

TRIBUNALE CIVILE DI PISTOIA

III.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. ssa Nicoletta Curci

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 82/2023

promossa da



contro

**Oggetto: CHIARIMENTI**

In relazione alle richieste di chiarimenti formulate dal G.E. all'udienza del 07.03.2024:

- a) *precisi il perito se, alla luce del Regolamento Urbanistico del Comune di Ponte Buggianese, tenuto conto della sua attuale estensione (inclusiva della porzione sottratta per realizzare il collegamento con l'unità immobiliare sottostante), l'unità immobiliare attinta dal pignoramento possa ritenersi abitabile e, solo in caso negativo, in quale misura ciò incida sul valore di mercato del bene;*
- b) *quantifichi i costi da sostenersi per rendere l'unità immobiliare strutturalmente e impiantisticamente autonoma;*
- c) *se del caso, rivisiti all'esito il valore finale di stima già indicato nell'elaborato.*

il sottoscritto esperto stimatore precisa quanto segue.

- a) Con la pratica edilizia S.C.I.A. 224/2020 del 17.11.2020 l'unità oggetto della presente procedura (sub 8) è stata unita a quella sottostante (sub 6) a formare un unico alloggio. L'art.23 comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo del Comune di Ponte Buggianese stabilisce il Limite dimensionale dei nuovi alloggi:
- “Al fine di non compromettere le caratteristiche tipologiche degli insediamenti urbani e rurali, di garantire adeguate condizioni di abitabilità degli alloggi e per contenere il carico urbanistico derivante dalle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, i nuovi alloggi risultanti sia da interventi sul patrimonio edilizio esistente che da interventi di nuova edificazione dovranno rispettare i seguenti limiti dimensionali:***
- mq. 55 di superficie utile (SU) per gli interventi ubicati nel territorio urbanizzato;
 - mq. 65 di superficie utile (SU) per gli interventi ubicati nel territorio rurale.”



Secondo il DPGRT 39/R/2018 Regolamento in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, la Superficie Utile (SU) è definita come la **"Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto delle superfici accessorie (SA) e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre."**

In conseguenza di ciò non risulta possibile ripristinare la situazione precedente creando due distinte unità a destinazione residenziale in quanto il bene in oggetto ha una superficie utile di mq.46, inferiore a quella minima richiesta dalla norma di mq.55. Ne consegue, quindi, che la divisione in due unità immobiliari potrà essere effettuata ma solo contestualmente ad un cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale per entrambe le unità.

b) Ipotizzando di rendere nuovamente autonome le due unità e non avendo un progetto esecutivo a cui far riferimento per la redazione di un computo metrico estimativo, il sottoscritto elenca di seguito i costi di massima che dovranno essere sostenuti per l'unità oggetto di pignoramento sulla base della propria esperienza professionale. Il sottoscritto ha ipotizzato di non ripristinare l'impianto del gas metano (eliminando così una delle utenze) prevedendo un impianto di riscaldamento elettrico tramite termoconvettori, un impianto elettrico in canalina estema, boiler elettrico per la fornitura di acqua calda sanitaria, nuova tubazione per adduzione acqua potabile. Di seguito i costi da sostenere:

DESCRIZIONE	UNITA' MISURA	QUANTITA'	COSTO UNITARIO	TOTALE
ONERI DI URBANIZZAZIONE	mq	161,90	6,49 €/mq	€ 1.050,70
COSTO DI COSTRUZIONE (7%)	mq	46,00	101,28 €/mq	€ 326,12
ONERI PROFESSIONALI	A corpo	1,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
SMONTAGGIO SCALA INTERNA	A corpo	1,00	€ 500,00	€ 500,00
RIPRISTINO SOLAIO E PAVIMENTO	mq	4,00	150 €/mq	€ 600,00
REALIZZAZIONE DI IMPIANTO ELETTRICO IN CANALINA ESTERNA	A corpo	1,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00
FORNITURA E POSA DI TERMOCONVETTORE ELETTRICO	cad	3,00	€ 300,00	€ 900,00
REALIZZAZIONE DI NUOVO IMPIANTO IDROSANITARIO COMPRESIVO DI ASSISTENZE MURARIE	A corpo	1,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
FORNITURA E POSA DI BOILER ELETTRICO PER LA FORNITURA DI ACQUA CALDA SANITARIA	A corpo	1,00	€ 350,00	€ 350,00
REALIZZAZIONE DI NUOVA TUBAZIONE PER ACQUA POTABILE DAL CONTATORE ALL'INGRESSO DELL'UNITA' IMMOBILIARE	A corpo	1,00	€ 750,00	€ 750,00
			TOTALE	€ 12.976,82
			TOTALE ARROTONDATO	€ 13.000,00

c) In conseguenza di quanto detto precedentemente la stima dell'immobile oggetto della procedura deve essere rivista considerando la nuova destinazione d'uso DIREZIONALE. Vista la scarsa reperibilità di immobili in vendita ad uso ufficio nella zona dove è ubicato il bene in oggetto, lo scrivente ritiene di dover utilizzare per la determinazione del valore

dell'immobile il metodo di capitalizzazione del reddito.

Non essendo stato possibile reperire contratti di locazione relativi ad immobili comparabili nella stessa zona di quello oggetto di stima, il sottoscritto ha ritenuto di utilizzare le quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate che per UFFICI in uno stato conservativo NORMALE indica valori di locazione €/mqx mese compresi tra 5,4 e 6,6 (allegato 01). Considerando l'ottimo stato di manutenzione del bene lo scrivente ha preso come valore di riferimento quello massimo. Dall'analisi delle informazioni acquisite, tenuto conto dell'ubicazione e della destinazione d'uso non residenziale dell'immobile, delle sue dimensioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'attuale andamento del mercato immobiliare si ritiene congruo applicare un saggio di capitalizzazione pari al 6%. Ne consegue che:

DESTINAZIONE D'USO: UFFICIO

SUPERFICIE LORDA: mq 64,65

VALORE LOCAZIONE: €/mq 6,6

REDDITO ANNUO: $64,65 \times 6,6 \times 12 = € 5.124$

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE: 6%

VALORE DI MERCATO: $5.124/0,06 = € 85.400$

Considerando che O.M.I. (Agenzia delle Entrate) individua in 1.250,00 €/mq (allegato 01) il valore di mercato massimo di immobili destinati ad ufficio in uno stato conservativo NORMALE nella stessa zona di quello oggetto della presente perizia si ottiene:

DESTINAZIONE D'USO: UFFICIO

SUPERFICIE LORDA: mq 64,65

VALORE UNITARIO: €/mq 1.250

VALORE DI MERCATO: $64,65 \times 1.250 = € 80.813$

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato il sottoscritto ritiene di applicare il valore medio ottenuto dai due metodi:

VALORE MEDIO: $(85.400 + 80.813)/2 = € 83.107$

VALORE UNITARIO: $83.107/64,65 = €/mq 1.285$

A tale valore devono essere sottratti i costi per rendere nuovamente autonoma l'unità immobiliare con il relativo cambio di destinazione d'uso:

VALORE MEDIO: € 83.107

COSTI DA SOSTENERE: € 13.000

VALORE DI MERCATO: € 70.107

VALORE UNITARIO: $70.107/64,65 = €/mq 1.084,40$

Si ottiene quindi che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è pari a € 70.107.

Anche il valore dei posti auto, essendo pertinenze del bene in oggetto, dovrà essere rivisto sulla base del nuovo valore unitario (€/mq 1.285). Considerando che il diritto pignorato corrisponde ai 16/18 della piena proprietà si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'intero lotto risulta il seguente:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTE IN VENDITA	TOTALE
BENE N.1 - UFFICIO	64,65	1.084,40	70.107,00	16/18	62.395,00
BENE N.2 - POSTO AUTO	4,50	1.285,00	5.783,00	16/18	5.147,00
BENE N.2 - POSTO AUTO	4,50	1.285,00	5.783,00	16/18	5.147,00
BENE N.2 - POSTO AUTO	3,75	1.285,00	4.819,00	16/18	4.289,00
VALORE DI STIMA					76.978,00

Ringraziando per la fiducia accordata, resto a disposizione per fornire eventuali ulteriori chiarimenti che la S.V. riterrà necessari.

Allegati

1. Quotazioni O.M.I.

Pistoia, 6 Aprile 2024

Il perito estimatore incaricato

Arch. Fabio Tridenti





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PISTOIA

Comune: PONTE BUGGIANESE

Fascia/zona: Suburbana/CASABIANCA, ALBINATICO, PONTE ALLA GUARDIA

Codice zona: E1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1100	1250	L	5,4	6,6	L
Stampa							

Spazio disponibile per annotazioni

ASTE GIUDIZIARIE®



Legenda

ASTE GIUDIZIARIE®

