

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO  
SEZIONE CIVILE

Causa Civile R.G. n° 2356/2019

Giudice: Dott.ssa Alessia Caprio

Attore: 

Convenuti: 

A. P. L. G. 

Intervenuti: 



CTU: Geom. ANDREA BOSCHERINI

Oggetto: ELABORATO PERITALE

Il sottoscritto Geom. ANDREA BOSCHERINI (andrea.boscherini@geopec.it) iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo al n° 1182, con studio professionale presso lo studio Farsetti & Boscherini Associati, ubicato in Cortona (AR), località Camucia, via Sacco e Vanzetti n° 23, veniva nominato nell'udienza del 13 ottobre 2023 quale esperto estimatore dal Giudice Tribunale Civile di Arezzo, Dott. Andrea Turturro, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

Quesito n°1 - Previa lettura degli atti di causa e visione dei luoghi, esaminata la documentazione acquisita, individui, il c.t.u. con riferimento ai titoli di provenienza, il bene oggetto della massa da dividere, e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa e la corretta individuazione delle particelle catastali e loro trasferibilità;

RISPOSTA AL QUESITO n° 1

L'intero immobile risulta intestato agli attuali proprietari in forza dei seguenti titoli e/o passaggi di proprietà precedenti:

- Denuncia di Successione di [REDACTED] deceduta il 13/06/2013, denuncia n° 409 volume 9990 del 03/03/2014;
- Denuncia di Successione di [REDACTED] deceduto il 10/10/2013, denuncia n° 162 volume 9990 del 02/12/2022 – eredi per l'immobile in oggetto: [REDACTED] e [REDACTED] (quote cedute con l'atto seguente);
- Atto di Transazione a rogito notaio Di Ioja di Foiano del 25/11/2016 repertorio 1845, trascritto ad Arezzo il 21/12/2016 reg. gen. 18187 reg. part. 12575; [REDACTED] hanno ceduto le loro quote a tutti gli altri comproprietari;
- Denuncia di Successione di [REDACTED] deceduta il 31/05/2020, denuncia n° 369150 volume 88888 del 21/10/2020 – eredi: [REDACTED] e [REDACTED];
- Denuncia di Successione di [REDACTED] (già erede di [REDACTED]) deceduto il 07/05/2021, denuncia n° 404152 volume 88888 del 15/09/2021 – eredi: [REDACTED] e [REDACTED];
- Denuncia di Successione di [REDACTED] deceduto il 30/05/2022, denuncia n° 116747 volume 88888 del 10/03/2023 – Eredi: [REDACTED] e [REDACTED];

Alla sig.ra [REDACTED] l'intera proprietà dell'immobile era pervenuta con i seguenti titoli:

- in parte per successione dalla madre [REDACTED] deceduta a Cortona il 11/07/1969, denuncia n° 64 vol. 214, eredita la quota di 1/7 indiviso;
- in parte per acquisto con Atto di Cessione di Diritti a rogito del notaio Giorgi di Cortona in data 11/02/1970 repertorio 1477 registro 378, in cui la sig.ra [REDACTED] ha comprato le quote ereditate dei fratelli [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] pari a 6/7 indivisi;

Gli identificativi catastali delle unità immobiliari oggetto di stima, sono esatti ed attuali, così come le intestazioni di cui si è proceduto a verificare le quote di proprietà dei vari soggetti, sia presso L'Agenzia delle Entrate – Territorio che presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Per procedere alla vendita, da sentire il notaio incaricato, occorre procedere ad ulteriori trascrizioni relative all'"accettazione tacita d'eredità" per la successione di [REDACTED] e dei soggetti morti successivamente [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]. Tali trascrizioni possono essere fare al momento dell'atto di vendita.

Quesito n° 2 - Ove il C.T.U. dovesse verificare la mancanza e/o irregolarità dei titoli di appartenenza dei beni alle parti o cause che ne impediscano la trasferibilità (es. irregolarità urbanistiche dei beni ecc.) ne riferisca immediatamente al Giudice senza proseguire oltre nell'incarico;

RISPOSTA AL QUESITO n° 2

È stata verificata la regolarità dei titoli di proprietà anche oltre il ventennio, così come le eventuali irregolarità urbanistiche, e dalla documentazione esaminata non si sono rilevate irregolarità che ne impediscano la trasferibilità.

Quesito n° 3 - Ove non sussistano gli ostacoli di cui al punto 2) descriva dettagliatamente il bene stesso e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica oltre che la corretta individuazione delle particelle catastali;

RISPOSTA AL QUESITO n° 3

L'immobile da valutare è un fabbricato isolato terratetto di costruzione sicuramente anteriore agli anni 40, poco al di fuori della cerchia muraria del capoluogo comunale città di Cortona (AR), ed è situato lungo Via del Mercato al

civico n° 17, 19 e 21.

L'immobile è ubicato subito fuori il centro storico di Cortona, lungo la strada che costeggia in parte la cerchia muraria del centro storico, ed è facilmente raggiungibile con le auto; la zona è anche ben servita da vicini parcheggi pubblici, mezzi di trasporto pubblico ed il centro storico di Cortona è facilmente raggiungibile anche a piedi.

Si tratta di un fabbricato per civile abitazione con annessi locali accessori (cantine e garage) e piccolo resede esclusivo.

L'immobile nel complessivo, si sviluppa su due livelli di cui uno fuori terra rialzato, rispetto all'ingresso principale e uno parzialmente interrato.

Il corpo principale dell'edificio è costruito con struttura in elevazione di muratura di pietrame e/o mattoni ed orizzontamenti di piano e di copertura in solai tradizionali in latero/cemento e legno/mezzane; tetto a padiglione con gronda in mensole di legno e tavelle poggiate su cornicione in pietra di ottima fattura; finitura esterna in pietra locale a vista con alcuni elementi qualitativi come i "cantionali" in pietra squadrata rigata. Il corpo accessorio dove trova posizione il locale garage è un ampliamento successivo realizzato in blocchi portanti di laterizio macinato, orizzontamenti di piano e copertura in latero/cemento con tetto a capanna, finitura della facciata su via del Mercato con intonaco di malta bastarda bocciardato ed il resto delle facciate senza nessuna finitura.

Addossata al corpo principale è stata realizzata in tempi remoti una cabina elettrica per pubblica utilità, identificata catastalmente al foglio 361 part. 404 proprietà ENEL spa.

La facciata principale è quella su via del Mercato, dove si trova anche il portone di ingresso che si apre sul pianerottolo della scala interna che collega i piani.

La facciata posteriore si affaccia invece sulla vallata.

Le finiture interne dell'appartamento sono datate, con pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, intonaci interni ammalorati, soffitti intonacati alla civile e tinteggiati, porte in legno tamburato, etc.; si rileva il rifacimento del bagno in epoca recente (circa 2010).

Gli infissi esterni sono con vetro semplice, oltre a persiana di oscuramento tradizionale, il tutto in alluminio elettrocolorato.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia e con fili a vista, e di impianto di riscaldamento tradizionale con terminali a radiatori in

ghisa/alluminio, alimentato da caldaia a metano montata nel locale accessorio (si presume che sia anche per acs).

Gli impianti non sono in regola con le attuali disposizioni di legge, in quanto vetusti, anche se l'impianto elettrico è funzionante; l'impianto termico invece non sappiamo se risulta essere attivo o meno.

I fondi a piano terra ed il garage sono con impianto elettrico in canalizzazione esterna a vista, chiusure con infissi in alluminio elettrocolorato e saracinesca in ferro per i garage.

L'immobile in generale, non è in buone condizioni di manutenzione, come visibile dalle foto in allegato, anche perché è disabitato dal 2016.

In particolare nelle cantine si denotano evidenti segni d'umidità di risalita e sfaldamento dell'intonaco, come pure al piano superiore in alcuni vani è totalmente saltata la finitura dell'intonaco e anche qui si denota lo sfaldamento dell'intonaco.

Il resede esterno, in parte un piccolo spazio delimitato, privo di pavimentazione, ovvero con terreno vegetale, per l'altra porzione è pavimentato a cemento.

Il fabbricato è così composto:

- al piano terra da due ampi vani cantina, disimpegno con scala che porta all'ingresso, due vani accessori (ripostiglio e locale tecnico);
- al piano primo da cucina, soggiorno, studio, tre camere oltre a servizio igienico e disimpegno con scala che collega i piani;
- al piano terra con ingresso dal via del Mercato, unico vano destinato a garage (sub. 4 e 5)

La proprietà è censita catastalmente all'Agenzia delle Entrate, Sezione Arezzo Territorio, Comune di Cortona, sezione Catasto fabbricati:

**ABITAZIONE E LOCALI ACCESSORI (cantine)**

- **Foglio 108, particella 97 subalterno 3**, categoria A/3, classe 3, consistenza 9,0 vani, superficie catastale totale mq 196, rendita € 581,01, via del Mercato 17, piano terra e primo; nella planimetria catastale da segnalare un errore grafico di rappresentazione per la mancanza di una porta di collegamento tra un vano cantina ed il disimpegno;

**GARAGE**

- **Foglio 108 particella 97 subalterno 4**, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, superficie catastale totale mq 28, rendita € 53,45, via del Mercato 19, piano terra;

- Foglio 108 particella 97 subalterno 5, categoria C/6 classe 2, consistenza 20 mq, superficie catastale totale mq 23, rendita € 46,48, via del Mercato 21, piano terra;

AREA SCOPERTA A COMUNE TRA LE UNITA' IMMOBILIARI

- Foglio 361 particella 97 subalterno 6, Bene Comune non Censibile (BCNC) resede a comune tra i sub. 3, 4 e 5 della part. 97;

La proprietà immobiliare confina da più lati con viabilità pubblica e Demanio dello Stato, Enel spa (cabina elettrica), salvo se altri.

I beni risultano intestati come dall'elenco sottostante:

000/47000,

L'immobile risulta essere stato realizzato anteriormente alla ex Legge 1150/'42 (che ha previsto l'obbligo di Licenza Edilizia per l'edificazione dentro i centri abitati, in quanto il comune era sprovvisto di PRG/PF), conseguentemente lo stesso risulta essere edificato anteriormente alla Legge 765/1967, ovvero al 1° Settembre 1967.

Successivamente a tale data sono state reperite, per l'immobile in questione, le seguenti pratiche edilizie che ne legittimano l'attuale situazione edilizia e

urbanistica:

- Licenza Edilizia n° 595 del 02/11/1968 per "riattamento e ampliamento di un magazzino", parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti con nota n° 3103 del 10/10/1968;
- Condono Edilizio ai sensi della Legge n° 47/'85, definito dal Comune di Cortona con Concessione Edilizia in Sanatoria (pratica 2461) n° 2403 del 09/02/2001, per opere difformi relativamente all'ampliamento di locale ad uso magazzino;

Per l'immobile in oggetto non risulta essere presente la certificazione di, agibilità/abitabilità.

Sul fronte strada (via del Mercato) era presente un'aggiunta volumetrica a forma triangolare che si elevava su due livelli di piano (probabilmente realizzata abusivamente); alcuni anni fa la struttura è crollata ed attualmente rimane solo l'area di sedime che occupava e modeste impronte di muratura.

**Quesito n° 4** - *Ove esso sia divisibile, predisponga previa stima del valore del bene oggetto della comunione - in base al criterio comparativo, ossia alla luce di compravendite effettuate nello stesso periodo per cui è causa, e che abbiano riguardato beni simili a quelli oggetto della comunione, per ubicazione e caratteristiche -, uno o più comodi progetti di divisione, con eventuali conguagli in danaro;*

**RISPOSTA AL QUESITO n° 5**

L'immobile non risulta divisile per l'assegnazione pro quota in proprietà esclusiva a ciascun coerede perché la maggior parte dei coeredi possiede una piccola quota percentuale che tradotto in numeri equivalgono a pochissimi mq e quindi al massimo ad 1 vano per alcune delle quote o anche meno per le quote più piccole. Non è possibile effettuare una assegnazione in proprietà esclusiva delle quote perché è fortemente incoerente con una logica di divisione ed è impossibile stabilire dei conguagli in denaro visto che i coeredi (sia l'attore che i convenuti) non sono interessati al riacquisto delle quote di proprietà dagli altri coeredi.

**Quesito n° 5** - *Nella predisposizione di quanto indicato sopra, tenga conto il C.T.U., altresì, ove possibile, delle esigenze, eventualmente, prospettate dai dividendi, anche nei rispettivi atti;*

RISPOSTA AL QUESITO n° 5

Visionati gli atti di causa, tra cui anche il tentativo di mediazione del 06/03/2019 (con esito negativo per assenza delle parti), non si riscontrano particolari esigenze delle parti (attore e convenuti), se non quella di attribuire in proprietà esclusiva a ciascuno degli eredi la quota ad ognuno di essi spettante se divisibile e in caso di indivisibilità dell'immobile, la vendita dello stesso e dividere pro quota il ricavato della vendita tra tutti i coeredi.

Quesito n° 6 - *Ove il bene non sia comodamente divisibile, dia il C.T.U. adeguata spiegazione di detta indivisibilità (se del caso specificando le operazioni tecniche e i costi necessari per l'eventuale divisione c/o quantificando il deprezzamento derivante dall'eventuale divisione) e, ove non ne sia possibile l'attribuzione secondo i criteri di cui all'art. 720 c.c., indichi l'attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*

RISPOSTA AL QUESITO n° 6

Visto che il bene non è divisibile con le motivazioni espresse al quesito n° 5, le operazioni tecniche da fare sarebbero il frazionamento urbanistico, che tra l'altro non è realizzabile perché contrario alle norme urbanistiche e sanitarie visto l'alto numero di quote di proprietà da soddisfare con i tanti proprietari ed in cui andrebbe diviso.

Successivamente si dovrebbe procedere al frazionamento catastale dell'immobile; con questa operazione al momento attuale non è dato sapere se l'Agenzia delle Entrate manterrebbe la categoria "abitazione" oppure cambierebbe d'ufficio la categoria "magazzino", quindi un ulteriore declassamento dell'immobile.

Il deprezzamento che l'immobile subirebbe non è ben quantificabile ma si potrebbe aggirare circa il 50/60%.

Si procede quindi con l'individuazione del più probabile valore di mercato, compiuti i necessari sopralluoghi, l'analisi della documentazione inerente all'immobile, nonché le necessarie operazioni estimative ed indagini di mercato, il sottoscritto è ora in grado di redigere la valutazione richiesta.

Il valore da ricercare è quello del *più probabile valore di mercato* del bene, che rappresenta una previsione di prezzo con il quale il bene viene scambiato.

### 1) Consistenza

I dati relativi alla superficie commerciale degli immobili sono stati reperiti dalle misurazioni effettuate sulle planimetrie catastali delle u.i.u., ovvero dalle planimetrie presenti nel database catastale ed identificate come “ultime planimetrie in atti”.

Le superfici dei fabbricati sono state calcolate con riferimento al criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione richiamato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ossia sulla base della Superficie Esterna Lorda (SEL) commerciale.

### 2) Scelta dell'aspetto economico o “valore” e del procedimento di stima

In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima o aspetto economico a “valore di mercato”, secondo la metodologia sintetico-comparativa con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oggetto di recente contrattazione, e procedimento di stima mono parametrico.

Il procedimento di stima è quindi riferito al confronto tra l'immobile oggetto di stima, ed una serie di immobili simili, compravenduti di recente, e di prezzo noto; è una procedura sistematica di comparazione applicata ai beni immobili sulla base delle loro caratteristiche tecnico-economiche.

### 3) Indagini di mercato

Trattandosi di edificio indipendente, può essere assimilato per analogia ad una abitazione civile.

Per le abitazioni civili in Cortona (AR), le quotazioni rilevate dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, Anno 2023 semestre II oscillano tra €/mq 1'350 ed €/mq 1'800 di superficie lorda; valori per immobili in normale stato di conservazione, liberi da vincoli e senza limitazioni alla disponibilità.

Le quotazioni OMI sono quelle di abitazione civili in condizioni normali, riferibili ad una porzione di territorio aderente alla nostra ricerca. In particolare si rileva che per zona/fascia C2: Semicentrale/COLLINA FUORI LE MURA – LOCALITA' SODO, TORREONE CAMPACCIO, SALCOTTO E BORGO SAN VINCENZO, e quindi attendibile come segmento di mercato.

Si è quindi provveduto ad operare indagini di mercato mirate alla ricerca di immobili assimilabili a quello in valutazione, rilevandone i prezzi di richiesta che oscillano tra €/mq 1'100 ed €/mq €/mq 1'850; trattandosi di offerte, in caso di vendita, si può ipotizzare una differenza tra prezzo pagato e quello inizialmente

richiesto dal venditore, di circa l'8% desunta con riferimento ai dati forniti dalla Banca d'Italia "Sondaggio Congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia IV TRIMESTRE 2023".

Prendendo a riferimento il prezzo medio offerto dal mercato, pari ad €/mq 1'450,00 ed applicandone le riduzioni del 8% (riduzione offerta/prezzo pagato), si ottiene un valore di circa €/mq 1'350,00.

Tale ultimo valore ritenuto più che giusto e congruo per la finalità della stima, sarà applicato alle risultanze della superficie virtuale.

#### 4) Valutazione

Tenute al fine presenti le considerazioni di cui sopra, le caratteristiche urbanistico – ambientali della zona di ubicazione, lo specifico segmento di mercato, la superficie e tipologia edilizia, si ritiene inoltre

si può definire il più probabile valore di mercato, con riferimento alla data della stima, come di seguito formulato.

Piano	Tipologia Vano	Superficie Lorda mq	Rapporto mercantile	Valore unitario €/mq	Valore totale €	Note
PT	cantine	91,85	0,35	€ 1350,00	€ 43 399,13	part. 97 sub 3
PT	locali accessori abitazione	14,65	0,35	€ 1350,00	€ 6 922,13	part. 97 sub 3
PT	scala e disimpegno	23,50	0,80	€ 1350,00	€ 25 380,00	part. 97 sub 3
P1	locali abitazione	132,05	1,00	€ 1350,00	€ 178 267,50	part. 97 sub 3
PT	garage	27,50	0,50	€ 1350,00	€ 18 562,50	part. 97 sub 4
PT	garage	21,00	0,50	€ 1350,00	€ 14 175,00	part. 97 sub 5
PT	resede comune	25,00	0,10	€ 1350,00	€ 3 375,00	part. 97 sub 6
PT	resede comune	250,00	0,02	€ 1350,00	€ 6 750,00	part. 97 sub 6
<b>Totale Valore di mercato della proprietà</b>					<b>€ 296 831,25</b>	

#### DETERMINAZIONE EVENTUALI AGGIUNTE

Non sono presenti condizioni che possano apportare aggiunte al valore ordinario del bene.

**DETERMINAZIONE EVENTUALI DETRAZIONI**

Non sono presenti condizioni che possano apportare detrazioni al valore ordinario del bene.

**DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO**

Il più probabile valore attuale del bene immobile è determinato dal Valore di Mercato = Valore normale + Aggiunte - Detrazioni

Valore Normale	aggiunte	detrazioni	Valore di Mercato
€ 296 831,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 296 831,25
		Totale Valore	€ 296 831,25
		arrotondamento	-€ 831,25
		<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>€ 296 000,00</b>

Quesito n° 7 - Riferisca il C.T.U. quant'altro utile anche su sollecitazione delle parti ai fini della decisione;

**RISPOSTA AL QUESITO n° 7**

Nessuna delle parti ha espresso particolari richieste in merito alla causa in corso.

Quesito n° 8 - Tenti la conciliazione delle parti prima di predisporre l'elaborato tecnico;

**RISPOSTA AL QUESITO n° 8**

Nessuna delle parti ha espresso richiesta di addivenire ad una conciliazione.

Cortona, 02/08/2024

il C.T.U.

Geometra Andrea Boscherini

