

TRIBUNALE DI SIENA

IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 57/2009 RGE Ex Montepulciano

Creditore Procedente:

Debitore:

RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA

PREMESSO:

che all'udienza del 16 luglio 2021 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella invitava la scrivente Dott. Arch., in qualità di esperto stimatore designato ai sensi dell'art 569 c.p.c, nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe a fornire i chiarimenti richiesti dal creditore procedente *sull'opportunità che sia disposta la suddivisione del lotto n°2 in numero nove appartamenti distribuendo di conseguenza i dodici posti auto e la rimessa piuttosto che effettuare una vendita in blocco dei nove appartamenti, dei dodici posti auto e dell'autorimessa;*

Ciò premesso:

la scrivente esperto stimatore di seguito presenta relazione peritale integrativa tramite la quale fornisce il chiarimento richiesto dal signor Giudice dell'Esecuzione:

Nella risposta al quesito n°11 della relazione peritale redatta in data 23 giugno 2021, la scrivente esperto stimatore ha evidenziato, relativamente al **complesso immobiliare ubicato a Chianciano Terme (SI) in Viale G.Di Vittorio n.274**, composto da nove abitazioni, un magazzino, dodici posti auto scoperti, una autorimessa oltre al resede esterno di pertinenza ed alcuni beni comuni quali ingresso e scala comune, sottoscala , ascensore, complesso immobiliare individuato poi nella risposta al quesito n°16 della medesima relazione peritale come LOTTO n°2 che “ *a seguito di accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Chianciano Terme non ha rinvenuto la presenza di*

ulteriori titoli autorizzativi oltre ai seguenti titoli che hanno legittimato la costruzione:

- *Licenza edilizia del 07/01/1971 a nome per costruzione di una pensione in via Po;*
- *Variante alla Licenza edilizia del 07/01/1971 a nome per un fabbricato di nuova costruzione destinato ad uso di pensione;*
- *Art 48 Legge 47/1985 prot. n°11325 del 13/08/1985 a nome per opere interne;*
- *Art 26 Legge 47/1985 prot. 6713 del 23/03/1995 a nome per opere interne;*
- *D.I.A. prot. n°1403 del 21/01/2000 per modifiche interne presso la pensione Miria;*
- *D.I.A. prot n°1992 del 31/01/2006 a nome per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da struttura ricettiva a residenziale.*

Relativamente a tale complesso immobiliare si ravvisa la presenza di difformità edilizie tra lo stato attuale e lo stato di progetto di cui alla D.I.A. prot 1992 del 31/01/2006. E precisamente: sono state riscontrate delle difformità sulle aperture esterne tra lo stato attuale e lo stato di progetto di cui alla D.I.A. prot 1992 del 31/01/2006 che in alcuni casi non consentono di raggiungere i rapporti aereo illuminanti ed al piano terzo le altezze dei locali risultano leggermente inferiori a quelle di progetto.

Inoltre non è mai stata presentata la fine lavori relativamente alla D.I.A. prot n°1992 del 31/01/2006 né l'attestazione di abitabilità.

Si evidenzia inoltre che a seguito di un calcolo oneri e costo di costruzione pari ad € 50.875,64 risultano ad oggi alla Tesoreria del Comune di Chianciano Terme ancora da versare da parte € 25.437,80. “

Secondo quanto evidenziato nella risposta relativa alla conformità edilizia del complesso immobiliare costituente il lotto n°2, i lavori di ristrutturazione edilizia di cui alla D.I.A. prot n°1992 del 31/01/2006 che comportavano il cambio di

destinazione d'uso di tale complesso edilizio da struttura ricettiva a struttura residenziale, cambio d'uso rilevante poiché di categoria funzionale e comportante modifiche edilizie ed impiantistiche, lavori tali da necessitare anche l'attestazione di agibilità una volta ultimati i lavori, attestazione che asseveri la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e di accessibilità dell'intero complesso edilizio, secondo quanto riscontrato a seguito di accesso agli atti presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Chianciano Terme, non sono mai stati conclusi con un atto formale, né dichiarati conformi, né presentata l'attestazione di agibilità. E, elemento particolarmente significativo, non è stato completato il pagamento di € 25.437,80 per oneri urbanistici e costo di costruzione relativi alla trasformazione edilizia ed impiantistica di cui alla *D.I.A. prot n°1992 del 31/01/2006* dell'intero complesso edilizio.

La mancata conformità edilizia dell'intero complesso immobiliare costituente il Lotto n°2 rende quindi non solo opportuna nell'interesse della procedura, ma inevitabile la vendita dello stesso in modo unitario.

CONCLUSIONE

La sottoscritta nel rimettere la presente relazione, scritta in 3 pagine compresa la presente, nelle mani del signor Giudice, ringraziando per la fiducia accordatale, si rende disponibile ad ogni chiarimento ed approfondimento che dovesse essere ritenuto necessario.

Montepulciano 27 ottobre 2021

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Arch.