

TRIBUNALE DI PISTOIA

Consulenza Tecnica d'Ufficio proc. R.G. n. 2007/2015

promosso da:



(Attore)

contro



(Convenuti)

Giudice Dott. Lucia Leoncini

Il sottoscritto Geom. Leonardo Grilli, nato a Firenze il 24/04/1986, codice fiscale GRLLRD86D24D612V, con studio professionale in Montecatini Terme via Paolo Casciani n.20, partita Iva 01742350471 (indirizzo email PEC: leonardo.grilli@geopec.it), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pistoia al no 1710, nominato C.T.U. nell'udienza del 27 settembre 2018, adempie all'incarico affidatogli con la presente.

1



RELAZIONE

Nell'Udienza del 27 settembre 2018, al C.T.U. è stato posto il quesito, per la consulenza tecnica d'ufficio promosso da parte ricorrente, dove si legge:

Quesito n.1: Stima del valore dei beni, accertamento della loro divisibilità e formazione di progetti divisionali.

Descrizione sommaria delle operazioni peritali:

- in data 27 settembre 2018 udienza per incarico e giuramento;
- in data 08 ottobre 2018 invio comunicazione mail pec nella quale facevo presente la mancanza delle parti all'inizio delle operazioni peritali fissate in udienza e facevo



Geometra Leonardo Grilli - 51016 Montecatini Terme, via Paolo Casciani n° 20 -
Tel. 333-2484227 - 0572-904260 - E-mail : leogr@hotmail.it leonardo.grilli@geopec.it - P.iva.: 01742350471



presente ai legali e al ctp di fissare un tentativo di conciliazione entro il 12/10/2018, inoltre comunicavo la data del sopralluogo al sito in oggetto;

- in data 18 ottobre 2018 inizio delle operazioni peritali e sopralluogo nel quale gli immobili erano in parte inaccessibili per la mancanza delle chiavi di accesso e per alta vegetazione, il tutto da verbale redatto e debitamente firmato;

- in data 22 ottobre 2018 invio comunicazione mail pec nella quale richiedevo le chiavi per potere accedere all'immobile e la pulitura dei terreni;

- in data 24 ottobre 2018 invio comunicazione mail pec per riproporre un nuovo tentativo di conciliazione entro la data del 31/10/2018 ;

- in data 06 novembre 2018 invio mail pec nella quale comunicavo il giorno del sopralluogo;

- in data 12 novembre 2018 sopralluogo presso la proprietà quale veniva effettuato il rilievo fotografico, rilievo metrico di tutti gli immobili presenti, sopralluogo degli appezzamenti di terreno, accertamenti generici ed infine redigendo il verbale di sopralluogo;

-in data 8 gennaio 2019 invio tramite mail pec elaborato peritale alle parti;

2



Risposta ai quesiti:

- **Quesito n.1:** *“Stima del valore dei beni, accertamento della loro divisibilità e formazione di progetti divisionali.”;*

Parte attrice è comproprietaria di un podere di vaste dimensioni, in zona di prima campagna e panoramico, composto da un antico casolare, un granaio, un annesso rustico e un terreno circostante di varia cultura. La proprietà ad oggi risulta in pessimo stato di conservazione e raggiungibile solo tramite un sentiero ad oggi impraticabile con i mezzi di trasporto.



Geometra Leonardo Grilli - 51016 Montecatini Terme, via Paolo Casciani n° 20 -
Tel. 333-2484227 - 0572-904260 - E-mail : leogr@hotmail.it leonardo.grilli@geopec.it - P.iva.: 01742350471

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Estratto cartografia catastale individuazione proprietà



Geometra Leonardo Grilli - 51016 Montecatini Terme, via Paolo Casciani n° 20 -
Tel. 333-2484227 - 0572-904260 - E-mail : leogr@hotmail.it leonardo.grilli@geopec.it - P.iva.: 01742350471

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GRILLI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2078384eba5905f2387f212e7dc1f84f



LOTTO UNO

Il lotto uno, riguarda un fabbricato libero su quattro lati costruito in epoca remota in pietra ad uso rimessa “ex stalla, granaio” su due piani fuori terra, posto in zona panoramica, nella quale si scorge la città di Pistoia, composto al piano terreno da un vano e accessori ad uso stalla ed un vano ad uso rimessa agricola, al piano superiore due locali ad uso ricovero graminacee. Detto fabbricato si presenta in buono stato conservativo, la struttura portante non presenta lesioni o altre alterazioni strutturali in quanto è stato oggetto di ristrutturazione con rifacimento della copertura realizzata con travi e pianelle in cotto, la quale ha preservato tutte le murature portanti, rifacimento dei solai interni sempre in travi di legno e pianelle in cotto, intonacatura al grezzo delle facciate esterne in cemento. Risulta privo di infissi sia interni che esterni e da impianti elettrici ed idraulici. Comunque l’immobile necessita di lavori di manutenzione ordinaria della copertura e la totale ristrutturazione dello stesso. Il fabbricato può essere trasformato in civile abitazione previo il pagamento degli oneri di urbanizzazione ed oneri verdi quantificati in seguito. Il tutto corredato da corte comune.

In risposta al quesito sopra riportato, si precisa e si osa la massima attenzione che la proprietà oggetto della presente perizia **NON è comodamente divisibile**, in quanto secondo all’art.720 C.C. recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia.

Per una migliore comprensione di quanto esposto, per frazionare l’immobile, classificato secondo il R.U come “Edificio F4”, in almeno Due Unità si dovrebbe far fronte a notevoli costi di progettazione e burocratici tra cui: presentazione del progetto alla Sovrintendenza dei Beni Paesaggistici di Firenze, presentazione dell’Atto di Assenso al Comune di Pistoia con la stipula di un Atto d’obbligo nel quale la proprietà destini a pertinenza almeno 2.000mq di terreno. Non solo l’immobile è soggetto alla deruralizzazione previo il pagamento degli oneri verdi e del costo di costruzione, quantificabili secondo il Regolamento del Comune di Pistoia vigente in:

- **Piano terra e primo** “porzioni non abitative , agricolo €/mq. 135,63”,
Superficie lorda piani 166,64 mq. X €/mq.135,63= €22.601,38

Totale oneri verdi: €22.601,38

Calcolo del Costo di Costruzione quantificabile secondo il Regolamento del Comune di Pistoia come “nuova costruzione – Sup.ut.abit. 127,54mq.” .

Totale costo di costruzione: €3.709,90

La proprietà trova rappresentazione presso il Catasto fabbricati del comune di Pistoia, al foglio n.142, particella n.316, subalterno n.2, categoria F/2, classe 2, corredato da corte a comune sub.n.1 .

Dalla visione presso gli archivi del Comune di Pistoia, relativi alle pratiche edilizie è stato possibile riscontrare che il fabbricato oggetto di perizia fa parte è stato costruito in epoche remote anteriori al 1900 ed è stata rilasciata una Licenza edilizia n.815/1974, prot.n.11399 del 16 maggio 1974 per opere di manutenzione straordinaria.

Dall'esame e dal confronto tra quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alle predette pratiche edilizie con quanto ottenuto dal rilievo diretto della proprietà non sono emerse difformità dal punto di vista edilizio ed urbanistico, la planimetria catastale non è presente in quanto trattasi di fabbricato rurale, per cui l'immobile risulta essere regolarmente commerciabile ai sensi della L.28.2.85 n.47 e successive modifiche.

Consistenza beni:

Le superficie vengono calcolate al **Lordo** delle murature e tenendo presente il codice delle valutazioni commerciali per il calcolo della superficie commerciale.

- Rimesse, stalla/fienile, Piano Terra e primo: **166,64 mq**



Ripresa facciata esterna e parte interna della copertura





Riprese interne dei solai vani interni



Geometra Leonardo Grilli - 51016 Montecatini Terme, via Paolo Casciani n° 20 -
Tel. 333-2484227 - 0572-904260 - E-mail : leogr@hotmail.it leonardo.grilli@geopec.it - P.iva.: 01742350471

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Valutazione della proprietà:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto, adotto la stima per comparazione assumendo come parametro tecnico il metro quadrato medio, lo stesso che nel Comune di Pistoia viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello in oggetto. Pertanto da informazioni assunte presso agenzie immobiliari e studi professionali che operano nel Comune di Pistoia e per esperienza diretta del sottoscritto per beni simili o assimilabili per comparazione e omogeneità a quello di cui trattasi, dai dati riportati dall'O.M.I., tenuto conto della posizione in cui è ubicato, della conservazione e dello stato di manutenzione, del grado di finitura dell'immobile, i valori attuali di mercato del bene in oggetto sono i seguenti:

- Rimesse, stalla/fienile, Piano Terra e Primo: 166,64 mq
superficie 166,64 mq x €/mq 650,00 = € 108.316,00

Per cui il più probabile valore di mercato è pari a Euro 108.316,00

LOTTO DUE

Il lotto due, riguarda un pregevole Casolare colonico di antica costruzione, libero su quattro lati e su più piani fuori terra, in zona panoramica nella quale si scorge la città di Pistoia e così composto:

Al piano terreno, gran parte dei locali sono ed erano adibiti a Cantina, rimessa agricola e stalle, al piano primo ed in alcune sezione dello stesso al piano secondo ad abitazione.

L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione, sennonché alcune parti delle stesso sono pericolanti in quanto porzioni di copertura sono crollate insieme alle murature. Comunque è stato possibile vista la mancanza di documenti ufficiali, accedervi completamente e poterlo rilevare nella sua interezza in modo da poter quantificare tutta la cubatura e le strutture ad oggi presenti (*allegata planimetria*).

Il fabbricato può essere recuperato per la sua interezza salvo alcune pareti e solai ormai vetusti e pericolanti, i quali dopo previo smantellamento potranno essere ricostruiti fedelmente e con i materiali presenti secondo lo schema originale in modo tale che il valore storico del bene immobile non vada perso.

In risposta al quesito sopra riportato, si precisa e si osa la massima attenzione che la proprietà oggetto della presente perizia **NON è comodamente divisibile**, in quanto secondo all'art.720 C.C. recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia. Per una migliore comprensione per dividere l'immobile classificato secondo il R.U come "Edificio F4", in almeno Quattro Unità si dovrebbe far fronte a notevoli costi di progettazione e burocratici tra cui: presentazione del progetto alla Sovrintendenza dei Beni Paesaggistici di Firenze, presentazione dell'Atto di Assenso al Comune di Pistoia con la stipula di un Atto d'obbligo nel quale la proprietà destini a pertinenza almeno 2.000mq di terreno. Non solo l'immobile è soggetto alla deruralizzazione previo il pagamento degli oneri verdi e del costo di costruzione, quantificabili secondo il Regolamento del Comune di Pistoia vigente:

- **Piano terreno** "porzioni non abitative, agricolo €/mq. 135,63",
Superficie lorda piano terreno 232,70 mq. X €/mq.135,63= €31.561,10
- **Piano primo** "porzioni abitative rurali €/mq 45,22",
Superficie lorda piano terreno 282,13 mq. X €/mq.45,22 = €12.757,92

Totale oneri verdi: €44.319,02

Calcolo del Costo di Costruzione quantificabile secondo il Regolamento del Comune di Pistoia come "nuova costruzione –Sup.ut.abit. 366,23mq" .

Totale costo di costruzione: €10.652,96

9

La proprietà trova rappresentazione presso il Catasto fabbricati del comune di Pistoia, al foglio n.142, particella n.316, subalterno n.3, categoria F/2, classe 2, il tutto corredato da corte a comune al Sub.n.1.

Dalla visione presso gli archivi del Comune di Pistoia, relativi alla pratiche edilizie è stato possibile riscontrare che il fabbricato oggetto di perizia fa parte è stato costruito in epoche remote anteriori al 1900.

Dall'esame e dal confronto tra quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alle predette pratiche edilizie con quanto ottenuto dal rilievo diretto della proprietà non sono emerse difformità dal punto di vista edilizio ed urbanistico, la planimetria catastale non è presente in quanto trattasi di fabbricato rurale, per cui l'immobile risulta essere regolarmente commerciabile ai sensi della L.28.2.85 n.47 e successive modifiche.



Consistenza beni:

Le superficie vengono calcolate al **Lordo** delle murature e tenendo presente il codice delle valutazioni commerciali per il calcolo della superficie commerciale.

- Abitazione, Piano Primo: 282,13 mq x 100%= 282,13mq;
- Cortile interno piano primo: 20,00 mq x 10%= 2,00mq;
- Rimesse , cantina, Piano Terra: 232,70 mq x 35% = 81,45mq;

Totale superficie: 365,58 mq.



Ripresa facciata esterna





Ripresa esterna casolare





Ripresa esterna casolare

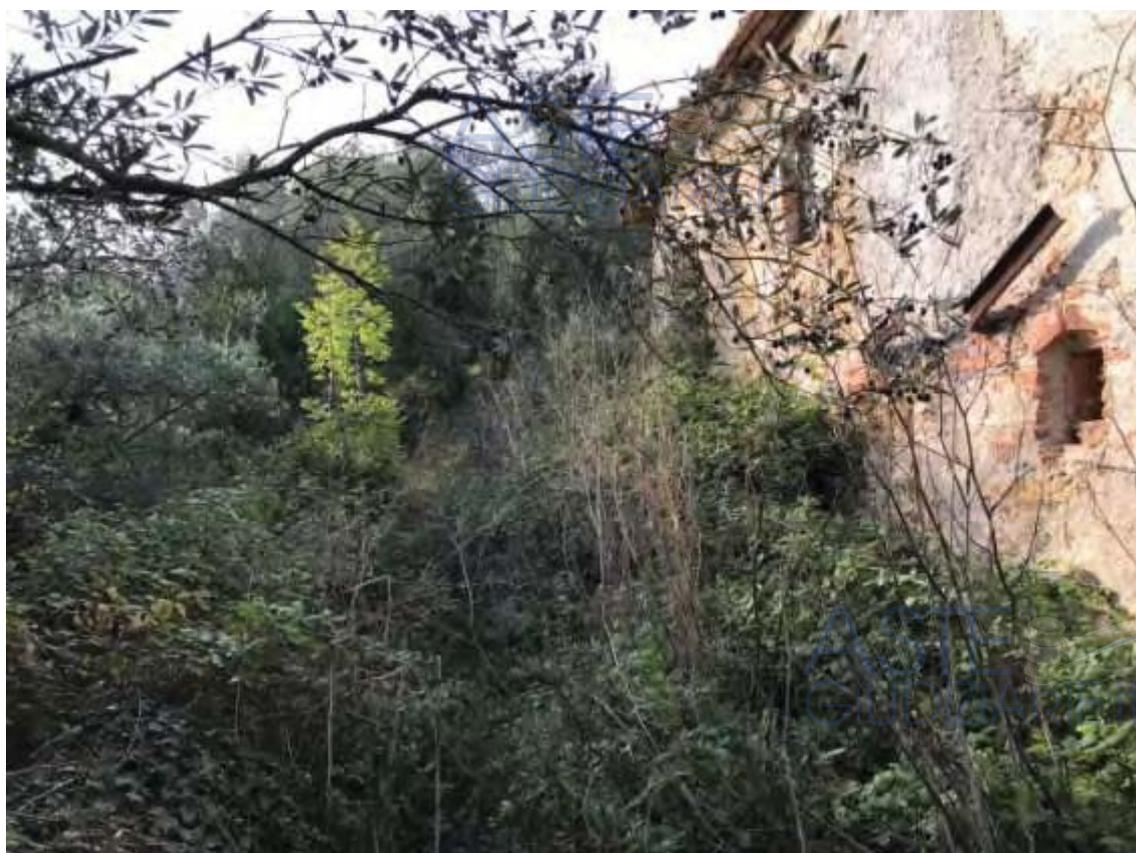
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Riprese esterne casolare





Ripresa interna piano terreno



Ripresa corte interna e ripresa interno piano terreno stalla





riprese piano terreno stalla e cantina





Ripresa piano primo





Ripresa piano primo porzione di tetto crollato





Riprese piano primo camera





Ripresa piano primo





Ripresa porzione copertura crollata piano primo e ripresa cucina piano primo





Ripresa cucina piano primo e antico forno a legna





Ripresa interna piano primo





Ripresa camera piano primo





Riprese camere piano primo





Ripresa piano primo "WC"





Ripresa fotografica vista immobile

Valutazione della proprietà:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto, adotto la stima per comparazione assumendo come parametro tecnico il metro quadrato medio, lo stesso che nel Comune di Pistoia viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello in oggetto. Pertanto da informazioni assunte presso agenzie immobiliari e studi professionali che operano nel Comune di Pistoia e per esperienza diretta del sottoscritto per beni simili o assimilabili per comparazione e omogeneità a quello di cui trattasi, dai dati riportati dall'O.M.I., tenuto conto della posizione in cui è ubicato, della conservazione e dello stato di manutenzione, del grado di finitura dell'immobile, i valori attuali di mercato del bene in oggetto sono i seguenti:

- Rimesse, stalla/fienile, Piano Terra e Primo: 365,58 mq
superficie 365,58 mq x €/mq 500,00 = € 182.790,00

Per cui il più probabile valore di mercato è pari a Euro 182.790,00



LOTTO TRE

Il lotto tre, riguarda dei terreni agricoli destinati in gran parte a uliveto di cui tutte piante secolari ed alcune particelle a vigneto, presentandosi incolti e sommersi dalla vegetazione infestante. Detti terreni sono esposti in zona soleggiata e possono essere coltivati da macchine agricole, non presentando grossi dislivelli da impedire l'accesso ai mezzi e sono raggiungibili da passi e stradelli campestri ad oggi infestati anch'essi dalla vegetazione. In oltre è presente un piccolo annesso agricolo di antica costruzione dove la copertura è crollata e sommerso dalla vegetazione.

In risposta al quesito sopra riportato, si precisa e si osa la massima attenzione che le proprietà cioè i terreni oggetto della presente perizia **NON sono comodamente divisibili**, in quanto l'eventuali formazione di quote per ogni singolo appezzamento, comporterebbe un eccessivo frazionamento, con conseguenti pregiudizi dell'originario valore economico e la formazione di gravami, limitazioni e pesi degli uni verso gli altri.

I terreni trovano rappresentazione presso il Catasto terreni del comune di Pistoia:

- foglio n.142, particella n.284, qualità Vigneto, sup. 6.430 mq., redd.dom. €66,42, redd.agr.€53,13;
- foglio n.142, particella n.317, qualità Uliveto, sup. 680 mq., redd.dom. €2,28, redd.agr.€2,28;
- foglio n.142, particella n.319, qualità Uliveto, sup. 19.370 mq., redd.dom. €65,02, redd.agr.€65,02;
- foglio n.142, particella n.321, qualità Uliveto / Vigneto, sup. 2.390 mq., redd.dom. €9,87, redd.agr.€8,02;
- foglio n.142, particella n.357, qualità Prato, sup. 310 mq., redd.dom. €0,64, redd.agr.€0,64;
- foglio n.142, particella n.398, qualità Bosco Ceduo, sup. 1.600 mq., redd.dom. €1,24, redd.agr.€0,50;
- foglio n.142, particella n.425, qualità Uliveto / Vigneto, sup. 1.590 mq., redd.dom. €6,57, redd.agr.€5,34;
- foglio n.142, particella n.426, qualità Uliveto / Vigneto, sup. 3.060 mq., redd.dom. €12,64, redd.agr.€10,27;

Dall'esame e dal confronto tra quanto rappresentato negli elaborati grafici e quanto ottenuto dal rilievo diretto della proprietà non sono emerse difformità dal punto di vista edilizio ed urbanistico, per cui i terreni risultano essere regolarmente commerciabili ai sensi della L.28.2.85 n.47 e successive modifiche.

Geometra Leonardo Grilli - 51016 Montecatini Terme, via Paolo Casciani n° 20 -
Tel. 333-2484227 - 0572-904260 - E-mail : leogr@hotmail.it leonardo.grilli@geopec.it - P.iva.: 01742350471



Consistenza beni:

Le superficie vengono calcolate al metro quadrato del terreno secondo particella catastale, tenendo presente il codice delle valutazioni commerciali per il calcolo della superficie commerciale.

- Terreno: 35.430 mq;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ripresa terreni e piccolo annesso agricolo diroccato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ripresa vista terreni





Ripresa stradello e terreni





Ripresa terreno



Geometra Leonardo Grilli - 51016 Montecatini Terme, via Paolo Casciani n° 20 -
Tel. 333-2484227 - 0572-904260 - E-mail : leogr@hotmail.it leonardo.grilli@geopec.it - P.iva.: 01742350471

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Ripresa terreno e veduta della proprietà dalla collina limitrofa



Valutazione della proprietà:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità sopra descritta, adotto la stima per comparazione assumendo come parametro tecnico il metro quadrato medio, lo stesso che nel Comune di Pistoia viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per terreni o poderi simili a quello in oggetto. Pertanto da informazioni assunte presso agenzie immobiliari e studi professionali che operano nel Comune di Pistoia e per esperienza diretta del sottoscritto per beni simili o assimilabili per comparazione e omogeneità a quello di cui trattasi, dai dati riportati dall'O.M.I., tenuto conto della posizione in cui sono ubicati, della conservazione e dello stato di manutenzione, i valori attuali di mercato del bene in oggetto sono i seguenti:

- Terreno agricolo: 35.430 mq.

Superficie terreni 35.430 mq x €/mq 2,85 = € 100.975,50

Per cui il più probabile valore di mercato è pari a Euro 100.975,50

34

Per cui il più probabile valore di mercato per i lotti 1, 2, 3 è:

LOTTO N. 1 : Euro 108.316,00

LOTTO N. 2 : Euro 182.790,00

LOTTO N. 3 : Euro 100.975,50



Conclusioni:

Fiducioso di aver dato esaurienti risposte ai quesiti formulati, il sottoscritto resta comunque a disposizione del Signor Giudice per fornire eventuali e/o ulteriori chiarimenti in merito.

Ciò è quanto il sottoscritto espone in ottemperanza all'incarico affidatogli.

Si allegano alla presente:

- Rilievo piante Fabbricati “Lotto n.1 e Lotto n.2 e annesso agricolo Lotto n.3”
- Elaborato planimetrico
- Estratto di mappa catastale
- Verbale inizio operazioni peritali e accesso immobile

Montecatini Terme il 21/01/2019

Il C.T.U.

Geom. Leonardo Grilli