

**GEHOME**  
SOCIETA' TRA PROFESSIONISTI S.r.l.  
David Bendinelli – Alessio Rocchi

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PISA

PROCEDURA R.G. 55/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Integrazione perizia depositata in data 12.05 u.s.

Promossa da Banco BPM spa

Contro

Oggetto: *Precisazioni perizia consulenza tecnica di Ufficio procedura N.55/2022, in relazione alla conformità edilizia - urbanistica.*

Preg. mo Giudice,

A seguito delle richieste sostenute dalle parti e sollecitate dalla ultima comunicazione, vengo qui di seguito a riportare in estratto quanto descritto all'interno della perizia, per poi approfondire con ulteriore interpretazione relativa ai difetti di conformità urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto.

...omissis...

Per quanto sopra detto dovrà essere valutata la possibilità di richiedere l'Accertamento di Conformità in Sanatoria (Art. 209 L.R. 65/2014) oppure il ricorso al Permesso di Costruire in Sanatoria. Tuttavia, **dovrà essere valutata la possibilità di incremento del carico urbanistico effettuata senza titoli**, per la quale è necessaria una **valutazione approfondita** ed il rilascio di permessi da parte del Comune; nel caso in cui non fosse possibile dovrà essere comunque **ripristinato lo stato legittimo**, di cui al Permesso di Costruire del 2007.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**GEHOME**  
**SOCIETA' TRA PROFESSIONISTI S.r.l.**  
 David Bendinelli – Alessio Rocchi



Valore di stima: € 275.100,00

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Immobile occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura	20,00	%
Oneri per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale	10000,00	€
Oneri per eventuali sanatoria per addizioni volumetriche e/o rimessa in pristino	5,00	%

Valore finale di stima: € 168.815,00

...omissis...

Premesso che il Sottoscritto ritiene di avere sottolineato e descritto le difformità riscontrate all'interno della perizia,

considerato quanto indicato in relazione alla **eventuale regolarizzazione** e alla **rimessa in pristino** delle opere non sanabili,

si ritiene opportuno specificare che le eventuali analisi tecniche aggiuntive dovrebbero riguardare nella fattispecie le caratteristiche strutturali (analisi dal punto di vista normativo sismica e relativa regolarizzazione/adeguamento con opere), gli adeguamenti in sicurezza della copertura per accessi e future manutenzioni (linee vita), le analisi dal punto di vista dell'efficienza energetica e dal punto di vista della norma in tema di acustica, richieste di Legge. Si viene a specificare che questo tipo di prestazioni non vengono richieste dalla perizia in oggetto, che deve evidenziare i costi per la regolarizzazione o i valori di deprezzamento delle opere non sanabili, per giungere ad un probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima allo stato attuale.

In conclusione, è bene specificare nuovamente che non è possibile alla data odierna riuscire a quantificare in maniera certa ed inequivocabile i costi totali, ad oggi ipotizzati, poiché come indicato tra le prestazioni tecniche dovute ai fini della verifica puntuale, oltre al quadro normativo tecnico complesso e l'interpretazione degli Uffici preposti, non permettono di effettuare le dette analisi.



**DEHOME**  
SOCIETA' TRA PROFESSIONISTI S.r.l.  
David Bendinelli – Alessio Rocchi



*Certo di aver compiuto le operazioni come richiesto e di aver adempiuto all'incarico conferito, rimango a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.*

Pisa, 29/11/2023

Il Ctu – Geom. Bendinelli David

