

TRIBUNALE DI PISTOIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Reg.ES.nr. 290 / 2019



Promosso da [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]

*

Il sottoscritto Dott. Ing. Gianluca Benesperi, con studio in Quarrata (PT), via del Cantone n.127/2, C.T.U. incaricato nel procedimento di cui in epigrafe, con ordinanza del Giudice delle Esecuzioni dott. Filippo FONTANI del 16/03/2020 e di cui al deposito di accettazione dell'incarico e giuramento del 25/03/2020,

PREMESSO:

che, sciolta la riserva, fuori udienza il Giudice delle Esecuzioni dott. Filippo FONTANI disponeva:

- a) il deposito telematico degli allegati all'elaborato peritale;
- b) l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico dei beni oggetto di pignoramento affinché i potenziali acquirenti abbiano piena e corretta cognizione dell'esatta conformazione catastale dei beni;
- c) il deposito dei computi metrici e/o comunque i calcoli analitici fatti per arrivare, per ciascun lotto, a determinare i costi occorrenti per sanare gli abusi e le difformità accertate, costi scorporati dal prezzo base di stima;
- d) di trascrivere, come accettazione tacita di eredità di [REDACTED] [REDACTED] per i beni del lotto 2), per quelli del lotto 4), per le giuste quote, l'atto Not. Chiostrini del 30.12.2013 già trascritto per altri beni come accettazione tacita di eredità (Reg.Part.162 del 16.1.2014, Conservatoria di Pescia);
- e) relativamente alla corte comune subalterno 3 particella 130, non oggetto di esecuzione: di descrivere se la stessa risulti intestata ai debitori e rispetto a quali unità immobiliari possa qualificarsi unità pertinenziale.

Tanto sopra premesso, il sottoscritto Ing. Benesperi Gianluca, con la presente, rileva

COSÌ COME DISPOSTO DAL G.E.

- a) di provvedere all'integrazione di quanto già agli atti depositato.
- b) Di aver eseguito l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico dei beni oggetto di pignoramento provvedendo all'identificazione della porzione della corte occupata dalla pubblica via con la creazione di apposito subalterno. Dopo tale aggiornamento il

previgente subalterno 3, che identificava la corte a comune, attualmente è identificato da:

- sub.8, corte a comune, bene comune non censibile, comune ai sub 4, 5 e 6 del mappale 130, porzione interna alla recinzione;
- sub.9, corte a comune, bene comune non censibile, comune ai sub 4, 5 e 6 del mappale 130, porzione esterna alla recinzione, occupato dalla pubblica via.

c) Relativamente ai calcoli analitici fatti per arrivare, per ciascun lotto, a determinare i costi occorrenti per sanare gli abusi e le difformità accertate precisa quanto di seguito esposto:

- **Lotto 1, abitazione**, costi stimati euro 15.000,00
- **Lotto 2, lavanderia**, costi stimati euro 85.000,00;
- **Lotto 3, fabbricato in corso di costruzione**, costi stimati euro 15.000,00 e 25.000,00;
- **Lotto 4, magazzino**, costi stimati euro 35.000,00.

I conteggi sono stati esplicitati nelle tabelle allegate.

Si precisa, inoltre, che, relativamente al lotto 2, i conteggi svolti hanno preso a base di calcolo le superfici dichiarate nei modelli del condono e non con quelle effettive, essendo mancanti gli elaborati grafici, non ancora integrati.

d) Di aver provveduto alla trascrizione dell'atto del Not. Chiostrini Giulio del 30.12.2013 Rep.27558, come accettazione tacita dell'eredità di:

- [redacted] per i beni del lotto 2) e lotto 4), in quota di 1/4 ciascuno, a favore dei [redacted] e così assieme per la quota di 1/2 dell'intero;
- [redacted] per i beni del lotto 2) e lotto 4), in quota di 1/4 ciascuno, a favore dei [redacted] e così assieme per la quota di 1/2 dell'intero.

e) Relativamente alla corte comune sub. 3 particella 130, attualmente identificata dai sub. 8 e 9 a seguito dell'aggiornamento di cui sopra, si precisa che trattasi di bene comune non censibile, che risulta essere stata oggetto anche di trascrizione del pignoramento eseguito in data 9/11/2020, Pescia Reg.Part.3228 Reg.Gen.4835, ma non di quello eseguito in data 9/01/2020, Pescia Reg.Part.48 Reg.Gen.88. Detto bene risulta intestato senza quote ai debitori, in quanto proprietari delle unità immobiliari a favore del quale detto bene risulta asservito. Tale corte a comune, tramite la quale avviene l'accesso alla pubblica via, risulta quindi essere pertinenza dell'abitazione del lotto 1), del fabbricato in corso di costruzione di cui al lotto 3), del magazzino di cui al lotto 4). Tale fattispecie risulta anche dall'atto di divisione del Not. Chiostrini del 2013 ed anche dal relativo elenco subalterni assegnati, allegato all'elaborato planimetrico del 19/12/2013. Tanto sopra premesso si può asserire che detta corte risulta essere

intestata ai debitori, senza quote assegnate, in quanto bene comune non censibile a comune fra gli immobili identificati dai subalterni mappale 130:

- sub.4 unità in corso di costruzione, lotto 3);
- sub.5, abitazione con anche altra corte esclusiva, lotto 1);
- sub.6, locale di deposito o magazzino, lotto 4);

e che per tali immobili, lotti 1), 3) e 4), il presente B.C.N.C., può qualificarsi come unità pertinenziale.

*

Rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, porgo i miei più distinti saluti.

Quarrata, li 9 aprile 2022

Con osservanza

Ing. Benesperi Gianluca

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO 1
ABITAZIONE**

SANATORIA EDILIZIA

Sanzioni	€ 1.500,00
Diritti segreteria	€ 145,00
Bolli	€ 32,00
Spese tecniche rilievo immobile, piante sezioni e prospetti e restituzione grafica.	€ 2.300,00
Spese tecniche Sanatoria edilizia	€ 3.700,00
Agg. Planimetrie Catastali	€ 380,00

OPERE RIPRISTINO

Demolizione pensilina in legno	€ 1.700,00
Spese tecniche di avvenuta demolizione	€ 550,00
Smaltimento residui delle demolizioni	€ 700,00
Chiusura porta Piano Terra in setto murario portante.	€ 1.500,00
Spese tecniche per ripristini strutturali e chiusura vano porta con titolo edilizio e nullasto Genio Civile	€ 2.500,00

€ 15.007,00

**LOTTO 2
LAVANDERIA**

CONDONO

Oneri concessori condono 7,82euro/mc Sup. dich. 436mq, piani 2, h 4m circa	€ 27.276,16
Totale interessi legali dal 1/7/1989	€ 32.483,61
Spese tecniche rilievo immobile, piante sezioni e prospetti e restituzione grafica.	€ 9.500,00
Spese tecniche integrazione condono edilizio	€ 5.500,00

SANATORIA EDILIZIA OPERE SUCCESSIVE

Sanzioni	€ 1.500,00
Diritti segreteria	€ 350,00
Diritti segreteria SUAP	€ 35,00
Bolli	€ 32,00
Spese tecniche Sanatoria edilizia	€ 3.500,00
Agg. Planimetrie Catastali	€ 1.250,00
Spese tecniche nullosta Genio Civile	€ 2.000,00

OPERE RIPRISTINO

Demolizione magazzino laterale, posto in adiacenza al confine lato est. 2gg n.3 operai comuni	€ 1.488,00
Smaltimento materiale delle demolizioni e trasporto a discarica	€ 550,00
Rimozione tettoie in aggetto lato nord 0,5gg n.2 operai comuni	€ 248,00
Smaltimento materiale delle demolizioni e trasporto a discarica	€ 50,00

€ 85.762,77

**LOTTO 3
IN CORSO DI COSTRUZIONE**

SANATORIA EDILIZIA

Sanzioni	€ 1.500,00
Diritti segreteria	€ 145,00
Bolli	€ 32,00
Spese tecniche rilievo immobile, piante sezioni e prospetti e restituzione grafica.	€ 1.500,00
Spese tecniche Sanatoria edilizia	€ 4.000,00
Agg. Planimetrie Catastali	€ 380,00

OPERE RIPRISTINO

Demolizione tramezzature interne al piano terra de ripostiglio adiacente all'abitazione del lotto 1	€ 1.700,00
Spese tecniche di avvenuta demolizione	€ 550,00
Smaltimento residui delle demolizioni	€ 1.200,00
Chiusura vano porta già computata nell'abitazione del lotto 1	€ 0,00
Chiusura porta Piano Terra in setto murario portante ne	€ 1.500,00
Spese tecniche per ripristini strutturali e chiusura vano porta con titolo edilizio e nullaosta Genio Civile	€ 2.500,00

€ 15.007,00

STRUTTURE

Sanzioni minimo	€ 5.000,00
Diritti segreteria da euro 25 a 5000	€ 25,00
Bolli	€ 32,00
Spese tecniche rilievo struttura	€ 1.850,00
Prove materiali su muratura con laboratorio certificato n.4 pareti (900euro cad)	€ 3.600,00
Prove materiali su solai con laboratorio certificato n.2 solai e copertura (800euro cad)	€ 2.400,00
Saggi locali ispettivi delle strutture con ditta n.2 operai per 2 giorni, operaio comune	€ 992,00
Ripristini successivi dei saggi delle strutture con ditta n.2 operai per 1 giorni, operaio comune	€ 496,00
Spese tecniche Sanatoria Struttura	€ 5.500,00
Prove di carico su scale in c.a n.2 rampe su 6 (800euro cad)	€ 1.600,00
Relazione di prova di laboratorio certificato	€ 400,00
Verifica fondazioni con ispezione locale delle stesse da eseguirsi con piccoli mezzi meccanici	
1gg n.2 operai comuni	€ 496,00
noleggio n.1gg escavatore di piccola dimensione	€ 350,00
Ripristino dei piazzali a seguito di ispezioni locali delle fondazioni	
1gg n.2 operai comuni	€ 496,00
Spese tecnico a vacazione per assistenza prove in sito n.4 gg euro 60/ora	€ 1.920,00

€ 25.157,00

**LOTTO 4
MAGAZZINO
SANATORIA EDILIZIA**

Oneri concessori magazzino 20,25euro/mq	€ 5.376,44
Oneri concessori collegamento 20,25euro/mq	€ 499,67
Sanzioni	€ 5.164,00
Diritti segreteria	€ 350,00
Diritti segreteria SUAP	€ 35,00
Bolli	€ 32,00
Spese tecniche rilievo immobile, piante sezioni e prospetti e restituzione grafica.	€ 750,00
Spese tecniche Sanatoria edilizia	€ 3.500,00
Agg. Planimetrie Catastali	€ 380,00
Spese tecniche nullostà Genio Civile	€ 3.000,00

OPERE RIPRISTINO

Demolizione magazzino laterale in struttura metallica, posto in adiacenza al confine (4,2mx17m circa) e delle pavimentazione esterna impermeabilizzante non autorizzata 4gg n.3 operai comuni	€ 2.976,00
Smaltimento materiale delle demolizioni e trasporto a discarica	€ 350,00
Creazione delle vasche di compensazione di cui al titolo edilizio PDC 20 2009 di circa 3mc	€ 865,00
Posa in opera e scavo con tubazioni di raccolta 2gg n.2 operai comuni	€ 992,00
Ripristino delle aperture esterne come assentite n.3 porte con smontaggio infisso e ripristino pannello.	€ 850,00
Realizzazione di massetto interno e pavimento cm15	€ 10.327,50
	€ 35.447,60



LABORATORIO PROVE SU MATERIALI E STRUTTURE (LASTRU)

ATTIVITÀ E SERVIZI OFFERTI A TERZI

Aggiornamento: ottobre, 2018

TARIFFARIO DELLE PRESTAZIONI



Prove su materiali da costruzione da eseguire in laboratorio

Diritto di certificazione (DC) Il diritto di certificazione è da aggiungersi una sola volta al numero complessivo delle prove presenti in un certificato	€ 10,00
Compressione secondo UNI 6132 su provini di cls conformi a UNI 6130 (fino a 2 provini) per D.M. 1086	€ 25,00+DC
Compressione secondo UNI 6132 su provini di cls conformi a UNI 6130 (oltre 2 provini) per D.M. 1086, ciascun provino con eventuale rettifica	€ 11,00+DC
idem senza spianatura	€ 9,00+DC
idem senza spianatura oltre 14 cubetti	€ 8,00+DC
idem senza spianatura oltre 30 cubetti	€ 6,60+DC
Determinazione della massa dell'unità di volume del calcestruzzo fresco (UNI 6394)	€ 9,00+DC
Compressione su carote in calcestruzzo (senza determinazione del modulo di elasticità)	€ 20,00+DC
Compressione su carote in calcestruzzo (con determinazione del modulo di elasticità normale)	€ 70,00+DC
Determinazione della massa dell'unità di volume del calcestruzzo indurito (metodo della pesata idrostatica)	€ 25,00+DC
Prova di trazione indiretta brasiliana (UNI 6135) esclusa la preparazione del campione	€ 16,00+DC
Prova di rottura a flessione su travetti (UNI 6133) esclusa la preparazione del campione	€ 80,00+DC
Determinazione della penetrabilità dello ione cloruro (UNI 7928) inclusa la preparazione del campione	€ 70,00+DC
Prova di compressione su provini cilindrici	€ 40,00+DC
Determinazione della penetrabilità dello ione solfato (UNI 8019) inclusa la preparazione del campione	€ 70,00+DC
Impasti in laboratorio di conglomerati cementizi con misura dello slump e confezionamento di n.6 cubetti per le prove di compressione o di n.3 travetti per le prove di flessione, per ogni singolo impasto	€ 25,00+DC
Determinazione dei tempi di inizio e fine presa mediante misura della resistenza alla penetrazione (UNI 7123)	€ 25,00+DC
Prova di imbibizione su provino cilindrico di cls indurito (UNI 7699) esclusa la preparazione del provino e la maturazione	€ 30,00+DC
Prova di compressione triassiale	€ 75+DC
Determinazione del modulo elastico secante a compressione (UNI 6556) escluso la preparazione del campione, per ogni determinazione	€ 50+DC



Prove su strutture da eseguire in laboratorio

Prove di compressione su elementi dim. max 40x40x100 cm	€ 300,00
Prove di taglio compressione su elementi dim. Max 40x40x100 cm	€ 300,00
Prove statiche o cicliche sul banco prova modelli con uso di uno o due attuatori idraulici a comando elettronico, inclusa la rilevazione di grandezze fisiche con un massimo di 5 trasduttori, oltre al tempo di montaggio e smontaggio, nonché eventuali spese per la costruzione di attrezzature speciali necessarie all'esecuzione delle prove Per le prime 6 ore o frazione Per ogni ora successiva	€ 750,00 € 60,00
Prova di compressione diagonale su campioni di muratura dim 120x120x35 escluso il confezionamento dei campioni	€ 900,00
Prova a flessione a 3-4 punti su travi o simili fino 2 m	€ 150,00
Idem con aggiunta di trasduttore	€ 100,00
Prova a flessione/taglio a 3-4 punti su travi o simili fino 3 m	€ 300,00
Idem con aggiunta di trasduttore	€ 100,00
Prova a flessione/taglio a 3-4 punti su travi o simili fino 4 m	€ 500,00
Idem con aggiunta di trasduttore	€ 100,00
Prova a flessione/taglio a 3-4 punti su travi o simili fino 6 m	€ 800,00
Idem con aggiunta di trasduttore	€ 100,00
Prova a flessione/taglio a 3-4 punti su travi o simili fino 8 m	€ 1000,00
Idem con aggiunta di trasduttore	€ 100,00
Prova a flessione/taglio a 3-4 punti su travi o simili fino 10 m	€ 1500,00
Idem con aggiunta di trasduttore	€ 100,00
Prove su puntelli o simili	€ 100,00
Prove su tavole metalliche o simili	€ 150,00
Idem per lunghezze oltre 1,5 m	€ 200,00
Idem per lunghezze oltre 2,5 m	€ 300,00
Prove su tombini	€ 100,00
Prove di trazione fino a 100 kN	€ 75,00
Prove di trazione fino a 500 kN	€ 150,00
Prove di trazione fino a 1000 kN	€ 300,00
Prove di trazione fino a 2000 kN	€ 500,00
Prove di compressione fino a 100 kN	€ 75,00
Prove di compressione fino a 500 kN	€ 200,00
Prove di compressione fino a 1000 kN	€ 300,00
Prove di compressione fino a 2000 kN	€ 500,00
Prove di compressione fino a 3000 kN	€ 1000,00
Relazione di prova	€ 400,00
Allegato fotografico	€ 150,00
Controllo dimensionale elementi semplici	€ 250,00
Controllo dimensionale elementi complessi	€ 350,00



Prove su strutture da eseguire in situ o in laboratorio

Costo per l'utilizzo di un singolo accelerometro sismico unidirezionale (al giorno)	€ 200,00
Idem, cantieri di difficile accessibilità (al giorno)	€ 300,00
Costo per l'utilizzo di un singolo fessurimetri (al giorno)	€ 100,00
Idem, cantieri di difficile accessibilità	€ 150,00
Costo per l'utilizzo di un singolo inclinometro	€ 100,00
Idem, cantieri di difficile accessibilità	€ 150,00
Prova di carico su solaio con gommoni	€ 800,00
Idem con trasduttori, strain gauges aggiuntivi (da aggiungere)	€ 200,00
Idem, cantieri di difficile accessibilità	€ 2000,00
Prova dinamica mediante vibrodina + vibrometro laser (fino ad 5 punti di misura)	€ 1600,00
idem da aggiungere per punti di misura, trasduttori	€ 200,00
Indagini endoscopiche: su murature di qualsivoglia natura e su strutture in calcestruzzo attraverso eseguiti o in lesioni e/o in cavità esistenti.	€ 270,00
idem da aggiungere per registrazione filmato	€ 100,00
Idem per cantiere fuori comune	€ 530,00
Prova con martinetto piatto singolo	€ 700,00
Idem, cantieri di difficile accessibilità	€ 1150,00
Prova con martinetto piatto doppio	€ 1300,00
Idem, cantieri di difficile accessibilità	€ 1800,00
Prova di carico su pali di fondazione fino a 100kN	€ 400,00
Idem, cantieri di difficile accessibilità	€ 600,00
Prova di carico su pali di fondazione fino a 200 kN	€ 600,00
Idem, cantieri di difficile accessibilità	€ 800,00
Prova di carico su pali di fondazione fino a 300 kN	€ 800,00
Prova di compressione diagonale	€ 700,00
Idem con trasduttori, strain gauges aggiuntivi (da aggiungere)	€ 400,00
Prova di taglio-compressione	€ 1400,00
Idem con trasduttori, strain gauges aggiuntivi (da aggiungere)	€ 400,00
Prova di compressione	€ 1000,00
Idem con trasduttori, strain gauges aggiuntivi (da aggiungere)	€ 400,00
Prova di carico con martinetti (fino a 50 kN)	€ 800,00
Idem con trasduttori, strain gauges aggiuntivi (da aggiungere)	€ 400,00
Prova di carico con martinetti (fino a 100 kN)	€ 1200,00
Idem con trasduttori, strain gauges aggiuntivi (da aggiungere)	€ 400,00
Prova di carico con martinetti (fino a 200 kN)	€ 2000,00
Idem con trasduttori, strain gauges aggiuntivi (da aggiungere)	€ 400,00
Relazione di prova	€ 400,00
Allegati fotografici	€ 100,00
Prova di carico fino a 200 kN	€ 500,00
Idem, cantieri di difficile accessibilità	€ 1200,00
Prova di carico fino a 400 kN	€ 1000,00
Idem, cantieri di difficile accessibilità	€ 1900,00
Prova di carico fino a 1000 kN	€ 2000,00
Idem, cantieri di difficile accessibilità	€ 2900,00