/2020 ora art.198 L.R.T. 5/2014 e succ.**

Agli atti non risultano iscrizioni pregiudizievoli a carico delle unità
oggetto della presente.

Dalle rilevazioni effettuate, le unità risultano conformi alla
documentazione catastale presente in atti.

RISPOSTA AL QUESITO 3-4: dica se gli immobili siano comodamente



divisibili secondo le pacifiche quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene; in caso affermativo predisponga un progetto divisionale, con la formazione di lotti separati, determinando gli eventuali conguagli spettanti all'uno o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;

considerato le rilevazioni effettuate presso le unità;

considerato quanto previsto dalla normativa nazionale TU 320/2001 e succ. dalla L.R.T. 65/2014 e succ., dalla normativa comunale vigente e adottata, dalle norme igienico-sanitarie in materia di edifici residenziali, può, dalla normativa in materia di parcheggi (L.122/89), può ritenersi fattibile una divisione delle unità con conseguente realizzazione di due unità abitative.

Per la realizzazione di quanto sopra è stimabile sinteticamente un costo eccessivo dei lavori, quindi in risposta a quanto richiesto dal quesito sopra indicato L'INTERVENTO NON E' ATTUABILE.

RISPOSTA AL QUESITO 5: *in caso negativo, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità. Nel caso in cui il compendio immobiliare non sia comodamente divisibile e una sola parte chieda l'assegnazione, individui il valore del bene e il conseguente conguaglio che tale parte deve dare alle altre parti. Nel caso in cui più parti chiedano l'assegnazione, non potendo tutti esser soddisfatti attesa la non comoda divisibilità, verifichi il consulente le seguenti circostanze, tutte utili al giudice per determinare la parte che ha poziore diritto alla assegnazione: - chi goda del bene non divisibile ed a che titolo, fra le parti; - chi in passato abbia goduto del bene ed a*



che titolo, fra le parti; - chi abbia quota maggiore di comproprietà; - chi possa ricavarne maggiore utilità economica o personale; - ogni altro utile criterio;

dal primo sopralluogo è emerso che è volontà di entrambe le parti vendere a terzi il compendio immobiliare.

Per il valore commerciale si rimanda al quesito 1.

1. REPLICA ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE

Come disposto dal Giudice, la scrivente CTU ha provveduto in data 10.07.2023 a trasmettere la bozza di perizia alle Parti (All 5).

I consulenti di Parte hanno prodotto le loro memorie di replica:

- in data 21.07.2023 per la parte _____
- in data 24.07.2023 per la parte _____

alle quali verrà di seguito fornita (in ordine di ricevimento della relazione) specifica risposta in merito alle osservazioni svolte.

a. Replica memoria C.T.P. Geom. _____

Dalla memoria non si rilevano repliche fondamentali in merito a quanto asserito nella perizia preliminare trasmessa tuttavia per quanto concerne nello specifico “ L'otre antico di Terracotta posto sul resede esterno è di esclusiva proprietà del Sig. _____ non è stata comunque allegata e trasmessa prova concreta di quanto affermato.

b.Replica memoria _____

In relazione a quanto indicato nella replica di parte si precisa quanto segue:

- alla risposta del quesito 1 viene precisato che trattasi di unita' facenti parte di un edificio di maggiore consistenza;



- non si ritiene sia ricompreso nel presente incarico l'assegnazione di beni mobili e nello specifico di eventuali reperti fotografici personali;
- si precisa ulteriormente che agli atti è presente ultimo atto urbanistico autorizzativo le cui opere non sono state eseguite così come indicate negli elaborati grafici progettuali. In virtù di ciò sarebbe dovuta essere presentata nei termini di validità del titolo, variante con allegato elaborato grafico dello stato dei lavori eseguiti. In mancanza di quanto sopra la dichiarazione di conformità urbanistica dovrà essere preceduta da dichiarazione stato legittimo così come previsto dall'ex art.34bis D.lgs120/2020 ora art. 198 LRT 5/2014 e succ. QUINDI, previo deposito presso gli uffici competenti di quanto sopra indicato, le unità oggetto della presente possono essere oggetto di vendita, sia in sede giudiziale, sia in sede negoziale privata. La sottoscritta conferma la disponibilità per l'espletamento di quanto sopra e redazione A.P.E. delle unità immobiliari.

CONCLUSIONI

In definitiva, lo scrivente CTU ritiene di poter rassegnare le seguenti conclusioni peritali:

TOTALE VALORE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARI

€190.000,00(euro centonovantamila/00)

VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO BENI MOBILI

EURO 7.090,00(euro settemilanovanta/00)

DIVISIONE DEI BENI COME INDICATO NELL'ALLEGATO 8.

Avendo espletato il mandato conferitomi, la sottoscritta ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai quesiti richiesti, e rassegna la



presente relazione.

Si allegano alla presente:

- ALL 01 INIZIO OPERAZIONI PERITALI
- ALL 02 DOC. CATASTALE
- ALL 03 DOC.FOTOGRAFICA
- ALL 04 DOC. URBANISTICA
- ALL 05 PERIZIA PRELIMINARE C.T.U. TRASMESSA ALLE PARTI
- ALL 06 OSSERVAZIONE DI PARTE
- ALL 07 OSSERVAZIONE DI PARTE
- ALL 08 DIVISIONE IN LOTTI CON STIMA VALORE BENI MOBILI.

La C.T.U.

Patrizia geom. Marchi

