

**TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Siena**

Giudice Istruttore: Dott. MENNELLA FLAVIO

\*\*\*\*\*

***INTEGRAZIONE PERIZIA ESTIMATIVA  
CON VALUTAZIONE DEI COSTI COMUNALI,  
PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA, DENUNCIA DI  
VARIAZIONE CATASTALE E IMPRESA EDILE.***

\*\*\*\*\*

➤ Esecuzione Immobiliare n. 51 / 2022

Promossa da : Spett.le [REDACTED]  
( [REDACTED] )

Contro : [REDACTED]  
(Avv. -----)

Siena, 05 Giugno 2023

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



**Perito Industriale Edile PAOLO RADI**

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

**OGGETTO :** Integrazione della Perizia Tecnica Estimativa con valutazione dei costi Comunali per eventuali sanatorie edilizie e per le variazioni catastali alle unità immobiliari, per immobili pignorati di cui alla procedura E.I. 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 Perizia Estimativa: 18.05.2023 ore 12,00.

Prossima Udienza 23.06.2023 ore 11,00.

**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.

Nell'Udienza del 18 maggio 2023 il Giudice Istruttore, su richiesta dell'Avv. [REDACTED] per [REDACTED], richiedeva al sottoscritto CTU, di integrare la Perizia di Stima depositata in Tribunale, di procedere ad integrare la Perizia di Stima, indicando le eventuali spese Comunali per sanare le difformità riscontrate in fase di verifica delle vecchie pratiche edilizie presentate al Comune di Asciano dal 1° settembre 1967 e precedenti, fino ad oggi.

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 –**

**SIENA** cap. 53100 - Strada di Cerchiaia n. 34  
Tel. 0577 48184

**RADICONDOLI (SI)** cap. 53030 - Via Tiberio Gazzei n. 79  
Cellulare 336 700017



**Perito Industriale Edile PAOLO RADI**

- 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 piccolo locale ad uso centrale termica ha una superficie utile di mq. 24,45.

- **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. 19,00, rendita catastale €. 37,96.

**MANDATO**

Il Giudice Istruttore preso Atto di quanto sopra concedeva al CTU un termine di giorni 30 rinviando all'Udienza del 23 giugno 2023 ore 11,00.

A seguito di tale incarico il sottoscritto ha effettuato un nuovo sopralluogo in Comune ad Asciano verificando quanto segue:

- Accerti il CTU integrando la Perizia, con la valutazione dei costi per variare le planimetrie catastali e il costo delle pratiche al Comune di Asciano, per sanare alcune difformità edilizie riscontrate negli immobili eseguiti.

**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 [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:

- La porta ampliata di accesso al garage riportata nella pratica edilizia del 1967, ha una dimensione di circa m. 1,75, mentre quella riportata nella planimetria catastale ha una dimensione di circa m. 1,60, entrambi sono diverse dalla dimensione di oggi che è di mt. 2,00.
- La finestrella o feritoia posta sulla sinistra della porta di accesso al garage (guardando il fabbricato da P.za del Grano) ha dimensioni di mt. 0,17, diverse dalle dimensioni mt. 0,50 riportate nel grafico allegato alla pratica edilizia del 1967.
- Il nuovo sopralluogo in Comune ad Asciano l'ho effettuato in data 23.05.2023, per capire quali costi bisognava sostenere per eventuali pratiche di sanatoria edilizia; ho anche effettuato un rilievo metrico manuale delle aperture oggetto del contendere nel palazzo, riscontrando anche altre ulteriori difformità nelle misure riportate nelle planimetrie catastali e nei grafici depositati nelle originarie pratiche edilizie.

Stante questa situazione, l'addetto dell'Ufficio Tecnico del Comune ha comunicato che è possibile effettuare una nuova pratica edilizia SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), versando una sanzione amministrativa di €. 1.000,00 oltre ad €. 200,00 per diritti di segreteria, a tale pratica andranno allegati i grafici di progetto con stato di progetto originario del 1967, lo stato attuale di oggi e lo stato sovrapposto; visto che l'opera edilizia ricade oggi in zona sismica, andrà anche depositato un Certificato di Idoneità Statica al Comune per l'ampliamento della porta, si dovranno effettuare dei sondaggi per verificare le longarine di ferro usate per effettuare l'allora architrave della porta; successivamente ottenuta la SCIA in Sanatoria, si dovrà provvedere ad inoltrare all'Ufficio del Territorio di Siena la nuova denuncia di variazione catastale - costi indicativi per tutte le prestazioni professionali comprensive di spese €. 3.400,00 + €. 50,00 per diritti catastali, oltre a Cassa Previdenza come per legge.

Si dovrà impegnare anche un'Impresa Edile per effettuare dei sondaggi all'architrave realizzata nel 1967 per l'ampliamento della porta; dovranno essere verificate le dimensioni delle longarine di ferro usate per la costruzione dell'architrave della porta, visto che si dovrà presentare al Comune il Certificato di Idoneità Statica della struttura portante; per tali sondaggi si può



**Perito Industriale Edile PAOLO RADI**

- c.f. : RDAPLA55L30B984S - Partita IVA : 00549810521 - E\_mail : [paoloradi@libero.it](mailto:paoloradi@libero.it) - Pec : [paolo.radi@pec.eppi.it](mailto:paolo.radi@pec.eppi.it)

prevedere un costo di €. 500,00 oltre IVA 22% = €. 610,00, che comprenderà il lavoro di due persone per la demolizione in traccia dell'architrave, il ripristino delle murature e lo smaltimento dei materiali di risulta.

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

- Pratica edilizia – Sanatoria edilizia n. 94 presentata in data 30.06.1986 prot. 4407 dal [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:

- Errata rappresentazione delle dimensioni del balcone (fu oggetto anche di Sanatoria Edilizia), le misure riportate nel progetto grafico della pratica di sanatoria edilizia presentata il 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 si dovrà presentare una denuncia di variazione catastale con la nuova planimetria dell'unità immobiliare abitativa e degli accessori indiretti; per fare ciò si dovrà effettuare un nuovo rilievo metrico manuale dell'appartamento al piano secondo e dei due accessori ad uso sgombero al piano terreno, con montaggio delle nuove planimetrie su CAD.

I costi eventuali per rilievo metrico dei locali, montaggio su CAD delle pianta, presentazione di nuova denuncia di variazione catastale – costi indicativi €. 1.610,00 + €. 50,00 per diritti catastali, oltre a Cassa Previdenza Periti Industriali (EPPI).



**Perito Industriale Edile PAOLO RADI**

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

Visto che in una camera dell'appartamento è stata realizzata una cabina armadio in cartongesso e dovrà essere demolita, si prevede di utilizzare la stessa Impresa Edile che farà i sondaggi all'architrave della porta del garage, la spesa sarà comunque compresa nella cifra già sopra esposta.

A completamento delle pratiche catastali dell'appartamento, si dovrà provvedere alla redazione dell'APE (Attestazione di Prestazione Energetica) per poter effettuare la vendita dell'unità immobiliare abitativa, costo €. 250,00 oltre Cassa Periti Industriali (EPPi).

**VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Probabilmente gli immobili eseguiti non verranno frazionati in lotti, perché il valore del garage è irrisorio, verrà fatto un unico lotto; pertanto tenuto conto di quanto sopra descritto, il valore è stato rivisto come segue:

**Beni immobili Comune di Asciano:**

**- Appartamento - Piano Secondo + accessori al PT-**

- superficie utile calpestabile ----- mq.	114,36 x €.	1.000,00 =	€.	114.360,00
- superficie locali di sgombero ----- mq.	33,18 x €.	500,00 =	€.	16.590,00
<b>Totale .....</b>	<b>€.</b>	<b>130.950,00</b>		

**- Garage - Piano terreno -**

- superficie utile calpestabile ----- mq.	15,00 x €.	850,00 =	€.	<b>12.750,00</b>
<b>Totale complessivo ...</b>	<b>€.</b>	<b>143.700,00</b>		

- Detrazioni costi per pratica edilizia – SCIA in Sanatoria porta garage, sanzioni amministrative, opere murarie e denuncia variazione catastale .....	€.	5.260,00
- Detrazioni costi per rilievi, montaggio CAD e Denuncia variazione catastale appartamento .....	€.	1.660,00
- Detrazioni per redazione l'APE .....	€.	250,00
<b>Valore finale di vendita .....</b>	<b>€.</b>	<b>136.530,00</b>

-(In lettere: Euro Centotrentaseimilacinquecentotremta / 00).

Siena, 05 Giugno 2023

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

