

ARCHITETTO SANDRO SENNI

Studio di Architettura - Via Camollia, 96 / Via Roberto Franchi 12 53100 Siena
t. e f. 0577.45487 e.mail: s.senni@senni.org sandro.senni@pec.architettisiena.it

TRIBUNALE DI SIENA

Sezione Unica Civile

Fascicolo n. 833/2021 R.G.

OGGETTO: BENI IMMOBILI CADUTI IN SUCCESSIONE



ELABORATO PERITALE DEFINITIVO

GIUDICE DOTT. SSA GIULIA CAPANNOLI
giulia.capannoli@giustizia.it

CTU DOTT. ARCH. SANDRO SENNI
t. e f. 0577.45487 - 335.431341
s.senni@senni.org
sandro.senni@pec.architettisiena.it
data 06 dicembre 2024

PARTI

Attori:

Avvocati:

Convenuti:

Avvocati



ASSUNZIONE INCARICO

Il sottoscritto arch. SANDRO SENNI (C.F.: SNNSDR64S05I726R), iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siena al n° 313 Sez. Aa e studio professionale a Siena in Via Camollia 96, in data 17/04/2024 veniva nominato "consulente tecnico d'ufficio" dal giudice dott.ssa Giulia Capannoli per la causa civile R.G. 833/2021 disponendo i seguenti quesiti:

"il CTU, esaminata la documentazione di causa ed effettuati i necessari accertamenti anche mediante accesso presso i Pubblici Uffici, autorizzandolo a tal fine sin da ora:

- 1. descriva l'immobile oggetto della comunione e ne determini il valore di mercato esponendo analiticamente i criteri della stima;*
- 2. accerti la sua comoda divisibilità secondo le quote di comproprietà dei condividenti;*
- 3. in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'uno o all'altro dei condividenti secondo le rispettive quote di comproprietà;*
- 4. accerti se l'immobile sia in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presenti i requisiti che ne consentano la commerciabilità nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali"*

Nell'udienza del 21/05/2024, in sede di giuramento, il Giudice ha integrato i quesiti di cui sopra indicando al sottoscritto CTU di:

- 5. verificare se una delle parti voglia procedere all'acquisto dell'immobile o se vi siano terzi interessati all'acquisto del bene.*

Inoltre il Giudice, sempre in seno alla medesima udienza del 21/05 u.s., ha:

- a) disposto che il CTU non possa acquisire ed avvalersi di documenti non prodotti senza il consenso delle parti;*



- b) *incaricato il CTU di tentare la conciliazione della lite;*
- c) *disposto che il CTU, raccolte le osservazioni degli eventuali CTP, anche in forma scritta, comunichi a questi la bozza di relazione entro 90 giorni dall'inizio delle operazioni peritali, che i CCTTPP facciano pervenire le loro osservazioni nei successivi 15 giorni e che il CTU depositi la relazione finale, tenendo conto e rispondendo alle osservazioni dei CCTTPP, negli ulteriori 15 giorni.*

In merito alle attività peritali lo scrivente ha dichiarato il loro inizio in data 10/06/2024 alle ore 10:00 sul posto ed ha chiesto termine di giorni 120 per il deposito della relazione scritta.

PREMESSO CHE

- in data 10 giugno 2024, alla presenza del CTP di Parte Attrice, _____, il sottoscritto CTU ha dato inizio alle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di causa al fine di poter prendere visione dei locali, effettuare i necessari rilievi per la consistenza metrica dei fabbricati e per il confronto con quanto depositato in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggibonsi e presso l'Agenzia delle Entrate - ex-Catasto, effettuare la documentazione fotografica e redigere il verbale (all. 1);
- in data 18 luglio 2024 e 06/08/2024, è stato effettuato accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Poggibonsi per il reperimento delle pratiche edilizie inerenti il fabbricato in oggetto;
- in data 06 settembre 2024 lo scrivente ha fatto istanza di proroga al Giudice per ulteriori 60 giorni per la consegna dell'elaborato peritale, successivamente 15 giorni per il deposito delle osservazioni da parte dei CTP/Procuratori ed ulteriori 15 giorni per il deposito della relazione finale, per cui con il seguente calendario:
 - al 06/11/2024 per l'invio della relazione peritale preliminare alle Parti;
 - al 21/11/2024 per le osservazioni delle Parti;
 - al 06/12/2024 per il deposito della relazione finale di CTU;



- in data 11 settembre 2024 il Giudice ha autorizzato la proroga richiesta, indicando la data del 17/12/2024 alle ore 10:30 l'udienza per le Parti mediante collegamento da remoto;
- in data 16 ottobre 2024 lo scrivente ha trasmesso il materiale inerente le pratiche edilizie reperite al CTP ;
- in data 25 ottobre 2024 presso lo studio del CTP di Parte Attrice, si è svolto un incontro al fine di analizzare congiuntamente il materiale reperito con l'accesso agli atti per discutere sulle criticità riscontrate tra lo è stato dei luoghi e le pratiche edilizie ([all. 2](#));
- in data 06/11/2024 il sottoscritto ha provveduto ad inviare tramite mail PEC l'elaborato peritale preliminare alle Parti, nella persona del CTP e dei procuratori avv.
id pec opcec210312.20241106151655.109764.974.1.57@pec.aruba.it come da identificativo messaggio allegato ([all. 15, 16, 17, 18 e 19](#));
- alla data del 21/11/2024 nessuna osservazione perveniva dalle Parti allo scrivente CTU;
- il sottoscritto CTU ha atteso ugualmente il decorrere dei successivi 15 giorni per consentire alle Parti eventuali integrazioni e/o osservazioni, nel rispetto del contraddittorio, che non sono pervenute ed ha quindi provveduto a depositare l'elaborato peritale definitivo nella sua identica redazione già inviata alle Parti, a meno della variazione dell'impaginazione dovuta all'aggiunta delle presenti premesse.

CIÒ PREMESSO

si procede allo svolgimento dell'incarico.

1.0 - Risposta al quesito n. 1: *descriva l'immobile oggetto della comunione e ne determini il valore di mercato esponendo analiticamente i criteri della stima*

1.1 - Descrizione generale del compendio



Le unità immobiliari oggetto di procedura sono poste nel Comune di Poggibonsi (SI), in Via San Gallo 144 (43°27'44.2"N 11°09'22.8"E), a sud-est rispetto al centro cittadino, in una zona molto vicina al Parco della Fortezza di Poggio Imperiale, a circa 1,00 Km. a piedi dal centro storico cittadino, a 2,00 km. dallo svincolo di Poggibonsi Sud e 4 km. dallo svincolo di Poggibonsi Nord della Raccordo Autostradale Firenze-Siena. Inoltre l'immobile dista circa 30 km. a nord dal centro abitato di Siena.



Si tratta di un'unità immobiliare con destinazione catastale a laboratorio (Cat. C/3), posta al piano terra di un più ampio fabbricato a tre piani, dei quali primo e secondo piano adibito a residenze.

N.B.: di fatto le sue caratteristiche edilizie/impiantistiche (quali l'assenza di ogni tipologia di impianto e l'assenza di servizi igienici di sorta) sono tali da non consentire una permanenza stabile di persone per attività lavorative e **lo caratterizzano essenzialmente come un magazzino/deposito** (categoria catastale C/2, come in effetti è riportato anche nella planimetria catastale) od **in alternativa come un garage** (categoria catastale C/6), piuttosto che come laboratorio (categoria catastale C/3 da visura).

L'accesso al fabbricato avviene dal resede a comune di cui alla p.lla 309, posto sul fianco nord/nord-ovest del fabbricato, mediante una porta dotata di saracinesca. Tale resede si affaccia su Via San Gallo tramite un cancello carrabile in ferro.

Il fronte principale, in affaccio su Via San Gallo, è caratterizzato da un basamento rialzato,



quale resede di accesso alle residenze del primo e del secondo piano (catastalmente censito come F/1 - Area Urbana) ed intestato a terzi, raggiungibile mediante un cancellino pedonale in ferro.

Il prospetto nord-est dell'unità in oggetto, prospiciente questo resede, è dotato di due grandi aperture munite di saracinesche, poste simmetricamente a destra e a sinistra dell'ingresso condominiale alle residenze.

Da quanto si determina dal titolo di provenienza, a rogito del notaio Franco Bernardini di Poggibonsi (SI), del 20/09/1968, Repertorio 4082 Raccolta 121 ([all. 3](#)),

le due aperture suddette hanno unicamente un diritto di affaccio su tale resede e non un diritto di passo.

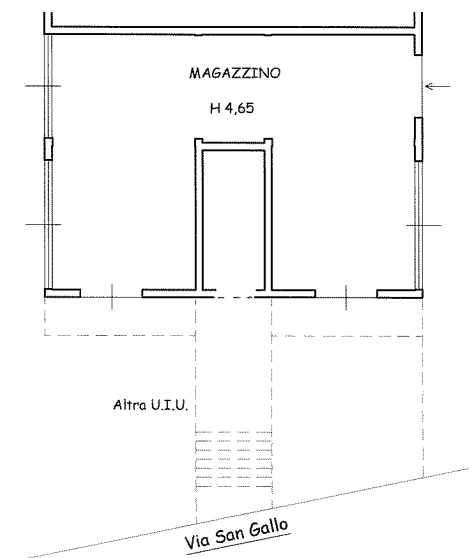


Il locale si presenta come un unico ambiente indiviso, rialzato con un gradino rispetto al resede di accesso, di circa 130 mq calpestabili (circa 145 mq. commerciali), con una distribuzione in pianta a forma di "U" che chiude attorno al vano scala condominiale di collegamento con il piano primo e secondo.

Sul lato ovest e sul lato est presenta finestre a nastro che nella parte prossima al solaio superiore risultano tamponate per una fascia di circa 60 cm.. Tali infissi risultano non apribili, del tipo industriale in ferro e vetro. Sul lato sud la facciata risulta cieca in quanto adiacente ad altro fabbricato.

Il pavimento è in "spezzato" di pietra (travertino con inserti di porfido) montato alla palladiana. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati di colore bianco, con travi in c.a. ricalate. Le soglie sono in travertino di colore chiaro.

Il locale risulta privo di qualsiasi utenza e di ogni impianto fisso, compreso quello fognario, e si presenta per la sua destinazione d'uso a magazzino, in mediocri condizioni di manutenzione.



Al momento del sopralluogo per l'inizio delle attività peritali (10/06/2024) lo stato dei luoghi non risulta locato e presenta internamente alcune suppellettili e resti di materiale costituito da alcuni pancali in legno, scatolame vario, scaffalature, ecc. ([doc. fotografica all. 12](#)).

1.2 - Individuazione catastale

Catastalmente ([si allegano visure, planimetrie, estratti di mappa, ed elenco immobili di cui agli allegati all. da 4 a 8](#)) il compendio è censito presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Siena, Ufficio del Territorio, come da descrizione che segue:

- Catasto fabbricati del Comune di Poggibonsi (cod. G752) al Fg. 35 P.IIIa 309 sub 11, rendita € 751,96, categoria C/3, classe 5, consistenza 130 mq., superficie totale 158 mq., indirizzo Via San Gallo, piano T., intestazione catastale:

1.

diritto di: **proprietà per 14/84;**

2.

diritto di: **proprietà per 14/84;**

3.

diritto di: **proprietà per 6/84;**

4.

diritto di: **proprietà per 14/84;**

5.

diritto

di: **proprietà per 6/84;**

6.

diritto

di: **proprietà per 6/84;**

7.



diritto di: **proprietà per 6/84;**

8.

diritto

di: **proprietà per 6/84;**

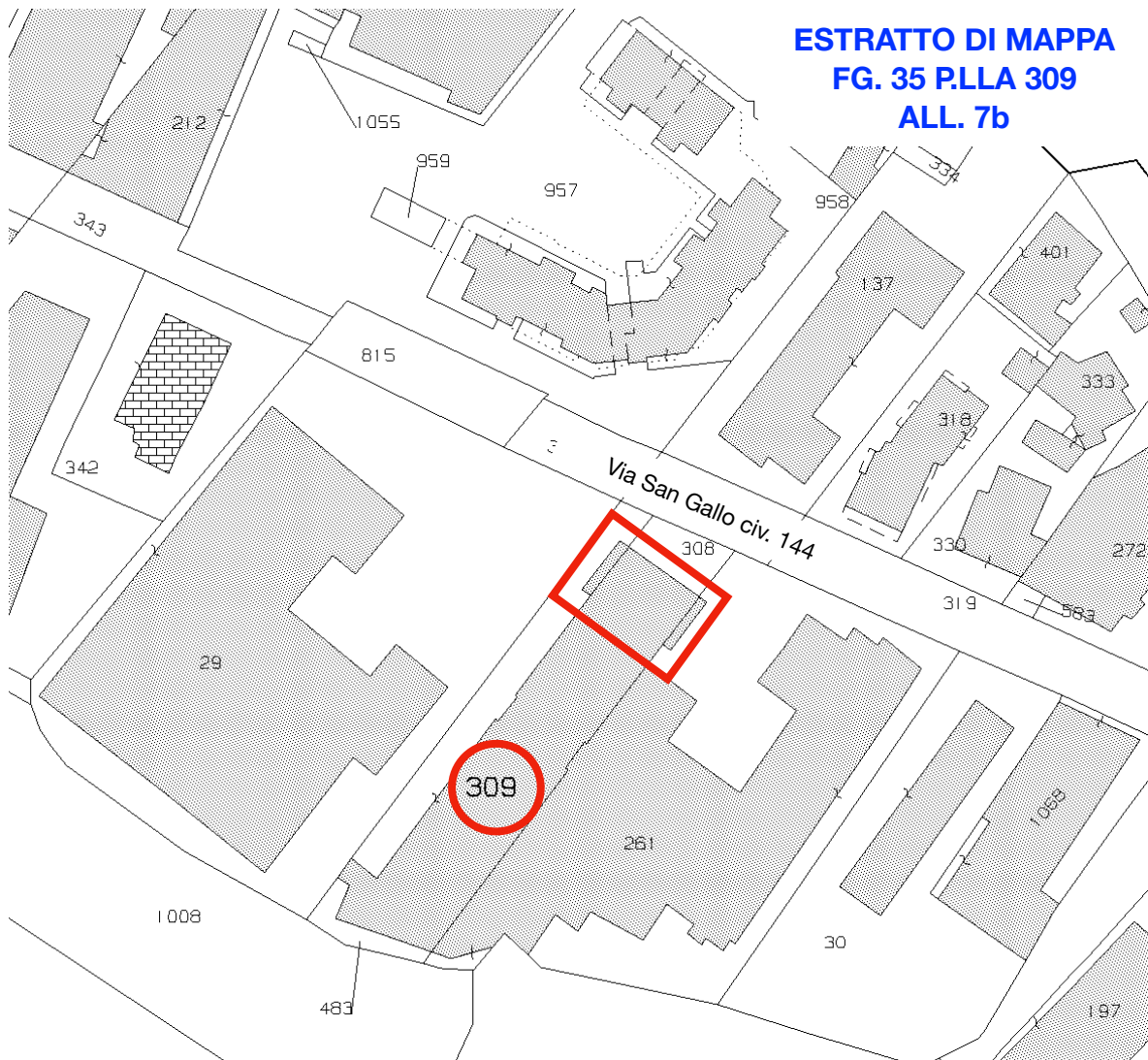
9.

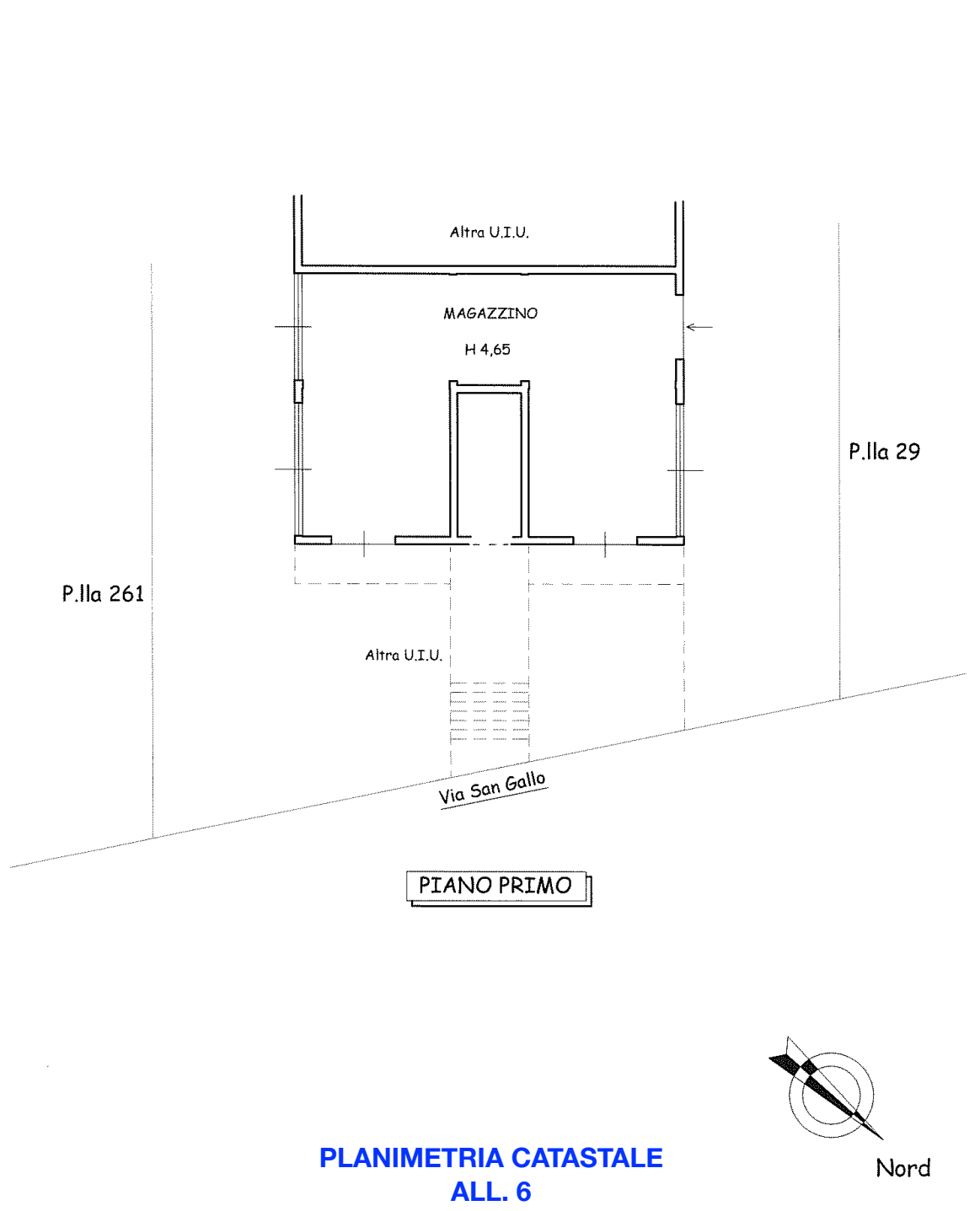
diritto di:

proprietà per 6/84

10.

diritto di: **proprietà per 6/84.**





PLANIMETRIA CATASTALE
ALL. 6

Tab. 1 - IDENTIFICATIVO CATASTALE

COMUNE DI POGGIBONSI (CODICE G752) - VIA SAN GALLO

tipo/fg.		p.la	sub.	cat.	cl.	sup.	cons.	rendita	
F.	35	309	11	C/3	5	158 mq	130 mq.	€	751,96

1.3 - Stima del più probabile valore di mercato

1.3.1 - Criterio di stima

Una stima esprime valori dedotti sulla base di una ricerca di mercato condotta sulla piazza di riferimento, indirizzata a beni oggetto di recente negoziazione, oppure che sono stati oggetto di trattative e/o di investimenti finanziari e che abbiano caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili al bene e alla destinazione d'uso a cui questo è dedicato.

Si ricorda che il più probabile valore di mercato corrisponde nell'estimo a quel valore che una pluralità di operatori economici interessati all'acquisto di beni immobili, senza particolari motivazioni e quindi da considerare imprenditori ordinari, sarebbe disposta a pagare, alla data di stima ed alle condizioni di mercato per ottenerne la proprietà.

La stima rappresenta, per sua caratteristica, un parametro **“oscillante”**.

Questo è ben intuibile se consideriamo che il “prezzo” rappresenta il valore di un bene riferito al momento della sua richiesta e/o transazione; per cui è incardinato temporalmente al momento della redazione della perizia di stima (oggi) e la “stima” rappresenta una previsione di valore, dato dalla comparazione dei prezzi, che si verificherà al momento della transazione; per cui incardinato temporalmente al futuro (domani).

Per individuare beni *comparabili* con il *soggetto* [si precisa, come detto sopra, che le caratteristiche del fabbricato in parola sono assimilabili più ad un immobile con **destinazione a magazzino** (catastalmente un C/2) **piuttosto che ad uno con destinazione laboratorio** (catastalmente un C/3)], sono state ricercate nella zona



tipologie simili che siano state oggetto di compravendita in un arco temporale di 12-18 mesi, così da avere la possibilità di avere dei dati recenti per le analisi di stima.

L'indagine di mercato condotta nella zona mediante interviste ed incontri con operatori economici del settore ha evidenziato un mercato stagnante con pochi (pochissimi) passaggi effettuati, per lo più per riscatti di leasing e trasformazioni societarie.

Riprova della "calma" del mercato è il fatto che il controllo tra le compravendite effettuate in zona ha restituito un unico *comparabile* idoneo, a detta dello scrivente se pur in C/2 catastale, ad essere parametrato con il nostro *soggetto*.

A. compravendita del 12/04/2023, locale ad uso magazzino C/2 sito in Via Gracco del Secco, censito al fg. 35 p.la 12 sub. 22, rogito notaio Alessandra Romeo con sede a Poggibonsi (SI) repertorio 5714/2023, trascritto a Siena il 14/04/2023 al n. 2674 di Reg. Particolare.

1.3.2 - Sistema di stima MCA

Il sistema di stima utilizzato è il metodo del confronto di mercato "**MCA - Market Comparison Approach**": un sistema di equazioni che mettono a confronto gli immobili presi a "comparabili" ed il soggetto da valutare. Il sistema a equazioni afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione della differenza delle loro caratteristiche.

In termini generali il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale:

"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo nelle compravendite di immobili simili"

Con questo sistema è possibile individuare il "**prezzo medio minimo**" delle caratteristiche dei fabbricati comparati e, successivamente con l'analisi dei "**prezzi marginali**" delle



caratteristiche immobiliari esprimere la variazione del prezzo totale di un immobile al variare della caratteristica considerata.

I prezzi marginali misurano l'incremento o la diminuzione del prezzo al variare della caratteristica e rappresentano l'aggiustamento nel MCA.

L'analisi dei prezzi marginali riguarda le caratteristiche quantitative, per le quali esiste un referente nel mercato e nei criteri di stima.

Con tale applicazione si addiviene al valore commerciale €/mq. del segmento di mercato ricercato, il quale moltiplicato per la metratura commerciale del soggetto da stimare ci porta il suo valore medio.

Tale valore viene affinato e armonizzato mediante l'utilizzo e l'applicazione delle **caratteristiche immobiliari qualitative** per individuare il più probabile valore del soggetto.

1.3.3 - Determinazione delle superfici nette, lorde e commerciali del cespite

Al fine di individuare la superficie commerciale, parametro utilizzato per la consistenza di vendita, sono state rilevate le superfici interne comprensive delle eventuali murature (tramezzi e portanti) e le superfici delle murature perimetrali esterne e di confine/comunione con altre unità immobiliari. Queste sono state rilevate con il seguente metodo di misurazione effettuato a circa 1,50 mt. da terra:

- murature interne tramezzi al 100% (non presenti);
- murature interne rompitratta/portanti spessore fino a 50,00 cm. al 100% (non presenti);
- murature perimetrali fino spessore fino a 50,00 cm. al 100%;
- murature di confine/comunione fino alla concorrenza di 25,00 cm.

La superficie così individuata è stata inserita nel calcolo con il metodo parametrico degli indici mercantili per essere rese omogenee nel calcolo complessivo.

Il parametro di conversione trovato tra la superficie calpestabile e la superficie lorda è di circa il 11,50% circa in più, in linea con la tipologia costruttiva, le dimensioni dell'unità e l'anno di fabbricazione del fabbricato ([rilievo all. 13a](#), [13b](#), [13c](#), [13d](#), [13e](#)).



Tab. 2 - riepilogo superfici lorde e commerciali

UNITÀ IMM.	TIPOLOGIA	DEST. USO	MQ. NETTI	RAPP. MERC.	MQ. CONVENZ.	INCR. SUP. LORDA	MQ. SUP. COMM.
Magazzino	principale	magazzino	130,00	1,00	130,00		
		Totale mq.	130,00		130,00	11,50%	144,95
		arrotondato a mq.					145,00

1.3.4 - Determinazione valore in ordinarietà di mercato soluzione sistema di stima MCA (Al. 9)

La soluzione del sistema di stima secondo il procedimento dell'MCA allegato

- TAB. A - INDICI MERCANTILI
- TAB. B - COMPARABILE PER VIA SAN GALLO MAGAZZINO/LABORATORIO
- TAB. C - DETERMINAZ. PREZZO MEDIO MINIMO
- TAB. D - ANALISI PREZZI MARGINALI
- TAB. E - VALUTAZIONE COMPARABILI E STIMA DEL SOGGETTO

porta al più probabile valore del cespite in ordinarietà di mercato di

$V_1 = \text{€}. 50.750,00$ (Euro cinquantamilasettecentocinquanta/00).

1.3.5 - Sistema di stima per capitalizzazione del reddito e determinazione valore di mercato

Stante la tipologia di mercato che non riscontra molta dinamicità per compravendite nel segmento ricercato, si procede ad effettuare un ulteriore valutazione mediante il sistema per “**capitalizzazione dei redditi**” secondo la formula

$$V = R/i$$

dove

V è il valore cercato;





Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SIENA

Comune: POGGIBONSI

Fascia/zona: Periferica/ABITATIVA SEMIPERIFERICA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	1150	1500	L	5	7,2	L
Magazzini	NORMALE	310	435	L	1,4	2,2	L
Negozi	NORMALE	1350	1900	L	6,2	9	L
Pensioni e assimilati	NORMALE	1150	1500	L	5,1	7,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:



R è il reddito prodotto dal bene;

i è il saggio di capitalizzazione

Riferendosi per questa tipologia di stima ai valori riscontrati sul mercato dall'Agenzia delle Entrate è possibile individuare al **primo semestre del 2024 - tipologia: magazzini** i seguenti dati (vedi estratto Agenzia delle Entrate):

Pertanto abbiamo reddito e prezzo unitari:

$$\text{€./mq.} \frac{(1,40+2,20) \times 12}{(310+435)} = \frac{21,60}{372,50} = \mathbf{5,8\% \text{ saggio capitalizzazione}}$$

$$R = \text{€. } 1,80 \times 12 \times 145 \text{ mq.} = \text{€. } 3.132,00$$

Applicando la formula **V = R/i** si ottiene:

$$\mathbf{V_2 = \text{€. } 3.132,00/0,058 = \text{€. } 54.000,00 \text{ (Euro cinquantaquattromila/00)}}$$

Effettuando la media tra i due valori ricavati **(V1+V2)/2** si ottiene quale **più probabile valore di stima in ordinarietà di mercato**:

$$\text{€. } (50.750,00 + 54.000,00)/2 = \text{€. } 104.750,00/2 =$$

$$\mathbf{\text{€. } 52.375,00 \text{ (cinquantaduemilatrecentosettantacinque/00)}}$$

2.0 - Risposta al quesito n. 2: *accerti la sua comoda divisibilità secondo le quote di proprietà dei condividenti*



In relazione alla divisibilità secondo le quote dei condividenti si precisa che l'unità immobiliare caduta in successione **non consente una sua divisibilità "edilizia"**, in quanto il cespite non ha le caratteristiche dimensionali e distributive per assolvere a questo scopo.

È possibile, altresì, procedere all'attribuzione ad uno dei condividenti, qualora ve ne sia uno interessato alla sua attribuzione, e prevedere i relativi conguagli in denaro agli altri aventi titolo. In via "tabellare" questo è indicato in risposta al quesito n. 3, dove la tabella redatta tiene conto dei vari conguagli a seconda della futura attribuzione del cespite.

Ovvero, in mancanza di un interesse diretto da parte di uno dei condividenti, si dovrà procedere all'alienazione del fabbricato, con la distribuzione del ricavato in base alle legittime quote di ognuno cadute in successione.

3.0 - Risposta al quesito n. 3: *in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'uno o all'altro dei condividenti secondo le rispettive quote di comproprietà*

Non è possibile, come indicato al punto 2, riuscire a dividere il cespite per frazionamento edilizio e procedere alla sua attribuzione per quote di successione composte in parte da immobile e in parte da conguagli in denaro.

In via tabellare si è proceduto ad effettuare una attribuzione a rotazione ad ognuno dei condividenti valutando i rispettivi conguagli spettanti agli altri aventi titolo.

Ordinarietà di mercato - La tabella allegata alla presente perizia ([all. 10](#)), che si riporta anche di seguito per dare continuità alla lettura, individua il valore delle quote spettanti ai vari condividenti in base alla "rotazione" dell'attribuzione del cespite caduto in successione.



All. 10 - Tab. 3 - Ipotesi di divisione/attribuzione ordinarietà di mercato										
valore cespite	Soluz. 1	Soluz. 2	Soluz. 3	Soluz. 4	Soluz. 5	Soluz. 6	Soluz. 7	Soluz. 8	Soluz. 9	Soluz. 10
52.375 €	attrib.	8.729 €	8.729 €	8.729 €	8.729 €	8.729 €	8.729 €	8.729 €	8.729 €	8.729 €
52.375 €	8.729 €	attrib.	8.729 €	8.729 €	8.729 €	8.729 €	8.729 €	8.729 €	8.729 €	8.729 €
52.375 €	3.741 €	3.741 €	attrib.	3.741 €	3.741 €	3.741 €	3.741 €	3.741 €	3.741 €	3.741 €
52.375 €	8.729 €	8.729 €	8.729 €	attrib.	8.729 €	8.729 €	8.729 €	8.729 €	8.729 €	8.729 €
52.375 €	3.741 €	3.741 €	3.741 €	3.741 €	attrib.	3.741 €	3.741 €	3.741 €	3.741 €	3.741 €
52.375 €	3.741 €	3.741 €	3.741 €	3.741 €	3.741 €	attrib.	3.741 €	3.741 €	3.741 €	3.741 €
52.375 €	3.741 €	3.741 €	3.741 €	3.741 €	3.741 €	3.741 €	attrib.	3.741 €	3.741 €	3.741 €
52.375 €	3.741 €	3.741 €	3.741 €	3.741 €	3.741 €	3.741 €	3.741 €	attrib.	3.741 €	3.741 €
52.375 €	3.741 €	3.741 €	3.741 €	3.741 €	3.741 €	3.741 €	3.741 €	3.741 €	attrib.	3.741 €
52.375 €	3.741 €	3.741 €	3.741 €	3.741 €	3.741 €	3.741 €	3.741 €	3.741 €	3.741 €	attrib.
implessivi	43.646 €	43.646 €	48.634 €	43.646 €	48.634 €	48.634 €	48.634 €	48.634 €	48.634 €	48.634 €



4.0 - Risposta al quesito n. 4: *accerti se l'immobile sia in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presenti i requisiti che ne consentano la commerciabilità nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali*

4.1. - Accesso agli atti e reperimento titoli edilizi

In relazione a questo punto, per dare risposta al quesito posto, lo scrivente ha effettuato accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Poggibonsi in data 18/07 e 06/08 u.s. al fine di reperire i vari titoli edilizi inerenti il fabbricato oggetto di successione.

La documentazione reperita in atti indica che il fabbricato è stato costruito in forza della **Licenza Edilizia n. 3950 del 15/03/1967**, di cui alla domanda del 23/02/1967 prot. 1495 del 24/02/1967 per *“esecuzione di un fabbricato adibito a laboratorio industriale al piano terreno ed a appartamenti per civile abitazione ai piani 1° e 2° da eseguirsi in Via San Gallo”*. Richiedenti

I-procedimenti collegati sono stati i seguenti:

- Parere Favorevole della Soprintendenza prot. 4228 del 27/01/1967;
- Parere Favorevole della Commissione Edilizia del 10/03/1967;
- Inizio Lavori 12/06/1967, prot. 4477 del 15/06/1967;
- Certificato di Agibilità n. 16 del 22/05/1968 per 1 magazzino ed 1 laboratorio oltre servizi accessori (sup. coperta 461,00 mq);
- Certificato di collaudo opere in c.a. del 14/03/1968.

In data 06/10/1967, prot. 7429 del 07/06/1967, a seguito della vendita da parte dei sig.ri
di porzione del fabbricato in costruzione, la
Licenza Edilizia 3950/1967 viene in parte sdoppiata per la realizzazione di appartamenti residenziali al piano primo e piano secondo di detto stabile.

In data 20/09/1968 il sig. _____ acquista dai sig.ri _____ il
magazzino di circa mq. 130,00 (128,50 mq.) posto al piano terra costruito unitamente al
laboratorio adiacente, posto sul retro, con Licenza Edilizia 3950/1967 e munito di agibilità
n. 16 del 22/05/1968.

La divisione interna che separa il magazzino dalla restante parte del laboratorio



industriale, formando due unità immobiliari distinte, non risulta presente in atti presso il Comune di Poggibonsi, benché questa sia stata verosimilmente realizzata durante il periodo della costruzione del fabbricato.

Stesso dicasi per la non realizzazione delle tramezzature di progetto all'interno dell'unità a magazzino, oltreché per le aperture esterne e per l'apparato delle facciate che differiscono dal progetto originario, ma che non sono state oggetto di modifiche successive.

Inoltre, non risultano mai evidenziate nei progetti le sistemazioni esterne relative al resede prospiciente Via San Gallo.

Si sottolinea, comunque, che tutto questo è avvenuto in seno alla costruzione originaria del fabbricato 1967/1968, come si può evincere anche dalla planimetria allegata all'atto di compravendita a rogito notaio Franco Bernardini di Poggibonsi Rep. n. 4082 del 20/09/1968.

Successivamente a tale data non risultano agli atti ulteriori pratiche edilizie a valere su detta unità immobiliare.

In data 14/10/2010, con prot. 29372, risulta depositata la **Richiesta di Accertamento di Conformità P.E. 10/0810** per *"Difformità interne ed esterne a locale ad uso laboratorio artigianale"* in Via San Gallo civ. 150 al P.T., richiedente ;

- Parere Edilizia Privata negativo: Intervento non ammissibile perché non risulta verificata la doppia conformità.

Tale Accertamento di Conformità in sanatoria interessava la demolizione delle tramezzature interne che costituivano gli uffici, lo spogliatoio ed i locali igienici, oltre le tramezzature che costituivano il locale esposizione rispettivamente a sinistra e a destra del corpo scala centrale, oltreché la muratura che separava il locale caldaia.

Inoltre interessava i tamponati dei passaggi che mettevano in comunicazione l'ufficio ed il locale esposizione con il corpo scala centrale di servizio ai piani primo e secondo delle residenze ed il frazionamento con la realizzazione della muratura di divisione con il laboratorio contiguo (di altra proprietà).

In esterno, sul fronte principale a nord-est, si evidenzia la modifica delle finestre a nastro presenti nel progetto concessionato, le quali oggi risultano trasformate in due porte.



Sui fronti laterali le aperture risultano modificate:

- a nord-ovest al posto delle due finestre a nastro, presenti nel progetto concessionato, risultano realizzate una porta ed una finestra a nastro più alta, in parte tamponata con un pannello opaco;
- a sud-est le finestre a nastro presenti nel progetto concessionato risultano modificate in quanto realizzate più alte e in parte tamponate con un pannello opaco.

4.2 - Conformità urbanistico-edilizia e catastale

URBANISTICA e EDILIZIA - Oltre a quanto sopra indicato in merito alle difformità di cui all'Accertamento di Conformità, l'intero fabbricato, a fronte del rilievo eseguito sugli interni e sugli esterni, risulta avere un'altezza in gronda di circa 11,20 ml., contro i 10,60 ml. presenti nel progetto concessionato del 1967.

Dagli elaborati grafici presenti agli atti relativi alla sezione il magazzino al piano terra aveva un'altezza interna dichiarata di 4,00 ml.

Contrariamente, in seguito a quanto verificato sul posto, l'altezza interna al solaio risulta avere una misura di circa ml. 4,60-4,65.

Pertanto i 60,00 cm. circa realizzati in più rispetto al progetto concessionato sembrerebbero derivare dalla maggior altezza realizzata nell'unità immobiliare al piano terra, oggetto di perizia.

Tale incremento di altezza genera contemporaneamente un aumento di volume dell'intero stabile ([all. 14](#))

Per cui, alla luce di quanto indicato sopra, nonostante che le opere in difformità risultino realizzate in coevo durante la costruzione originaria dell'immobile, compreso l'aumento di altezza come verificabile dalla planimetria allegata al suddetto atto di compravendita, si può asserire che **il fabbricato non risulta conforme sotto l'aspetto urbanistico-edilizio**.

Inoltre, dato che il compendio insiste in un'area sottoposta a vincolo di cui al Decreto Lgs. 42/2004 e s.m.i. ed istituito con D.M. 06/04/1965 G.U. 108 del 1965 con motivazione del vincolo: *"... le colline predette hanno notevole interesse pubblico perché formano una serie di quadri naturali d'incomparabile bellezza, offrendo inoltre numerosi punti di vista*



accessibili al pubblico dai quali sono godibili tali bellezze nonché le visioni panoramiche dei nuclei monumentali circostanti l'abitato del comune di Poggibonsi" e che il fabbricato è stato interessato da un aumento di volume che eccede le tolleranze indicate dalla normativa, **allo stato attuale non risulta procedibile la sanatoria sotto l'aspetto dell'Accertamento della Compatibilità Paesaggistica.**

CATASTO - In relazione alle risultanze catastali è possibile asserire che la planimetria depositata in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio (ex-catasto) è conforme allo stato dei luoghi e le piccole differenze/imperfezioni di graficismo non necessitano di aggiornamenti catastali in quanto non modificano la rendita catastale.

4.3 - Commerciabilità del bene

Ad opinione dello scrivente il bene immobile caduto in successione, ed oggetto della presente relazione peritale, conserva i requisiti della commerciabilità tenuto conto che la costruzione originaria è dotata di:

- I. titolo edilizio che ne ha legittimato l'edificazione di cui alla Licenza Edilizia del 15/03/1967;
- II. Inizio Lavori 12/06/1967, prot. 4477 del 15/06/1967;
- III. Certificato di Agibilità n. 16 del 22/05/1968 per 1 magazzino ed 1 laboratorio oltre servizi accessori;
- IV. conformità catastale allo stato dei luoghi.

Tale principio trova riferimento nell'abbondante giurisprudenza della Cassazione Civile tra cui la n. 23394/2023 e la n. 30425/2022, oltreché con la sentenza a Sezioni Unite 8230/2019. La Corte di Cassazione ha stabilito che:

"... omissis ... la nullità comminata dall'art. 46 d.P.R. n. 380 del 2001 e dagli art. 17 e 40 l. n. 47 del 1985 va ricondotta nell'ambito del 3° comma dell'art. 1418 c.c., di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come nullità «testuale», con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie



di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile, titolo che, tuttavia, deve esistere realmente e deve esser riferibile, proprio, a quell'immobile; pertanto, in presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato"

Resta inteso, ovviamente, che sarà opportuno corredare il contratto di compravendita dall'elenco delle difformità e/o variazioni (essenziali e non) così da evidenziare al futuro acquirenti le cause e tipologia di abusi e renderlo pienamente edotto.

4.3.1. - DECREMENTO DEL VALORE PER DIFFORMITÀ E/O VARIAZIONI E NUOVO VALORE DI MERCATO

Tale problematica genera di per sé un "*minus-valore*" che dovrà necessariamente essere detratto dal valore di stima individuato al punto 1.3.4 che precede.

Tale **decremento**, tenuto conto delle problematiche in essere sul fabbricato, le difficoltà per procedere alle regolarizzazioni, il fatto che alcune difformità risultino non sanabili con l'attuale normativa, i costi inerenti gli oneri comunali, ecc., può essere quantificato nel **25,00% del valore di stima suddetto**.

N.B.: Alla luce di questo è necessario riformulare la risposta al quesito 1 ricalcolando il più probabile valore di mercato al netto delle difformità/variazioni riscontrate, per cui abbiamo:

VALORE DI MERCATO A SEGUITO DEL DECREMENTO			
Media valore di stima	% Decremento diffor. urbanistiche	Decremento	più probabile valore di mercato
52.375,00 €	-25,00%	-13.093,75 €	39.281,25 €
arrotondato discrezionalmente a			39.300,00 €

EURO TRENTANOVEMILATRECENTO/00



5.0 - Risposta al quesito n. 5: *verificare se una delle parti voglia procedere all'acquisto dell'immobile o se vi siano terzi interessati all'acquisto del bene.*

Durante le attività peritali e gli incontri svolti non è stato possibile verificare quanto richiesto dal presente quesito, in quanto in attesa di avere informazioni e riferimenti in merito alla conformità urbanistico-edilizia e catastale.

Si ritiene che quanto sopra possa eventualmente essere manifestato nei 15 giorni a disposizione delle Parti per poter far pervenire le proprie osservazioni allo scrivente CTU. Le eventuali indicazioni in merito saranno eventualmente riportate puntualmente nell'elaborato finale.

Alla luce del decremento dovuto alle difformità/variazioni riscontrate si aggiorna anche la tabella per il progetto di divisione mediante attribuzione del cespite e conguaglio in denaro per gli altri condividenti ([all. 11](#)):



All. 11 - Tab. 3 - Ipotesi di divisione/attribuzione con decremento per abusi										
valore cospite	Soluz. 1	Soluz. 2	Soluz. 3	Soluz. 4	Soluz. 5	Soluz. 6	Soluz. 7	Soluz. 8	Soluz. 9	Soluz. 10
39.300 €	attrib.	6.550 €	6.550 €	6.550 €	6.550 €	6.550 €	6.550 €	6.550 €	6.550 €	6.550 €
39.300 €	6.550 €	attrib.	6.550 €	6.550 €	6.550 €	6.550 €	6.550 €	6.550 €	6.550 €	6.550 €
39.300 €	2.807 €	2.807 €	attrib.	2.807 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €
39.300 €	6.550 €	6.550 €	6.550 €	attrib.	6.550 €	6.550 €	6.550 €	6.550 €	6.550 €	6.550 €
39.300 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	attrib.	2.807 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €
39.300 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	attrib.	2.807 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €
39.300 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	attrib.	2.807 €	2.807 €	2.807 €
39.300 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €
39.300 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	attrib.	2.807 €	2.807 €
39.300 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	attrib.	2.807 €
39.300 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	2.807 €	attrib.
riplessivi	32.750 €	32.750 €	36.493 €	32.750 €	36.493 €	36.493 €	36.493 €	36.493 €	36.493 €	36.493 €



5.1 - Soluzioni di divisione

In sintesi abbiamo le seguenti soluzioni di divisione:

1. **Attribuzione** del cespite ad _____ per un valore di **€. 39.300,00**

Conguagli per altri dividendi da avere da _____

a)

2. **Attribuzione** del cespite ad _____ per un valore di **€. 39.300,00**

Conguagli per altri dividendi da avere da _____



3. **Attribuzione** del cespite ad _____ per un valore di **€. 39.300,00**
Conguagli per altri condividenti da avere da _____

4. **Attribuzione** del cespite ad _____ per un valore di **€. 39.300,00**
Conguagli per altri condividenti da avere da _____



5. **Attribuzione** del cespite ad _____ per un valore di **€. 39.300,00**
Conguagli per altri condividenti da avere da _____

6. **Attribuzione** del cespite ad _____ per un valore di **€. 39.300,00**
Conguagli per altri condividenti da avere da _____



7. **Attribuzione** del cespite ad _____ per un valore di **€. 39.300,00**
Conguagli per altri condividenti da avere da _____

8. **Attribuzione** del cespite ad _____ per un valore di **€. 39.300,00**
Conguagli per altri condividenti da avere da _____



9. **Attribuzione** del cespite ad _____ per un valore di **€. 39.300,00**
Conguagli per altri condividenti da avere da _____

10. **Attribuzione** del cespite ad _____ per un valore di **€. 39.300,00**
Conguagli per altri condividenti da avere da _____



Disposizioni ulteriori indicate dal Giudice

a) disposto che il CTU non possa acquisire ed avvalersi di documenti non prodotti senza il consenso delle parti;

Nel corso delle attività peritali non sono stati acquisiti documenti non prodotti in atti.

b) incaricato il CTU di tentare la conciliazione della lite;

Nel corso delle attività peritali, durante la riunione del 25/10/2024 presso lo studio del
, lo scrivente ha introdotto l'argomento in oggetto, ma data la criticità
relativa alla posizione urbanistico-edilizia del fabbricato è stato deciso di rimandare questa
eventualità successivamente alla stesura della relazione preliminare.

c) disposto che il CTU, raccolte le osservazioni degli eventuali CTP, anche in forma scritta, comunichi a questi la bozza di relazione entro 90 giorni dall'inizio delle operazioni peritali, che i CCTTPP facciano pervenire le loro osservazioni nei successivi 15 giorni e che il CTU depositi la relazione finale, tenendo conto e rispondendo alle osservazioni dei CCTTPP, negli ulteriori 15 giorni.

In merito a questo lo scrivente CTU ha trasmesso l'elaborato preliminare alle Parti in data 06/11/2024 in ossequio alle scadenze stabilite.

A conclusione dell'incarico affidatomi, resto a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e/o adempimenti.

Siena 06/12/2024

In fede
arch. Sandro Senni
(firmato digitalmente ai sensi di legge)



Allegati:

-  All. 001 Verbale 01 del 10_06_24.pdf
-  All. 002 Verbale 02 del 25_10_24.pdf
-  All. 003 Titolo prov.
-  All. 004 VAF fg. 35 p.la 309 sub.11 Poggibonsi.pdf
-  All. 005 VSF fg. 35 p.la 309 sub.11 Poggibonsi.pdf
-  All. 006 PLN_FGL 35 PART 309 SUB 11 Poggibonsi.pdf
-  All. 007a Elenco immobili fg. 35 p.la 309.pdf
-  All. 007b EdM fg. 35 p.la 309 Poggibonsi.pdf
-  All. 008 VAF fg. 35 p.la 308 Poggibonsi.pdf
-  All. 009 STIMA_MCA_833_2021.pdf
-  All. 010 Attribuzione in quote 833_2021 ordinario.pdf
-  All. 011 Attrib. in quote 833_2021 decremento.pdf
-  All. 012 doc. fotografica 833_2021.pdf
-  All. 013a rilievo pianta.pdf
-  All. 013b rilievo prosp. n-e.pdf
-  All. 013c rilievo prosp. n-o.pdf
-  All. 013d rilievo prosp. s-e.pdf
-  All. 013e rilievo sez. A-A'.pdf
-  All. 014 Sovrapp. concessionato_rilievo.jpg
-  All. 015 Tribunale di Siena proc 8332021 invio elaborato preliminare di CTU.pdf
-  All. 016 ACCETTAZIONE Tribunale di Siena proc 8332021 invio elaborato preliminare di CTU.pdf
-  All. 017 CONSEGNA Tribunale di Siena proc 8332021 invio elaborato preliminare di CTU.pdf
-  All. 018 CONSEGNA Tribunale di Siena proc 8332021 invio elaborato preliminare di CTU.pdf
-  All. 019 CONSEGNA Tribunale di Siena proc 8332021 invio elaborato preliminare di CTU.pdf



INDICE

Parti in causa	pag. 02
Assunzione incarico e quesiti del Giudice	pag. 03
Premesse	pag. 04
1.0 Quesito 1 -	pag. 05
1.1 Descrizione generale del compendio	pag. 05
1.2 Individuazione catastale	pag. 09
1.3 Stima del valore di mercato	pag. 12
2.0 Quesito 2	pag. 18
3.0 Quesito 3	pag. 18
4.0 Quesito 4	pag. 20
4.1 Accesso atti	pag. 20
4.2 Conformità	pag. 22
4.3 Commerciabilità	pag. 23
4.3.1 Decremento valore mercato per difformità/variazioni e nuovo valore di mercato	pag. 24
5.0 Quesito 5	pag. 25
5.1 Soluzioni di divisione	pag. 27
Disposizioni ulteriori indicate dal Giudice	pag. 32
Allegati	pag. 33

