

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto:

- Esecuzione Immobiliare n. 07/2012 promossa da _____

17/11/2014
nei confronti di _____

- Consulente Tecnico d'Ufficio : Geom. Massimo Ferruzzi

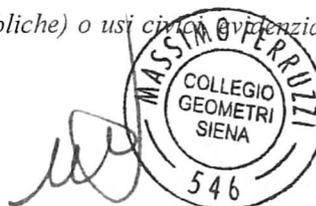
- Prossima udienza: 03 dicembre 2014

* * * * *

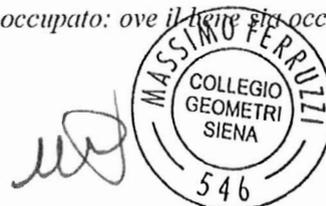
All'udienza del 16 luglio 2014 l'Ill.mo G.E. Avv. Flavio Mennella, ha incaricato il sottoscritto di procedere alla redazione della perizia tecnico estimativa relativa agli immobili descritti negli atti di cui al procedimento citato in epigrafe. Più precisamente, ha disposto:

"che l'esperto nominato ex art. 569 c.p.c. provveda a:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 2° comma c.p.c. (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) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;*
- 2) *provveda quindi subito all'integrazione, in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche, se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato; 3) certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova in caso di mancato rilascio da parte della Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 3) *verifichi la continuità delle trascrizioni risalendo alla prima trascrizione ultraventennale, con indicazione analitica di tutti i passaggi di proprietà, degli eventuali mutamenti dei dati catastali, al fine di individuare la proprietà dei singoli cespiti al momento del pignoramento e in epoca successiva e se alla data della trascrizione del pignoramento sussistevano sugli immobili diritti reali a favore di terzi;*
- 4) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, privilegi, sequestri, domande giudiziali, sentenza dichiarativa di fallimento), gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem, etc.)*
- 5) *accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63, 2° comma disp. att. trans. c.c.) che potrebbero fare carico al terzo acquirente se non soddisfatti dal debitore, allegandone la certificazione da parte dell'amministratore del condominio;*
- 6) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*



- 7) 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;
- 8) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq., altezza interna utile, esposizione, condizioni manutenzione, confini (nel caso di terreni) dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Indichi se sul bene gravano vincoli artistici, storici, alberghieri e se vi sono finiture di particolare pregio o di carattere ornamentali). Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone, garage, etc.)
- 9) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini - nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati nel 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; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
- 10) proceda, ove necessario, 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 all'accatastamento dell'unità immobiliare non regolarmente accatastata, anche senza il consenso del proprietario, il tutto previa autorizzazione del G.E., sentite le Parti;
- 11) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 12) accerti, con riferimento alla L. 47/85:
 - a) in quale epoca venne realizzato l'immobile, riportando gli estremi della licenza o della concessione edilizia e la loro conformità o meno con gli strumenti urbanistici e la rispondenza delle costruzioni alle previsioni di concessione;
 - b) le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni;
 - c) l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità di ogni cespite immobiliare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
 - d) se e con quale procedura e con quale spesa le eventuali irregolarità edilizie riscontrate posso essere sanate, In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- 13) laddove non esistente redigere ed allegare alla relazione peritale l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), direttamente o avvalendosi della collaborazione di soggetto abilitato;
- 14) accerti lo stato di possesso del bene, se trattasi di beni abitati o liberi, se su di essi siano esercitati diritti personali di godimento opponibili al terzo acquirente ai sensi dell'art. 2923 c.c. con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato: ove il bene sia occupato da



provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem, etc.);”

Punto 7 - “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;”

Sulla scorta della documentazione in atti e delle verifiche eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena, lo scrivente elenca di seguito tutte le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli relative ai beni immobili di interesse, oggetto di esecuzione:

Formalità pregiudiziali:

1) iscrizione di ipoteca volontaria in data [redacted] n. [redacted] registro particolare di Euro [redacted] di cui [redacted] in linea capitale a favore [redacted] con sede in Asciano contro i Signori [redacted] gravante la piena proprietà dell'appartamento descritto in oggetto al Catasto Fabbricati foglio [redacted] particella subalterno [redacted]. La banca ha eletto domicilio presso la sua sede di [redacted].
Le spese per la cancellazione di detta formalità sono di 35,00 Euro (tasse ipotecarie);

2) iscrizione di ipoteca giudiziale in data [redacted] n. [redacted] registro particolare di Euro [redacted] di cui [redacted] in linea capitale a favore della Società [redacted] con sede in Rapolano Terme, contro i [redacted] gravante la piena proprietà dei beni come descritti in oggetto. La società ha eletto domicilio presso lo studio legale [redacted].
Le spese per la cancellazione di detta formalità sono di 484,00 Euro (0,5 % del totale più tasse ipotecarie);

3) iscrizione di ipoteca volontaria in data [redacted] registro particolare (pari in grado con l'iscrizione descritta al punto 4) di Euro [redacted] di cui [redacted] in linea capitale a favore [redacted] con sede in Asciano contro i [redacted] con sede in [redacted] gravante la piena proprietà del magazzino descritto in oggetto al Catasto Fabbricati foglio [redacted] particella [redacted] subalterno [redacted] unitamente a maggiore consistenza. La banca ha eletto domicilio presso la sua sede [redacted].
Le spese per la cancellazione di detta formalità sono di 35,00 Euro (tasse ipotecarie);



4) iscrizione di ipoteca volotaria in data _____ registro particolare (pari in grado con l'iscrizione descritta al punto 3) di Euro _____ di cui _____ in linea capitale a favore _____ con sede in _____ contro i _____ e la società _____ con sede in Rapolano Terme _____ gravante la piena proprietà del magazzino descritto in oggetto al Catasto Fabbricati foglio _____ particella _____ subalterno _____ unitamente a maggiore consistenza. La banca ha eletto domicilio presso la sua sede d _____

Le spese per la cancellazione di detta formalità sono di 35,00 Euro (tasse ipotecarie);

5) trascrizione del _____ al n. _____ registro particolare relativa a pignoramento immobiliare del Tribunale di Siena in data 19 gennaio 2012 rep.n. 133, a favore della società _____ con sede in Rapolano Terme, contro _____ gravante la piena proprietà dei beni come descritti in oggetto (subalterno n. _____ e n. _____ della particella n. _____ del foglio n. _____).

Le spese per la cancellazione di detta formalità sono di Euro 294,00 Euro (tasse ipotecarie);

Punto 5 - *“accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63, 2° comma disp. att. trans. c.c.) che potrebbero fare carico al Terzo acquirente se non soddisfatti dal debitore, allegandone la certificazione da parte dell'amministratore del condominio;”*

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento fanno parte di un più ampio edificio le cui ulteriori residue porzioni risultano di proprietà del _____. Sebbene sussistono circostanze di condominialità, **non** risultano esistere oneri insoluti che, in futuro, potrebbero risultare a carico del Terzo acquirente.

Punto 6 - *“rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;”*

Le verifiche effettuate presso il Comune di Rapolano Terme, **NON** hanno evidenziato l'esistenza di vincoli descritti delle tipologie previste dal presente punto 6.



Punto 8 - *“descrive, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq., altezza interna utile, esposizione, condizioni manutenzione, confini (nel caso di terreni) dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Indichi se sul bene gravano vincoli artistici, storici, alberghieri e se vi sono finiture di particolare pregio o di carattere ornamentali).*

Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone, garage, etc.);”

LOTTO 1 - Trattasi di una civile abitazione e di un sottostante magazzino facenti parte di una palazzina bifamiliare ubicata nella periferia nord-ovest del paese di Rapolano Terme (Siena), in Via Provinciale Nord n. 161 (strada comunale). La residua porzione dell'edificio risulta essere di proprietà de

Uscendo dal raccordo autostradale Siena-Bettolle all'uscita Rapolano Terme, si percorre la strada di accesso al centro abitato del paese. Dopo circa km. 0,500, sul lato sinistro per Coloro che entrano nel paese, si trova il civico n. 161 della Strada Provinciale Nord (strada comunale).

La proprietà immobiliare in argomento risulta lambita su tre lati da un'area artigianale-industriale di pertinenza della

Sul residuo quarto lato, la proprietà di interesse è prospiciente la strada comunale denominata Via Provinciale Nord.

All'appartamento posto al piano terreno rialzato dell'edificio ed al sottostante magazzino posto al piano seminterrato, si accede transitando su un resede privato lastricato, comune anche alle altre unità immobiliari costituenti l'intera palazzina.

L'abitazione di interesse si sviluppa su un unico livello (piano terreno rialzato) ed ha un'altezza utile interna pari a ml. 3,00. Vi si accede tramite una breve scala esterna con piccolo ballatoio di ingresso.

- L'abitazione è composta da un ingresso; da un corridoio/disimpegno; da una cucina; da un tinello pranzo; da un ampio soggiorno, da una camera da letto, da un bagno, da un vano ad uso promiscuo con attiguo un piccolo servizio igienico. Dal vano ad uso promiscuo si può uscire nel retro del fabbricato, accedendo al resede lastricato già citato. Dota inoltre l'appartamento un piccolo ripostiglio piuttosto angusto posto sotto la scala esterna ed il ballatoio di accesso al piano terreno rialzato.

NOTA BENE : *Preme evidenziare che il vano ad uso promiscuo comunicante con il resede esterno e l'attiguo piccolo servizio igienico sopra citati (piano terreno rialzato), NON sono rappresentati negli atti depositati all'Agenzia delle Entrate e del Territorio di Siena (ex Catasto). Allo scrivente non è dato a sapere se Coloro i quali hanno redatto i documenti per il pignoramento e per la successiva vendita degli immobili in argomento, siano stati a conoscenza di tale specifica circostanza. Di fatto, si tratta di un vero e proprio ampliamento di tutti e tre i livelli dei quali si compone l'edificio, ivi compresa l'abitazione corrispondente al sub. n. della p.lla n. del foglio n. (vedi Concessione Edilizia n. del e successive varianti). Tale ampliamento è stato realizzato su una parte dell'area esterna alla palazzina originaria, ovvero su di una dotazione comune a tutto l'edificio.*



Stante ciò, è lecito supporre che la porzione in ampliamento possa non essere interessata dall'esecuzione n. 07/2012, se non per una quota parte oggi di proprietà indivisa.

- Con i dati catastali riportati negli atti dei legali dei creditori procedenti, NON si identifica l'attuale totale consistenza dell'unità abitativa sopra descritta.

- Il magazzino seminterrato (sub. n. p.la n. foglio n), ha un'altezza all'intradosso della struttura portante orizzontale (travetti tipo Varese a soffitto) pari a ml. 1,85. L'altezza dell'intradosso dello scempiato in laterizio del soffitto è invece pari a ml. 2,00. Di fatto, il magazzino si articola in due vani contigui intervallati da un vano più piccolo attraverso il quale si deve obbligatoriamente transitare per spostarsi da un vano all'altro del magazzino medesimo.

Il magazzino in questione (sub. 3) è collegato internamente ad altro adiacente magazzino distinto all'Agenzia delle Entrate e del Territorio (ex Catasto) al Foglio n. Part. n. sub. n. ,

NOTA BENE: QUEST'ULTIMO SUBALTERNO N. NON E' INTERESSATO DALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE ALLA QUALE SI RIFERISCE LA PRESENTE RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO.

Caratteristiche generali delle unità immobiliari oggetto di esecuzione

APPARTAMENTO (Sub. 1):

- Struttura portante di tipo misto, con tamponature esterne in muratura di laterizio portante;
- Copertura a più falde di tipo a capanna con manto in tegole di laterizio tradizionale;
- Finitura esterna delle facciate prevalentemente ad intonaco tinteggiato, con specchiature in laterizio posato a "faccia vista" ;
- Solai orizzontali in latero-cemento;
- Tramezzature interne in muratura di laterizio;
- Pavimenti interni all'abitazione in mattonelle di monocottura;
- Rivestimenti interni all'abitazione (cucina e bagno) in mattonelle di ceramica;
- Infissi interni in legno tamburato;
- Infissi esterni in legno, con oscuramento garantito da avvolgibili in p.v.c.;
- Impianto di riscaldamento di tipo autonomo, con elementi radianti in ghisa. Sebbene al piano seminterrato, in ambienti diversi, si trovino due caldaie, l'impianto di riscaldamento risulta essere garantito da una sola delle due caldaie esistenti, alimentata a legna. Secondo quanto dichiarato allo scrivente dalla _____, l'altra caldaia è irrimediabilmente guasta.
- L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, apparentemente **non** a norma di quanto disposto dalla L. 46/90 e s.m..

Le condizioni manutentive generali sono apparentemente "discrete", fatta eccezione proprio per la caldaia sopra citata che si presenta in uno stato conservativo precario (vedi foto allegate).



A fronte degli allineamenti e delle variazioni recentemente effettuate dallo scrivente (previa autorizzazione del G.E. del 13.10.2014), le unità immobiliari interessate dall'esecuzione immobiliare sono censite come di seguito specificato:

Appartamento

Catasto Fabbricati del Comune di Rapolano Terme, foglio 41, particella 122, subalterno 1; categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani catastali, rendita catastale € 529,37.

I confinanti risultano essere: parti comuni su più lati, residua proprietà _____, salvo se Altri.

Magazzino

Catasto Fabbricati del Comune di Rapolano Terme, foglio 41, particella 122, subalterno 3; categoria C/2, classe 1, consistenza 47 metri quadrati catastali, rendita catastale € 101,95.

I confinanti risultano essere: parti comuni su più lati, residua proprietà _____, salvo se Altri.

* * * * *

LOTTO 2 - Trattasi di un appezzamento di terreno pianeggiante attiguo al resede di pertinenza della palazzina bifamiliare di proprietà _____ Vi si può accedere sia direttamente dalla Strada Provinciale Nord, tramite cancello carraio, sia dal sopra citato resede privato, tramite due diverse scalette. E' attualmente adibito in parte a giardino privato, ed in parte ad orto (palesamente in disuso). Confina su due lati con l'area industriale - artigianale di pertinenza delle _____ ntestata _____, da un lato con la strada comunale Provinciale Nord e sull'altro, con il resede privato sopra citato di proprietà _____

La superficie fondiaria risultante dalle visure catastali è pari a mq. 550,00.

L'attuale destinazione urbanistica prevista per tale area dal vigente strumento urbanistico del Comune di Rapolano Terme è: in parte "**Sviluppi urbani consolidati residenziali Tbr 1.2 – Tessuto lungo strada recente diradato**" ed in parte, "**Tessuti di recupero e riqualificazione TR 2 – Rapolano Terme Area Sitem**".

Catastalmente, l'area in argomento è identificata nel foglio n. 41, particella n. 131.

Punto 9 - accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini – nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati nel 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; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;



L'atto di pignoramento depositato dal creditore precedente conteneva gli estremi catastali utili ad identificare i beni oggetto di esecuzione.

Lo scrivente, ritenendo di fare cosa utile e corretta, riporta di seguito l'evidenziazione già fatta in precedenza al punto n. 8.

NOTA BENE : *Preme evidenziare che il vano ad uso promiscuo comunicante con il resede esterno, ed il piccolo servizio igienico sopra citati (piano terreno rialzato), NON sono rappresentati negli atti depositati all'Agenzia delle Entrate e del Territorio di Siena (ex Catasto). Allo scrivente non è dato a sapere se Coloro i quali hanno redatto i documenti per il pignoramento e per la successiva vendita degli immobili in argomento, siano stati a conoscenza di tale specifica circostanza. Di fatto, si tratta di un vero e proprio ampliamento di tutti e tre i livelli dei quali si compone l'edificio, ivi compresa l'abitazione corrispondente al sub. della p.lla n. del foglio n. (vedi Concessione Edilizia n. del e successive varianti). Tale ampliamento è stato realizzato su una parte dell'area esterna alla palazzina originaria, dotazione comune a tutto l'edificio.*

Stante ciò, è lecito supporre che la porzione in ampliamento possa non essere interessata dall'esecuzione n. 7/2012, se non per una quota parte oggi di proprietà indivisa.

Tramite i dati catastali riportati negli atti dei legali dei creditori precedenti, NON si identifica l'esatta intera attuale consistenza dell'unità abitativa posta al piano terreno rialzato. Infatti, tramite i dati catastali trattati dai legali del creditore precedente, si identifica solo una porzione di quella che oggi risulta essere la più ampia consistenza dell'appartamento

Punto 10 – *“proceda, ove necessario, 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 all'accatastamento dell'unità immobiliare non regolarmente accatastata, anche senza in consenso del proprietario, il tutto previa autorizzazione del G.E., sentite le Parti;”*

Le planimetrie catastali in atti presso l'Ufficio Provinciale di Siena dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio (ex Catasto) al momento dell'accesso ai luoghi di interesse (04.9.2014), NON risultavano essere corrispondenti al reale stato attuale dei luoghi.

Come indicato in precedenza, nelle date del 19.9.2014 e del 08.10.2014 lo scrivente ha rivolto specifiche istanze al G.E. Dr. Flavio Mennella per essere autorizzato ad allineare catastalmente le discrepanze e le mancanze rilevate. In data 13.10.2014 il G.E. ha formalmente autorizzato lo scrivente in tal senso.

A seguito delle operazioni svolte dallo scrivente, è oggi possibile dichiarare che la documentazione in atti presso l'Agenzia delle Entrate e del Territorio di Siena (ex Catasto) è conforme al reale stato dei luoghi.



Punto 11 – “indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Rapolano Terme colloca il complesso immobiliare del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione, nell'ambito urbano denominato “ **Sviluppi urbani consolidati residenziali TBr 1.2 – Tessuto lungo strada recente diradato**”. All'interno di tale ambito, il fabbricato del quale trattasi risulta essere specificatamente regolamentato dall'articolo n. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del medesimo Strumento Urbanistico.

Nel caso in esame, fa parte dei beni immobili oggetto di esecuzione anche un terreno immediatamente adiacente al resede pertinenziale comune al fabbricato comprendente le porzioni immobiliari già citate. Tale terreno è catastalmente identificato con la particella n. _____ del foglio n. _____ N.C.T. ed è oggi destinato in parte a giardino ed in parte ad orto (palesamente in disuso). Se ne allega il certificato di destinazione urbanistica che lo definisce in parte “ **Sviluppi urbani consolidati residenziali Tbr 1.2 – Tessuto lungo strada recente diradato**” ed in parte “ **Tessuti di recupero e riqualificazione TR 2 – Rapolano Terme Area Sitem**”.

Punto 12 – “accerti, con riferimento alla L. 47/'85:

- a) in quale epoca venne realizzato l'immobile, riportando gli estremi della licenza o della concessione edilizia e la loro conformità o meno con gli strumenti urbanistici e la rispondenza delle costruzioni alle previsioni di concessione;
- b) le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni;
- c) l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità di ogni cespite immobiliare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- d) se e con quale procedura e con quale spesa le eventuali irregolarità edilizie riscontrate posso essere sanate, In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;”

a) La costruzione del fabbricato del quale fanno parte le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione fu realizzata nel 1963 in virtù della Concessione Edilizia n. _____ del _____ prot. _____

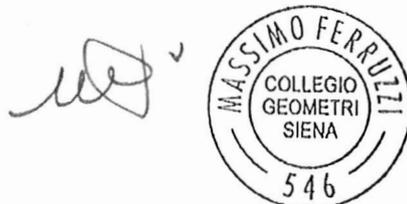
b) In data _____, prot. _____ venne inoltrata al Comune di Rapolano Terme un ulteriore progetto di modifica a quello originario di cui sopra.

b') All'interno della successiva Pratica Edilizia n. _____, risultano essere in atti:

- la Concessione Edilizia n. _____ del _____ - prot. _____ - riguardante l'ampliamento del fabbricato originario sopra citato;

- la Concessione Edilizia n. _____ del _____ prot. _____ - in variante alla n. _____

- la Autorizzazione Edilizia n. _____ del _____ - prot. _____ - in variante alla n. _____ ed alla n. _____



LOTTO 1

Appartamento:

Catasto Fabbricati del Comune di Rapolano Terme, foglio 41, particella 122, subalterno 1; categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani catastali, rendita catastale € 529,37;

Magazzino:

Catasto Fabbricati del Comune di Rapolano Terme, foglio 41, particella 122, subalterno 3; categoria C/2, classe 1, consistenza 47 metri quadrati catastali, rendita catastale € 101,95.

Più probabile attuale valore di mercato (*vedi Rapporto di Valutazione – Lotto 1*) € 108.000,00 (centottomilaeuro,00)

Tenuto conto delle particolari circostanze che caratterizzano l'immissione sul mercato di un bene immobile interessato da un procedimento di esecuzione immobiliare, è ammissibile e ragionevole applicare al più probabile valore di mercato individuato, una percentuale di abbattimento in virtù delle seguenti circostanze:

- a) E' ritenuto corretto ipotizzare un verosimile lasso temporale non inferiore ad un anno dal momento della stima al definitivo trasferimento del bene all'aggiudicatario. Durante tale periodo è corretto supporre che il bene subisca una diminuzione di valore, seppur minima, dovuta ad un fisiologico deterioramento a causa della scarsa manutenzione e/o della mancata utilizzazione. Lo scrivente ha discrezionalmente adottato una diminuzione dell'1% da applicare al più probabile valore di mercato individuato;
- b) Tenuto conto che dal momento della stima al momento dell'aggiudicazione potrebbe trascorrere un periodo non inferiore ad un anno, è ammissibile ipotizzare che, visto il particolare momento di crisi che la Nazione sta attraversando, anche il più probabile, attuale valore di mercato individuato possa risentire negativamente del generale costante ribasso dei valori medi immobiliari e della sclerotizzazione delle transazioni immobiliari. Ciò, è stimato dallo scrivente con una ulteriore diminuzione del più probabile, attuale, valore di mercato pari al 4%. A questo è ragionevole sommare una diminuzione dell'1% per le ragioni descritte al precedente punto a (un ulteriore anno trascorso);
- c) I beni immobili oggetto di vendite in ambiti giudiziari sono trasferiti agli eventuali acquirenti senza alcuna garanzia in merito alla presenza di eventuali vizi occulti. Tali circostanze inducono l'esperto valutatore ad ipotizzare una ulteriore diminuzione del più probabile, attuale, valore di mercato, pari al 10%;
- d) La tassazione relativa alla vendita/aggiudicazione del bene oggetto di esecuzione immobiliare, varia in funzione della natura del bene stesso (destinazione d'uso abitativa o diversa da abitativa) ed al soggetto aggiudicatario (già proprietario o meno di altri immobili). Secondo quanto disposto dalla sentenza n. 6/2014 della Corte Costituzionale, è altresì lecito ritenere che possa venir meno la disparità di trattamento fiscale tra gli aggiudicatari di



una procedura esecutiva immobiliare e gli acquirenti del libero mercato, laddove soltanto a questi ultimi risultava sinora concesso di potersi veder applicata la tassazione dell'atto di trasferimento servendosi quale base imponibile del valore catastale rivalutato ("prezzo-valore").

Tabella riepilogativa a giustificazione della percentuale di abbattimento adottata

a) <i>Deprezzamento per scarsa manutenzione e/o inutilizzo dei beni</i>	-1,00%
b) <i>Diminuzione del più probabile valore di mercato connessa all'andamento generale del mercato immobiliare nazionale e locale+ ulteriore deprezzamento per invecchiamento degli impianti</i>	- 5,00%
c) <i>Assenza di garanzia sull'eventuale presenza di vizi occulti</i>	- 10,00%
totale	- 16,00 %

Stante quanto fin qui argomentato è possibile concludere che:

Il più probabile, attuale valore di mercato è verosimilmente pari ad €. 108.000,00

La percentuale di abbattimento da applicare al valore individuato è pari al - 16,00%

Pertanto, il valore ritenuto congruo per essere assunto a base d'asta è :

€.108.000,00 x -16% = €.90.720,00

discrezionalmente arrotondato ad **€. 90.000,00 (novantamilaeuro,00)**

LOTTO 2

Terreno:

Catasto terreni del Comune di Rapolano Terme, foglio 41, particella 131, qualità Pascolo, classe U, superficie 550 metri quadrati, reddito dominicale € 0,28, reddito agrario € 0,14.

Più probabile attuale valore di mercato (*vedi Rapporto di Valutazione Lotto2*): €. 76.800,00

Tenuto conto delle particolari circostanze che caratterizzano l'immissione sul mercato di un bene immobile interessato da un procedimento di esecuzione immobiliare, è ammissibile e ragionevole applicare al più probabile valore di mercato individuato, una percentuale di abbattimento in virtù delle seguenti circostanze:

- a) Tenuto conto che dal momento della stima al momento dell'aggiudicazione potrebbe trascorrere un periodo non inferiore ad un anno, è ammissibile ipotizzare che, visto il particolare momento di crisi che la Nazione sta attraversando, anche il più probabile, attuale valore di mercato individuato possa risentire negativamente del generale costante



ribasso dei valori medi immobiliari e della sclerotizzazione delle transazioni immobiliari. Ciò, è stimato dallo scrivente con una ulteriore diminuzione del più probabile, attuale, valore di mercato pari al 4%.

- b) I beni immobili oggetto di vendite in ambiti giudiziari sono trasferiti agli eventuali acquirenti senza alcuna garanzia in merito alla presenza di eventuali vizi occulti o problematiche al momento non individuabili (esistenza di sottoservizi di vario genere anche di fruizione di Terzi). Tali circostanze inducono l'esperto valutatore ad ipotizzare una ulteriore diminuzione del più probabile, attuale, valore di mercato, pari al 10%;
- c) La tassazione relativa alla vendita/aggiudicazione del bene oggetto di esecuzione immobiliare, varia in funzione della natura del bene stesso (destinazione d'uso abitativa o diversa da abitativa) ed al soggetto aggiudicatario (già proprietario o meno di altri immobili). Secondo quanto disposto dalla sentenza n. 6/2014 della Corte Costituzionale, è altresì lecito ritenere che possa venir meno la disparità di trattamento fiscale tra gli aggiudicatari di una procedura esecutiva immobiliare e gli acquirenti del libero mercato, laddove soltanto a questi ultimi risultava sinora concesso di potersi veder applicata la tassazione dell'atto di trasferimento servendosi quale base imponibile del valore catastale rivalutato ("prezzo-valore").

Tabella riepilogativa a giustificazione della percentuale di abbattimento adottata

a) Diminuzione del più probabile valore di mercato	- 4%
b) Vizi occulti	- 10,00%
totale	- 14,00%

Stante quanto fin qui argomentato è possibile concludere che:

Il più probabile, attuale, valore di mercato è verosimilmente pari ad €. 76.800,00

La percentuale di abbattimento da applicare al valore individuato è pari al - 14,00%

Pertanto, il valore ritenuto congruo per essere posto a base d'asta è :

€. 76.800,00 x -14% = €. 66.048,00

discrezionalmente arrotondato ad **€. 66.000,00**

* * * * *

Punto 23 – “*determini nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;*”

Lo scrivente evidenzia che il procedimento di esecuzione immobiliare al quale si riferisce la presente relazione peritale d'Ufficio, è relativo alla piena proprietà dei beni immobili sopra descritti.



geometra Massimo Ferruzzi

Punto 24 – “*indichi nel caso di immobili abusivi e non sanabili il valore del terreno;*”

Le difformità riscontrate in occasione dei sopralluoghi effettuati sono risultate essere sanabili. Pertanto, NON si ritiene necessario procedere alla determinazione del valore del solo terreno sul quale insistono gli immobili stessi.

In virtù di quanto sopra redatto, il C.T.U. ritiene in fede di aver espletato l'incarico affidatogli.

Monteriggioni, 13 NOV. 2014

Il c.t.U.
geom. Massimo Ferruzzi



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Massimo Ferruzzi", written over the seal.

Allegati alla presente (*documenti suddivisi per lotti*):

1. Rapporto di Valutazione;
2. documentazione fotografica;
3. documentazione catastale;
4. documentazione urbanistica;
5. documentazione anagrafica e copia degli ultimi atti di provenienza;
6. Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E. (*relativo solamente a parte dei beni costituenti il Lotto 1*);