

Tribunale di Livorno

Causa Civile n° [REDACTED]

promossa da
[REDACTED]

- parte attrice -

contro

- parte convenuta -

Oggetto: relazione tecnica del C.T.U.

PREMESSA

A seguito dell'incarico di Ufficio ricevuto dal Dott. [REDACTED]
Giudice Istruttore nella causa civile promossa da [REDACTED]
[REDACTED] ([REDACTED]
[REDACTED]) - parte convenuta, la
sottoscritta geom. Paola Savatteri, iscritta all'Albo professionale della Provincia di
Livorno al n° 1049, ha prestato giuramento all'udienza del 23 maggio 2024.

I legali delle parti non procedevano alla nomina di consulenti di parte.

Il giorno 31 maggio 2024 alla presenza del legale degli attori, della sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] è stato eseguito il
sopralluogo al bene oggetto di causa posto nel Comune di Livorno Via Brigata
Garibaldi 12 , al termine del quale è stato redatto un verbale che si allega alla
presente. (vedi allegato 1)

QUESITO FORMULATO

Il Giudice ha posto al C.T.U. il seguente quesito :
" Il CTU letti gli atti e documenti di causa, effettuati gli opportuni accertamenti

presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari (con riferimento ai titoli di provenienza in relazione al bene da dividere) nonché le ispezioni dei luoghi che riterrà opportune, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza , il bene/i beni oggetto della massa da dividere e verificata l'attuale appartenenza alle parti in causa, con specificazione della misura di ciascuna quota, sentite le parti ed il loro consulenti, esperito il tentativo di conciliazione:

descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri di stima;

2) dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà di condividenti senza che la divisione comporti spese accessorie, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;

3) in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali congruagli, spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;

4) dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentano la commerciabilità, ai sensi della legge 28.02.1985 n° 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n° 52

PREMESSA

Vien chiesto al CTU previa verifica presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari dei titoli di provenienza dei beni oggetto di divisione e verifica delle rispettive quote di comproprietà dei condividenti, nonché previa descrizione

degli immobili, di determinare il valore di mercato degli stessi, di verificarne la comoda divisibilità in relazione alle rispettive quote di proprietà ed in caso affermativo di predisporre un progetto divisionale, , nonché di accertarne la regolarità edilizia-urbanistica e catastale.

Dalla lettura dell'atto di citazione si rileva che il sig. ██████████ era proprietario dell'appartamento con autorimessa posto in Livorno via Brigata Garibaldi 12e che a seguito del decesso dello stesso avvenuto nel 1973 detto bene è caduto in successione a favore dei figli per la nuda proprietà e del coniuge per quanto riguarda il diritto di usufrutto ed a seguito della morte nel 2016 dell'usufruttuaria gli stessi eredi sono divenuti pieni proprietari

I ricorrenti intendono sciogliere giudizialmente la comunione ereditaria in quanto parte convenuta ad oggi non ha prestato consenso alla vendita della propria quota parte.

Parte convenuta nella comparsa di costituzione e risposta riferisce di aver prestato il proprio consenso alla vendita previa definizione della massa ereditaria tenuto conto delle donazioni ricevute dagli altri comproprietari

RELAZIONE DEL CTU

Prima di rispondere ai quesiti posto dal Giudice la scrivente ritiene opportuno provvedere all'identificazione catastale ed edilizia dell'immobile alla descrizione dello stesso e del contesto dove è ubicato

A) INDAGINI PRELIMINARI.

Sono state effettuate indagini preliminari che hanno interessato:

- A. identificazione catastale e progettuale ;
- B. posizione giuridica
- C. descrizione del bene e del fabbricato di cui fa parte

D. caratteristiche della zona .

***A) IDENTIFICAZIONE CATASTAE E PROGETTUALE DEI BENI.**

Le unità immobiliari oggetto di causa sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno nel Foglio 41 particella 1720 unita alla particella 1061 sub. 2 categoria A/3 di classe 4 vani catastali 6,5 superficie catastale mq. 109 rendita € 503,55 (dati derivati da variazione catastale n° LI0065189 del 29.07.2024 per esatta rappresentazione grafica il tutto già foglio 41 particella 1061 sub 2) – l'appartamento – Foglio 41 particella 1221 sub 20 categoria C/6 di classe 5 mq.12 rendita € 35,33 – l'autorimessa- - (vedi allegato 2-3-4)

L'appartamento confina con area esterna , Via Brigata Garibaldi, vano scale , S.s.a

L'autorimessa confina con prop area condominiale S.s.a.

I beni risultano oggi intestati a

[REDACTED]

Da quanto riferito dall'ufficio Tecnico Patrimoniale del Comune di Livorno con nota del 11.07.2024 il fabbricato di cui il bene fa parte è stato realizzato direttamente dal Comune a seguito del progetto approvato con delibera del CC del 12/12/1947, progetto che al momento non è reperibile; inoltre questo è privo del relativo certificato di abitabilità. (vedi allegato 5)

L'appartamento in particolare successivamente alla costruzione è stato oggetto di istanza per rilascio concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'ex legge 47/85 presentata a nome di [REDACTED] registrata al prot. 19660 del 8.04.1986 per opere realizzate nel 1977 e relative alla chiusura a veranda di un balcone esterno.

Ad oggi non risulta ancora rilasciata la relativa concessione edilizia in sanatoria

seppur risultano pagati i relativi oneri concessori e l'oblazione (la proprietà dovrà quindi richiedere il rilascio della relativa concessione in sanatoria all'ufficio edilizia privata del Comune di Livorno) . (vedi allegato 6)

L'unità immobiliare è stata inoltre oggetto di interventi per il rifacimento della balaustra del terrazzo e pavimentazione realizzata a seguito di Comunicazione Lavori ai sensi del DL 400/95 à registrata al prot 27432 del 25.09.1995 . (vedi allegato 7)

*** B) POSIZIONE GIURIDICA**

Il bene risulta essere attualmente in proprietà per [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il bene pervenne a [REDACTED] per successione in morte del padre [REDACTED] deceduto il [REDACTED] denuncia registrata a Livorno [REDACTED] , a [REDACTED] in parte per successione in morte del padre [REDACTED] deceduto il [REDACTED] denuncia [REDACTED]

[REDACTED] ed in parte per successione [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ed in data 20.03.2024 al part 3457 è stata trascritta scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio [REDACTED] per ricognizione

[REDACTED]
[REDACTED]
scrittura si precisa che [REDACTED] con atto ai rogiti del segretario generale del Segretario Generale del Comune di Livorno del 16 maggio 1968 - repertorio n. 20922, registrato a Livorno il 25 maggio 1968 al n. 1184 e ivi trascritto il 3 giugno 1968 al n. 3385 particolare; - acquistava l'immobile oggetto

di causa e che il prezzo di lire 1.173.850 era stato dilazionato in n. 120 rate di cui l'ultima scadente il 30 aprile 1978; - che l'integrale pagamento del prezzo suddetto e' avvenuto in data 30 aprile 1978, successivamente alla morte di

[REDACTED] come risulta dalla quietanza ai rogiti del segretario generale supplente del Comune di Livorno del 22 giugno 1978, registrato a Livorno il 26 giugno 1978 al n. 3329 annotata alla predetta vendita in data 13 ottobre 2023 con il n. 2495 particolare [REDACTED] hanno dichiarato di

avere compiuto atti di accettazione tacita dell'eredita' del padre [REDACTED] devolutasi per legge a loro favore nonche' a favore del [REDACTED]

[REDACTED] ha dichiarato di avere compiuto atti di accettazione tacita dell'eredita' della madre [REDACTED] nonche' in qualita' di erede

della stessa ha dichiarato che la madre aveva tacitamente accettato l'eredita' del coniuge [REDACTED] oltre ad avere compiuto atti di

accettazione tacita dell'eredita' [REDACTED] e che lo stesso padre aveva tacitamente accettato l'eredita' di [REDACTED] a lui

devolutasi per legge, [REDACTED] dichiarato di avere tacitamente accettato l'eredita' di [REDACTED]

hanno dichiarato, [REDACTED] aveva tacitamente accettato

***C) DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di un appartamento posto al piano terreno rialzato a destra per chi dalla via guarda il fabbricato di cui fa parte .

Internamente l'unità immobiliare è formata da tre vani cucina ed accessori per una superficie lorda (SEL) di mq.circa 93 oltre ad un balcone chiuso a veranda di mq. 2 circa , un resede esterno di mq. 97 circa e con annesso un locale autorimessa con accesso dalla corte condominiale della superficie di mq.13 (misure rilevate da planimetrie e parzialmente verificate sul posto).

Per quanto riguarda il resede esterno si precisa che nell'atto di provenienza a favore del defunto [REDACTED] la consistenza trasferita trovava riferimento nella planimetria di cui all'allegato B nella quale il resede veniva rappresentato unitamente all'appartamento mentre nella planimetria di cui all'allegato C del suddetto atto questo veniva indicato con la dicitura "superficie ad uso esclusivo" (ciò potrebbe far pensare che il trasferimento abbia riguardato solo l'uso del resede e non la proprietà ma a parere della scrivente poiché la consistenza trasferita era quella rappresentata nella planimetria di cui all'allegato B dove il resede è graficamente disegnato unitamente all'appartamento e poiché questo è catastalmente indicato con particella 1720 graffata alla 1061 sub 2 , poiché tutte le unità immobiliari ubicate al piano terra del complesso immobiliare hanno in pertinenza esclusiva porzioni dei resede esterno come quella in oggetto, la scrivente ritiene che il resede annesso all'appartamento sia da intendersi in proprietà esclusiva) (vedi allegato 6)

In sufficiente stato di manutenzione seppur con rifiniture vetuste, il bene presenta

pavimenti in piastrelle di ceramica, battiscopa in legno, pareti ad intonaco civile rivestite in piastrelle di ceramica nel bagno e nella cucina, porte interne in legno verniciato, finestre in legno protette da avvolgibili in pvc, bagno completo di w.c., lavabo, bidet e vasca con apparecchi di tipo corrente, locale autorimessa con pavimento in ceramica ed infisso in lamiera *(vedi doc. fotografica)*

Tra gli impianti interni da segnalare quello elettrico, idrico, del gas e di riscaldamento autonomo

Il bene fa parte di un fabbricato che si eleva su quattro piani fuori terra, comprendendo otto appartamenti; costruito alla fine degli anni '60 questo presenta caratteristiche costruttive proprie dell'edilizia popolare dell'epoca con struttura portante in muratura mista di pietrame e laterizio, solai latero-cementizi, copertura piana, facciata d'intonaco civile.

Tra gli impianti condominiali da segnalare solo quello di citofono mentre è assente quello di ascensore.

*E) **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

L'immobile è ubicato nel tratto della Via Brigata Garibaldi compreso tra la Via Fioravanti e la Via Vannucci, poco distante dalla Chieda di sant'Agostino e la Villa Fabbricotti, in una zona semicentrale caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali multipiano realizzati in epoche diverse.

La presenza di attività commerciali di servizi pubblici e di uso pubblico è buona.

RISPOSTA AL QUESITO

1. **STIMA DEL BENE**

Viene chiesto al CTU di determinare il valore di mercato del bene pertanto di seguito al scrivente procederà nella valutazione dell'unità immobiliare

"L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un

giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta...”¹.

Ed infatti “..il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato”².

Il Valore di mercato si fonda sull’incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell’immissione in possesso.

Anche gli standard internazionali e nazionali di valutazione³ definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

¹I. Micheli in “Corso di Estimo” Ed. Calderini pag. 142

²G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in “Estimo” ed. Edagricole

³*International Valuation Standards*, l’ultima edizione che tratta specificatamente di immobili risale al 2007 (IVS 2007); *European Valuation Standards*, ultima edizione 2016 (EVS 2016); *Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard* pubblicato da Tecnoborsa, ultima edizione è la quinta (CVI); *Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* pubblicate da A.B.I., ultima stesura dicembre 2015 (LG ABI).

Per valore di mercato si intende *“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”*⁴

Lo stesso concetto, che riprende la descrizione specificata nella circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d’Italia, è espresso anche dagli altri standard, seppur con parole leggermente diverse.

Gli Standard Internazionali e nazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato⁵ al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista in relazione all’uso e applicazione di principi diversi da quella del valore di mercato.

Queste definizioni assumono che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e quelle di trascrizione.

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole⁶.

Si opererà perciò con le modalità indicate nei seguenti paragrafi:

1-A) Determinazione del valore di mercato

*** 1-A) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.**

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di

⁴EVS 2016 - Definizione indicata alla Standard Europeo EVS1.

⁵EVS 2016 - EVS2 , tra gli altri il valore *equo*, il valore *speciale*, il valore di *investimento*, il valore *cauzionale*, il valore *assicurabile*, tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.

⁶IVS 2007 – GN.1

determinati principi e regole⁷.

Come si è già visto, gli Standard di Valutazione Italiani indicano tra questi anche il “principio dello scopo” che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*⁸, quello *finanziario*⁹ e quello dei *costi*¹⁰, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a

⁷ IVS 2007 – GN.1

⁸ Sales comparison approach;

⁹ Incombe capitalisation approach;

¹⁰ Cost approach;

supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima applicabile non possa che essere il metodo del confronto di mercato.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato sia dall'International Valuation Standards che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, è il *Market Comparison Approach* (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio

su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

L'applicazione del MCA prevede *“aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima”*¹¹.

Tali aggiustamenti *“sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione)”*¹².

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

In questo quadro di difficoltà, i valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che spesso, però, si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati perlopiù da offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari.

¹¹ CVI III edizione, capitolo 8, allegato D, punto 2.2

¹² CVI III edizione, capitolo 8, allegato D, punto 2.3

Tra questi non si può non citare l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'*expertise* degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

Ma le quotazioni O.M.I., come evidenziato anche nello stesso sito dell'Agenzia delle Entrate, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generici.

Nel caso in esame il fatto che i beni da stimare sono posti in una zona dove sono presenti sia insediamenti residenziali, ha indotto la scrivente ad effettuare una ricerca più approfondita per verificare l'esistenza di beni comparabili.

Si è proceduto quindi ad una analisi su atti di trasferimento avvenuti tra il 2022 e la data di valutazione di immobili posti nella stesse zone (individuate nello stesso foglio di mappa catastale), atteso che tali immobili avrebbero avuto gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipo di

contratto, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato), non solo, avrebbero avuto anche simili caratteristiche immobiliari (caratteristiche qualitative, dotazioni condominiali, ecc.).

Tale ricerca ha avuto esito positivo, avendo reperito tre atti di vendita trascritti e relativi a beni posti nella medesima zona (stessa via o in quella limitrofa) dove è ubicato il subijet.

Le caratteristiche individuate, che di seguito andremo ad analizzare, che differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subijet) sono, la superficie, data della compravendita, l'altezza di piano e lo stato di manutenzione.

I. Comparabile A:

Atto di vendita rogato notaio [REDACTED] in data [REDACTED] trascritto a Livorno al part. n° [REDACTED] avente per oggetto un appartamento posto in Via Brigata Garibaldi 13 al piano secondo formato da tre vani, cucina ed accessori oltre autorimessa. Il prezzo dichiarato in atti pari ad €. 138.000,00.

II. Comparabile B.

Atto di vendita rogato notaio [REDACTED] in data [REDACTED] trascritto a Livorno al part. n° [REDACTED] avente per oggetto un appartamento posto in Via Brigata Garibaldi 17 al piano terzo formato da tre vani, cucina ed accessori oltre autorimessa. Il prezzo dichiarato in atti pari ad €. 114.000,00.

II. Comparabile C.

Atto di vendita rogato notaio [REDACTED] in data [REDACTED] trascritto a Livorno al part. n° [REDACTED] avente per oggetto un appartamento posto in Via Fioravanti 50 al piano primo formato da tre vani, cucina ed accessori oltre ripostiglio esterno. Il prezzo dichiarato in atti pari ad €. 130.000,00.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati (ved. tabelle 1, 2 e 3 degli schemi allegati, uno per ciascun subjet):

- Data: Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato.

Si è ritenuto che il mercato immobiliare per il segmento immobiliare in analisi (per localizzazione e tipologia immobiliare) abbia subito un deprezzamento medio; è stato quindi attribuito un decremento del 1,5% annuo.

➤ Superfici: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile, individuabile nella tabella allegata; le superfici dei beni comparabili sono state ricavate dagli atti di compravendita.

➤ Stato di manutenzione: considerata la tipologia edilizia e lo stato dell'immobile oggetto di stima, è stato attribuito un prezzo marginale di €/mq. - 200,00 quale costo necessario per passare da uno stato di manutenzione all'altro, attribuendo stati diversi ai beni comparabili come risulta dalla lettura degli annunci di vendita.,

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con i subjet, sono riportati nella tabella dove, per ogni immobile di confronto, è indicato il prezzo corretto dello stesso, qualora fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame.

Il valore della piena proprietà del bene oggetto di stima è pari ad € **154.000,00** pari alla media dei prezzi corretti dei beni presi a confronto¹³), (vedi allegato 8)

13

Una verifica della bontà della composizione del campione di immobili presi a confronto, dei dati raccolti e delle caratteristiche è data dal test della divergenza assoluta (d%) basato sulla formula matematica $d\% = ((V_{max} - V_{min})/V_{min}) * 100$ e che nella normale prassi si considera superato

2. VERIFICA DIVISIBILITA' DEL BENE

Come detto l'immobile risulta essere in proprietà per la quota di [REDACTED]
ciascuno a [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

La divisibilità dell'unità immobiliare dovrebbe seguire il concetto di "comoda divisibilità" anche se non espressamente indicato dal quesito.

Per quanto attiene la definizione di "comoda divisione", la scrivente si uniforma a quanto indicato all'art. 720 del c.c., tenendo conto cioè dell'aspetto economico, ma anche dell'aspetto funzionale e materiale (pesi, limiti e servitù), secondo un orientamento consolidato della Suprema Corte¹⁴.

Ciò implica un'analisi tecnico-economica dell'immobile alla stregua di quella operata per la verifica del più conveniente e miglior uso (HBU - *Highest and best use*) che il bene presenta nell'uso attuale e negli usi derivanti dalle sue possibili trasformazioni, per la quale gli standard internazionali e nazionali di valutazione indicano di tenere conto di quattro vincoli: vincolo tecnico (la trasformazione deve essere tecnicamente realizzabile), vincolo giuridico (la trasformazione deve essere legalmente consentita), vincolo di bilancio (la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile) e vincolo economico (la trasformazione deve essere economicamente conveniente), e sostituendo la parola "trasformazione" con "divisione", si ottiene che quest'ultima deve essere tecnicamente realizzabile, legalmente consentita, finanziariamente sostenibile ed

se il risultato è inferiore al 10%, nel nostro caso il risultato è del 6,09%.

¹⁴ vedi sentenze Cass. Sez II del 27.6.96 n° 5947/96, del 22.6.95 n° 7083/95, del 11.5.95 n° 5133/95, del 1.2.95 n° 1158/95, del 10.1.14 n. 407.

economicamente conveniente.

Vista la natura del compendio immobiliare in oggetto, in considerazione della superficie dell'unità immobiliare questa non è divisibile in più porzioni in quanto il frazionamento non rispetterebbe le superfici minime regolamentari né gli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalle norme edilizie vigenti

Non potendo quindi essere rispettata la seconda condizione del vincolo legale non si potrà procedere alla divisione dell'immobile.

3 VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA e CATASTALE

Come già detto al capitolo A l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato realizzato anteriormente al 1 settembre 1967 ovvero a seguito di delibera del C.C. del 12.12.1947; l'immobile è privo del relativo certificato di abitabilità. L'appartamento in particolare successivamente alla costruzione è stato oggetto di istanza per rilascio concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'ex legge 47/85 presentata a nome di Filippi Lea e registrata al prot. 19660 del 8.04.1986 per opere realizzate nel 1977 e relative alla chiusura a veranda di un balcone esterno.

Ad oggi non risulta ancora rilasciata la relativa concessione edilizia in sanatoria seppur risultano pagati i relativi oneri concessori e l'oblazione

L'unità immobiliare è stata inoltre oggetto di interventi per il rifacimento della balaustra del terrazzo e pavimentazione realizzata a seguito di Comunicazione Lavori ai sensi del DL 400/95 registrata al prot 27432 del 25.09.1995

Il solo elaborato grafico che rappresenta la conformazione e consistenza dell'unità immobiliare risulta quello allegato alla domanda di concessione in sanatoria depositata nel 1986 che risulta rispondente con lo stato di fatto relativamente alla conformazione planimetrica..

Per quanto riguarda invece il locale autorimessa esterno, poiché come detto non

reperibile il progetto originario della costruzione avvenuta con delibera del 1947 il solo elaborato grafico che rappresenta il bene è costituito dalla planimetria catastale depositata il 20.06.1974 a cura dell'ufficio tecnico del Comune di Livorno che risulta rispondente allo stato dei luoghi.

L'esistenza del locale autorimessa prima del 1974 è provata da quanto indicato e rappresentato graficamente nell'atto di provenienza con allegati grafici (atto cessione alloggio da parte del Comune di Livorno) a favore del defunto Guarducci Enrico trascritto il 3.06.1968 al part 3385

A seguito di aggiornamento catastale depositato presso l'Agenzia delle Entrate sezione catasto in data 26.07.2024 per esatta rappresentazione grafica (variazione catastale depositata per aggiornamento planimetrico da parte dei ricorrenti a seguito della segnalazione indicata in bozza di perizia inviata dalla scrivente e nella quale si evidenziava la mancata conformità catastale dell'appartamento rispetto allo stato dei luoghi) si rileva ad oggi la conformità catastale delle unità immobiliari oggetto di causa .

4 VERIFICA COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE

Come già detto al capitolo A e capitolo 3 l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato realizzato anteriormente al 1 settembre 1967 ovvero a seguito di delibera del 1947 (l'unità immobiliare è stata poi oggetto di successivi interventi edilizi).

In merito alla commerciabilità del bene si ritiene utile precisare che la legge Ponte n° 765/67 fu il primo atto legislativo, che analizzava il rapporto commerciabilità/legittimazione immobiliare con la quale fu statuito la nullità degli atti di compravendita relativi a terreni su cui vi è stata attuata lottizzazione abusiva.

Successivamente con la Legge Bucalossi n. 10/77 all'art. 15 veniva dichiarata la nullità degli atti giuridici aventi per oggetto unità edilizie costruite in assenza di concessione e nei quali non risultava che l'acquirente fosse a conoscenza del fatto.

La questione si evolve a partire dal 02 marzo 1985, ovvero dalla pubblicazione dell'articolo 17 della L. 47/85 che prescriveva la citazione degli estremi della concessione edilizia o della concessione edilizia in sanatoria negli atti tra vivi di trasferimento, costituzione e scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, a pena di nullità, con la quale era consentita perfino la commerciabilità immobiliare anche per immobili, o sue parti, ove vi fossero domande di Condono edilizio solamente presentate, a condizione che fosse esibito la prova dell'avvenuto pagamento integrale dell'oblazione.

Anche il Testo Unico DPR 380/01, all'art. 46, non ha introdotto modifiche sostanziali relative alla commerciabilità degli immobili essendo sufficiente il solo obbligo di citare gli estremi dei Permessi di Costruire ordinari o in sanatoria.

Recentemente la Corte di Cassazione con sentenza delle Sezioni Unite n° 8230/2019 *in merito alla commerciabilità degli immobili ha rilevato che l'edificio abusivo non è commerciabile (e quindi il relativo contratto di compravendita è nullo) solo se non esiste un titolo edilizio che ne abbia assentito la costruzione oppure se nel rogito venga falsamente dichiarato l'avvenuto rilascio di un titolo edilizio invero inesistente; se invece un titolo edilizio esiste e il manufatto è stato realizzato con variazioni (essenziali o non essenziali) l'edificio è commerciabile: per la validità del contratto di compravendita è sufficiente che in esso siano menzionati gli estremi del titolo edilizio che ne ha assentito la costruzione.*

Ai fini della commerciabilità del bene in oggetto, questo come detto fa parte di un

fabbricato, realizzato anteriormente al 1 settembre 1967, ed a seguito delle avvenute variazioni catastali già citate sussiste oggi conformità catastale delle unità immobiliari rendendo così i beni commerciabili.

OSSERVAZIONI ALLA BOZZA DI PERIZIA

Sono pervenute osservazioni alla bozza di perizia da parte del solo legale degli attori che si allegano alla scrivente ed a cui di seguito la scrivente replica.

osservazioni legale parte attrice :” *Gentilissima geometra, con riferimento alla pratica in oggetto, provvedo ad inviarle la conformità catastale e la nuova planimetria che, ritengo, sanino la irregolarità da lei riscontrata nella bozza inviatami. La invito cortesemente ad esaminarli e, in conseguenza di ciò, dichiarare la commerciabilità del bene immobile oggetto di divisione. Il tecnico di mia fiducia mi evidenzia anche che, a seguito del Docfa, la rendita è variata. Forse ciò può incidere su un aumento del valore dell'immobile. Mi rimetto alla sua valutazione.*”

replica alle osservazioni :La scrivente ha preso atto di quanto comunicato dal legale in merito all'avvenuto aggiornamento planimetrico in conseguenza a quanto riportato nella bozza di perizia inviata e pertanto provvede a rettificare la relazione sui punti modificando sia il capitolo A (identificazione catastale) sia il capitolo 3 (verifica commerciabilità dei beni)

L'aumento della rendita catastale dell'unità immobiliare in conseguenza del deposito della variazione catastale per aggiornamento planimetrico non incide sul valore di mercato del bene in quanto questo come già ampiamente riportato nella perizia al capitolo 1 è stato determinato attraverso l'applicazione del MCA ovvero attraverso la comparazione con altri compravendite di beni similari, la consistenza

dell'appartamento indicata dalla scrivente nelle tabelle di valutazione è relativa alla superficie determinata attraverso i rilievi metrici espletati durante il sopralluogo.

L'aumento della rendita catastale dovuto alla presentazione della variazione catastale in data 26 luglio 2024 è dovuto ad un ricalcolo del numero dei vani catastali che è passato dagli originari 6,0 a 6,5 in conseguenza dell'inserimento in planimetria del resede esterno non rappresentato precedentemente.

Livorno, 19 agosto 2024

il CTU

geom. Paola Savatteri

Allegati

1. verbale operazioni peritali
2. estratto di mappa catastale
3. visura catastale
4. planimetrie catastali
5. comunicazione mail ufficio patrimonio Comune di Livorno
6. copia pratica condono edilizio
7. copia pratica al prot 27432 del 25.09.1995
8. tabella valutazione MCA
9. documentazione fotografica
10. osservazioni alla bozza di perizia