
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

INTEGRAZIONE DI PERIZIA

02/10/2023



ex art. 568 c.p.c. Ing. Vienni Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2023 del R.G.E.

promossa da

*****Omissis*****

*****Omissis*****

e

*****Omissis*****

contro

*****Omissis*****



SUPPLEMENTO INCARICO

In data 21/09/2023, il sottoscritto Ing. Vienni Luca, con studio in Via Vecchia Fiorentina, 144 - 51100 - Pistoia (PT), email l.vienni@soluzioneingegneria.it, PEC luca.vienni@ingpec.eu, veniva onerato dall'Ill.mo Sig. Giudice di fornire i seguenti chiarimenti:

a) *specifichi l'attività da compiere per la regolarizzazione delle difformità riscontrate (con aumento della superficie calpestabile) e fornisca la composizione della somma indicata quale costo presunto per la pratica di sanatoria;*

b) *dia conto dell'iter adottato per la determinazione del valore commerciale del terratetto e del terreno muovendo dalle fonti informative allegate, indicando il costo medio al metro quadrato estrapolato dagli annunci e dal decreto di trasferimento reperito ovvero i criteri di rielaborazione della perizia già svolta nella proc. 44/2007 R.G.Es.;*

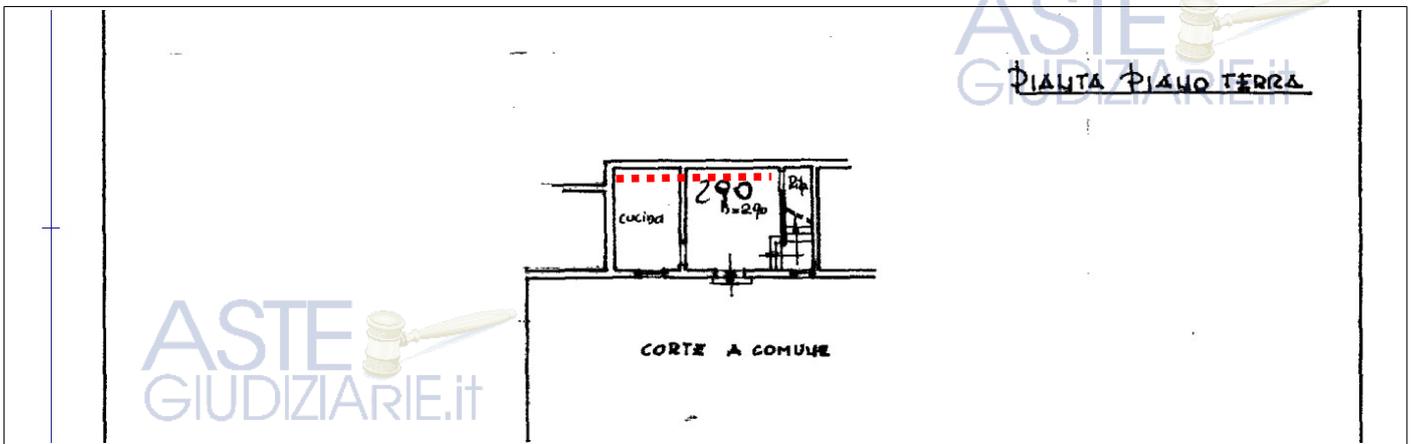
c) *corredi la perizia di un indice analitico, conforme agli atti allegati.*

PUNTO A)

Le attività da compiere per la regolarizzazione delle difformità riscontrate sono riassunte nella tabella seguente in cui sono indicati i costi/spese delle singole attività

n°	voci	importi stimati
1	Spese tecniche professionali per presentazione aggiornamento planimetria catastale presso Agenzia delle Entrate Servizi Catastali	€ 750,00
2	Diritti per aggiornamento planimetria catastale	€ 50,00
3	Spese tecniche professionali per presentazione al Comune di Pistoia di CILA tardiva L.R.65/2014 art. 136 c.3.6 per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, consistenti in: rilievi, restituzioni grafiche, verifiche urbanistiche, compilazione e presentazione CILA	€ 1.800,00
4	CILA tardiva regolarizzazione urbanistica immobile L.R.65/2014 art. 136 c.3.6 da presentare al Comune di Pistoia - sanzione	€ 1.000,00
5	CILA tardiva regolarizzazione urbanistica immobile - diritti di segreteria	€ 60,00
	SOMMANO	€ 3.660,00

Circa l'aumento di superficie dei vani, questa è stata realizzata eliminando la controparete che si trovava a piano terreno in corrispondenza della parete controterrata (tratteggiato rosso), e che era stata evidentemente realizzata per migliorare la salubrità dell'immobile.



Nella foto seguente, che rappresenta l'intradosso del solaio di piano primo, si vede l'impronta della controparete preesistente, demolita.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PUNTO B)

L'iter adottato per la determinazione del valore commerciale del terratetto e del terreno muovendo dalle fonti informative allegate è il seguente:

- la località in cui è ubicato l'immobile è una piccola frazione del Comune di Pistoia dove non sono stati reperiti immobili che siano stati recentemente oggetto di vendita, o che sono attualmente in vendita. Sono stati quindi individuati beni considerati simili, sia attraverso la ricerca su portale di vendita immobiliare (www.immobiliare.it), sia da decreto di trasferimento operato dal Tribunale di Pistoia nella esecuzione 91/2012.

- Si è quindi preso in considerazione la stima dello stesso immobile oggetto della perizia già svolta nella proc. 44/2007 R.G.Es.

- dei valori unitari individuati si è calcolata la media, come da tabella che segue:

Ubicazione	Superficie mq	Prezzo €	valori unitari €/mq
da www.Immobiliare .it			
Loc. Bonelle	60	€ 59.000,00	€ 983,33
Loc. Santomoro	70	€ 39.000,00	€ 557,14
Loc. Saturnana	90	€ 49.000,00	€ 544,44
da decreto trasferimento EI 91/2012			
Loc. Spedaletto	90	€ 22.000,00	€ 244,44
da precedente stima nella procedura EI 44/2007 per lo stesso immobile	64,6	€ 55.185,00	€ 854,26
		Media dei valori di stima €/mq	€ 636,72

Si è ritenuto quindi di dover ridurre il valore unitario risultante dal calcolo suddetto, per le seguenti motivazioni:

- l'immobile non è stato venduto con la procedura precedente EI 44 2007;
- il terreno di resede, posto in posizione distaccata dall'immobile, è incolto, è attualmente invaso dalla vegetazione infestante e pertanto il valore commerciale è prossimo a zero.

Per le motivazioni anzidette si è ritenuto di ridurre prudenzialmente il valore derivante dalla media come sopra calcolata, a **€. 600,00/mq**. Con una riduzione sul valore medio del 5,76%.

PUNTO C)

INDICE DEGLI ALLEGATI

• ALLEGATO 1	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	17 pag.
• ALLEGATO 2	PLANIMETRIA CATASTALE	1 pag.
• ALLEGATO 2.1	MAPPA CATASTALE	1 pag.
• ALLEGATO 3	VISURA CATASTALE	3 pag.
• ALLEGATO 3.1	VISURA PARTICELLA 125	1 pag.
• ALLEGATO 4	ISPEZIONE IPOTECARIA BIAGIOLI STEFANO	3 pag.
• ALLEGATO 4.1	ISPEZIONE IPOTECARIA IMMOBILE	3 pag.
• ALLEGATO 4.2	NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILE	4 pag.
• ALLEGATO 5	ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO	1 pag.
• ALLEGATO 5.1	SCHEDA REGOLAMENTO URBANISTICO	2 pag.
• ALLEGATO 6	IMMOBILI SIMILI PER STIMA	1 pag.
• ALLEGATO 6.1	DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILE SIMILE	5 pag.
• ALLEGATO 7	PERIZIA E.I. 44-2007	7 pag.
• ALLEGATO 7.1	AVVISO DI VENDITA E.I. 44-2007	6 pag.
• ALLEGATO 8	INIZIO OPERAZIONI PERITALI E RACC. PRIMO ACCESSO	2 pag.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it