

# TRIBUNALE DI SIENA

## IMMOBILIARE

### Procedura Esecutiva Immobiliare n°31/2020

Creditore Procedente: -----

Debitori: -----

### RELAZIONE PERITALE

#### PREMESSO:

che all'udienza del 30 settembre 2021 lo scrivente Dott. Arch. Fabio Fiorini residente in Montepulciano (Siena) Via dell'Acquapuzzola n°13, iscritto all'Albo dell'Ordine Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siena al n°220 Sez.A/a, libero professionista con studio in Montepulciano Vicolo delle Case Vecchie n°2, veniva convocato al fine di assumere dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella l'incarico di esperto estimatore designato ai sensi dell'art 569 c.p.c, nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe;

che dopo il giuramento di rito, venivano rappresentate all'esperto in ordine allo svolgimento dell'incarico le seguenti indicazioni:

#### **Ciò premesso:**

la scrivente esperto estimatore:

avendo in data **14 Maggio 2021** effettuato **l'accesso-sopralluogo** al compendio pignorato con il custode giudiziario nominato dal Giudice dell'Esecuzione;

avendo effettuato gli accessi agli uffici delle pubbliche amministrazioni per reperire i dati ed i documenti necessari allo svolgimento del proprio incarico;

di seguito presenta relazione peritale dando risposta ai singoli quesiti come richiesto dal signor Giudice dell'Esecuzione:

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei. Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare: la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari; i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con**



**specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore precedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore precedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;**

Lo scrivente ha verificato, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ai sensi dell'art 567 del co.2 c.p.c., mediante l'esame del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

I dati indicati nel pignoramento identificano i due immobile oggetto della procedura e consentono un'univoca identificazione degli stessi.

In particolare i beni sono identificati al Catasto edilizio urbano di **Siena del Comune di Sinalunga** al:

**Foglio 66 Particella 119 Sub 1 Categoria A/4 Classe 2 Consistenza 8 vani, Rendita euro 433,82, in Via Boito n°96, piano T-1-2;**

**Foglio 66 Particella 119 Sub 2 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 33 mq. Rendita euro 97,15, in Via Boito n°98, piano T;**

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite presso l'agenzia delle entrate si è potuto verificare che gli identificativi degli immobili sono gli stessi riportati in catasto e nel certificato notarile

## **PROVENIENZA**

Il bene attualmente interamente di proprietà del Signor ----- nato a [REDACTED] il ----  
----- C.F. ----- in virtù dei seguenti atti di provenienza:

per la quota di  $\frac{1}{2}$  per atto di trasferimento dei beni da ----- nata a [REDACTED] il [REDACTED], titolare della quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà, per atto di trasferimento di beni in adempimento di accordi assunti in sede di separazione personale fra coniugi, Notaio -----, del 16-01-2013, rep. 91506/32621 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Siena Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il 11-02-2013 al n° 647 del registro generale e al n°488 del registro particolare.

Gli immobili citati erano pervenuti a ----- nato a [REDACTED] il [REDACTED], per la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà in separazione di beni, da ----- nata a [REDACTED] il [REDACTED], titolare della quota di  $\frac{2}{4}$  di piena proprietà in separazione di beni. ----- nato a [REDACTED] il [REDACTED], titolare della quota si  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio -----, del 30/06/1999, rep. 15709 e trascritto



presso l'Ufficio del Territorio di Siena Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il 07-07-1999 al n° 2581 del registro generale e al n° 1629 del registro particolare.

#### **NOTE DI TRASCRIZIONE E FORMALITA'**

Dalle ispezioni eseguite risultano

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo iscritta il 31-01-2013 al n°499 del registro generale e al n°62 del registro particolare, di Euro 216.552,30, Notaio -----, del 16/01/2013, rep. 91507/32622, a favore ----- s.p.a. sede Roma cf. ----- a fronte di un capitale di Euro 108.276,15, durata 20 anni, a carico di ----- nato a [REDACTED] il -----, titolare della piena proprietà.

- Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 24-02-2020 al n° 689 del registro generale e al n° 501 del registro particolare. Tribunale di Siena- Unep di Siena del 24-01-2020, rep. 192. A favore di ----- sede Roma cf. ----- , a carico di ----- nato a [REDACTED] il [REDACTED], titolare della piena proprietà.

- 2) **integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:**
- a. **planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;**
  - b. **anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;**  
Allegata alla presente relazione trasmettiamo le planimetrie catastali, e gli estratti delle autorizzazioni edilizie comunali oltre alla nota sintetica dell'atto di provenienza (Allegati B e D).

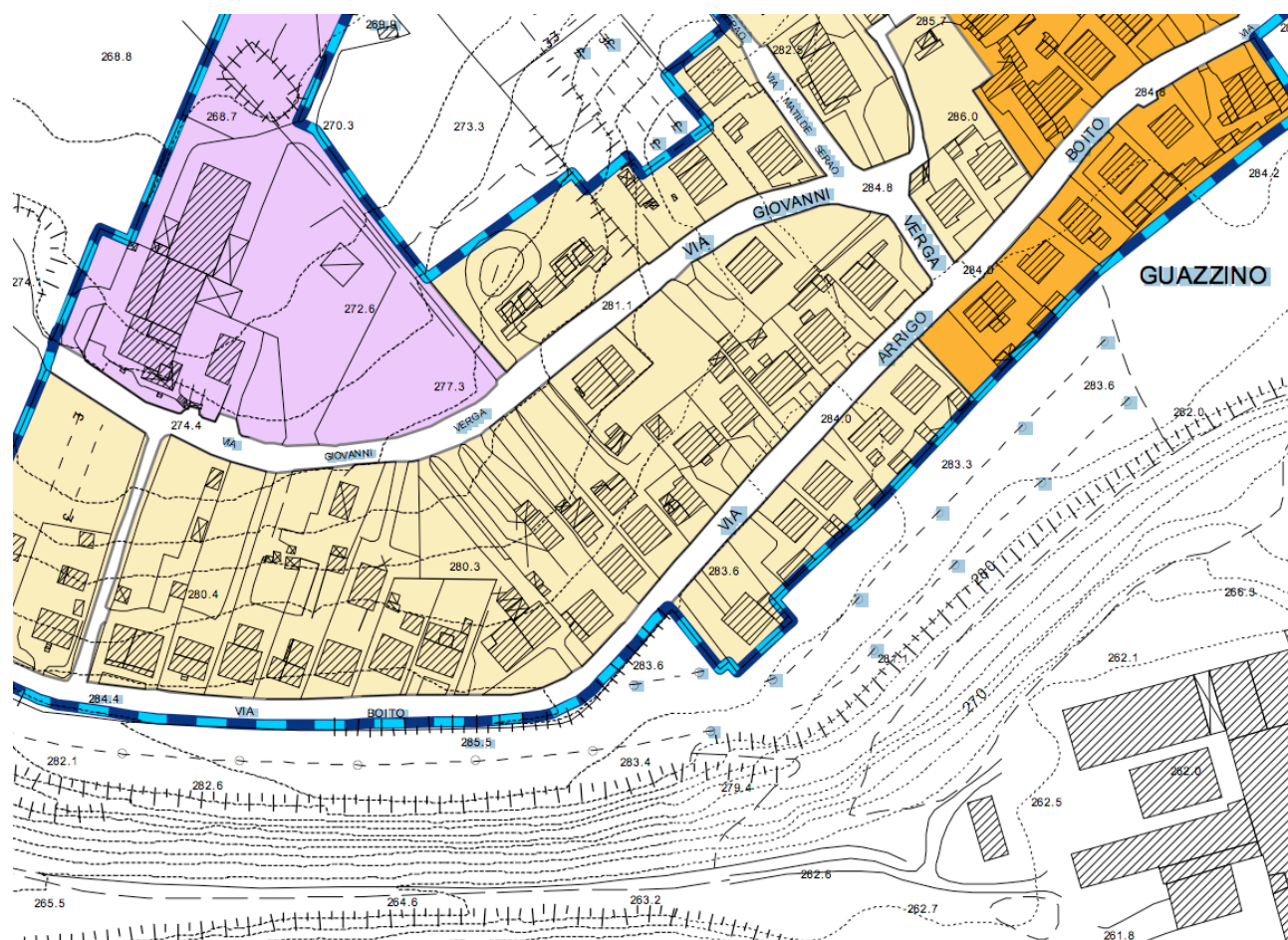
- 3) **rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti 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 e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli -artistici, storici, o alberghieri -di inalienabilità o di indivisibilità;**

#### **Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo iscritta il 31-01-2013 al n°499 del registro generale e al n°62 del registro particolare, di Euro 216.552,30, Notaio -----, del 16/01/2013, rep. 91507/32622, a favore ----- sede Roma cf. ----- a fronte di un capitale di Euro 108.276,15, durata 20 anni, a carico di ----- nato a [REDACTED] il -----, titolare della piena proprietà.

- Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 24-02-2020 al n° 689 del registro generale e al n° 501 del registro particolare. Tribunale di Siena- Unep di Siena del 24-01-2020, rep. 192. A favore di ----- sede Roma cf. ----- , a carico di ----- nato a [REDACTED] il [REDACTED], titolare della piena proprietà.





L'edificio, nel Piano Operativo del Comune di Sinalunga, risulta ricadente in area di "Tessuto Consolidati prevalentemente residenziali (art. 51) che recita:

Art. 51 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali 1. Sono le parti degli insediamenti di formazione recente nei quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR02 su base C.T.R. in scala 1:5.000/1:2000. 2. Nei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali' non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, quali definite dal precedente art. 6: - commerciale di grande distribuzione; - produttive industriale e commerciale all'ingrosso. 3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi previsti dal Titolo V, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli, anche se aventi destinazione d'uso non ammesse di cui al precedente comma 2. Per gli edifici ricadenti nelle classi da 1 a 3 compresa:

a. è consentita la modifica dei prospetti, purché si tratti di interventi di modesta entità e che non comportino l'introduzione di eventuali elementi disarmonici e che per quanto possibile contribuiscano ad elevare la qualità estetica e/o i livelli prestazionali dell'edificio; b. con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca preferibilmente sul fronte tergale. 4. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, i seguenti interventi: a. realizzazione di pertinenze di cui al precedente art. 20, a condizione che abbiano un'altezza utile interna non superiore a ml. 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone; b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 19, limitatamente agli spazi non prospicienti le aree pubbliche e nel limite del 30% del volume legittimo esistente dell'edificio di riferimento alla data di approvazione del presente Regolamento urbanistico; c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere. 5. Gli interventi di cui al comma precedente sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima. Gli interventi consentiti all'interno dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali

devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri: - Rapporto di copertura: Rc max 60% - Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%

Non risultano vincoli di tutela architettonica.

- 4) **accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

- Non risultano gestioni condominiali o oneri di natura condominiale ad eccezione di un contratto preliminare di vendita sottoscritto dal proprietario esecutato -----, nato a [redacted] il [redacted] e la Signora -----, nata nella [redacted] il [redacted], sottoscritto a Torrita di Siena in data 16.01.2016, tale atto non registrato non risulta opponibile alla procedura. Tale contratto risulta successivamente risolto in virtù della sentenza di cui alla causa n° 2154/2017 definita dal Tribunale di Arezzo.

- 5) **rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;**

Non risultano gestioni condominiali o oneri di natura condominiale

- 6) **riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramentie altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari); la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia); più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso); gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;**

Non risultano vincoli o formalità ad eccezione di quanto di seguito riportato ad eccezione di un:

- Contratto preliminare di vendita sottoscritto dal proprietario esecutato -----, nato a [redacted] il [redacted] e la Signora -----, nata nella [redacted] il [redacted], sottoscritto a Torrita di Siena in data 16.01.2016, tale atto non registrato non risulta opponibile alla procedura. Tale contratto risulta successivamente risolto in virtù della sentenza di cui alla causa n° 2154/2017 definita dal Tribunale di Arezzo.

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo iscritta il 31-01-2013 al n°499 del registro generale e al n°62 del registro particolare, di Euro 216.552,30, Notaio -----, del 16/01/2013, rep. 91507/32622, a favore ----- sede Roma cf. --



----- a fronte di un capitale di Euro 108.276,15, durata 20 anni, a carico di -----  
----- nato a [REDACTED] il -----, titolare della piena proprietà.

- Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 24-02-2020 al n° 689 del registro generale e al n° 501 del registro particolare. Tribunale di Siena- Unep di Siena del 24-01-2020, rep. 192. A favore di ----- sede Roma cf. ----- , a carico di ----- nato a [REDACTED] il [REDACTED], titolare della piena proprietà.

Dalle indagini svolte presso gli uffici comunali e dal sopralluogo effettuato, confrontando le planimetrie catastali in nostro possesso non risultano difformità significative rispetto agli atti autorizzativi e alle planimetrie catastali.

Inoltre dall'indagine svolta in data 8/7/2021 presso il Comune di Sinalunga si è potuto verificare, come comunicato con lettera del 29/7/2021 a firma del responsabile del procedimento ----- che presso gli archivi comunali non sussistono pratiche edilizie inerenti all'edificio in esame.

- 7) **descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;**
- L'edificio è composto da un corpo principale rettangolare in muratura di mattoni, distribuito su due piani, coperto con tetto in laterizio a padiglione e zoccolatura di attacco a terra con rivestimento in travertino. Un secondo corpo addossato al primo ma di epoca diversa, successiva, anch'esso distribuito su due piani ed un terzo che si sviluppa tutto su un piano nella parte retrostante. Il tutto distinto al catasto edilizio urbano di Siena, Comune di Sinalunga al Foglio 66 Particella 119 Sub 1 Categoria A/4 Classe 2 Consistenza 8 vani, Rendita euro 433,82, in Via Boito n°96, piano T-1-2;
- A piano terra nel corpo principale vi è localizzato il garage distinto al catasto edilizio urbano di Siena, Comune di Sinalunga al Foglio 66 Particella 119 Sub 2 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 33 mq. Rendita euro 97,15, in Via Boito n°98, piano T;
- Gli interni dell'abitazione versa in uno stato di estrema fatiscenza, le pavimentazioni sono in graniglia e le finestre in legno con vetri di mm. 4. Non sono presenti impianti di riscaldamento ad eccezione di una stufa a legna nella camera. Non è presente corrente elettrica. I locali retrostanti a piano terra dell'edificio principale sono pericolanti e le coperture parzialmente crollate.
- 8) **accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: se i dati indicati in**



**pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene; se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;**

I dati presenti nel pignoramento risultano identificativi del bene ed anche le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi.

- 9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, 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 delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;**

Non necessario

- 10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;**

Le potenzialità urbanistiche ed edilizie dell'area sono meglio definite nell'estratto riportato al punto 3 della presente relazione. Alleghiamo il CDU nell'allegato E) della presente relazione.

- 11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;**

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sinalunga, non risultano depositate pratiche edilizie intestate ai soggetti che sono stati proprietari dell'edificio nel tempo, come meglio descritto nell'allegata risposta del funzionario dell'Area Tecnica del Comune di Sinalunga, -----.

- 12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato -allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di**



**residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;**

Come verificato durante il primo accesso all'edificio l'immobile è attualmente occupato da ----- e ----- senza alcun titolo. L'esecutato ha fornito copia di un preliminare di vendita sottoscritto con la Sig.ra ----- (che non ha avuto esito positivo) non registrato e pertanto non opponibile alla procedura. L'esecutato ha fornito altresì al custode ordinanza del 23/1/18 del Tribunale di Arezzo relativa alla dichiarazione di risoluzione del suddetto preliminare di vendita datato 16/1/16, con obbligo di rilascio dell'immobile. Veniva consegnata anche copia della sentenza n° 161/2020 del Tribunale di Arezzo e relativa al giudizio civile r.g.1237/16.

- 13) alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;**

L'esecutato è separato ed il bene è di sua esclusiva proprietà in virtù, per la quota di 1/2 per atto di trasferimento dei beni da ----- nata a [REDACTED] il [REDACTED], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, per atto di trasferimento di beni in adempimento di accordi assunti in sede di separazione personale fra coniugi, Notaio -----, del 16-01-2013, rep. 91506/32621 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Siena Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il 11-02-2013 al n° 647 del registro generale e al n° 488 del registro particolare.

- 14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);**

L'immobile non risulta occupato dal coniuge e ricordiamo che:

[REDACTED] già proprietario di 1/2 ne è venuto in possesso dell'altra quota di 1/2 rimanente, in virtù di trasferimento dei beni da ----- nata a [REDACTED] il [REDACTED], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, per atto di trasferimento di beni in adempimento di accordi assunti in sede di separazione personale fra coniugi, Notaio -----, del 16-01-2013, rep. 91506/32621 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Siena Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il 11-02-2013 al n° 647 del registro generale e al n° 488 del registro particolare.

- 15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;**





Gli impianti risultano completamente fatiscenti, non è presente corrente elettrica e tutti gli impianti risultano completamente fuori norma e non certificabili. Si stima che per l'adeguamento degli stessi occorrano circa 30.000€.

- 16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicitiva. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);**

Nell'interesse della procedura si ritiene che sia conveniente procedere alla vendita in un unico lotto.

- 17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna. Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;**

- 1. VALUTAZIONE DEI BENI.** Il procedimento utilizzato nella valutazione dei beni da stimare è quello sintetico comparativo consistente nella determinazione del valore degli immobili sulla base dei prezzi riscontrati in transazione di beni con le stesse caratteristiche,



ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, e venduti in condizioni ordinarie di mercato. Tale metodo si basa sulla considerazione che se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato. Il valore finale degli immobili è stato calcolato avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale del bene, nonché di parametri correttivi che tengono conto sia del tipo di costruzione che della presenza di accessori e pertinenze, dell'ubicazione e delle caratteristiche della zona, del contesto ambientale ed economico-sociale, dell'anno di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle finiture e degli impianti tecnologici presenti, della presenza/assenza dei servizi ritenuti essenziali.

ANDAMENTO del Mercato IMMOBILIARE

a) **Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio – OMI (2° semestre 2020 allegato H)**

Le quotazioni di mercato relative alle civili abitazioni con destinazione residenziale nella “microzona catastale” in cui ricade l'immobile, quali risultano dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI hanno rilevato i seguenti valori:



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: SINALUNGA

Fascia/zona: Suburbana/RESIDENZIALE RECENTE - BETTOLLE E GUAZZINO

Codice di zona: E12

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1100	L	2,4	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	460	680	L	1,5	2,1	L
Autorimesse	NORMALE	200	285	L	0,6	0,9	L
Box	NORMALE	235	340	L	0,8	1,2	L
Posti auto coperti	NORMALE	220	305	L	0,7	1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	175	235	L	0,5	0,7	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1350	L	3	4,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale

### b) Fonte Agenzie Immobiliari e borsino immobiliare

Le agenzie immobiliare consultate hanno fornito dati congrui, stante l'attuale crisi del mercato immobiliare, con quelli della banca dati dell'OMI, rilevando che per vendite di immobili aventi posizione urbanistica e consistenza qualitativa simile, i prezzi di mercato sono mediamente compresi tra euro 460,00 €. e 680,00 €. al mq di superficie abitabile.

Per il computo della **superficie commerciale**, attenendosi alla **NORMA ITALIANA UNI 10750** si considera:

- a) La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni (al 100% nel caso di edifici unifamiliari);
- b) Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;



- c) Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc).

Il computo delle superfici coperte viene quindi effettuato con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici accessorie vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 50% dell'autorimessa
- 35% dei balconi e terrazze coperte
- 25% dei balconi e terrazze scoperte
- 20% delle cantine e soffitte
- 15% dei giardini di appartamenti

La valutazione tiene presente che l'edificio risulta attualmente in mediocre stato di manutenzione e con un basso livello di finiture interne. Il sistema di riscaldamento non è esistente e l'impianto elettrico da rifare completamente oltre alla necessità di messa in sicurezza di alcune parti pericolanti della parte di edificio retrostante. Alcuni parti dell'edificio, come il locale caldaia, risultano completamene da ricostruire e vengono di seguito stimate le opere necessarie per il rinnovamento. Considerato ciò, si ritiene di attribuire un valore pari a 650 €/mq.

Considerando lo stato di conservazione dei locali cantina che non risulta essere in buono stato di conservazione e la necessità di rinnovare la centrale termica, si considera una detrazione forfettaria pari a 30.000 €.

<b>Foglio 66 Particella 119 Sub 1 Categoria A/4 Classe 2 Consistenza 8 vani, Rendita euro 433,82, in Via Boito n°96, piano T-1-2;</b>							
<b>N. unità</b>	<b>Suddivisione in relazione alle superfici</b>	<b>sup calpestabile mq.</b>	<b>sup access. Terrazze ecc.</b>	<b>Coeff. D'uso</b>	<b>Superficie convenzionale</b>		<b>Prezzo €/mq.</b>
<b>1</b>	<b>PIANO T</b>						
	<b>Cantina, legnaia e sgombero</b>		<b>93,10</b>	50%	<b>46,55</b>		
	<b>Ingresso</b>		<b>21,83</b>	100%	<b>21,83</b>		
	<b>Totale piano terra</b>				<b>68,38</b>	68,38	
	<b>PIANO 1°</b>						
	<b>Camera 1</b>		<b>16,80</b>	100%	<b>16,80</b>		
	<b>Camera 2</b>		<b>16,87</b>	100%	<b>16,87</b>		
	<b>Camera 3</b>		<b>17,20</b>	100%	<b>17,20</b>		
	<b>Pranzo soggiorno 4</b>		<b>17,24</b>	100%	<b>17,24</b>		
	<b>Cucina</b>		<b>13,45</b>	100%	<b>13,45</b>		
	<b>Bagno Rip</b>		<b>11,73</b>	100%	<b>11,73</b>		
	<b>Totale piano terra</b>				<b>93,29</b>	93,29	
	<b>PIANO 2°</b>						
	<b>Soffitta</b>		<b>19,35</b>	20%	<b>3,87</b>	3,87	



Totale superficie convenzionale					165,54		
<b>Foglio 66 Particella 119 Sub 2 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 33 mq. Rendita euro 97,15, in Via Boito n°98, piano T</b>							
Garage		15,40	50%	7,70	7,70		
					173,24	€ 650,00	€ 112.606,00
<b>Detrazione per opere necessarie per riattivare gli impianti e messa in sicurezza delle parti fatiscenti o pericolanti</b>							<b>-€ 30.000,00</b>
Area di resede		362,31			362,31	€ 30,00	€ 10.869,30
<b>Valore complessivo allo stato dei luoghi</b>							<b>€ 93.475,30</b>
							€ 93.475,30
Riduzione per minori garanzie civilistiche			-10%				<b>-€ 9.347,53</b>
<b>Valore complessivo da riportare in asta</b>							<b>€ 84.127,77</b>

**Dalle analisi eseguite si ritiene che il valore del CESPITE UNICO allo stato attuale per approssimazione sia pari a 84.000,00 €. (Ottantaquattromila/00 euro).**

**Come già citato precedentemente il bene risulta pignorato per la quota dell'intero appartenente ----- e quindi per la quota di 84.000,00 €. (Ottantaquattromila/00 euro)**

- 18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota: verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari; verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente; se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;  
L'immobile è pignolato per l'intera proprietà e non necessità di divisione in natura.
- 19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;  
L'immobile è pignorato per intero.
- 20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione. L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC. Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio: ricerca, raccolta ed esame dei documenti)



**che prescindono dall'accesso all'immobile. Almeno trenta giorni prima dell'accesso con il custode giudiziario, l'esperto: estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili; ricercherà e trasmetterà al custode i recapiti telefonico e di posta elettronica dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile.**

L'immobile sembra non presenti particolari difformità rispetto alla situazione catastale e autorizzativa.

In ossequio a quanto richiesto la presente relazione peritale viene trasmessa a mezzo posta ordinaria o PEC ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti, ai debitori esecutati e al custode giudiziario, e quindi a:

-----  
-----  
-----  
-----

## **CONCLUSIONE**

Il sottoscritto nel rimettere la presente relazione, scritta in 14 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

L'ESPERTO ESTIMATORE

Dott. Arch. Fabio Fiorini

