

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

RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

- Esecuzione Immobiliare n. 44/2020

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

(Avv. Marco Bianchini)

Contro : **Sig.ra** [REDACTED]

(Avv. Cristiana Campoccia)

Delegato alla Vendita: **Avv. Fontani Antonella**

II C.T.U.

Perito Ind.le Edile PAOLO RADI

Siena, 22 Ottobre 2024.



OGGETTO : INTEGRAZIONE alla Perizia Estimativa depositata in data 28 maggio 2024 di cui alla Esecuzione Immobiliare n. 44/2020 e posti nel Comune di Castelnuovo Berardenga (SI), loc. Vagliagli, via del Lago n. 18, come richiesto dal Delegato alla Vendita degli immobili descritti nella perizia.

PREMESSA

Con la presente relazione integrativa 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-), chiarisce la situazione catastale descritta nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del [REDACTED], depositato dalla [REDACTED] e nella Perizia Tecnica Estimativa depositata al tribunale in data 28.05.2024.

Nella Perizia Tecnica Estimativa riportavo tutti i dati catastali che caratterizzano l'immobile pignorato (appartamento e garage) e tutti i beni comuni non censibili collegati al foglio, particella e vari subalterni, comunque accessori diretti e indiretti dell'appartamento e del garage, che riporto di seguito; immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga (SI) e posti in via del Lago n. 18:

- [REDACTED] proprietaria per 1000/1000 della porzione di immobile rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa n. 06 con la particella n. 169, subalterno n. 22, appartamento posto al piano S1° e 1°, categoria A/3, classe U, di vani 3,00, mq. 64,00, con rendita di €. 240,15;



- [REDACTED] proprietaria per 1000/1000 della porzione di immobile rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa n. 06 con la particella n. 169, subalterno n. 07, garage posto al piano seminterrato (S1°), categoria C/6, classe 5°, di mq. 18,00, con rendita di €. 36,41.

Fanno parte della proprietà e sono inscindibili dalla unità immobiliari pignorate anche se in quote condominiali altri beni immobili, distinti con i seguenti subalterni e censiti come beni comuni non censibili:

- Strada di accesso al Lotto – via del Lago, al piano terreno, censita al foglio n. 06, particella n. 165, subalterno n. 01 - bene comune non censibile a tutti gli altri subalterni della particella n. 165; oltre ai subalterni n. 07,08,09,10,11,12,13,14,15,16,17,18,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29, 31,32,33,34,35,36, della particella n. 169; oltre alla particella 164 e oltre ad enti rurali.
- Rampa di accesso e scala – via del Lago, al piano terreno, censite al foglio n. 06, particella n. 169, subalterni n. 01 - bene comune non censibile ai subalterni n. 07,08,09,10,11,12,13,14,15,16,17,18,20,21, 22,23,24,25,26,27,28,29,31,32,33,34,35,36.
- Resede – via del Lago, al piano terreno, censito al foglio n. 06, particella n. 169, subalterno n. 02 - bene comune non censibile ai subalterni n. 07, 08,09,10,11,12,13,14,15,16,17,18,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,31,32, 33,34,35,36.
- Scala di accesso agli appartamenti – via del Lago, al piano primo seminterrato, terreno e primo, censita al foglio n. 06, particella n. 169, subalterno n. 03 – bene comune non censibile ai subalterni n. 07,08,09, 10,11,12,13,14,15,16,17,18,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,31,32,33,34, 35,36.



- Scala di accesso agli appartamenti – via del Lago, al piano primo seminterrato, terreno e primo, censita al foglio n. 06, particella n. 169, subalterni n. 04 - bene comune non censibile ai subalterni n. 07,08,09, 10,11,12,13,14,15,16,17,18,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,31,32,33,34, 35,36.
- Spazio di manovra garage – via del Lago, al piano primo seminterrato, censito al foglio n. 06, particella n. 169, subalterno n. 05 – bene comune non censibile ai subalterni n. 07,08,09,10,11,12,13,14,15,16,17,18,20, 21,22,23,24,25,26,27,28,29,31,32,33,34, 35,36.
- Locale autoclave e serbatoi - via del Lago, al piano primo seminterrato, censito al foglio n. 06, particella n. 169, subalterno n. 06 - bene comune non censibile ai subalterni n. 07,08,09,10,11,12,13,14,15,16,17,18,20,21, 22,23,24,25,26,27,28,29,31,32,33,34, 35,36.

Di seguito si risponde all'Istanza ex art. 591-ter c.p.c. del Delegato alla Vendita degli immobili descritti nell'a E.I. n. 44-2020:

1)- Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare si fa riferimento solo agli immobili o unità immobiliari come l'appartamento e il garage, mentre il resto dei Beni Comuni non Censibili non sono riportati, ma comunque sono inscindibili dalla vendita separata perché intesi come accessori comuni a tutte le Unità Immobiliari, per loro specifica funzione di utilizzazione indivisa, anche se ben indicati catastalmente e che seguono le due unità immobiliari ad uso appartamento e garage.

Pertanto si conferma la piena corrispondenza tra il bene pignorato e quello descritto in catasto, nel fascicolo "Allegato n. 02" alla Perizia Estimativa, sono stati allegati oltre alla visura catastale e alle planimetrie anche l'elenco di subalterni assegnati.



Tale descrizione si trova anche descritta nell'Atto di compravendita redatto dal Notaio Dr. Mario Zanchi di Siena ed effettuato in data [REDACTED] Repertorio [REDACTED] e Raccolta n. [REDACTED], dove il Sig. [REDACTED] e domiciliato per la carica in [REDACTED], via [REDACTED], pensionati, il quale interveniva all'Atto non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore Unico e come tale rappresentante ed in nome e per conto della società [REDACTED], che vendeva alla Sig.ra [REDACTED], erano citati tutti i beni immobili descritti nella mia Perizia Estimativa.

Nel conferimento dell'incarico il sottoscritto viene chiamato a rispondere ai seguenti quesiti disposti dal Giudice - compiti dell'Esperto ex art. 569 C.P.C., al punto n. 02 non sono stato chiaro, ma era sottointeso che essendo accessori delle due unità immobiliari principali (appartamento e garage), tutti gli altri beni immobiliari censiti come Beni Comuni non Censibili fanno parte delle due unità immobiliari principali.

2)- Nella Relazione di Stima sono state riportate le visure ipo-catastali effettuate per il ventennio passato, tenuto conto che l'incarico mi è stato notificato in data 24 luglio 2021, ho riportato ulteriormente anche i dati dell'Atto Notarile del Notaio Nannini dr. Paolo di Siena, effettuato in 14 gennaio 1983, Repertorio n. 15905, nel quale si istituiva a favore della società [REDACTED] una Servitù di Passo e Transito su parti comuni (piazzale comune e strada di accesso ai subalterni 1 e 2 della particella n. 165 (oggi solo subalterno 1, in quanto il subalterno 2 è stato soppresso con l'ultimo Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana e riportato nell'Elenco dei Subalterni Assegnati, ma non richiesto copia dell'Atto stesso perché oltre il ventennio (è stato effettuato 41 anni fa).



3)- Per pura dimenticanza non ho allegato la copia de contratto di acquisto della Sig.ra [REDACTED], del Notaio Zanchi dr. Maria di Siena, effettuato in data [REDACTED]

[REDACTED], con il quale si acquistava le due unità immobiliari (oggi pignorate) dalla società [REDACTED], (si allega copia dell'Atto di acquisto).

4)- Gli immobili pignorati fanno parte di un complesso edilizio, ma sembra che non esista un condominio costituito e non esiste nemmeno un Amministratore incaricato, sembra che provvedesse un inquilino del condominio, pertanto non ci sono spese annuali da sostenere, vengono solo addebitate le spese di eventuali opere condominiali quando occorrono, purtroppo non si trovano nemmeno le tabelle millesimali.

5)- Nella descrizione interna dell'appartamento (pagina n. 11 della Perizia Estimativa) ho erroneamente riportato la frase – *sulla sinistra entrando nell'appartamento troviamo un piccolo disimpegno con piccolo Wc con lavandino* - mentre in realtà dovevo riportare sulla destra entrando nell'appartamento.

6)- Non avendo riportato nella Perizia di Stima nessun abuso edilizio, mi sembrava normale che equivalesse a dichiarare la conformità urbanistica, edilizia e catastale, pertanto c'è la Conformità Edilizia e Catastale.

7)- Non ho acquisito il certificati di stato civile della Sig.ra [REDACTED] perché nell'Atto di acquisto degli immobili la stessa dichiarava di essere coniugata in regime patrimoniale di separazione dei beni e anche catastalmente nella visura era l'unica intestataria, (quesito n. 13 dell'incarico del Giudice).

8)- Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario e di riscaldamento), la Sig.ra [REDACTED] non è stata in grado di fornirli.



Visto che le pratiche edilizie sono state dichiarate abitabili in data 21.07.1994, la procedura prevede: se l'impianto è stato realizzato tra il 1990 ed il 2008, secondo la normativa allora in vigore Legge n. 46/1990 è possibile richiedere oggi una DiRi (Dichiarazione di Rispondenza) se non si ha un certificato originale, all'Impresa realizzatrice o al Comune.

Pertanto prima della vendita andrebbe dato incarico a Imprese Impiantistiche (elettriche, Idro-sanitarie e di riscaldamento) per farsi rilasciare le eventuali Dichiarazione di Rispondenza (DiRi).

Non può essere redatta l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) in quanto è stato perso il Libretto dell'Impianto di riscaldamento e non si trova nemmeno la registrazione al catasto della Regione Toscana, la stessa non è nemmeno allegata al vecchio contratto di affitto; anche per questo atto si dovrebbe dare incarico ad una Impresa Impiantistica (Impianto Riscaldamento) che effettua anche il nuovo libretto dell'impianto e lo registra al catasto regionale.

9)- Non ho applicato la riduzione di valore di mercato perché non ci sono vizi particolari sui beni immobiliari, come sanatorie edilizie od altro; l'unico difetto riscontrato è solo quello finalizzato a livello impiantistico per la mancanza delle opportune Dichiarazioni di Conformità degli Impianti Tecnologici esistenti come (elettrico, idro-sanitario e di riscaldamento), per tale motivazione non ritengo opportuno applicare una riduzione massima del 15%, poiché eccessiva.

La riduzione massima da applicare che posso valutare, potrebbe essere pari ad un **6%**, in modo da poter andare incontro alla copertura di eventuali spese da sostenere per dotare gli immobili di Dichiarazioni di Conformità (DiCo) o Dichiarazioni di Rispondenza (DiRi) degli impianti tecnologici realizzati (elettrico, idro-sanitario e di riscaldamento), compreso la redazione del libretto della caldaia a GPL, per dopo ottenere la registrazione al catasto regionale, per il rilascio dell'Ape.



Riduzione Valore:

Valore di Stima € 116.000,00 x (6%) = € 6.960,00

(€ 116.000,00 - € 6.960,00 = € 109.040,00 Valore Finale degli Immobili.

Valore arrotondato per difetto ad **€ 109.000,00** – (Euro-Centonovemila/00).

10)- Si allega alla presente la Perizia Estimativa e la presente Relazione Integrativa in forma anonima.

11/12)- Riepilogo e sintesi descrittiva del Lotto:

Trattasi di appartamento per civile abitazione di vani 3,00, con superficie utile di mq. 56,00 circa, oltre a garage di mq. 15,00, facenti parte di un complesso edilizio, posto nel Comune di Castelnuovo Berardenga, località Vagliagli, via del Lago n. 08.

Siena, 22 Ottobre 2024.

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

Allegati:

- 1) *Allegato n. 1 – Copia Atto di acquisto della Sig.ra [REDACTED] degli immobili oggetto di vendita;*
- 2) *Allegato n. 2 – Copia della Relazione Tecnica Estimativa epurata;*
- 3) *Allegato n. 3 -- Copia della presente Relazione Integrativa epurata.*

