

Perito Industriale Edile PAOLO RADI

- c.f. : RDAPLA55L30B984S - Partita IVA : 00549810521 - E_mail : paoloradi@libero.it - Pec : paolo.radi@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Siena

Giudice Istruttore : Dott. MENNELLA FLAVIO

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

➤ Esecuzione Immobiliare n. 51 / 2022

Promossa da : **Spett.le** [REDACTED]

(Avv. [REDACTED])

Contro : **Sig.** -----

(Avv. -----)

Siena, 08 Maggio 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Perito Industriale Edile PAOLO RADI)

Perito Industriale Edile PAOLO RADI

- c.f. : RDAPLA55L30B984S - Partita IVA : 00549810521 - E_mail : paoloradi@libero.it - Pec : paolo.radi@pec.eppi.it

OGGETTO : Stima dell'effettivo valore di mercato degli immobili pignorati di cui
agli Atti della procedura n. 51 / 2022 e posti nei Comuni di Asciano, p.za del
Grano (snc) e via Bartolenga n. 24;

Data Nomina: 15.10.2022.

Data Giuramento: 20.10.2022.

Udienza: 18.05.2023 ore 12,00.

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione Dr. Flavio Mennella, vista la procedura esecutiva in oggetto, ritenuto che si debba accertare allo stato attuale l'effettivo valore di mercato degli immobili pignorati, nominava esperto estimatore con provvedimento reso 15.10.2022 il sottoscritto Perito Industriale Edile PAOLO RADI nato a Casole d'Elsa (SI) il 30.07.1955 e residente a Radicondoli via Tiberio Gazzei n. 37, con studio in Siena, strada di Cerchiaia n. 34, iscritto all'Albo del Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureti di Siena, (c.f. – RDAPLA55L30B984S - e partita IVA – 00549810521-), che accettava l'incarico prestando giuramento di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidate al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità.

Contestualmente il Giudice nominava custode dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato l'I.V.G. per il Tribunale di Siena I.G.E.S. srl con sede in Monteriggioni via del Pozzo n. n.01, al quale viene affidato mandato di effettuare sopralluogo congiunto nel più breve tempo possibile.

L'Istanza di vendita citata nell'atto di pignoramento immobiliare cita i seguenti immobili censiti al Catasto Fabbricati dei Comune di:

DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI

Gli immobili da stimare sono ubicati nei seguenti Comuni:

- **Comune di Asciano** –
- **Dati Catasto Fabbricati - Appartamento** –

Perito Industriale Edile PAOLO RADÌ

- c.f. : RDAPLA55L30B984S - Partita IVA : 00549810521 - E_mail : paoloradi@libero.it - Pec : paolo.radi@pec.eppi.it

1)- Fabbricato ad uso abitazione di tipo civile ubicato in Asciano, via Bartolenga n. 24, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, nel foglio di mappa n. 244, particella n. 112, subalterno n. 08, al piano secondo, categoria A/2, classe 1°, consistenza vani 8,50, superficie utile di mq. 112,80, rendita catastale di €. 658,48, composto da un ingresso-disimpegno, cucina, ripostiglio, tinello, soggiorno, corridoio, tre camere e bagno, oltre a balcone su via Bartolenga e altro balcone su chiostra interna, l'accesso all'appartamento è da dato a una scala condominiale.

Fanno parte della citata unità immobiliare anche due locali di sgombero con accesso entrambi da P.za del Grano ed entrambi senza numero civico, il primo della superficie utile di mq. 10,45 che si trova sull'angolo del fabbricato, all'inizio di via Bartolenga mentre l'altro locale di sgombero, con vano ad uso centrale termica ha una superficie utile di mq. 24,45, da questo locale si accede anche ad una chiostrina esterna di proprietà.

- **Dati Catasto Fabbricati - garage –**

2)- Garage con accesso da P.za del Grano (snc), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano, nel foglio di mappa n. 244, particella n. 112, subalterno n. 09, al piano terreno, categoria C/6, classe 5°, consistenza di mq. 15,00, rendita catastale €. 37,96.

MANDATO

A seguito del conferimento dell'incarico il sottoscritto viene chiamato a rispondere ai seguenti quesiti :

compiti dell'Esperto ex art. 569 C.P.C. :

1)- *Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567, comma 2°, C.P.C., (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei. Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:*

- *la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;*

Perito Industriale Edile PAOLO RADI

- c.f. : RDAPLA55L30B984S - Partita IVA : 00549810521 - E_mail : paoloradi@libero.it - Pec : paolo.radi@pec.eppi.it

- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'Atto di Pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'Atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al Pignoramento;

- se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al Pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un Atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore precedente a al Giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un Atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

-- Ufficio Provinciale di Siena – Territorio - Servizi Catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare, sono state richieste le seguenti documentazioni:

- visure catastali attuali degli immobili pignorati;

- visure storiche degli immobili pignorati;

- planimetria dell'unità immobiliare.

-- Dall'esame della documentazione esistente nel fascicolo risulta depositata la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, rilasciata in data 23.05.2022 dal ██████████ di Pavia.

Si precisa comunque che il sottoscritto ha effettuato ugualmente una nuova verifica dei dati, che riporto in seguito.

2)- *Integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:*

a) *planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;*

b) *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato.*

I dati degli immobili riportati nell'Atto di Pignoramento sono corrispondenti allo stato di fatto e gli immobili posti nel Comune di Asciano:

-- Appartamento con accesso da via Bartolenga n. 24, con due accessori ad uso sgombero il primo con accesso da P.za del Grano (snc) e l'altro con accesso da P.za del Grano (snc) inizio via Santa Maria;

-- Garage ubicato in P.za del Grano (snc).

Perito Industriale Edile PAOLO RADI

- c.f. : RDAPLA55L30B984S - Partita IVA : 00549810521 - E_mail : paoloradi@libero.it - Pec : paolo.radi@pec.eppi.it

Lascia la piena proprietà in forza di Legge al figlio [REDACTED]
per la quota di 1/2 ciascuno dei seguenti beni in Asciano unitamente a maggiore consistenza:

Catasto Fabbricati foglio 244 particella 87 subalterno 1 (C/1)

Catasto Fabbricati foglio 244 particella 112 subalterno 6 (A/2)

Catasto Fabbricati foglio 244 particella 112 subalterno 3 (C/2)

Provenienza:

[REDACTED]
Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Asciano in data 25 novembre 1962
rep. n. 30509/5424 trascritto il 5 dicembre 1962 al n. 3949 registro particolare.

La Signora [REDACTED]
[REDACTED]

-Un fondo con retrostanza al piano terreno in Asciano Via Amos Cassioli, 23

N.C.E.U. foglio 244 particella 87 subalterno 1

Beni dichiarati in atto liberi da formalità pregiudiziali

Successione di [REDACTED] deceduto il 15 maggio 1957 disponendo delle
proprie sostanze in forza di testamento olografo pubblicato con verbale a rogito del Notaio
[REDACTED] di Asciano in data 12 giugno 1957 trascritto il 2 agosto 1957 al n.2020
registro particolare (denuncia di successione registrata a Siena al n. 37 vol. 264 trascritta il 19
agosto 1957 al n. 2163 registro particolare). Lascia la nuda proprietà al figlio [REDACTED] e
l'usufrutto generale alla moglie [REDACTED]:

-casa in Asciano, Via S. Maria, 30

Catasto Urbano Sez. R Part. 242

-casa in Asciano, Via S. Maria, 30

Catasto Urbano Sez. R Part. 242 subalterno 1

-casa in Asciano, Via Bartolenga, 25

Catasto Urbano Sez. R Part. 243 subalterno 1

-podere in Asciano di ha. 8.14.40

N.C.T. foglio 147 particelle 10, 12, 13, 14, 15, 16, 22, 25, 26, 27, 28, 31, 34, 53

Perito Industriale Edile PAOLO RADI

- c.f. : RDAPLA55L30B984S - Partita IVA : 00549810521 - E_mail : paoloradi@libero.it - Pec : paolo.radi@pec.eppi.it

Formalità pregiudiziali:

Iscrizione di ipoteca volontaria del 13 novembre 2003 n. 2754 registro particolare di Euro 280.000,00 di cui 140.000,00 in linea capitale a favore [REDACTED] con sede in Firenze, gravante gli immobili come descritti in oggetto.

Le spese per la cancellazione di detta ipoteca sono di Euro 35,00;

Trascrizione del 13 aprile 2022 n. 2667 registro particolare e successiva trascrizione in ripetizione in data 22 aprile 2022 al n. 2876 registro particolare, relativa a pignoramento immobiliare nell'ambito della procedura esecutiva promossa dalla [REDACTED], con sede in Torino, davanti al Tribunale di Siena in data 6 aprile 2022 repertorio n. 481, gravante gli immobili come descritti in oggetto.

Le spese per la cancellazione di detta formalità sono di Euro 294,00.

4)- Riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene.

Gli immobili sopra citati fanno parte di un fabbricato condominiale, però credo non sia costituito formalmente.

5)- rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravanti da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Gli immobili sopra riportati sono di proprietà del Sig. [REDACTED] e ricadono nel centro storico di Asciano, non esistono vincoli o diritti particolari.

6)- riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:

Perito Industriale Edile PAOLO RADI

- c.f. : RDAPLA55L30B984S - Partita IVA : 00549810521 - E_mail : paoloradi@libero.it - Pec : paolo.radi@pec.eppi.it

- l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);
- la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);
- più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;
- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
- per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura; le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali.

Esistono soltanto le spese per la cancellazione di detta formalità per l'esistenza del mutuo sono, come già sopra riportato al punto n. 03.

7)- descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il Comune, indicando con precisione: il Comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala, caratteristiche o interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno de beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.), specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il Giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Asciano(SI) e sono così distinti:

-Appartamento e accessori –

All'appartamento si accede da via Bartolenga n. 24, ed è posto al piano secondo, mentre agli altri due locali accessori sono al piano terreno e vi si accede da P.za del Grano (entrambi senza numero civico).

L'appartamento è servito da una scala condominiale che raggiunge il piano secondo, tale scala serve un altro appartamento situato al piano primo (non di proprietà).

Perito Industriale Edile PAOLO RADI

- c.f. : [RDAPLA55L30B984S](#) - Partita IVA : 00549810521 - E_mail : paoloradi@libero.it - Pec : paolo.radi@pec.eppi.it

L'abitazione è composta da ingresso, dal quale tramite una scala di tre gradini, si raggiunge un disimpegno, che permette l'accesso ad soggiorno e alla cucina, dalla cucina si accede ad un piccolo ripostiglio e ad un balconcino esterno (con superficie di mq. 1,30, sopra una chiostra sempre di proprietà; sempre dall'ingresso si accede ad un altro locale; inoltre accedendo al corridoio, si raggiungere un altro balconcino esterno (con superficie di mq. 2,35) su via Bartolenga e si accede alle tre camere, due si affacciano su P.za del Grano, mentre l'altra si affaccia su via Bartolenga.

La superficie utile dell'appartamento è di circa mq. 114,00 (ricavati dalle misure sulla planimetria catastale), mentre i balconcini hanno in totale una superficie di mq. 3,65.

Lo stato conservativo dell'appartamento non è perfetto, ha pavimentazioni diverse per ogni locale, le tinteggiature sono diverse per ogni locale, inoltre in alcuni soffitti delle camere sono stati posati dei pannelli di polistirolo che si già staccando; gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni (finestre) sono di vecchia fattura e non conformi alle vigenti normative sul risparmio energetico, mentre le persiane esterne sono in gran parte deteriorate; l'appartamento è dotato di impianto elettrico probabilmente tutta da rivedere o sostituire, di impianto di riscaldamento a gasolio con caldaia posizionata in un locale di sgombero al piano terreno.

Gli accessori sono due locali di sgombero, posti entrambi al piano terreno e vi si accede da P.za del Grano (snc), il primo è ubicato in angolo tra P.za del Grano e via Bartolenga ed ha una superficie utile di mq. 10,50 circa; l'altro locale di sgombero con una superficie utile di circa mq.22,70, è ubicato sempre in P.za del Grano (snc), all'inizio di via Santa Maria, in esso è stato ricavato anche un piccolo locale ad suo centrale termica, della superficie utile di circa mq. 1,70, sotto la pavimentazione di detto locale, c'è anche la cisterna del gasolio; sempre nell'angolo del locale, ad una altezza diversa dal proprio pavimento, c'è una porta, che permette l'accesso ad una chiostrina esterna sempre di proprietà, che raggiunge una superficie di circa mq. 6,00.

Lo stato conservativo di questi due locali accessori è abbastanza deteriorato, le pavimentazioni sono in cemento, le pareti sono intonacate le porte sono in ferro e/o legno, gli ambienti comunque pieno di mobili e rifiuti vari, che non permettono la loro visione degli stessi.

-Garage –

Al garage si accede da Piazza del Grano (snc), la sua superficie utile è di circa mq. 15,00, lo stato conservativo interno è abbastanza deteriorato, la porta è in legno, anche in questo ambiente si trovano ammassati mobili e rifiuti vari che non permettono la visione completa dell'ambiente.

8)- *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

- *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato e non consentano la sua univoca identificazione;*
- *se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;*
- *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;*

I dati riportati nell'Atto di pignoramento corrispondono ai dati catastali, anche per questi lovali, sarebbe opportuno effettuare un rilievo metri manuale, per capire se le misure interne corrispondono allo stato riportato in catasto.

9)- *Proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del Giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;*

Prima di procedere ad effettuare i rilievi metrici manuali dell'appartamento e degli accessori e anche del garage, visto che poi si dovrà effettuare delle pratiche di sanatoria edilizia, si decide di non procedere, senza una autorizzazione del Giudice.

10)- *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*

Il fabbricato di fanno parte gli immobili pignorati, ricade nel Centro Storico dell'abitato di Asciano.

11)- *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino in caso in cui l'abuso non fosse sanabile;*

dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati:

PRATICHE EDILIZIE REPERITE al Comune di Asciano in data 17.04.2023:

- Garage piano terreno - situato in P.za del Grano (snc):

- Pratica edilizia presentata in data 23.05.1967 prot. 2474 dal Sig. [REDACTED], per l'esecuzione dei lavori di ampliamento della porta di accesso al garage.

- Difformità Edilizie riscontrate -

Dal sopralluogo effettuato nell'immobile, confrontando la planimetria catastale ai progetti reperiti nell'archivio comunale di Asciano, sono emerse alcune difformità che riguardano le dimensioni della porta di accesso e delle finestre.

- La porta di accesso al garage riportata nella pratica edilizia del 1967 ha una dimensione esterna di m. 1,75/1,80, mentre quella riportata nella planimetria catastale ha una dimensione interna di mt. 1,50/1,60 con una insenatura esterna di mt. 2,00, comunque in entrambi i casi sono diverse, andrebbe rilevato manualmente la porzione di fabbricato e magari aggiornare la planimetria catastale, sentito anche il Comune per tale difformità.

- La finestra sulla sinistra accanto alla porta di accesso del garage (guardando il fabbricato dall'esterno) ha dimensioni diverse da quelle riportate nel grafico allegato alla pratica edilizia del 1967, oggi ha dimensioni quasi di una feritoia, nella planimetria catastale è riportata la dimensione di feritoia.

- Lavori sul fabbricato generale:

- Pratica edilizia presentata in data 29.04.1989 dai Sig.ri [REDACTED], per l'esecuzione dei lavori di demolizione e rifacimento degli intonaci esterni del fabbricato, con sostituzione parziale di persiane; veniva rilasciata la Concessione edilizia n. 82 in data 25.10.1989.

- Appartamento piano secondo - situato in via Bartolenga n. 24:

- Pratica edilizia – Sanatoria edilizia n. 94 presentata in data 30.06.1986 prot. 4407 dal Sig. [REDACTED], in base alla Legge N. n. 47/1985 art. 48 (opere interne), per l'esecuzione di alcuni lavori di modifica interna all'appartamento con modificazione alla destinazione definitiva dei locali interni, sono individuate due locali ad uso cucina.

- Pratica edilizia – Sanatoria Edilizia n. 417 rilasciata dal Comune di Asciano in data 12.02.1990, in base alla Legge N. n. 47/1985 presentata in data 30.09.1986 prot. 6732, per la realizzazione nel 1950 di un balcone nell'appartamento al piano secondo e prospiciente via Bartolenga, oltre alla trasformazione di una finestra in porta-finestra per l'accesso.

- Difformità Edilizie riscontrate -

Dal sopralluogo effettuato nell'immobile, confrontando la planimetria catastale ai progetti reperiti nell'archivio comunale di Asciano, sono emerse alcune difformità tra i grafici del progetto e la planimetria catastale, che riguardano il balconcino su via Bartolenga e altre opere interne:

- Per quanto riguarda il balconcino, sembra che ci sia una difformità di dimensioni esterne, nella pratica edilizia di sanatoria, le misure riportate nel progetto grafico depositato in Comune in data 30.06.1986 prot. 6732, sono di mt. 1,10 di sporgenza e mt. 2,15 di lunghezza, per circa mq. 2,36 di superficie; mentre nella planimetria catastale sono riportate misure diverse, sporgenza mt. 1,05 x mt. 1,30 circa di lunghezza, per circa mq. 1,36 di superficie, manca pertanto una superficie di circa mq. 1,00.

Per superare questa difformità sarebbe opportuno effettuare un nuovo rilievo dell'appartamento, rimontandolo su CAD, presentando al Catasto una nuova denuncia variazione catastale a correzione.

Perito Industriale Edile PAOLO RADI

- c.f. : [RDAPLA55L30B984S](#) - Partita IVA : 00549810521 - E_mail : paoloradi@libero.it - Pec : paolo.radi@pec.eppi.it

- Nella planimetria catastale dell'appartamento ci sono riportate alcune incongruenze, la scritta cucina viene riportata in un vano dove oggi è situata una camera, mentre la cucina è oggi posizionata in altro locale dell'appartamento, situato sulla destra entrando nell'ingresso.

Nel pratica edilizia del 30.06.1986 prot. 4407 presentata dal Sig. ██████████, in base alla Legge N. n. 47/1985 art. 48 (opere interne), il locale cucina è posizionato come in realtà è oggi.

- Nella camera di fronte al bagno, è stata realizzata una cabina armadio (con pannellature in gesso), non esiste alcuna autorizzazione e/o permesso depositato in Comune, anche in planimetria catastale non è riportata; questo abuso però può essere risolto demolendo la pannellatura in gesso, visto che solo appoggiata alle strutture del vano.

- Si precisa anche che alcune camere hanno i soffitti coperti da pannelli di polistirolo bianco, in stato deteriorato e non fissi al soffitto, problema che può essere risolto, demolendo questo tipo di controsoffitti e smaltendo i materiali usati.

- Per quanto riguarda i locali di sgombero, raffigurati nella planimetria insieme all'appartamento, sembra che siano delle difformità grafiche nelle posizione delle porte di accesso ai locali.

Per ovviare a ciò sarebbe opportuno rilevare tutti i locali e presentare una nuova denuncia i variazione catastale.

12)- Accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed alleggi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione – determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato – allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e dello stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini

o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

Le unità immobiliari ubicate nel Comune di Asciano, non sono occupate o abitate da nessuna persona, il proprietario attuale sembra sia oggi residente in [REDACTED], comunque l'appartamento è stato recentemente liberato dal Custode.

13)- *Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copie delle stesse presso i competenti uffici;*

Gli immobili sottoposti ad Esecuzione Immobiliare n. 51/2022, sono intestati al Sig. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1000/1000, poiché con Atto del Notaio [REDACTED] in data 09.03.2018 repertorio n. 68313/24119, la Sig.ra [REDACTED] cedeva la quota di proprietà al marito, in forza della Sentenza di Separazione n. [REDACTED] del Tribunale di Siena, pubblicata il 08.08.2017 n. [REDACTED] del registro generale.

14)- *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);*

La Sig.ra [REDACTED] con Sentenza di Separazione n. [REDACTED] del Tribunale di Siena, pubblicata in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro generale, cede al Sig. [REDACTED] la quota di ½ della proprietà.

15)- *Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);*

L'APE può essere redatta appena sarà presentata la nuova variazione catastale della planimetria dell'unità immobiliare.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento, però al momento il contatore dell'energia risulterebbe staccato.

16)- *Dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frantumazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.*

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a e censita oltre a terreno ubicato a censito ; ecc.);

Le unità immobiliari sono catastalmente due, pertanto potrebbero essere fatti due Lotti distinti indicando quanto segue:

Perito Industriale Edile PAOLO RADI

- c.f. : RDAPLA55L30B984S - Partita IVA : 00549810521 - E_mail : paoloradi@libero.it - Pec : paolo.radi@pec.eppi.it

- Lotto n. 01 - Appartamento sito al piano secondo ed ultimo del palazzo, servito da una scala condominiale interna, ed ha accesso da via Bartolenga n. 24, oltre a i due accessori ad uso locali di sgombero posti al piano terreno del palazzo e situati su P.za del Grano (entrambi senza numero civico).
- Lotto n. 02 – Garage sito al piano terreno, con accesso da P.za del Grano (snc).

17)- *Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi o alla demolizione degli abusi non sanabili e 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; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

Indagini per la Stima -

Si è provveduto alla ricerca dei comparabili nel Comune di Asciano, per procedere ad una stima immobiliare con gli International Valuation Standards (I.V.S.), ma l'applicazione di questo tipo di stima è apparso subito abbastanza complicato, perché gli immobili hanno posizioni ubicative sempre diverse l'uno dall'altro, inoltre anche in un paese ci possono essere zone che hanno una appetibilità sul mercato immobiliare diverse dall'altro.

Ho provveduto a ricercare notizie dei prezzi di mercato correnti presso studi tecnici, presso anche agenzie immobiliari di zona, che maggiormente recepiscono le vendite immobiliari nel Comune di Asciano, ma il risultato non è stato abbastanza soddisfacente, purtroppo il mercato immobiliare è in forte stallo, proprio in Asciano ci sono molte offerte di appartamenti in vendita e la richiesta è in fortemente in calo, soprattutto nel centro storico.

Controllando anche banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) il prezzo di mercato unitario, al lordo delle murature, che fanno riferimento a dati riferiti al secondo semestre del 2022.

Da un controllo effettuato sul mercato immobiliare sembra che in Asciano ci siano molte offerte di appartamenti in vendita, il mercato purtroppo è quasi fermo, le richieste scarseggiano.

Perito Industriale Edile PAOLO RADI

- c.f. : RDAPLA55L30B984S - Partita IVA : 00549810521 - E_mail : paoloradi@libero.it - Pec : paolo.radi@pec.eppi.it

Tenuto conto di sopra riportato in riferimento allo stato manutentivo delle due unità immobiliari, preciso che:

- Da una stima indicativa delle opere per restaurare e ammodernare l'appartamento, pavimentazioni, intonaci, soffitti, impianti tecnologici e infissi interni ed esterni, compreso ai due balconcini e la chiostra, potrà essere ipotizzata una cifra minima di spesa tra €. 500,00 / 600,00 al mq. di superficie utile;
- I locali di sgombero visto che sono accessori esterni e il garage, si può ipotizzare una cifra minima di spesa intorno di circa €. 250,00 al mq. di superficie utile, per rimodernare intonaci, pavimentazioni e infissi esterni.

Comune di Asciano – ricerche dati OMI -

Appartamenti:

fascia/zona: Centrale / Luoghi Centrali - Centro Storico, codice di zona – B1, microzona catastale n. 1, per abitazioni civili, destinazione residenziale, riporta un valore minimo di €/mq. 850,00 - massimo €/mq. 1.200,00, con uno stato conservativo normale.

Garage/Autorimesse:

fascia/zona: Centrale/Luoghi Centrali – Centro Storico, codice zona – B1, microzona catastale n. 1, per destinazioni commerciali, riporta un valore minimo di €/mq. 320,00 – massimo di €/mq. 460,00, con stato conservativo normale.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Tenuto conto di quanto sopra descritto posso stabilire il valore ad oggi:

Beni immobili Comune di Asciano:

Lotto n. 01 –

- Appartamento – mq. 114,00+accessori mq. 34,90+chiostra e balconcini –

- superficie utile calpestabile ----- mq.	114,00 x €.	800,00 =	€.	91.200,00
- superficie locali di sgombero ----- mq.	34,90 x €.	500,00 =	€.	17.450,00
- superficie chiostra e balconcini - mq.	9,65 x €.	300,00 =	€.	2.895,00
Totale				€. 111.545,00

-(in lettere – euro Centoundicimilacinquecentoquarantacinque / 00) –

Perito Industriale Edile PAOLO RADÌ

- c.f. : RDAPLA55L30B984S - Partita IVA : 00549810521 - E_mail : paoloradi@libero.it - Pec : paolo.radi@pec.eppi.it

Lotto n. 02 -

- Garage - Piano terreno -

- superficie utile calpestabile ----- mq. 15,00 x €. 650,00 = **€. 9.750,00**

-(in lettere – euro Novemilasettecentocinquanta / 00) –

Il valore complessivo stimato per i sopra esposti immobili è di:

(€. 111.545,00 + €. 9.750,00) = €. 121.295,00

-(in lettere – euro Centoventunomiladuecentonovantacinque / 00) –

18)- Se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:

-verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

-verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

-in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

-se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

Gli immobili pignorati possono essere venduti già in due lotti, sopra sono già stati individuati i due lotti – Lotto n. 01 per l'appartamento e gli accessori esterni - Lotto n. 02 per il garage.

19)- nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20)- nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC.

Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio: ricerca, raccolta ed esame dei documenti) che prescindono dall'accesso all'immobile.

Almeno trenta giorni prima dell'accesso con il custode giudiziario, l'esperto:

-estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili;

-riccherà e trasmetterà al custode i recapiti telefonico e di posta elettronica dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile.

L'esperto inoltre:

-qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e, comunque, prima della scadenza del termine già assegnatoli, formuli istanza di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento della relazione di stima;

-invii, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli allegati ai creditori ed al debitore (anche se non costituito) alle parti;

-che almeno sette giorni prima dell'udienza, esse possano depositare nel fascicolo telematico, note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, che, in tal caso, intervenga all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;

-deposti almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita:

Perito Industriale Edile PAOLO RADÌ

- c.f. : RDAPLA55L30B984S - Partita IVA : 00549810521 - E_mail : paoloradi@libero.it - Pec : paolo.radi@pec.eppi.it

-la relazione di stima, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; con la relazione l'esperto presenterà anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità; allegnerà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;

-gli allegati tecnici alla relazione di stima così come gli stessi sono stati acquisiti dai competenti uffici, ovvero senza dover espungere nessuna parte degli stessi;

-l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).

Sopra ho descritto quali sono le opere abusive riscontrate tra i progetti approvati e depositati in Comune e le planimetrie catastali, raffrontando il tutto allo stato di oggi, per sistemare queste difformità e/o abusi, si dovranno effettuare tutti rilievi degli immobili, rimontare le nuove piante su CAD, dopo presentare delle pratiche edilizie nuove da concordare con il Comune – Ufficio Tecnico (probabilmente n. 2 CILA tardive versando delle sanzioni amministrative di €. 1000,00 l'una).

Allegati:

- Allegato n. 01 - Documentazione fotografica (esterna ed interna) - immobile in Asciano, appartamento censito Foglio n. 244, particella n. 112, subalterno n. 08;
- Allegato n. 02 - Documentazione fotografica (esterna ed interna) dell'immobile in Asciano, appartamento censito Foglio n. 244, particella n. 112, subalterno n. 09;
- Allegato n. 03 - Documentazione catastale appartamento (visura attuale, planimetria, estratto di mappa, visura storica), immobile in Asciano, censito Foglio n. 244, particella n. 112, subalterno n. 08;
- Allegato n. 03 - Documentazione catastale garage (visura attuale, planimetria, estratto di mappa, visura storica), immobile in Asciano, censito Foglio n. 244, particella n. 112, subalterno n. 09;

Nel consegnare alla S.V. III.ma la presente relazione, che si compone di n. 19 pagine da me scritte, sono conscio di avere adempiuto al mio dovere con obiettività, sperando di Avere risposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza ai quesiti posti.

Augurandomi che il lavoro svolto possa essere di valido ausilio, La ringrazio per la fiducia accordatami, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione necessari.

Siena, 08 Maggio 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Perito Industriale Edile PAOLO RADÌ)