

DR. GIUSEPPE VANNINI  
agronomo  
info@giuseppevannini.com

**TRIBUNALE DI SIENA**

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare n. 260/2014**

PROMOSSA DA:

NEI CONFRONTI DI:

GIUDICE: **Dott. Flavio MENNELLA**

\*\*\*\*\*

Ill.mo Sig. Giudice,

Il sottoscritto **Dott. Giuseppe VANNINI**, nato a Siena il 24 marzo 1966, iscritto all'Albo Professionale dei Dottori Agronomi al n° 185 presso l'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Siena ed esercitante la libera professione in Poggibonsi (SI) Via Montesanto n° 5 Tel. 3385719348 Fax 0577220252 E-mail [info@giuseppevannini.com](mailto:info@giuseppevannini.com) nominato dalla S.V. Ill.ma nell'udienza del 20/10/2016 Esperto Stimatore nella Esecuzione Immobiliare in oggetto, deposita la seguente relazione peritale in esecuzione dell'incarico affidatogli.

**INDICAZIONI PERITALI**

**Punto n.1**

verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari).

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai

identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati

indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali,

hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia

catastale del compendio pignorato.

### **Punto n.2**

segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze

nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire

l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in

atti).

### **Punto n.3**

effettuare visure aggiornate presso l'Agenzia del Territorio, accertando gli

attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento.

Se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le

variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto.

Provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua

correzione o redazione.

Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di

provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché

tra questa e lo stato attuale dei luoghi.

Descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti

sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni

tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio; segnalare

altresì i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante*.

Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene,

comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità.

Segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto.

Provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al giudice dell'esecuzione e solo allorchè non siano necessari titoli abilitativi;

#### **Punto n.4**

Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

#### **Punto n.5**

Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa

urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e

dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli

artt. 40 della L. 28 febbraio 1985, n.47 e 46 co. 5 del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380,

nonché alla luce delle leggi regionali vigenti, specificando i relativi costi ed oneri

ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi.

Fornire in ogni caso tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, co.1, n.7 delle

disposizioni di attuazione al c.p.c.

#### **Punto n.6**

Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.lgs. 19

agosto 2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 del D.lgs 3 marzo 2011 n. 28) e

depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile

sia esente ai sensi di quanto previsto dell'art. 9, ovvero già dotato della predetta

certificazione, da acquisire se adeguata.

#### **Punto n.7**

Descrivere, previo accesso unitamente al custode giudiziario se nominato, l'immobile

pignorato indicando dettagliatamente: comune, frazione, località od altro

toponimo (ad esempio: case sparse, ecc.), indirizzo (verificandone la

correttezza alla luce della toponomastica comunale), numero civico, piano e,

laddove esistenti, scala e interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie

netta in metri quadrati, confini, dati catastali attuali, eventuali accessori o

pertinenze.

Indicare la caratura millesimale contenuta nel regolamento di condominio

ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico.

**Punto n.8**

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.

Provvedere, nel caso da ultimo menzionato, alla formazione dei lotti e procedere (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione)

all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Dire se l'immobile è pignorato soltanto *pro quota*, se esso sia comodamente divisibile in natura e procedere, in questo caso, alla formazione dei lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dagli artt. 577 c.p.c., 846 c.c., nonché dalla legge 3 giugno 1940, n.1078.

**Punto n.9**

Accertare se l'immobile è libero o occupato, acquisendo dal proprietario e dall'eventuale occupante i contratti, di locazione od altro, in ogni caso previa interrogazione all'Agenzia delle Entrate dell'esistenza di eventuali titoli registrati, da effettuare sempre prima dell'accesso congiunto con il custode giudiziario (se nominato).

Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di

scadenza, la data fissata per il rilascio o, se sia ancora pendente il relativo giudizio

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex-coniuge del debitore

esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Segnalare immediatamente (anche al custode), in caso di contratto di affitto o

di locazione, l'eventuale inadeguatezza del corrispettivo alla luce di quanto

previsto dall'art. 2923 co. 3 c.c.

#### **Punto n.10**

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli (artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità).

Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se i medesimi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo).

Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), ovvero di usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, co.1, n.8 e 9 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.

#### **Punto n.11**

Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art.568, co.2 c.p.c. e, inoltre, considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, se disponibili; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla

procedura esecutiva, i soli contratti di locazione ed i provvedimenti di assegnazione al

coniuge aventi data certa anteriore a quella di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta:

- opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se

non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

- non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di

trascrizione del pignoramento;

- sempre opponibile se trascritta in data anteriore a quella di trascrizione del

pignoramento (in questo caso l'immobile andrà valutato come se oggetto della stima fosse la

nuda proprietà del medesimo).

### **Adempimenti ulteriori**

#### **I**

Segnalare tempestivamente al custode (ovvero, se non ancora nominato, al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

#### **II**

Fornire compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione.

#### **III**

Inviare, a mezzo di posta ordinaria oppure di posta elettronica, copia del proprio elaborato, completo degli allegati, ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, (anche se non costituito) ed al custode giudiziario (esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica [perizie.ivg@gmail.com](mailto:perizie.ivg@gmail.com)) almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'adozione delle determinazioni di vendita ex art. 569 c.p.c, rammentando ai destinatari che potranno far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato fino a 15 giorni prima della predetta udienza.

**IV**

Depositare fino a 10 giorni prima dell'udienza *ex art. 569 c.p.c.* l'elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cosiddetta busta telematica che verrà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale e firmata digitalmente; oltre agli allegati andrà acclusa la relazione di stima in versione *privacy*.

**V**

Qualora le parti avessero trasmesso osservazioni alla relazione, intervenire all'udienza fissata *ex art.569 c.p.c.* al fine di rendere eventuali chiarimenti, m portando con sé una copia del proprio elaborato.

**VI**

Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione potrà venire pubblicata su siti Internet e che costituirà fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e *privacy* — laddove siano presenti fotografie che ritraggano volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali, anche di confinanti, marchi, segni di riconoscimento di qualsiasi tipo. ecc..).

**VII**

Allegare alla relazione:

- planimetrie catastali;
- visure catastali per attualità;
- copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove



esistenti);

- certificazione energetica;

- servizio fotografico (come indicato al punto F e con la precisazione che le fotografie

non devono essere modificate rispetto alla forma nativa dello scatto - non effettuare

scansioni di foto - salve eventuali variazioni dovute al rispetto della riservatezza; gli

originali dovranno essere a colori);

- copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale

d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni

rese dall'occupante;

- tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

#### **VIII**

Consultare gli atti che compongono il fascicolo informatico della procedura.

#### **IX**

Le operazioni verranno eseguite in modo continuativo e senza alcuna sospensione,

salvo che questa sia disposta dal giudice.

In nessun caso l'esperto potrà sospendere od anche soltanto ritardare le

operazioni inerenti al proprio incarico su istanza di parte, sia essa creditrice,

debitrice o terza e ciò a pena di revoca dell'incarico.

#### **X**

Con la perizia di stima l'esperto ha facoltà di depositare anche la richiesta di

liquidazione di un acconto, nella misura massima stabilita dall'art.161 disp. att. c.p.c.

Entro 30 giorni dall'aggiudicazione provvisoria del bene stimato, l'esperto ha l'onere

di depositare la richiesta di liquidazione del proprio compenso.

RISPOSTE ALLE INDICAZIONI PERITALI

In sede di udienza di conferimento dell'incarico vengono sostituiti i debitori nella custodia e per l'effetto viene nominato dalla S.V. III.ma, quale custode dell'immobile pignorato, l'Istituto Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo – Montepulciano – Siena, assegnando al predetto istituto, in qualità di ausiliario del G.E., tra gli altri compiti quello di assistere il sottoscritto esperto stimatore negli accessi al compendio pignorato e nella fase di verifica della documentazione in atti, e di effettuare i primi accessi agli immobili pignorati contestualmente ai primi accessi del C.T.U., da svolgersi unitamente alla presenza del sottoscritto.

In tale data sono stati ritirati presso la cancelleria tutti gli atti facenti parte la procedura.

Con comunicazione del 15/11/2016 da parte del custode giudiziario viene indicata al sottoscritto, quale data programmata per il primo accesso negli immobili pignorati e relativo inizio delle operazioni peritali, il giorno 7/12/2016 alle ore 9:00 (**allegato A**).

Al primo sopralluogo del sottoscritto, avvenuto contestualmente al custode giudiziario, è stato possibile accedere ai beni immobili indicati nell'Atto di Pignoramento situati nel comune di Chiusi (SI) alla presenza del debitore esecutato.

**RISPOSTA AL PUNTO N. 1**

Il sottoscritto, avendo preliminarmente verificato la completezza della documentazione depositata di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. mediante l'esame degli atti (estratto del catasto, certificato notarile sostitutivo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), non rileva nessun documento mancante o inidoneo ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto e ritiene conforme la descrizione attuale dei beni con quella contenuta nel pignoramento, consentendo la loro identificazione.

**RISPOSTA AL PUNTO N. 2**

Non si rilevano carenze nella documentazione presentata e dall'esame della relazione notarile e di tutta la documentazione in atti la provenienza ultraventennale degli immobili pignorati risulta così evidenziata:

**1)** Quanto alle porzioni di fabbricato sito in Chiusi (SI) con annesso resede di terreno identificati al catasto fabbricati di Chiusi ed al catasto terreni di Chiusi, intestati a per la quota di 4/6, per la quota di 1/6, per la quota di 1/6:

-- a e per la quota di 1/6 ciascuno per successione in morte del rispettivo coniuge e madre deceduta il, giusta denuncia di successione registrata a Montepulciano, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano;

-- a e per la quota di 3/6 ciascuno per il diritto di nuda proprietà e a per il diritto di usufrutto, da, e con compravendita a rogito notaio De Angelis di Abbadia San Salvatore (SI) registrato a Montepulciano, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano;

**2)** Quanto alla porzione di fabbricato sito in Chiusi (SI) identificato al catasto fabbricati di Chiusi intestato a per la quota di 8/24, per la quota di 2/24, per la quota di 2/24, per la quota di 3/24, per la quota di 9/24:

-- a e la quota di 2/24 ciascuno per successione in morte del rispettivo coniuge e madre deceduta il, giusta denuncia di successione registrata a Montepulciano trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano

-- a e per la quota di 3/24 ciascuno per successione in morte del rispettivo padre e coniuge deceduto il, giusta denuncia di successione registrata a Montepulciano trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano

Il sottoscritto fa presente che tale unità immobiliare non risulta nell'atto di compravendita di provenienza ultraventennale del compendio pignorato in quanto

trattasi di un magazzino/deposito realizzato nell'anno 1988 nell'area interrata

sottostante l'intero fabbricato e costituito agli atti catastali il 29/08/1988 con gli stessi

diritti di proprietà di tutti gli avernti titolo a tale area, come da allegata visura storica.

Il sottoscritto allega l'atto di provenienza ultraventennale (atto di compravendita)

trascritto a Montepulciano (**Allegato B**).

### **RISPOSTA AL PUNTO N. 3**

Come emerso dalle operazioni peritali si fa presente che fin dal primo sopralluogo è

risultata una situazione catastale depositata in parte difforme dallo stato dei luoghi

rilevato. A seguito di ciò il sottoscritto ha presentato in data 22/03/2017 istanza per

l'esecuzione delle necessarie variazioni catastali relative al solo sub..

Le situazioni catastali dell'appartamento sub. e del magazzino sub. , pur non

rispondenti allo stato di fatto non sono aggiornabili in quanto, a seguito di accesso

agli atti presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Chiusi, le modifiche

riscontrate non appaiono legittimate da titoli abilitativi.

Relativamente al sub. , (magazzino/locale di deposito in comproprietà tra i proprietari

degli immobili oggetto della presente procedura e quelli dell'appartamento del piano

terreno), si è provveduto all'aggiornamento catastale in quanto lo stesso era

rappresentato nella stessa scheda planimetrica del sub. (appartamento al piano

terreno di altrui proprietà) pur risultando autonomo sulla visura. Non potendo

coesistere nella stessa planimetria catastale due unità contemporaneamente, si è

provveduto all'autonoma rappresentazione su apposita scheda planimetrica (rif.

pratica Docfa prot. SI0033019 del 7/7/2017).

Si fa presente che tale magazzino ha accesso unicamente dal locale di deposito sub.

6 con ingresso al civ. n. in proprietà esclusiva dei Sig.ri

Quanto sopra, risulta così di seguito catastalmente individuato e censito presso

l'Agenzia del Territorio di Siena alla sezione fabbricati e terreni del comune di Chiusi

(SI), intestato al (debitore esecutato) per la proprietà di 1/6 sugli immobili pignorati

individuati al, e per la proprietà di 2/24 sull'immobile individuato al (come da estratta

documentazione catastale allegata **(Allegato C)**:

Comune di Chiusi - Catasto Fabbricati

Destinazione	Prop.	Fg	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Cons	Sup.	Rendita €	Foto
Abitazione P1	1/6				A/4	3	4,5 vani	94 mq	€ 290,51	<b>5,6,7, da 14 a 24</b>
Magazzino/deposito PS1	1/6				C/2	1	12 mq	18 mq	€ 26,03	<b>10, 11</b>
Magazzino/deposito PS1	2/24				C/2	1	8 mq	13 mq	€ 17,35	
Autorimessa PT	1/6				C/6		38 mq	46 mq	€ 84,39	<b>da 1 a 4</b>

Comune di Chiusi - Catasto Terreni

Prop.	Fg.	P.IIa	Porz.	Qualità classe	Sup.			Reddito		Foto
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario	
1/6				Uliveto	1	01	70	€ 0,57	€ 0,48	<b>25, 26</b>
1/6				Area rurale		00	75			<b>8</b>

Conseguentemente alle sopracitate operazioni per l'aggiornamento del catasto i beni

immobili oggetto del presente pignoramento immobiliare trovano corrispondenza tra

la descrizione dei cespiti nel titolo di provenienza e quella dello stato attuale dei

luoghi, non riscontrando difformità e/o porzioni aliene ad eccezione di un vano

interrato comunicante con il sub. **(Foto n. 12 e 13)** il quale non è stato riportato in

catasto perchè privo di legittimità urbanistica oltre alla creazione di un bagno nel

volume esterno sottoscala **(Foto n. 9)** ed a spostamenti di tramezzature interne

nell'appartamento con creazione di un ripostiglio ed una nuova finestra sul prospetto

tergale (**Foto n. 15**), anch'essi non riportati in catasto in quanto privi di legittimità

urbanistica.

#### RISPOSTA AL PUNTO N. 4

L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli in ordine cronologico

risultano essere:

- **Trascrizione nn.** in data portante verbale di pignoramento di immobili a favore della società con sede in P.I.: a carico del nato a il C.F.

Si allega l'elenco delle note di trascrizione del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano presso l'Ufficio Provinciale di Siena (**Allegato D**).

#### RISPOSTA AL PUNTO N. 5

Le particelle dei fabbricati e dei terreni oggetto del pignoramento risultano identificate nelle mappe censuarie allegate e secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Chiusi ricadono tutte nel territorio urbanizzato come indicato nell'allegato

Cerificato di Destinazione Urbanistica (**Allegato E**) e soggette ai seguenti vincoli: vincolo sismico, rischio geomorfologico di versante e da frana, vincolo paesaggistico, vincolo ambientale, fascia di rispetto cimiteriale, fascia di rispetto da elettrodotto.

I fabbricati presenti sono urbanisticamente destinati ed utilizzati come civile abitazione, magazzino/deposito e autorimessa; lo scrivente ha provveduto ad effettuare l'accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Chiusi ma non risultano presentate negli anni pratiche edilizie attinenti né alla costruzione del fabbricato né successive, fatta salva la variante alla Concessione Edilizia n.– P.E. n. allegata (**Allegato F**) relativa alla realizzazione dell'autorimessa, pertanto non è stato possibile reperire il certificato di abitabilità.

Il sottoscritto allega la dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte

attinente all'impianto del gas metano.

Come precedentemente menzionato le difformità edilizie riscontrate consistono nella creazione di un vano interrato comunicante con il sub. **(Foto n. 12 e 13)** oltre alla creazione di un bagno nel volume esterno sottoscala **(Foto n. 9)** ed a spostamenti di tramezzature interne nell'appartamento con creazione di un ripostiglio ed una nuova finestra sul prospetto tergale **(Foto n. 15)** per le quali non risultano reperibili i relativi titoli edilizi legittimanti.

Violazioni della normativa urbanistico-edilizia:

A) Per la finestra di nuova apertura e la chiusura sottoscala stante il regime vincolistico presente sull'area (si rammenta che la zona è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi D.Lgs 42/04) si dovrà seguire l'iter autorizzativo per il preventivo accertamento di compatibilità paesaggistica previsto dall'Art. 167 comma 4 del D. Lgs 42/04 per come di seguito riportato:

*"4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:*

*a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;*

*b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;*

*c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380."*

Con le seguenti modalità previste dal successivo Art. 167 comma 5 del D. Lgs 42/04:

*"5. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità"*

*preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilita'*

*paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorita' competente si pronuncia sulla*

*domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante*

*della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni.*

*Qualora venga accertata la compatibilita' paesaggistica, il trasgressore e' tenuto al*

*pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il*

*profitto conseguito mediante la trasgressione.*

*L'importo della sanzione pecuniaria e' determinato previa perizia di stima. In caso di*

*rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. La*

*domanda di accertamento della compatibilita' paesaggistica presentata ai sensi*

*dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli*

*effetti di cui al presente comma."*

Trattandosi di interventi sottoposti dapprima al parere di una apposita commissione,

e poi al parere obbligatorio e vincolante della Soprintendenza NON ne è certa

l'approvazione: pur in assenza di palesi contrasti oggettivi con norme e regolamenti,

permane il giudizio soggettivo della Commissione e della Soprintendenza.

Così come NON certo è l'importo della sanzione di cui al precedente art. 167 c. 5 D.

Lgs 42/04: *"Qualora venga accertata la compatibilita' paesaggistica, il trasgressore e'*

*tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno*

*arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione*

*pecuniaria e' determinato previa perizia di stima".*

Dal confronto con i Tecnici Comunali, emerge che in mancanza di "profitto

conseguito stimabile" l'importo della sanzione viene convenzionalmente equiparato al

costo dell'opera.

Per la stima del costo dell'intervento, si prevede l'allestimento del cantiere con i



necessari oneri per la sicurezza (si rammenta che l'intervento avviene anche in quota, al piano primo), l'apertura della finestra sulla muratura portante, la ricostruzione di spallette ed architrave, la tamponatura del volume sottoscala, la fornitura e posa in opera della finestra e della porta.

Intervento prudenzialmente quantificabile il **€ 4.500,00** che costituirà il probabile importo della sanzione.

A quanto precede andrà aggiunto l'onere per le spese tecniche, quantificabili in **€ 3.500,00** in considerazione della necessità di predisporre sia la pratica "ambientale" che quella "strutturale".

B) Le difformità alle tramezzature ed al vano interrato potranno essere sanate mediante pratica di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi art. 209 LR 65/2014. Con la stessa procedura e nella stessa pratica edilizia -una volta acquisito il parere di cui al punto A) che precede- si potranno sanare le modifiche esterne (finestra e chiusura sottoscala).

Il comma 6 del suddetto articolo 209 recita: *"Sulla richiesta di attestazione di conformità in sanatoria il comune si pronuncia entro i sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento. Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 516,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso"*.

Stante la pluralità degli interventi eseguiti, appare ragionevole supporre che il Comune possa irrorare una sanzione pari al doppio minimo di Legge (**€ 1.032,00** tuttavia NON può esservi certezza).

Si ritiene appropriata la procedura che precede rispetto alla più immediata procedura

di Comunicazione di Inizio Lavori "Tardiva" ai sensi art. 136 c. 6 LR 65/2014 in

quanto l'apertura della finestra ha interessato gli elementi strutturali, circostanza

NON prevista dalla procedura semplificata.

All'importo della sanzione che precede andrà aggiunto l'onere per le prestazioni

tecniche di redazione pratica edilizia ed aggiornamento catastale, quantificabile in

**€ 2.000,00.**

#### **RISPOSTA AL PUNTO N. 6**

Il sottoscritto ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo

all'abitazione (classe G con prestazione energetica globale pari a 330,6 kWh/mq

anno) con relativo deposito presso l'amministrazione regionale competente (**Allegato**

**G).**

#### **RISPOSTA AL PUNTO N. 7**

Il compendio immobiliare pignorato è rappresentato da un appartamento per civile

abitazione al primo ed ultimo piano di una palazzina popolare con autorimessa

adiacente al piano terreno oltre ad un piccolo resede esclusivo con una particella di

terreno adibita a giardino, il tutto situato nel Comune di Chiusi (SI) Via

**L'autorimessa** con la porzione circostante di **mq 90** graffata alla P.IIa ha accesso dal

civ.n. direttamente della sede stradale di Via ed ha una superficie netta interna di mq

38 - utile lorda totale di **mq 45 (Foto n.1, 2, 3 e 4)** con altezza interna di m 2,20 e con

ulteriore ingresso carrabile laterale dal resede privato dell'edificio gravato da servitù

di passaggio anche con mezzi di trasporto a favore della proprietà confinante.

**L'appartamento** al piano primo ha accesso attraverso la scala esterna sul prospetto

tergale del fabbricato ed è composto da ingresso, cucina, tre camere più bagno e

ripostiglio, per una superficie netta di mq 76,85 - utile lorda totale di **mq 93 (Foto n.5,**

**6, 7 e da n.14 a n.24)** con altezza interna di m 2,95.

L'abitazione evidenzia una tipologia edilizia con finiture vetuste di tipo popolare e si

presenta in mediocri condizioni generali, con impianto di riscaldamento indipendente

alimentato da una caldaia murale a gas metano anche per la produzione di acqua

calda sanitaria. Le utenze idrica ed elettrica sono singole. Non si rileva alcun

intervento recente di manutenzione straordinaria o innovazione impiantistica e/o

riqualificazione energetica avendo reperito la dichiarazione di conformità dell'impianto

a regola d'arte attinente all'impianto del gas metano redatta il 20/11/2006 in

occasione della sostituzione della caldaia murale.

**Il magazzino/deposito sub.** ha accesso dal resede tergale di proprietà esclusiva

(P.IIa) e si sviluppa al piano interrato per una superficie netta di mq 12,50 - utile lorda

totale di **mq 17 (Foto n.10, 11, 12, 13)** con altezza interna di m 2,00.

**Il magazzino/deposito sub.** non ha accesso dalla restante proprietà oggetto di

pignoramento ma vi si accede unicamente dal locale di deposito sub. al civ. n. in

proprietà esclusiva dei Sig.ri, si sviluppa al piano interrato per una superficie netta di

mq 8,00 - utile lorda totale di **mq 12** con altezza interna da m 1,90 a m 1,50.

**Le particelle n. e n.** censite al catasto terreni sono rappresentate dal resede

retrostante il fabbricato (**Foto n.8**) con un piccolo giardino adiacente (**Foto n.25 e 26**)

il tutto per una superficie di **mq 245**.

Le facciata esterna del fabbricato è in mattoni faccia vista con persiane in legno alle

finestre, la copertura è in laterocemento con tegole marsigliesi risultando in

condominio con la residua proprietà del piano terreno.

Il tutto a confine con le proprietà salvo se altri.

#### **RISPOSTA AL PUNTO N. 8**

Il sottoscritto ritiene logico e opportuno doversi procedere alla vendita in un unico

lotto.

Il compendio immobiliare oggetto di stima risulta pignorato per il diritto di 1/6 e 2/24 della proprietà pertanto il sottoscritto procede alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.

#### **RISPOSTA AL PUNTO N. 9**

Il compendio immobiliare pignorato risulta occupato dal debitore esecutato Sig. assieme al padre Sig.

#### **RISPOSTA AL PUNTO N. 10**

Sui beni pignorati non si rilevano vincoli di natura artistica, storica, alberghiera, di inalienabilità e/o indivisibilità oltre alle spettanze della condominialità con la proprietà della residua porzione di fabbricato del piano terreno.

#### **RISPOSTA AL PUNTO N. 11**

Nella determinazione del valore di mercato dell'intero compendio immobiliare lo scrivente procede al calcolo della superficie commerciale dei fabbricati partendo dalla superficie lorda di riferimento rilevata dalle risultanze di rilievo effettuato durante i sopralluoghi e convertendola nell'equivalente superficie commerciale applicando le correzioni delle incidenze percentuali dovute alla presenza di pertinenze ed utilizzando i criteri ed i parametri di calcolo adottati dalla "Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare della Provincia di Siena" esponendo analiticamente gli adeguamenti discrezionali e le correzioni percentuali della stima in virtù delle specificità delle circostanze e/o anche sulla scorta delle effettive peculiarità dell'immobile oggetto di stima.

Per quanto attiene alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, essa viene effettuata mediante il metodo di "stima sintetica comparativa" attribuendo ai beni immobili di interesse dei valori unitari per mq di superficie commerciale assumendo come termine di paragone i più probabili

valori di mercato di beni immobili simili a quelli in esame, possibilmente ubicati nella stessa zona ed appartenenti allo stesso segmento di mercato, ed eventualmente precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Per quanto attiene ai fabbricati trattandosi di un nucleo immobiliare accorpato e con varie destinazioni d'uso sinergiche tra loro per differenti superfici plano-volumetriche in ogni corpo di fabbrica, lo scrivente provvede alla stima del più probabile valore di mercato per superfici commerciali con riferimento alla destinazione produttiva di esercizio. Tali citati valori unitari di paragone sono desunti tramite indagini via web, pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Nazionale ed indicazioni fornite al sottoscritto da operatori del mercato immobiliare presenti sulla piazza nella quale si trovano i beni di interesse.

In considerazione di quanto sopra descritto, non esistendo dati di riferimento relativi alle vendite forzate effettuate sul territorio per la stessa tipologia di immobili ricettivi-commerciali-polifunzionali, avendo anche consultato le principali agenzie immobiliari rappresentate sul territorio in merito all'andamento del mercato immobiliare di riferimento, si espone quanto segue:

Calcolo delle superfici commerciali delle unità immobiliari:

ABITAZIONE E SUE PERTINENZE

Tipo superficie	Sup. utile lorda/area	% correzione	Sup. commerciale
abitazione	93 mq	1 (nessuna)	93,00 mq
autorimessa	45 mq	0,50 (50%)	22,50 mq
resede circostante l'autorimessa	90 mq	0,05 (5%)	4,50 mq

magazzino/deposito			
sub.	17 mq	0,20 (20%)	3,40 mq
magazzino/deposito			
sub.	12 mq	0,05 (5%)	0,60 mq

**TOTALE 124,00 mq**

Calcolo del più probabile valore di mercato:

FABBRICATI

- abitazione e pertinenze mq 124,00 x €/mq 900,00 = € 111.600,00

TERRENI

- resede a servizio diretto (F. P.IIe) mq 245 x €/mq 90,00 =€ 22.050,00

**TOTALE € 133.650,00**

A tale valore viene detratto l'importo totale presunto per la regolarizzazione delle violazioni urbanistico-edilizie precedentemente quantificato in complessivi € **11.032,00**

**Il totale del più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare**

**pignorato risulta essere pari a € 122.618,00**

**(centoventiduemilaseicentodiciotto/00).**

La presente relazione peritale si compone di n.91 pagine compresi gli allegati.

In virtù di quanto sopra, il sottoscritto, ritiene in fede di aver esaurientemente espletato l'incarico affidatogli dall'III.mo Giudice.

-----

Allegati:

- A) Comunicazione dell'I.V.G. per il primo accesso agli immobili e copia del verbale di prima ricognizione.

B) Atto di provenienza ultraventennale.

C) Ricevute di avvenuta denuncia di variazione, visure, planimetrie ed estratto di mappa delle particelle dei fabbricati e dei terreni.

D) Ispezione Ipotecaria.

E) Certificato di Destinazione Urbanistica.

F) Variante alla C.E. n., pratica edilizia n., dichiarazione di conformità impianto gas metano.

G) Attestato di Prestazione Energetica.

H) Documentazione fotografica.

Poggibonsi, 10 luglio 2017

L'esperto stimatore

Dott. Giuseppe VANNINI