

STUDIO TECNICO CAMAITI

Geom. PAOLO CAMAITI
Via C.Angiolieri n°25 - 53100 SIENA
Tel. 0577/49476 - Fax 0577/44656
C.F. CMT PLA 57L26 D612L - P. IVA 00582590527
PEC: paolo.camaiti@geopec.it

TRIBUNALE DI SIENA

Causa civile n°1438/2022 promossa da [REDACTED]

Giudice Dr. Alessandra VERZILLO

Causa civile n° 1438/2022

Conferimento incarico in data **24/11/2022** con inizio operazioni peritali del **13/12/2022** , termine per l'invio della invio bozza (90 gg) e quindi al **11/03/2023** , termine per invio delle osservazioni (15 gg.) e quindi al **26/03/2023** e termine per il deposito della CTU (15 gg.) e quindi al **09/04/2023**.

Prossima Udienza 17/04/2023

§§§§§§§§

INCARICO

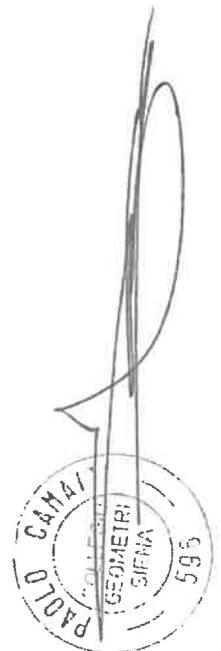
Io sottoscritto Geom. Paolo CAMAITI , iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Siena al n°596 ed all' Albo dei Periti d' Ufficio presso il Tribunale di Siena dal 1988 , nominato in qualità di CTU dal Giudice Dr. Alessandra VERZILLO in merito alla causa civile in oggetto , in occasione dell' udienza telematica del 24/11/2022 ricevevo dallo stesso Giudice il seguente incarico .

INCARICO :

" Il CTU , previo giuramento di rito , accetta l' incarico sul seguente quesito :

verifichi la divisibilità dell' immobile oggetto del presente giudizio ed in caso non fosse comodamente divisibile accerti il valore del medesimo ."

Nella medesima occasione il sottoscritto CTU evidenziava che avrebbe provveduto a dare avvio alle operazioni peritali il giorno 13/12/2022 alle ore



STUDIO TECNICO CAMAITI**Geom. PAOLO CAMAITI**

Via C.Angiolieri n°25 - 53100 SIENA

Tel. 0577/49476 - Fax 0577/44656

C.F. CMT PLA 57L26 D612L - P. IVA 00582590527

PEC: paolo.camaiti@geopec.it

9,30 presso l' immobile in Rapolano Terme ed il Giudice mi concedeva i seguenti termini :

al CTU fino all' 11/03/2023 per l' invio della bozza ;

ai CC.TT.PP. fino al 26/03/2023 per eventuali osservazioni ;

al CTU fino al 09/04/2023 per il deposito della consulenza tecnica d' Ufficio.

§§§

INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nei giorni seguenti il giuramento , avendo avuto notizia dall' Avv. [REDACTED]

[REDACTED] Legale della parte attrice , che il negozio oggetto di valutazione posto in Rapolano Terme Via Provinciale n°3 risulta locato , mi mettevo in contatto con il Dr. [REDACTED]

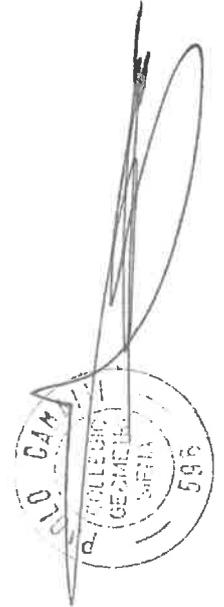
[REDACTED] , per comunicargli la data del 13/12/2022 ore 9,30 già programmata per lo svolgimento del sopralluogo presso l' immobile in Rapolano Terme e che avrei svolto il medesimo da solo , perché la parte attrice non aveva nominato un proprio CTP e la parte convenuta risultava contumace.

Lo stesso [REDACTED] anticipandomi che il negozio da tempo era chiuso , mi faceva presente che avrebbe cercato di mettersi in contatto con la Condittrice per permettermi di svolgere il mio sopralluogo .

Nel frattempo procedevo a fare richiesta di accesso agli atti al Comune di Rapolano Terme al fine di svolgere la necessaria indagine urbanistica , evidenziando al Tecnico referente i nominativi che potevano essersi succeduti nella proprietà dell' immobile , necessari per recuperare le pratiche edilizie intestate eventualmente ai medesimi.

Tale richiesta è stata inviata via pec in data 02/12/2022 al Comune di Rapolano Terme , vedi **allegato A** , con richiesta protocollata al n° 0015745 dall' Ufficio protocollo comunale , vedi **allegato B** .

In data 07/12/2022 invio una comunicazione mail al Legale ed al Curatore Fallimentare , evidenziando le difficoltà incontrate dal [REDACTED] per



STUDIO TECNICO CAMAITI**Geom. PAOLO CAMAITI**

Via C. Angiolieri n°25 - 53100 SIENA

Tel. 0577/49476 - Fax 0577/44656

C.F. CMT PLA 57L26 D612L - P. IVA 00582590527

PEC: paolo.camaiti@geopec.it

permettermi di svolgere l' accesso all' immobile , ma che in ogni caso il mio incarico avrebbe potuto proseguire con l' indagine urbanistica , in attesa che la Condutrice potesse rendersi disponibile a farmi visionare lo stesso .

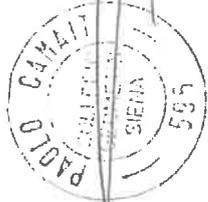
In ogni caso evidenziavo che , se non avessi avuto notizie certe entro il 09/12/2022 in merito alla possibilità di poter svolgere il sopralluogo già programmato , l'appuntamento del 13/12/2022 doveva ritenersi annullato , vedi allegato C .

Nel frattempo contattavo il Tecnico Comunale Geom. [REDACTED] , al fine dell' accesso agli atti richiesto , che veniva fissato per la data del 15/12/2022 ore 11,00 .

In tale occasione e prima di accedere all' Ufficio Tecnico , predispono una documentazione fotografica dell' immobile in relazione alle parti esterne sia del fronte che del retro (vista la mancata possibilità di un accesso interno) , da allegare alla futura CTU.

Purtroppo dalla verifica eseguita presso l' Ufficio Tecnico Comunale , è risultata presente una sola pratica edilizia , cioè la n°61 del 1992 intestata al Sig. [REDACTED] (affittuario del negozio di ottica all' epoca) e relativa alla concessione in sanatoria per la sostituzione dell' infisso aggettante sull' ingresso principale di Via Provinciale n°3 , mentre nessuna pratica edilizia è risultata presente ai nominativi dei proprietari succedutisi nel tempo , che erano stati evidenziati nella mia richiesta del 02/12/2022 [REDACTED]

Non è risultata presente neanche la pratica originaria di costruzione dell' intero fabbricato , intestata probabilmente a [REDACTED] che acquistò l' area sulla quale successivamente venne costruito il fabbricato e che senza dubbio deve essere stata presentata all' epoca , visto che il fabbricato si trova in pieno centro del paese : a detta del Tecnico Comunale, la stessa potrebbe essere stata rimessa fuori posto e quindi non più rintracciabile negli atti.



STUDIO TECNICO CAMAITI

Geom. PAOLO CAMAITI

Via C. Angiolieri n°25 - 53100 SIENA

Tel. 0577/49476 - Fax 0577/44656

C.F. CMT PLA 57L26 D612L - P. IVA 00582590527

PEC: paolo.camaiti@geopec.it

Soltanto un' indagine estesa al nominativo dell' affittuario dell' epoca ha fatto emergere la pratica di sanatoria evidenziata , che in ogni caso non avrebbe dovuto essere stata intestata al Sig. [REDACTED] ma per ovvie motivazioni al proprietario dell' epoca .

Anche lo stesso Geom. Straccialini , che nel 2016 aveva predisposto per il Giudice dell' Esecuzione la relazione di valutazione del medesimo bene oggetto di causa , la quale risulta presente nel fascicolo della presente causa , evidenziò il mancato reperimento di pratiche edilizie (tra l' altro senza il reperimento di quella invece recuperata dal sottoscritto) , questo quindi a significare che tale problematica è in essere da diversi anni.

In ogni caso il Geom. [REDACTED] mi evidenziava che non avrei certamente dovuto considerare l' immobile come integralmente abusivo , in quanto anche per l' ubicazione dello stesso (nel centro del paese e davanti agli uffici del Comune) , era da ritenere che la costruzione del fabbricato fosse stata autorizzata , ma che , per una causa del tutto ignota ma soltanto ipotizzabile , la relativa pratica edilizia non è più rilevabile nell' archivio : in ogni caso il fabbricato era da ritenersi nato in epoca precedente il 1967 .

Prima di concludere la mia verifica , concordavo con il Tecnico Comunale le eventuali opere di sanatoria da prevedere nel caso avessi riscontrato opere difformi in raffronto alla planimetria catastale agli atti , unico documento al quale fare riferimento in mancanza di elaborati di pratiche edilizie , inoltre anche di quanto prevedeva il regolamento edilizio nel caso di divisioni di unità immobiliari .

In pari data il Geom [REDACTED] mi inviava via mail copia della ricordata concessione edilizia in sanatoria , unica pratica rilevata agli atti del Comune di Rapolano Terme , vedi allegato D.

Nei giorni seguenti il [REDACTED] mi comunicava via mail che non riuscendo contattare la Condutrice , Le aveva inviato una raccomandata , vedi allegato E , ed il sottoscritto aggiornava lo stesso ed il



STUDIO TECNICO CAMAITI**Geom. PAOLO CAMAITI**

Via C. Angiolieri n°25 - 53100 SIENA

Tel. 0577/49476 - Fax 0577/44656

C.F. CMT PLA 57L26 D612L - P. IVA 00582590527

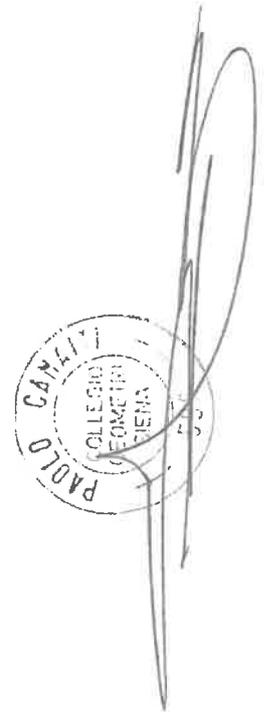
PEC: paolo.camaiti@geopec.it

Legale di quanto svolto nel frattempo .

Avendo concluso i miei accertamenti urbanistici e rimanendo da svolgere come ultimo adempimento soltanto l'effettuazione del sopralluogo nei locali oggetto di verifica , in data 19/01/2023 invio una mail al Legale ed al Curatore Fallimentare , con la quale chiedo se la Sig.ra [REDACTED] (Conduttrice dei locali) avesse dato una sua disponibilità all'apertura dei medesimi ed in caso negativo che avrei voluto decidere con entrambi le modalità di condotta e quindi , se farmi autorizzare dal Giudice Dr. Alessandra VERZILLO all'uso della forza pubblica oppure , visto il quesito con il quale è stato chiesto in pratica un aggiornamento ai valori attuali del bene - già valutato con una precedente relazione di stima del 2016 svolta per conto di un' esecuzione immobiliare dal Geom. Straccialini e presente agli atti - procedere senza un materiale accesso sui luoghi , ma ricavando i dati occorrenti dalla precedente relazione del Collega alla quale erano state allegare anche delle foto , ipotesi che secondo il sottoscritto poteva essere quella da percorrere , vedi **allegato F**. Alla stessa richiesta rispondeva soltanto il Curatore Fallimentare , il quale allegava il tracciamento della raccomandata che risultava ancora in giacenza , evidenziando che secondo lo stesso avrei dovuto informare il Giudice della situazione , ed eventualmente svolgere il sopralluogo con l'uso della forza pubblica.

Nei giorni seguenti contattavo il Geom. STRACCIALINI , il quale mi descriveva l'immobile inviandomi anche alcune foto scattate dallo stesso in occasione del Suo accesso sui luoghi , per cui dallo stesso colloquio ho potuto ricavare le caratteristiche interne del bene necessarie alla valutazione.

In data 25/01/2023 ho predisposto un'istanza al Giudice , che è stata regolarmente recepita dalla Cancelleria Telematica come istanza n°2 depositata in data 26/01/2023 , vedi **allegato G** , con la quale evidenziavo alla Dr. Alessandra VERZILLO i vari accadimenti e se la stessa ritenesse utile autorizzarmi all'uso della forza pubblica oppure se , nel caso specifico e visto



STUDIO TECNICO CAMAITI

Geom. PAOLO CAMAITI

Via C.Angiolieri n°25 - 53100 SIENA

Tel. 0577/49476 - Fax 0577/44656

C.F. CMT PLA 57L26 D612L - P. IVA 00582590527

PEC: paolo.camaiti@geopec.it

che la mia valutazione era relativa ad un semplice aggiornamento del valore di una precedente valutazione svolta nel 2016 da altro Tecnico , avessi potuto svolgere il mio incarico senza procedere alla visione diretta dell' immobile.

Il Giudice , valutata la mia istanza , ha stabilito che avrei dovuto svolgere il mio incarico senza la visione diretta dei luoghi , vedi **allegato H**.

RISPOSTA AI QUESITI

Il bene oggetto di valutazione risulta ubicato nel centro di Rapolano Terme ed ubicato in Via Provinciale Sud n°3.

Detta Via risulta quella che attraversa il Paese , per cui la posizione del bene risulta piuttosto centrale .

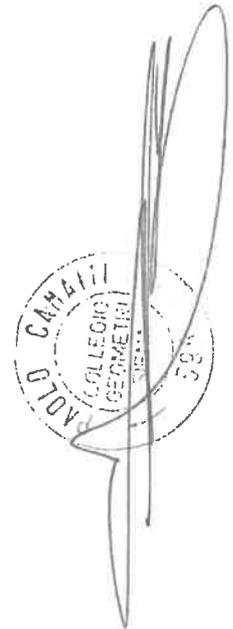
La stessa unità immobiliare non è dotata di un parcheggio in posizione antistante l' immobile , ma soltanto nel limitrofo Parcheggio del Piazzone posto a poche decine di metri.

Il piano dell' unità immobiliare risulta leggermente sottostrada rispetto alla Via Provinciale e si accede alla medesima tramite un resede esterno in pendenza piastrellato in gres , descritto nell' atto di acquisto del Sig. ██████████

██████████ come "marciapiede condominiale di pertinenza della stessa unità" .

Per quanto riguarda le caratteristiche del bene e la sua consistenza , non avendo potuto svolgere un sopralluogo per la mancata disponibilità della Condutrice e non essendo stato autorizzato dal Giudice Dr. Alessandra VERZILLO all' uso della forza pubblica , ho fatto riferimento ai dati principali presenti agli atti e cioè alla relazione valutativa del Geom. Silvio STRACCIALINI redatta dallo stesso il 06/07/2016 , in adempimento del Suo incarico quale CTU per la valutazione del medesimo bene in relazione all' esecuzione immobiliare n°143/2012 , ed ai colloqui telefonici di chiarimento avuti con il medesimo .

In ogni caso ho predisposto la relazione fotografica , vedi **allegato I** , dalla quale si possono accertare le caratteristiche esterne del bene e dell' intero



STUDIO TECNICO CAMAITI

Geom. PAOLO CAMAITI

Via C.Angiolieri n°25 - 53100 SIENA

Tel. 0577/49476 - Fax 0577/44656

C.F. CMT PLA 57L26 D612L - P. IVA 00582590527

PEC: paolo.camaiti@geopec.it

fabbricato che lo ospita .

Si può evidenziare che l' unità , destinata a negozio per ottica , risulta essere composta da 5 locali (ingresso/negozi, camera oscura , sala di posa , ottica e magazzino) ed un servizio igienico , come risulta dalla planimetria catastale presente in atti ed allegata alla presente CTU come **allegato L** .

Dalla planimetria si ricava che tre locali non sono dotati di finestra.

Attualmente il negozio , concesso in locazione alla [REDACTED] S.n.c. , risulta aver cessato l' attività da diverso tempo .

Il contratto di affitto , decorrente dal 30/12/2011 , aveva prima scadenza al 29/12/2017 e seconda scadenza al 29/12/2023 , ma come detto risulta che il negozio sia chiuso da tempo e che la Condittrice sia morosa dal 2020 , con canoni non pagati che assommano a circa € 13.000 .

La stessa unità immobiliare risulta essere censita al Catasto Fabbricati del Comune di Rapolano Terme al Foglio 55 , Part. 152 sub. 6 , categoria C/1 , classe 8 , consistenza 64 mq. (superficie totale pari a 75 mq.) , la quale risulta intestata ai Sig.ri :

- [REDACTED]
- [REDACTED] come risulta dalla
visura catastale prodotta in **allegato M** .

Ho provveduto ad allegare anche la mappa del Catasto del Foglio 55 , al fine di evidenziare la posizione del bene oggetto di stima , **allegato N** .

Per quanto riguarda le caratteristiche del bene , ricavate dalla lettura della relazione del Geom. STRACCIALINI ed in seguito ad un confronto avuto con lo stesso , il negozio risulta avere parte di pavimentazioni in gres , porte in legno , infissi in legno , intonaci civili alle pareti e nella precedente relazione veniva evidenziato che , pur non avendo il Tecnico reperito le conformità degli impianti , gli stessi all' epoca della sua verifica risultavano funzionanti .

Per quanto riguarda la consistenza del bene lo stesso Geom. STRACCIALINI evidenziava una superficie netta totale pari a 80,00 mq. (utile e quindi non



STUDIO TECNICO CAMAITI

Geom. PAOLO CAMAITI

Via C. Angiolieri n°25 - 53100 SIENA

Tel. 0577/49476 - Fax 0577/44656

C.F. CMT PLA 57L26 D612L - P. IVA 00582590527

PEC: paolo.camaiti@geopec.it

comprendenti le murature interne e le perimetrali esterne) , per una superficie vendibile/commerciale che lo stesso Tecnico quantificava pari a 96,00 mq. , integrando del 20% la superficie netta.

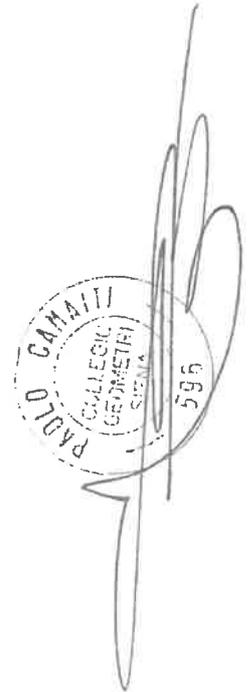
Lo stesso , per i criteri di valutazione da adottare , riteneva che il metodo di stima da applicare per la valutazione del bene , fosse quello della stima sintetico comparativa , con la quale è possibile ricavare il valore di un immobile mediante comparazione con transazioni di beni analoghi avvenute recentemente nella stessa zona di riferimento , prendendo spunto anche dai dati ricavati da agenzie immobiliari presenti sul territorio .

Tale criterio , che ritengo valido e che risulta seguito dal sottoscritto in molte occasioni , sarà tenuto di conto anche in questo caso , ma considerando come logico le condizioni attuali della zona , la quale risulta in forte contrazione commerciale rispetto a quelle che erano le condizioni in essere nel 2016.

Dalle informazioni assunte a tale proposito , devo evidenziare che le attività commerciali come quella di riferimento , sono in una condizione molto stagnante da diversi anni e che l' unica zona che risulta avere una maggiore commercialibilità , risulta quella limitrofa alle locali terme dell' Antica Querciolaia , quindi nella zona più a ridosso al raccordo autostradale , posta a circa 2 km. dalla posizione del negozio in oggetto .

In aggiunta si deve considerare che , come riferito da un Tecnico che esercita a Rapolano Terme e che conosco da anni e da un colloquio avuto con il responsabile di un' Agenzia Immobiliare della zona , che sono presenti sul luogo varie unità commerciali disponibili , con caratteristiche anche superiori a quella del bene in oggetto , la cui alienazione è ferma da anni anche se i prezzi proposti sono bassi e quindi molto appetibili.

A questo si deve aggiungere che l' unità immobiliare ha una forma decisamente poco felice , in quanto si sviluppa molto in senso della profondità e poco in senso della larghezza ; presenta due stanze ed il bagno senza finestra , che la stessa dovrà essere oggetto di opere di manutenzione



STUDIO TECNICO CAMAITI**Geom. PAOLO CAMAITI**

Via C. Angiolieri n°25 - 53100 SIENA

Tel. 0577/49476 - Fax 0577/44656

C.F. CMT PLA 57L26 D612L - P. IVA 00582590527

PEC: paolo.camaiti@geopec.it

straordinaria in quanto i suoi ultimi interventi sono ascrivibili agli anni '90, che la stessa dovrà essere oggetto di opere di sistemazione urbanistica per modifiche interne non autorizzate, come la diversa posizione della porta del bagno, ed infine che a oggi non risulta libera e disponibile perché il contratto di affitto non è ancora scaduto, sebbene sia piuttosto vicino al termine e sia stata accertata una morosità fino dal 2020.

Mentre sarà necessario intervenire per la sanatoria della porta del bagno, che risulta posizionata in altra parete del locale rispetto a come rilevabile dalla planimetria catastale (come evidenziato dal Geom. STRACCIALINI), non sarà invece necessario intervenire per la sanatoria della finestra, che nella precedente relazione sembrava chiusa, visto che, per come risulta dalla documentazione fotografica prodotta in allegato I foto 3, le finestre sul lato retrostante del fabbricato sono due, così per tutto lo sviluppo del prospetto posteriore.

Per le opere di sanatoria sarà quindi necessario procedere alla predisposizione di una pratica che avrà un costo tecnico di almeno € 1.500,00, una variazione catastale avente un costo tecnico di almeno € 500,00 imponibili, ed un costo per la sanatoria da corrispondere al Comune di Rapolano di circa € 1.000,00 imponibili, per un importo complessivo da prevedere pari ad € 3.000,00.

§§§

In seguito alle premesse, e passando alla risposta ai quesiti posti al sottoscritto, che vengono richiamati di seguito:

"verifichi la divisibilità dell' immobile oggetto del presente giudizio ed in caso non fosse comodamente divisibile accerti il valore del medesimo"

evidenzio che, pur essendo possibile urbanisticamente la divisione come confermato dal Tecnico Comunale, la stessa non presenta una conveniente fattibilità a causa della conformazione del bene, ma anche per i forti costi che sarebbero occorrenti in raffronto al valore complessivo attuale piuttosto limitato del medesimo, per cui si può concludere che la divisibilità non è tecnicamente



STUDIO TECNICO CAMAITI**Geom. PAOLO CAMAITI**

Via C. Angiolieri n°25 - 53100 SIENA

Tel. 0577/49476 - Fax 0577/44656

C.F. CMT PLA 57L26 D612L - P. IVA 00582590527

PEC: paolo.camaiti@geopec.it

ipotizzabile .

Riguardo alla determinazione del valore " intero " del bene , ritengo che lo stesso , nella sua condizione attuale , sia valutabile in € 80.000,00 al lordo dei costi di sanatoria urbanistica e catastale (valore unitario €/mq. 850,00 x superficie 96 mq. = importo di stima € 80.000,00 arrotondato) , senza considerare la percentuale negativa dovuta alla presenza di un contratto locativo in essere , in quanto lo stesso ad oggi risulta nella sua fase conclusiva ed inoltre perché è stata segnalata una morosità dal 2020 pari alla somma di circa € 13.000,00 .

Tenuto conto di quanto sopra , dal valore lordo saranno da portare in detrazione soltanto i costi di sanatoria pari ad € 3.000,00 , per cui ad oggi l' immobile ha un valore ipotizzabile pari a :

80.000,00 valore lordo - € 3.000,00 costi di sanatoria= € 77.000,00
(dicono euro settantasettemila /00)

§§§

La " bozza " della presente relazione è stata inviata per mail il 22/02/2023 al Legale della parte attrice Avv. [REDACTED]

[REDACTED] che hanno entrambi confermato la ricezione della medesima , vedi allegato O , per la ragione che la parte attrice è sprovvista di un proprio CTP e perché la parte convenuta è contumace.

Nella comunicazione è stato precisato che eventuali osservazioni , avrebbero dovuto pervenirmi , come stabilito dal Giudice , entro 15 gg e quindi entro il 09/03/2023 , pena la mancata controdeduzione.

Visto che nessuna osservazione è pervenuta al sottoscritto entro il termine previsto , ritengo di confermare i dati della mia " bozza " , che da oggi assume quindi carattere di C.T.U. definitiva.

In fede.

Siena , lì 13/03/2023.

PAOLO CAMAITI
 C.T.U. Geom. Paolo CAMAITI

STUDIO TECNICO CAMAITI

Geom. PAOLO CAMAITI

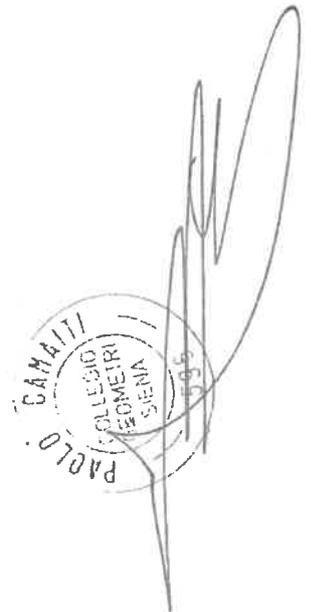
Via C. Angiolieri n°25 - 53100 SIENA

Tel. 0577/49476 - Fax 0577/44656

C.F. CMT PLA 57L26 D612L - P. IVA 00582590527

PEC: paolo.camaiti@geopec.it

- Allegati :
- A Richiesta di accesso agli atti del 2/12/2022 ;
 - B Protocollo Comunale dell' invio della richiesta del 2/12/2022 ;
 - C Comunicazioni mail con il Legale ed il Curatore Fallimentare ;
 - D Pratica di sanatoria inviata dall' Ufficio Tecnico ;
 - E Comunicazione mail con il Curatore Fallimentare , con la quale evidenzia l' invio di una A.R. alla Condutrice ;
 - F Comunicazione mail con il Curatore Fallimentare , dalla quale si rileva che la A.R. è in giacenza ;
 - G Istanza al Giudice per essere autorizzato all' uso della F.P. ;
 - H Decisione del Giudice sull' istanza del CTU ;
 - I Documentazione fotografica (4 foto) ;
 - L Planimetria catastale del bene ;
 - M Visura catastale del bene ;
 - N Estratto di mappa catastale F. 55 Part. 152 ;
 - O Mail di invio della bozza del 22/02/2023 .



A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text: CAMAITI PAOLO, COLLEGGIO GEOMETRI SIENA, and the number 1595.

