

TRIBUNALE DI PISTOIA

OGGETTO: Procedimento civile promosso da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. (avv. Andrea Ghelli – Avv. Giacomo Biagioni);

contro: [REDACTED]

causa **RG 2920/2016** – Giudice: Dr.ssa Lucia Leoncini.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RELAZIONE DEL C.T.U.

All'udienza del **14 GEN 2020** avanti al giudice Dr.ssa Lucia Leoncini il sottoscritto CTU Geom. Maurizio Bechini, nato a Olbia il 26.02.1960 con studio in Montecatini Terme via N. Sauro n. 5/via Tripoli c.m. (Tel. e Fax 0572-766350, e-mail: maurizio@tecnografica.it) giurava ed accettava l'incarico di cui alla nomina del **26-11-2019**, ricevendo il seguente quesito:

"[...] Il consulente, esaminati gli atti ed esperito ogni accertamento tecnico del caso, nel contraddittorio delle parti:

- 1) *Proceda alla stima del valore del bene oggetto di lite all'attualità;*
- 2) *Individui i presumibili costi della sanatoria dell'immobile qualora il Comune acconsentisse alla effettuazione della stessa. [...]"*

I precedenti termini concessi, sono stati prorogati con Decreto di proroga disposto dal Giudice in data 23/09/2020 (cronol. 4247/2020 del 24/09/2020), con le seguenti nuove scadenze:

- fino al **07.10.2020** al CTU per inviare una copia dell'elaborato alle parti;
- fino al **22.10.2020** alle parti per trasmettere al CTU eventuali osservazioni, tramite i rispettivi consulenti o procuratori;
- fino al **08.11.2020** al CTU per depositare in cancelleria le relazioni finali

contenenti le risposte ai quesiti, quella del CTU comprensiva anche delle osservazioni delle parti e delle risposte ad esse.

1) NOTIZIE SULL'ANDAMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Si premette che l'inizio operazioni, fissate già nell'udienza del 14/01/2020, sono iniziate il 03 Febbraio 2020 alle ore 16:00.

Non avendo avuto comunicazione circa l'eventuale nomina di Consulenti Tecnici di Parte, il C.T.U. ha ritenuto opportuno contattare telefonicamente lo studio legale Avv.ti Ghelli per aver conferma che nessuna nomina era stata fatta. Avendo avuto detta conferma il C.T.U. ha proseguito le operazioni in assenza dei Consulenti.

Superato il periodo emergenziale legato alla diffusione del contagio COVID-19, con connesse difficoltà e impossibilità per dar corso alle operazioni peritali nonché per esperire i sopralluoghi, il sottoscritto CTU ha potuto **continuare le operazioni peritali**.

Il CTU ha avuto **sessioni/incontri** col nuovo Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Ponte Buggianese, Arch. LENZI Lorenzo, volti ad ottenere parere circa la possibilità di accoglimento della domanda di condono edilizio chiedendone inoltre anche la quantificazione nei costi necessari per il ritiro, il tutto relativamente all'immobile di cui è causa posto in via Volta n. 3 a Ponte Buggianese, di cui alla domanda di condono edilizio ai sensi della L. 724/94 di cui al **Prot. 1936 del 02-03-1995 (Pratica 177)**, sempre pendente in Comune.

A seguito delle sessioni avute, nel Luglio 2020 il CTU ha presentato formale istanza con cui veniva richiesto sia il **parere che la quantificazione dei costi** per l'eventuale definizione della suddetta pratica, considerando che:

- il fabbricato è stato costruito in virtù del Permesso di costruzione n. 74

del 06 Marzo 1972, rilasciato a seguito di richiesta avanzata in data 16-02-1972 dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] per la “[...] *costruzione di casa colonica come da progetto redatto dal geom. Fanucci [...]*”;

- che per il fabbricato pende domanda di condono edilizio ai sensi della L. 724/94 di cui al Prot. 1936 del 02-03-1995 (Pratica 177) presentata da [REDACTED] per avvenuta “realizzazione di porticato antistante al fabbricato per abitazione e ristrutturazione del piano terreno”;
- che il “vecchio fabbricato colonico” in realtà non è mai stato demolito e che inoltre è stato costruito anche un fabbricato accessorio adibito a garage;
- indicativamente pertanto abbiamo un fabbricato composto da due piani di s.c. di circa 278,00 mq, con autorimessa di circa 30 mq. e porticato di circa 33,00 mq.

Il **primo di Ottobre**, non avendo avuto risposta “scritta” alla istanza del Luglio, il CTU si è nuovamente potuto incontrare con l'Arch. LENZI Lorenzo, il quale verbalmente confermava il suo personale **parere favorevole** per la benevola definizione della pratica di condono qualora detta pratica fosse stata integrata delle documentazioni mancanti, ed indicando al CTU anche i relativi costi (tra integrazione oblazione, oneri e costi di costruzione) per l'eventuale ritiro, ma che comunque a breve gli avrebbe trasmesso la risposta scritta di tutto ciò.

In data 07-10-2020 il CTU ha ricevuto pec con allegato il **parere** con cui viene indicata l'**evadibilità** della pratica al momento in cui la stessa verrà integrata con le documentazioni richieste dall'amministrazione comunale e nel rispetto della normativa urbanistica di riferimento, **istruendo pertanto solo a quel punto la**

reale "istruttoria". Ai fini della valutazione dei costi, in via approssimativa, la stessa è stata "stimata" con le tariffe in vigore ad oggi e senza poter analizzare analiticamente degli elaborati grafici non esistenti nella pratica depositata in Comune, ma basandosi sulla indicazione dei Volumi e delle superfici come desunte dalle planimetrie depositate in Catasto. Detti costi approssimativamente ammontano a circa Euro =42.000,00= (Quarantaduemila Euro) ai quali andranno aggiunti i relativi costi "tecnici" per istruire e completare la pratica.-----

Copia del suddetto parere viene allegato alla presente sotto lettera "I" (ALLEGATO I).-----

Detto parere, come si può ben comprendere, risulta esser stato determinante ai fini di poter rispondere correttamente sia alla prima che alla seconda parte del quesito. -----

2) STIMA DEL VALORE DEL BENE RIFERITO ALL'ATTUALITÀ

Trattasi di Diritti di piena proprietà su fabbricato di civile abitazione (oppure dovremmo dire "fabbricato colonico per abitazione unifamiliare", come anche indicato nell'atto di provenienza) posto in Comune di Ponte Buggianese, Via Volta n. 3 con annesso garage e corredato da resede circostante, confinato sui lati Nord, Est e Sud da residua proprietà [REDACTED] e ad Ovest da propr. [REDACTED] [REDACTED] salvo se altri.

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese con le seguenti indicazioni:-----

- Foglio di mappa n. 8 dalla particella 772 Sub. 2, Cat. A/2, Classe 4^a, consistenza 14 vani, Superficie Catastale Totale 279 mq Totale escluse aree scoperte 271 mq., Rendita Euro 939,95, Via Alessandro Volta n. 3 piano: T-1; dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura

dei dati di superficie.-----

- Foglio di mappa n. 8 dalla particella 772 Sub. 3, Cat. C/6, Classe 3^a, consistenza 30 mq., Superficie Catastale Totale 34 mq., Rendita Euro 66,62, Via Alessandro Volta n. 3 piano: T; dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.-----

Dette unità hanno a comune il resede individuato nel Foglio di mappa 8 dalla Particella 772 Sub. 1.

Scelta del criterio di stima:

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, il sottoscritto C.T.U. ritiene corretto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta del mercato e la sua ubicazione, dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile/probabile valore di mercato.

Valutazioni:

Tenuto conto dell'ubicazione e delle caratteristiche dell'immobile e dei parametri sopra esposti, si ritiene che per tali motivazioni nel caso specifico si possa formulare la seguente valutazione, riferendo i valori unitari al metro quadrato di superficie catastale calcolata in base alla destinazione d'uso degli immobili. La superficie catastale è una superficie convenzionale di un immobile definita ai sensi del Dpr 23 marzo 1998, n. 138.

Pertanto tenuto conto:

- delle situazioni e caratteristiche sopra riferite;
- della ubicazione dell'immobile in zona semiperiferica del Comune di Ponte Buggianese;
- della conformazione e distribuzione dell'unità immobiliare, dello stato di manutenzione e conservazione dello stesso, delle altezze utili dei vari vani, della presumibile non buona classe energetica;
- della necessità di procedere con la definizione della pratica di condono pendente;

si è proceduto nella stima praticando criterio comparativo, di confronto con immobili simili, recentemente trattati in compra nella zona, o in zone simili e prossime, ragguagliando opportunamente in relazione alle diverse situazioni e condizioni di mercato, immobili dei quali sono noti i prezzi unitari praticati in recenti compravendite, si è tenuto conto anche delle valutazioni riportate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il 2° semestre del 2019, e visto che dette quotazioni forniscono valori unitari al metro quadrato di superficie catastale in base alla destinazione d'uso degli immobili, si è provveduto a calcolare detta superficie come definita ai sensi del Dpr 23 marzo 1998, n. 138.

Tenendo conto però del particolare momento di crisi del settore immobiliare, nel formulare i valori per la stima, il sottoscritto C.T.U. ritiene di assumere un atteggiamento più prudentiale rispetto a detti valori.

Pertanto si è proceduto a ricercare recenti compravendite nello stesso foglio di mappa catastale dell'immobile in oggetto (ricercando dal Gennaio 2020 fino ad

Ottobre 2020, limitando poi la ricerca alle sole compravendite, e verificandone alcune anche in altro foglio dello stesso Comune), e da quelle selezionate si è ri-

cavato il valore unitario, che opportunamente raffrontato anche con immobili in vendita, è servito a meglio individuare il valore unitario da applicare all'immobile in oggetto.

Premesso quanto sopra si ritiene di valutare l'immobile come segue:

- a) più probabile valore di mercato del fabbricato di civile abitazione con annesso garage e corredato da resede circostante

Valore degli interi diritti di proprietà, valore attribuito, arrotondando,

Euro 435.000,00

Ai fini della determinazione del prezzo di stima, si è tenuto conto dei meccanismi d'asta, dei vincoli locatizi, dei costi presunti per la regolarizzazione edilizia dei beni in oggetto e della pratica di Condono pendente ed in ultimo, per il fine specifico che guida la presente stima, in ragione anche dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si è proceduto ad una valutazione prudenziale considerando quale prezzo di stima, il valore del bene ridotto di circa un 3%, arrotondando:

- b) prezzo di stima dei diritti di proprietà pari ad 1/1 Euro 377.000,00

3) PRESUMIBILI COSTI PER LA DEFINIZIONE DELLA SANATORIA PENDENTE

Al fine di individuare i "*presumibili costi della sanatoria dell'immobile qualora il Comune acconsentisse alla effettuazione della stessa*", si è proceduto a richiedere parere al Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Ponte Buggianese, Arch. LENZI Lorenzo, come già indicato nelle pagine precedenti.

Detto parere è pervenuto via pec in data 07-10-2020 (vedi ALLEGATO I), come da Prot. 11838, comunicando quanto segue:

"...La pratica in questione è evadibile nel momento che sarà completamente integrata con le richieste dell'amministrazione e nel rispetto della normativa

urbanistica di riferimento; naturalmente la reale istruttoria è possibile eseguirla solo nel momento che la documentazione sarà completamente presentata.

Ai fini della valutazione dei costi, anche questa risulta molto approssimativa, in quanto viene stimata a oggi con le tariffe in vigore e senza poter analizzare

analiticamente elaborati grafici e pertanto si rifà a una indicazione di massima di volumi e superfici da Lei indicata; sulla base delle stesse si può valutare approssimativamente un costo seguente:

Integrazione Oblazione Euro 3.000,00

Oneri edificatori Euro 30.000,00

Costo di Costruzione Euro 9.000,00

Tanto era dovere..."

Ai suddetti costi pari ad Euro =42.000,00= (Quarantaduemila Euro) andranno aggiunti i relativi costi "tecnici" per istruire e completare la pratica ammontanti circa ad Euro =3.000,00= oltre IVA e cnpa come per legge.

4) INVIO ALLE PARTI DELLA RELAZIONE

Copia della relazione sin qui svolta e dei suoi allegati, è stata inviata alle parti in data 07-10-2020 (ALLEGATO L), riferendo alle stesse che le eventuali loro Osservazioni pervenissero al CTU entro la data del 22-10-2020 come disposto dal Giudice.

Nessuna osservazione è pervenuta allo scrivente.

Rimanendo comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento, si ritiene con quanto sopra esposto di aver assolto all'incarico ricevuto.

Montecatini Terme 06-11-2020.

Con Osservanza

Il C.T.U.

(Geom. Maurizio Bechini)



V°) ELENCO ALLEGATI

Di seguito si riepilogano i vari allegati:

- A2) Elaborato grafico completo di estratto di mappa N.C.T. in scala 1/2000 con estratti planimetrie dell'immobile
- I) Parere su eventuale accoglimento domanda di Sanatoria
- L) Invio alle parti della relazione e suoi allegati
- M) Valutazioni OMI, Indagini di mercato, ricerche Conservatoria su vendita immobili dal 01/01/2020 al 07/10/2020 in Comune del Ponte Buggianese con copia degli atti reperiti.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

