

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
E.I. 22/2021 R.G.E.

TRIBUNALE DI SIENA

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA ALL'ESECUZIONE
NELL'ESPROPRIAZIONE FORZATA AD ISTANZA DI BANCA CASSA DI
RISPARMIO DI VOLTERRA S.P.A. CONTRO [REDACTED] E
[REDACTED] PRESSO IL TRIBUNALE DI SIENA

Rif. Tribunale di Siena N. R.G.E. 22/2021

Giudice Esecutore: Dott. Flavio Mennella

Data del giuramento: 30/08/2021

Prossima udienza: 13/04/2023

Il sottoscritto Dott. Arch. Raffaele Gambassi, libero professionista con studio a Poggibonsi (SI), via Salceto 87, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siena al n. 141 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Siena, in data 30 agosto 2021 ha sottoscritto il verbale di accettazione dell'incarico e di giuramento a seguito della comunicazione del 17 agosto 2021 da parte del Giudice Esecutore Dott. Mennella Flavio per l'affidamento dell'incarico nell'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto. Successivamente il sottoscritto scaricava dal portale della Cancelleria Telematica la seguente documentazione in versione informatica:

1) verbale di conferimento incarico, contenente il modello delle procedure per le esecuzioni immobiliari con l'elenco dei "Compiti dell'esperto stimatore ai sensi dell'art. 569 c.p.c.";

2) atto di pignoramento immobiliare ex art. 555 c.p.c. da parte di

CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA S.p.A. contro i signori [REDACTED]



██████████ e ██████████ a firma dell'avv.to Chiara Bai,
presso il Tribunale di Siena, notificato a norma di legge in data 03 gennaio
2021;

3) Certificazione Notarile redatta ai sensi dell'art. 567 c.p.c., a firma Dott.
Glen Polesello, notaio in Volterra (PI), in data 1° aprile 2021, sui beni
oggetto di esecuzione immobiliare.

OPERAZIONI PERITALI

In data 23 agosto 2021 l'esperto stimatore si recava all'Agenzia delle
Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Siena e richiedeva le visure, le
planimetrie catastali aggiornate ed effettuava l'ispezione ipotecaria. In
data 17 settembre 2021 e 02 marzo 2023, l'esperto stimatore effettuava
l'accesso agli atti presso il Comune di Monteriggioni (SI) e data 11 ottobre
2021 e 23 febbraio 2023, l'esperto stimatore effettuava l'accesso agli atti
presso il Comune di Siena (SI) per verificare e acquisire copia della
documentazione inerente le pratiche edilizie presentate sugli immobili. In
data 15 febbraio 2022 e 8 marzo 2022, il sottoscritto effettuava i
sopralluoghi nei quali prendeva visione del bene, effettuava le riprese
fotografiche e si eseguivano i rilievi.

INDICE

<i>1-Quesito:verifica conformità descrizioni.....</i>	<i>3</i>
<i>2-Quesito:verifica descrizione del bene.....</i>	<i>7</i>
<i>3-Quesito:elenco trascrizioni pregiudizievoli.....</i>	<i>7</i>
<i>.4-Quesito:vincoli e oneri di natura condominiale.....</i>	<i>12</i>
<i>5-Quesito:presenza di servitù.....</i>	<i>13</i>



6-Quesito:verifica presenza di pendenze	14
7-Quesito:descrizione dell'immobile.....	17
8-Quesito:verifica conformità descrizioni.....	24
9-Quesito: variazioni catastali.....	25
10-Quesito:previsione strumento urbanistico	26
11-Quesito:conformità amministrativa.....	27
12-Quesito:stato di occupazione	31
13-Quesito:presenza di contratto di matrimonio	33
14-Quesito: provvedimento assegnazione al coniuge.....	34
15-Quesito: certificazioni impiantistiche	34
16-Quesito:divisibilità in lotti.....	35
17-Quesito: stima valore di mercato	36
18-Quesito:	43
19-Quesito:determinazione valore diritto pignorato	44
20-Quesito: determinazione valore del terreno	45

RELAZIONE TECNICA: Risposta ai quesiti del Signor Giudice

1-Quesito:

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 procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente 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;

1-Risposta:

In merito alla verifica della certificazione notarile ex art.567 comma 2, c.p.c., si rileva che viene assegnata al signor [REDACTED] la piena proprietà pari all'intero 1/1 dei beni ubicati nel Comune di Siena Catasto Terreni foglio 71 particelle 252 e 718 e catasto fabbricati foglio 71 particella 234 sub.2 (appartamento A/4) e sub.1 (autorimessa C/6). Questo è confermato dall'analisi degli atti di provenienza e quindi corretto, anche se sembrerebbe da come il notaio descrive questo punto il pignoramento sia per la piena proprietà pari a 1/1 a [REDACTED] mentre in realtà la quota pignorata alla piena proprietà pari a 1/2. In realtà si può parlare di un semplice disallineamento delle dichiarazioni, ma sostanzialmente non si rilevano incompletezze significati nella documentazione agli atti.

Si rileva che, alla data della presente perizia, l'esecutato signor [REDACTED]



██████████, stato civile divorziato, risulta deceduto in data ██████████

██████.

Sono costituiti i seguenti lotti:

LOTTO 1 (Beni nel Comune di Monteriggioni)

-**Civile abitazione**, Comune di Monteriggioni (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 89, Particella 57, **Sub. 19**, Cat. A/2, classe 3, consistenza vani 6, consistenza mq. 99, escluse aree scoperte mq. 94, Rendita € 743,70, Via del Pozzo n. 22 Piano 1, per la piena proprietà pari ad 1/2 a carico del signor ██████████

-**Civile abitazione**, Comune di Monteriggioni (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 89, Particella 57, **Sub. 20**, Cat. A/2, classe 2, consistenza vani 3,5 consistenza mq. 89, escluse aree scoperte mq. 84, Rendita € 370,56, Via del Pozzo n. 22 Piano 2, per la piena proprietà pari ad 1/2 a carico del signor ██████████

-**Autorimessa**, Comune di Monteriggioni (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 89, Particella 57, **Sub. 8**, Cat. C/6, classe 7, consistenza mq. 14, Rendita € 67,97, Via del Pozzo n. 24 Piano S1, per la piena proprietà pari ad 1/2 a carico del signor ██████████

-**Deposito**, Comune di Monteriggioni (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 89, Particella 57, **Sub. 11**, Cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 5, Rendita € 8,78, Via del Pozzo n. 24 Piano S1, per la piena proprietà pari ad 1/1 a carico del signor ██████████

Il CTU ritiene che per motivi distributivi e impiantistici i due appartamenti debbano essere parte di un unico lotto.



LOTTO 2 (Beni nel Comune di Siena)

-**Abitazione popolare**, Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 71, Particella 234, **Sub. 2**, Cat. A/4, classe 2, consistenza vani 3, consistenza mq. 47, escluse aree scoperte mq. 47, Rendita € 271,14, Strada di Certosa n. 99/A, Piano T, per la piena proprietà pari ad 1/2 a carico del signor [REDACTED] e per la piena proprietà pari ad 1/2 a carico del signor [REDACTED]

-**Autorimessa**, Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 71, Particella 234, **Sub. 1**, Cat. C/6, classe 6, consistenza mq. 40, Rendita € 204,52, Strada di Certosa n. 99/A, Piano S1, per la piena proprietà pari ad 1/2 a carico del signor [REDACTED] e per la piena proprietà pari ad 1/2 a carico del signor [REDACTED]

Terreni, Comune di Siena, Catasto Terreni:

-Foglio 71, Part. **252**, uliveto, classe 3, superficie mq. 4.100, reddito dominicale € 8,47, reddito agrario € 10,59, per la piena proprietà pari ad 1/2 a carico del signor [REDACTED]

-Foglio 71, Part. **718**, uliveto (porzione AA) e seminativo (porzione AB), superficie mq. 4.420, reddito dominicale € 8,29, reddito agrario € 10,29, per la piena proprietà pari ad 1/2 a carico del signor [REDACTED]

-Foglio 91, Part. **112**, uliveto, classe 4, superficie mq. 10, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01, per la piena proprietà pari ad 1/5 a carico del signor [REDACTED]

-Foglio 91, Part. **117**, seminativo, classe 5, superficie mq. 580, reddito dominicale € 0,36, reddito agrario € 0,60, per la piena proprietà pari ad



1/5 a carico del signor [REDACTED]

-Foglio 91, Part. **124**, seminativo arborato, classe 4, superficie mq. 110, reddito dominicale € 0,14, reddito agrario € 0,17, per la piena proprietà pari ad 1/5 a carico del signor [REDACTED]

-Foglio 91, Part. **125**, seminativo arborato, classe 4, superficie mq. 100, reddito dominicale € 0,13, reddito agrario € 0,14, per la piena proprietà pari ad 1/5 a carico del signor [REDACTED]

-Foglio 91, Part. **162**, seminativo, classe 5, superficie mq. 271, reddito dominicale € 0,17, reddito agrario € 0,28, per la piena proprietà pari ad 1/5 a carico del signor [REDACTED]

La documentazione depositata è stata verificata ed è risultata completa.

2-Quesito:

integrare 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;***

2-Risposta:

LOTTO 1 (Monteriggioni):

LOTTO 2 (Siena):

2.a- Il sottoscritto ha acquisito le planimetrie catastali dell'immobile e le planimetrie dell'ultimo progetto approvato per ciascun bene.

2.b - Il sottoscritto ha acquisito la copia dei titoli di provenienza.

3-Quesito:

redigere 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;

3-Risposta:

LOTTO 1 (Monteriggioni):

LOTTO 2 (Siena):

Da ispezione effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena, si rappresenta le seguenti formalità (vedi allegato "F").

1) IPOTECA GIUDIZIALE DERIVATO DA DECRETO DI CONDANNA AL PAGAMENTO DELL'ASSEGNO DIVORZILE:

Iscrizione reg. gen. n° 2658, reg. part. n° 455 del 20 marzo 2017, autorità emittente TRIBUNALE DI SIENA, Siena (SI), numero di repertorio 1826/2016 del 23 febbraio 2016, a favore della signora Tanturli Carla Maria contro il signor [REDACTED] per l'importo di € 1.400,00= mensili calcolato su un'aspettativa di vita desunta dalla media nazionale di anni 85 a garanzia; viene attribuito il valore di € 250.000,00.

L'ipoteca è a carico dell'esecutato signor [REDACTED] e riguarda la quota della piena proprietà di 1/2 dei seguenti immobili:

-Autorimessa, Comune di Monteriggioni (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 89, Particella 57, Sub. 8, Cat. C6.

-Civile abitazione, Comune di Monteriggioni (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 89, Particella 57, Sub. 19, Cat. A2.



-Civile abitazione, Comune di Monteriggioni (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 89, Particella 57, Sub. 20, Cat. A2.

-Abitazione popolare, Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 71, Particella 234, Sub. 2, Cat. A4.

2) IPOTECA GIUDIZIALE DERIVATO DA DECRETO INGIUNTIVO:

Iscrizione reg. gen. n° 6214, reg. part. n° 1095 del 05 luglio 2017, autorità emittente TRIBUNALE DI SIENA, Siena (SI), numero di repertorio 986/2017 del 24 giugno 2017, a favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.P.A. per Azioni contro il signor [REDACTED] per € 860.000,00= a garanzia di € 690.318,94= in conto capitale.

L'ipoteca è a carico dell'esecutato signor [REDACTED] e riguarda:

1. la quota della piena proprietà di 1/1 dei seguenti immobili:

L'ipoteca riguarda i seguenti immobili:

-Deposito, Comune di Monteriggioni (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 89, Particella 57, Sub. 11, Cat. C2.

2. la quota della piena proprietà di 1/2 dei seguenti immobili:

-Terreno, Comune di Siena (SI), Catasto Terreni, Foglio 71, Particella 252.

-Terreno, Comune di Siena (SI), Catasto Terreni, Foglio 71, Particella 718.

-Autorimessa, Comune di Monteriggioni (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 89, Particella 57, Sub. 8, Cat. C6.

-Civile abitazione, Comune di Monteriggioni (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 89, Particella 57, Sub. 19, Cat. A2.

-Civile abitazione, Comune di Monteriggioni (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 89, Particella 57, Sub. 20, Cat. A2.



-Autorimessa, Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 71, Particella 234, Sub. 1, Cat. C6.

-Abitazione popolare, Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 71, Particella 234, Sub. 2, Cat. A4.

3. la quota della piena proprietà di 1/5 dei seguenti immobili:

-Terreno, Comune di Siena (SI), Catasto Terreni, Foglio 91, Particella 112.

-Terreno, Comune di Siena (SI), Catasto Terreni, Foglio 91, Particella 117.

-Terreno, Comune di Siena (SI), Catasto Terreni, Foglio 91, Particella 124.

-Terreno, Comune di Siena (SI), Catasto Terreni, Foglio 91, Particella 125.

-Terreno, Comune di Siena (SI), Catasto Terreni, Foglio 91, Particella 162.

L'ipoteca riguarda anche altri beni e soggetti non oggetto della presente procedura esecutiva.

3) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE (VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI):

Trascrizione reg. gen. n° 1236, reg. part. n° 830 del 11 febbraio 2021, pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI, Siena (SI), numero di repertorio 2039/2020 del 25 gennaio 2021, a favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. contro i signori [REDACTED] e [REDACTED]

L'atto esecutivo è a carico dell'esecutato signor [REDACTED] e riguarda i seguenti immobili:

1. la quota della piena proprietà di 1/1 dei seguenti immobili:

L'ipoteca riguarda i seguenti immobili:

-Magazzini e locali di deposito, Comune di Monteriggioni (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 89, Particella 57, Sub. 11, Cat. C2.



2. la quota della piena proprietà di 1/2 dei seguenti immobili:

- Terreno, Comune di Siena (SI), Catasto Terreni, Foglio 71, Particella 252.
- Terreno, Comune di Siena (SI), Catasto Terreni, Foglio 71, Particella 718.
- Autorimessa, Comune di Monteriggioni (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 89, Particella 57, Sub. 8, Cat. C6.
- Civile abitazione, Comune di Monteriggioni (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 89, Particella 57, Sub. 19, Cat. A2.
- Civile abitazione, Comune di Monteriggioni (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 89, Particella 57, Sub. 20, Cat. A2.
- Autorimessa, Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 71, Particella 234, Sub. 1, Cat. C6.
- Abitazione popolare, Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 71, Particella 234, Sub. 2, Cat. A4.

3. la quota della piena proprietà di 1/5 dei seguenti immobili:

- Terreno, Comune di Siena (SI), Catasto Terreni, Foglio 91, Particella 112.
- Terreno, Comune di Siena (SI), Catasto Terreni, Foglio 91, Particella 117.
- Terreno, Comune di Siena (SI), Catasto Terreni, Foglio 91, Particella 124.
- Terreno, Comune di Siena (SI), Catasto Terreni, Foglio 91, Particella 125.
- Terreno, Comune di Siena (SI), Catasto Terreni, Foglio 91, Particella 162.

L'atto esecutivo è a carico dell'esecutato signor [REDACTED] per i seguenti immobili:

4. la quota della piena proprietà di 1/2 dei seguenti immobili:

- Autorimessa, Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 71, Particella 234, Sub. 1, Cat. C6.



-Abitazione popolare, Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 71,
Particella 234, Sub. 2, Cat. A4.

LOTTO 1 (Monteriggioni):

L'edificio si trova in area vincolata ai sensi art.143 del D.Lgs. 42/2004 -
Art. 136. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico con Decreto
Ministeriale del 04-02-1966 (G.U. 04-03-1966, n. 56)

LOTTO 2 (Siena):

L'edificio ed i terreni si trovano su area vincolata ai sensi art.143 del D.Lgs.
42/2004 - Art. 136. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico con
Decreto Ministeriale del 29-10-1965 (G.U. 14-01-1966, n. 10)

4-Quesito:

Riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì 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;

4-Risposta:

LOTTO 1 (Monteriggioni):

Gli immobili fanno parte del condominio "Del Pozzo 22/24 Della Repubblica 37/39" il cui amministratore signor Daviddi Maurizio dello Studio Punto Immobiliare di Siena (SI) ha rilasciato in data 13/03/2023 al sottoscritto esperto stimatore una certificazione (*vedi allegato N*) da cui risulta che:



- a) la caratura millesimale complessiva dei beni oggetto di perizia è pari a:
- Unità immobiliare: cod. 2/A10 per la proprietà generale di 1/2 Eredi ██████████ **70,74/1000**
- b) Che alla data del 31/12/2022, **la quota esigibile di spettanza della proprietà pari a 1/2 intestato a Eredi ██████████ è pari a €255,96** per regolarizzare la posizione verso il condominio dell'esercizio ordinario "2022";
- c) Che alla data del 31/12/2022, **la quota esigibile di spettanza della proprietà pari a 1/2 intestato a Eredi ██████████ è pari a €3.679,17** per regolarizzare la posizione verso il condominio dell'esercizio straordinario "Lavori di rifacimento muro".

LOTTO 2 (Siena):

Il fabbricato è unifamiliare, non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

5-Quesito:

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;

5-Risposta:

LOTTO 1 (Monteriggioni):

Non risultano diritti demaniali sugli immobili oggetto della perizia.

Per quanto riguarda gli usi civici, il bene risulta in una zona con istruttoria



di accertamento non eseguita.

Gli immobili non risultano gravati da censo, livello o usi civici.

LOTTO 2 (Siena):

Non risultano diritti demaniali sugli immobili oggetto della perizia.

Per quanto riguarda gli usi civici, il bene risulta in una zona con assenza accertata di usi civici.

6-Quesito:

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; 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;

6-Risposta:

Esistono le seguenti formalità i cui costi di cancellazione ammontano a: ipoteca giudiziale per pagamento assegno divorzile, € 1.344,00; ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo, € 3.545,59; verbale di pignoramento, € 294,00. Non risultano pendenze di cause relative a domande trascritte.



Non esistono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato. Non esistono atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubatura. Non esistono altri pesi o limitazioni d'uso.

LOTTO 1 (Monteriggioni):

Esistono difformità tra lo stato accatastato e lo stato reale di seguito elencate (vedi allegato "J"):

Appartamento sub. 19 (piano primo):

maggiore spessore della parete in corrispondenza del pianerottolo nei pressi della porta di accesso;

- allungamento del vano ingresso;
- presenza di un pilastro/cavedio nello studio;

lievi difformità nella rappresentazione delle aperture murarie.

- Appartamento sub. 20 (piano secondo sottotetto):
- diverso spessore delle pareti del vano scala di accesso al piano;
- spostamento finestra fronte principale;
- diversa valutazione nella rappresentazione delle due terrazze a tasca.

Garage (piano seminterrato):

- diversa posizione della parete a confine col disimpegno a comune;
- rappresentazione della porta autoveicoli di maggiore ampiezza. Maggiore spessore della parete che confina con lo scannafosso.
- Garage (piano seminterrato):
- diversa posizione della parete a confine col disimpegno a comune.



- Buona parte delle suddette difformità non incidono sulla consistenza catastale, ma è comunque richiesto l'aggiornamento catastale (vedi modalità nel successivo quesito 9).

Esistono difformità tra lo stato urbanistico depositato e lo stato reale di seguito elencate (vedi allegato "I"):

Appartamento sub. 19 (piano primo):

maggiore spessore della parete in corrispondenza del pianerottolo nei pressi della porta di accesso;

accorciamento della larghezza del vano ingresso;

presenza di un pilastro/cavedio nello studio;

leggero spostamento delle pareti dello studio;

lievi difformità nella rappresentazione delle aperture murarie.

Appartamento sub. 20 (piano secondo sottotetto):

diverso spessore delle pareti del vano scala di accesso al piano;

spostamento finestra fronte principale;

assenza di cavedio nel w.c.;

chiusura con parete della parte più bassa;

diversa valutazione nella rappresentazione delle due terrazze a tasca.

Garage (piano seminterrato):

presenza di un cavedio nella parete a confine col disimpegno a comune;

rappresentazione della porta autoveicoli di maggiore ampiezza. Maggiore spessore della parete che confina con lo scannafosso.

Garage (piano seminterrato):

diversa posizione della parete a confine col disimpegno a comune.



Le difformità rilevate non incidono sulla consistenza urbanistica, ma le difformità vanno sanate con pratica edilizia (vedi modalità nel successivo quesito 9).

LOTTO 2 (Siena):

Esistono difformità tra lo stato accatastato e lo stato reale di seguito elencate (vedi allegato “J”):

Appartamento (piano terra):

Modeste difformità nella rappresentazione delle aperture esterne;

Modesto spostamento del tramezzo divisorio del bagno.

Le suddette difformità non incidono sulla consistenza catastale, ma è comunque richiesto l’aggiornamento catastale (vedi modalità nel successivo *quesito 9*).

Esistono difformità tra lo stato urbanistico depositato e lo stato reale di seguito elencate (*vedi allegato “I”*):

Appartamento (piano terra):

Modeste difformità nella rappresentazione delle aperture esterne;

Modesto spostamento del tramezzo divisorio del bagno.

Le difformità rilevate non incidono sulla consistenza urbanistica, ma le difformità vanno sanate con pratica edilizia (vedi modalità nel successivo *quesito 9*).

7-Quesito:

descrive 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. 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.). Specifichi 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.;

7-Risposta:

LOTTO 1 (Monteriggioni):

Edificio residenziale ubicato in Via del Pozzo n.24, Monteriggioni (SI), Provincia di Siena (SI) che si sviluppa su piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano soffitta. L'immobile è ubicato a nord - ovest della città di Siena ad una distanza di circa 1,5 km dallo svincolo Siena Acqua Calda della Tangenziale ovest di Siena; dallo svincolo si procede in direzione est verso Via Banchi; poi verso sud si prende Via Dante in direzione di Strada del Petriccio e Belriguardo; si svolta a destra e si prende la Strada del Petriccio e Belriguardo; si continua su Via cassia Nord e poi si svolta a destra verso via del Pozzo, al civico n° 22 è situato l'immobile oggetto di perizia.

La zona si caratterizza per la presenza di fabbriche e edifici plurifamiliari edificati nei primi anni '70. Dalla strada si accede alla proprietà mediante un cancello in metallo con colonne in muratura. L'immobile è circondato



su due lati (fronti sud e ovest) da un resede a comune e si accede mediante un vialetto sia all'accesso in corrispondenza del piano terra rialzato; sul fronte nord è presente un altro vialetto per l'accesso al garage al piano seminterrato. L'edificio ha struttura in travi e pilastri in cemento armato, con facciate rivestite con mattoni rossi; la copertura è a doppia falda inclinata.

Abitazione (sub. 19 piano primo)

Si accede all'appartamento tramite portoncino esclusivo al piano terra e vano scale esclusivo per i due appartamenti sub. 19 e 20.

Al piano primo troviamo una porta a metà pianerottolo che consente l'accesso ad un disimpegno e alla seconda rampa di scale. Si entra in corrispondenza di un disimpegno che divide la zona della cucina da quella del salotto (entrambi dotati di portafinestra per accedere a due terrazze). Dal disimpegno della zona giorno si accede al corridoio zona notte che distribuisce le due camere, collocate all'estremità, il bagno e il piccolo studio. La camera verso nord ha la possibilità di accesso ad una terrazza esclusiva. Il pavimento è in parte in piastrelle di ceramica stile alveare e in parte a piastrelle rettangolari.

Pareti e soffitti sono intonacati; la tinteggiatura è color bianco e beige di varie tonalità.

Le superfici calpestabili sono (vedi allegato "B"):

superficie utile complessiva circa mq 80,49;

superficie accessoria circa mq 15,99 (terrazzi);

La superficie commerciale complessiva è pari a circa mq. 100,90.



Abitazione (sub. 20 piano secondo sottotetto)

Dal disimpegno si accede al vano scale interno che collega il piano primo al piano secondo sottotetto: in quest'ultimo si trovano una cucina con terrazza a tasca e un bagno (dotato di lavandino, vaso, bidet e doccia a pavimento e scaldabagno a muro) e un unico ambiente aperto dedicato a soggiorno e camera con seconda terrazza a tasca.

Al piano primo e secondo sottotetto le pareti sono tutte intonacate ad eccezione dei bagni e della cucina al piano primo dove le pareti sono rivestite da piastrelle di vario colore. I pavimenti sono in piastrelle di gres. Gli infissi esterni sono in legno ammordensato con contro infisso esterno in alluminio e serrande in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato impiallacciato legno con imbotte in legno. Gli appartamenti sono dotati di impianto elettrico sottotraccia con frutti di media qualità. L'impianto di riscaldamento è unico per entrambi gli appartamenti ed è a caldaia a gas (ubicato sul terrazzo del piano primo) e radiatori in alluminio. Lo stato di manutenzione è sufficiente. Gli appartamenti sono oggetto di procedura esecutiva a carico del signor [REDACTED] per la piena proprietà di 1/2.

Le superfici calpestabili sono (vedi allegato "B"):

superficie utile complessiva circa mq 51,64;

superficie accessoria circa mq 13,27 (terrazzi e sottotetti);

La superficie commerciale complessiva è pari a circa mq. 62,46.

Autorimessa (Sub. 8)

l'autorimessa si trova all'interno del fabbricato ed ha un accesso veicolare



esterno mediante il vialetto laterale ed una porta pedonale interna per l'accesso diretto dal corridoio a comune. l'autorimessa è un unico vano di altezza utile interna circa mt. 2,75; è presente un solaio tipo soppalco ad h circa mt. 1,86 ad uso deposito. la porta veicolare è metallica del tipo basculante; il pavimento è in piastrelle di klinker colore marrone. soffitto e pareti sono intonacati e tinteggiati color bianco. il garage è dotato di impianto elettrico. lo stato di manutenzione è sufficiente. l'autorimessa è oggetto di procedura esecutiva a carico del signor [REDACTED] per la piena proprietà di 1/2.

superficie autorimessa circa mq 12,59;

La superficie commerciale complessiva è pari a circa mq. 7,59.

Locale accessorio Cantina (Sub. 11)

Dal vano scale interne all'edificio è possibile accedere al piano primo sottostrada alla cantina. Nel vano, che si presenta rettangolare, è presente un'autoclave con deposito dell'acqua. È presente una piccola finestra alta sul lato del vialetto pedonale al piano terreno. Il pavimento è in piastrelle di klinker colore marrone. Soffitto e pareti sono intonacate e tinteggiate color bianco, tranne la parete con la finestrina che è lasciata al grezzo. Il garage è dotato di impianto elettrico. Lo stato di manutenzione è sufficiente. Il locale accessorio è oggetto di procedura esecutiva a carico del signor [REDACTED] per la piena intera proprietà di 1/1.

Le superfici calpestabili sono (vedi allegato "B"):

superficie cantina circa mq 4,82.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa mq. 1,11.

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
E.I. 22/2021 R.G.E.

L'edificio presenta altezze utili interne leggermente diverse, ma assimilabili tra loro (vedi allegato "B"). Il piano primo presenta un'altezza di circa mt. 2.80 m; il piano secondo sottotetto presenta altezze molto variabili in funzione delle variazioni di copertura: altezza minima di 1.26 m e massima di 2.84 m. L'edificio si sviluppa nella direzione est - ovest e le condizioni di manutenzione sono sufficienti.

Catastalmente l'immobile è ubicato in Via del Pozzo, piano seminterrato /primo/secondo, foglio 89 particella 57 subalterno 19 (abitazione) e 20 (soggiorno mansardato), il subalterno 11 (cantina) e il subalterno 8 (garage).

Al momento del sopralluogo gli immobili risultano occupati dall'ex-coniuge dell'esecutato, signora Tanturli Carla Maria, nonché comproprietaria al 50% dell'appartamento e del garage.

LOTTO 2 (Siena):

Dalla strada statale Senese Aretina, ad altezza Due Ponti, si prende la strada del Linaiole e poi strada di Certosa e circa dopo 2,6 km dal bivio della statale si giunge al numero civico Strada di Certosa n. 99A. Il contesto è quello tipico dei territori agricoli intorno la città di Siena. Si tratta di un piccolo edificio a due livelli, di origine agricola poi diventato civile abitazione tramite sanatoria edilizia. La struttura portante è in cemento armato intelaiato a vista con tamponamenti a mattoni faccia vista; il tetto è a capanna con manto in tegole e coppi. Al piano terra è ubicato l'appartamento e al piano seminterrato l'autorimessa.

Appartamento (Sub. 2)



È un piccolo appartamento su un unico piano, distribuito in soggiorno-cucina-pranzo, camera, bagno (dotato di lavandino, vaso, bidet e doccia a pavimento, scaldabagno) e disimpegno. Il pavimento è in piastrelle di ceramica, il bagno è rivestito in piastrelle, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati color bianco. Infissi in legno, con persiane ed inferriate. È presente l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in alluminio. Porte interne in legno tamburato impiallacciato legno. È presente sul lato a sud una struttura precaria in adiacenza al fabbricato, priva di valore architettonico senza fondazioni e quindi priva di valore urbanistico. Lo stato di manutenzione è sufficiente.

Al momento del sopralluogo il bene risulta occupato dall'esecutato signor [REDACTED] che, come dichiarato in sede di accesso, lo utilizza come seconda casa. Il bene risulta inoltre oggetto di contratto di affitto, in corso di validità, in favore [REDACTED]. L'appartamento è oggetto di procedura esecutiva a carico del signor [REDACTED] per la piena proprietà di 1/2.

Autorimessa (Sub. 1)

L'autorimessa si trova all'interno del fabbricato ed ha un accesso veicolare esterno mediante il vialetto laterale all'edificio, ascendere di quota. L'autorimessa è un unico vano di altezza utile interna circa mt. 2,78. La porta veicolare è metallica del tipo basculante; il pavimento è a battuta di cemento. Soffitto e pareti sono al grezzo. Il garage è dotato di impianto elettrico. Lo stato di manutenzione è insufficiente, con parti del soffitto deteriorati.



Al momento del sopralluogo il bene risulta occupato dall'esecutato signor [REDACTED]. L'autorimessa è oggetto di procedura esecutiva a carico del signor [REDACTED] per la piena proprietà di 1/2.

Terreni (Foglio 71, part. 252 e part. 718)

Si tratta di terreni posti all'intorno dell'edificio residenziale. Nei pressi dell'edificio, a valle della strada di accesso dalla strada, sono presenti alcune strutture precarie usate come magazzino, rimessa e ricovero cani, costruite in legno e bandoni di lamiera, senza fondazioni e quindi prive di valore urbanistico. I terreni sono in buona parte a oliveto, con aree a seminativo ed alberi da frutto. Lo stato di manutenzione è sufficiente. I terreni sono occupati dal signor [REDACTED] in forza di un contratto di affitto in corso di validità. I terreni sono oggetto di procedura esecutiva a carico del signor [REDACTED] per la piena proprietà di 1/2.

Terreni (Foglio 91, part. 112, 117, 124, 125 e 162)

Si tratta di spezzoni di terreno che si configurano sostanzialmente come viabilità rurale a servizio dei vari appezzamenti di terreno posti all'intorno. Di fatto si tratta di viabilità a comune con altri, con presenza di alcuni olivi, noci, ciliegi e piante varie. I terreni non sono occupati.

I terreni sono oggetto di procedura esecutiva a carico del signor [REDACTED] per la piena proprietà di 1/5.

8-Quesito:

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

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
E.I. 22/2021 R.G.E.

***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;***

8-Risposta:

LOTTO 1 (Monteriggioni):

I dati indicati in pignoramento consentono l'identificazione univoca dei beni.

LOTTO 2 (Siena):

I dati indicati in pignoramento consentono l'identificazione univoca dei beni.

9-Quesito:

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; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;

9-Risposta:

LOTTO 1 (Monteriggioni):

Sono state trovate alcune difformità non sostanziali tra lo stato rappresentato al catasto e lo stato reale, come meglio descritto nella risposta al quesito 6.

Le difformità rilevate (*vedi allegato "J"*) devono essere comunque corrette ai sensi dell'art. 19 comma 4 del D. Legge 78 del 31 maggio 2010 per



ottenere la conformità catastale degli immobili, mediante presentazione dei DOCFA. Pertanto:

i costi per le correzioni ammontano a:

Costi tecnici: € 1.200,00 x 4 unità = € 4.800,00 compreso Cassa e IVA.

Diritti catastali= € 200,00

TOTALE € 5.000,00 (a) (vedi all. "O" pag. 19).

LOTTO 2 (Siena):

Sono state trovate alcune difformità non sostanziali tra lo stato rappresentato al catasto e lo stato reale, come meglio descritto nella risposta al quesito 6.

Le difformità rilevate (vedi allegato "J") devono essere comunque corrette ai sensi dell'art. 19 comma 4 del D. Legge 78 del 31 maggio 2010 per ottenere la conformità catastale degli immobili, mediante presentazione dei DOCFA. Pertanto:

i costi per le correzioni ammontano a:

Costi tecnici: € 1.600,00 x 1 unità = € 1.600,00 compreso Cassa e IVA.

Diritti catastali= € 50,00

TOTALE € 1.650,00 (a) (vedi all. "O" pag. 19).

10-Quesito:

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

10-Risposta:

LOTTO 1 (Monteriggioni):

Con Delibera di Giunta Comunale n.94 del 7/7/2020, esecutiva ai sensi di legge, è stato dato avvio al procedimento di formazione del nuovo Piano



Strutturale e del primo Piano Operativo secondo quanto previsto dalla L.R. 65/2014 e dalla L.R. 10/2010. Pertanto si fa riferimento alla normativa indicata nel Regolamento urbanistico; l'area ricade all'interno del perimetro dei Centri Abitati Fornacelle-San Martino-Montarioso e l'uso e disegno sono ricadenti "Tessuti consolidati omogenei o con edilizia ad omogeneità limitata" del suo. In particolare si trova all'interno del Sub-sistema ambientale CSI-colline del sistema insediativo Cassia-Chiantigiana. L'edificio fa parte dei tessuti consolidati omogenei (art. 29 delle NTA) con destinazione residenziale, direzionale, commerciale di vicinato, turistico ricettiva. Sostanzialmente, per le caratteristiche dell'edificio che contiene i beni oggetto di perizia, non sono consentiti aumenti volumetrici.

LOTTO 2 (Siena):

I beni ricadono in Zona territoriale omogenea E (agricola), sistema delle Crete dell'Arbia (PAE4), Parco del Buongoverno (VP2). L'art. 91 delle NTA del Piano Operativo approvato indica nella preservazione della tessitura agraria, nel recupero dei valori paesaggistici e nella salvaguardia del contesto agricolo e dello sviluppo dell'agricoltura amatoriale i possibili interventi realizzabili. Non è prevista alcuna possibilità di ampliamenti volumetrici o di nuove edificazioni.

Per il lotto 2 il CTU ha acquisito il Certificato di destinazione urbanistica sui terreni oggetto di perizia.

11-Quesito:

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;

Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo Giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalienti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;

11-Risposta:

LOTTO 1 (Monteriggioni):

L'edificio di cui fanno parte i beni oggetto di perizia è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi.

- 1) Permesso di Costruire n. 72 del 26 novembre 1974**, intestato a [REDACTED] (richiesta prot. 2990 del 17 maggio 1973), per "Costruzione di un fabbricato a civile abitazione", progetto arch. Mario Seri, inizio lavori il 06 maggio 1976.
- 2) Concessione Edilizia n. 31 del 30 novembre 1977**, pratica edilizia n. 126/1977, intestato a [REDACTED] (richiesta del 10 maggio 1977), per "Variante (in corso d'opera al PdC n. 72/1974) a fabbricato di civile abitazione" Costruzione di un fabbricato a civile abitazione",



progetto arch. Mario Seri.

- 3) **Concessione Edilizia n. 66 del 16 maggio 1978**, pratica edilizia n. 195/1978, intestato a [REDACTED] (richiesta del 10 maggio 1977), per “Variante (in corso d’opera al PdC n. 72/1974) in corso d’opera a fabbricato di civile abitazione” Costruzione di un fabbricato a civile abitazione”, progetto arch. Mario Seri, fine lavori il 30 giugno 1978.
- 4) **Permesso di abitabilità del 27 luglio 1978**, pratica edilizia n. 195/1978, intestato a [REDACTED], [REDACTED].
- 5) **Concessione Edilizia in sanatoria n. B/162, pratica condono n. 190, protocollo n. 2826/95**, domanda di condono del 01 marzo 1996, intestataria signor [REDACTED] per “Cambio di destinazione d’uso, con opere, a civile abitazione del piano sottotetto, via del Pozzo, loc. San Martino”, a firma del geom. Massimo Pagliai.

Dall’analisi tra lo stato depositato presso l’U.T.C. del Comune di Monteriggioni e lo stato reale, le difformità riscontrate non sono sostanziali, né in contrasto con le vigenti normative urbanistiche e possono essere quindi regolarizzate tramite:

1. Richiesta di SCIA per Accertamento di Conformità in Sanatoria (art. 209 L.R. 65/2014), previo pagamento delle seguenti spese IVA compresa:

a) Sanzione amministrativa pari a € 1.000,00



- | | |
|---|------------|
| b) Diritti di istruttoria (anno 2021) per ACS | € 300,00 |
| c) Spese tecniche | € 1.800,00 |

TOTALE € 3.100,00 (b+c+d) (vedi allegato "O" pag. 15).

LOTTO 2 (Siena):

- 1) Concessione Edilizia n. 117 del 19 dicembre 1979**, pratica edilizia n. 6036/1978, intestata a [REDACTED] e [REDACTED] (richiesta del 15 marzo 1978), per "Costruzione di un accessorio agricolo in località Certosa", progetto geom. Mario Curci.
- 2) Concessione Edilizia in sanatoria n. 21363/S-1995 del 03 ottobre 1995**, intestata a [REDACTED] (richiesta protocollo n. 40973 del 30 settembre 1986), per "Realizzazione di una rimessa al paino seminterrato e cambio di destinazione d'uso dei locali soprastanti a civile abitazione in località Certosa", tecnico geom. Andrea Cartocci, con contestuale rilascio del certificato di agibilità per l'autorimessa e certificato di abitabilità per l'appartamento.
- 3) D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) n. 40527 del 26 luglio 2006**, intestata a [REDACTED] (richiesta protocollo n. 36404 del 25 luglio 2005), per manutenzione ordinaria del tetto e spostamento a valle della fossa biologica di edificio di civile abitazione, in strada di Certosa, tecnico geom. Andrea Cartocci.
- 4) S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) n. 61698 del 2012**, intestata a [REDACTED] (richiesta protocollo n. 25212 del 01 giugno 2012), per "Verifica e messa a norma dello scarico non recapitante in fognatura pubblica", tecnico geom. Andrea



Cartocci.

Non risulterebbe agli atti l'autorizzazione allo scarico fuori fognatura che doveva essere richiesta e ottenuta alla fine dei lavori.

Dall'analisi tra lo stato depositato presso l'U.T.C. del Comune di Siena e lo stato reale, le difformità riscontrate non sono sostanziali, né in contrasto con le vigenti normative urbanistiche e possono essere quindi regolarizzate tramite:

1. Richiesta di SCIA per Accertamento di Conformità in Sanatoria (art. 209 L.R. 65/2014), previo pagamento delle seguenti spese IVA compresa:

a. Sanzione amministrativa pari a	€ 1.000,00
b. Diritti di istruttoria (anno 2021) per ACS	€ 200,00
c. Spese tecniche	€ 1.200,00

TOTALE € 2.400,00 (b+c+d) (vedi allegato "O" pag. 15).

12-Quesito:

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;

12-Risposta:

LOTTO 1 (Monteriggioni):

Al momento dei rilievi svolti (08 marzo 2022), l'immobile risulta occupato dalla ex coniuge del soggetto esecutato, [REDACTED]. La signora [REDACTED] è comproprietaria al 50% dei due appartamenti e del garage e risulta usufruttuaria a vita della rimanente parte del 50%.

Il giusto prezzo della locazione astrattamente ritraibile per il godimento della proprietà di 1/1 è pari a € 13.884,98 (giusto prezzo rivalutato annuo) e per la quota dell'esecutato di 1/4 pari a € 3.471,25/anno ovvero € 289,27/mese (*vedi allegato "P"*).

LOTTO 2 (Siena):

Al momento dei rilievi svolti (15 febbraio 2022) l'immobile risulta occupato dal signor [REDACTED] proprietario per la piena proprietà pari a 1/1, di cui risulta pignorata la quota della piena proprietà pari a 1/2. Sui beni del lotto 2 sono presenti i seguenti contratti di affitto.

- 1) Contratto di affitto di fondo rustico sui terreni Foglio 71, Particelle



252 e 718 a favore del signor [REDACTED] da parte del signor [REDACTED] per la sua quota di proprietà pari al 50%. Il contratto è valido fino al 13 febbraio 2025. Il canone è stabilito in € 1.000,00 complessive, pari ad € 200,00/annui.

- 2) Contratto di locazione ad uso abitativo per il bene Foglio 71, Particella 234, Sub. 1 a favore della signora Brugnone Teresa da parte dei signori [REDACTED] e [REDACTED]. Il contratto ha decorrenza 01 maggio 2019 e scadenza 30 aprile 2023, rinnovabile di anni 4, salvo disdetta. Il canone è stabilito in € 2.400,00/annui, pari ad € 200,00/mese.

Il giusto prezzo della locazione astrattamente ritraibile per il godimento della proprietà di 1/1 è pari a € 7.224,34 (giusto prezzo rivalutato annuo) e per la quota dell'esecutato di 1/4 pari a € 1.806,09/anno ovvero € 150,51/mese (*vedi allegato "P"*).

13-Quesito:

alleghi, 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;

13-Risposta:

LOTTO 1 (Monteriggioni):

LOTTO 2 (Siena):

Si allega estratto per riassunto degli atti di matrimonio (*vedi allegato*



“M”).

14-Quesito:

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);

14 – Risposta:

LOTTO 1 (Monteriggioni):

LOTTO 2 (Siena):

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato.

15-Quesito:

precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);

15 - Risposta:

LOTTO 1 (Monteriggioni):

Le abitazioni e gli accessori sono dotati di impianti adeguati all'epoca della costruzione; sono datati ma funzionanti. Non si ravvede la necessità di specifici interventi di aggiornamento ma sicuramente nell'ambito di una ristrutturazione questi saranno rifatti seguendo le attuali normative. I due appartamenti non sono dotati di Certificazione Energetica A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica). Pertanto il sottoscritto ha redatto i due A.P.E. che si allegano (*vedi allegato "K"*).

LOTTO 2 (Siena):

L'abitazione e il garage sono dotati di impianti adeguati all'epoca della costruzione; sono datati ma funzionanti. Non si ravvede la necessità di specifici interventi di aggiornamento ma sicuramente nell'ambito di una



ristrutturazione questi saranno rifatti seguendo le attuali normative.
L'appartamento è dotato di Certificazione Energetica A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), redatto dal geom. Andrea Cartocci in data 23 dicembre 2016 in corso di validità e che pertanto il sottoscritto allega (*vedi allegato "K"*).

16-Quesito:

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 esplicativa. 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.);

16-Risposta:

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono stati suddivisi in due lotti, in base all'ubicazione e al Comune di appartenenza.

LOTTO 1 (Monteriggioni):

I 4 beni che costituiscono il lotto 1 non sono divisibili in quanto costruiti per una sola unità abitativa dotata di garage e deposito; la suddivisione dell'originaria distribuzione (abitazione al piano primo con sottotetto) in due abitazioni con sanatoria edilizia non sposta i termini fondamentali



dell'unicità del compendio.

LOTTO 2 (Siena):

L'abitazione e il garage sono ubicati all'interno di un terreno che li circonda sui 4 lati e pertanto costituiscono di fatto un unico corpo immobiliare. I 5 appezzamenti di terreno (Foglio 91) sono stati inclusi nella parte predominante del compendio (Foglio 71), anche per dimensioni e valori che non potrebbero giustificare un lotto a se stante.

17-Quesito:

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;

17-Risposta:

LOTTO 1 (Monteriggioni):

Premessa. Il bene oggetto di perizia (denominato "subject") è ubicato nel Comune di Monteriggioni (SI), via del Pozzo n° 22 ed è costituito da un appartamento distribuito su due livelli oltre garage e cantina al piano seminterrato.

Per la valutazione di un immobile ci si basa sul criterio di mercato/comparazione che restituisce il valore di mercato comparando l'immobile con prezzi riscontrabili sul mercato. È stato possibile rintracciare n. 2 immobili analoghi recentemente compravenduti (identificati con C.A e C.B) nella stessa zona del subject e su questi è stata basata la procedura di comparazione mediante il sistema MCA (Market Comparison Approach) che, attraverso i cosiddetti "aggiustamenti", trasforma virtualmente i beni analoghi compravenduti nel nostro immobile (S=Subject) e ne adegua i relativi prezzi. I risultati oggettivi ottenuti sono stati poi confrontati con i parametri statistici del bollettino OMI (Osservatorio Mobiliare Italiano), dei borsini immobiliari locali e dei portali di annunci per compravendite immobiliari, con il solo scopo di inquadrare i valori oggettivi ottenuti nel mercato immobiliare in generale.



Comparabile A. Si tratta di un appartamento di civile abitazione al piano secondo composto di ingresso, cucina, tre vani, due bagni e due terrazzi con annessa, quale pertinenza esclusiva, autorimessa al piano terreno, ubicata nell'analoga zona territoriale del subject (E3/Suburbana/SAN MARTINO - TOGNAZZA E BRACCIO), in via della Costituzione n.7 in Monteriggioni (SI) (vedi allegato "O" pag. 22).

Comparabile B. Si tratta di Appartamento per civile abitazione al piano primo composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni, e due terrazze allo stesso livello, con annessi (quali pertinenze esclusive) cantina posta al piano seminterrato, nonché garage con servizio igienico e ripostiglio allo stesso piano primo sottostrada, ubicata nell'analoga zona territoriale del subject (E3/Suburbana/SAN MARTINO - TOGNAZZA E BRACCIO), in via del Pozzo n.158 in Monteriggioni (SI) (vedi allegato "O" pag. 23). Si considerano quindi, come inquadramento indicativo dei risultati derivati dall'elaborazione dei dati dei comparabili:

-i dati estratti dall'O.M.I. (Osservatorio Mobiliare Italiano) dell'Agenzia del Territorio: l'O.M.I. indica per la zona in oggetto (Comune di Monteriggioni (SI), E3/Suburbana/SAN MARTINO - TOGNAZZA E BRACCIO, per il semestre 1-2022, i seguenti valori: valori compresi tra € 1.600,00 ed € 2.400,00 per abitazioni civili e valori compresi tra € 485,00 ed € 690,00 per autorimesse, a mq di superficie lorda commerciale. Gli studi sull'andamento di mercato del sito www.immobiliare.it e simili, che rileva un mercato in lieve rivalutazione (+6,75% in un anno) per la zona



suburbana di Monteriggioni per le offerte dirette sul mercato di immobili di beni con caratteristiche analoghe a quello in oggetto.

Per la stima si fa riferimento alla superficie lorda, cioè la superficie compresa dentro il perimetro esterno del fabbricato, in quanto assimilata alla superficie commerciale delle normali compravendite per quella zona.

Comune di Monteriggioni (SI) – Foglio 89, Particella 57, Sub.19 (appartamento al piano primo), sub. 20 (appartamento al piano secondo), sub.8 (autorimessa) per la piena proprietà pari a 1/2 a carico del signor [REDACTED] e sub.11 (cantina) per la piena proprietà pari a 1/1 a carico del signor [REDACTED].

Elementi positivi per la stima:

- 1) ubicazione: posizione in zona di pregio immobiliare, che di fatto rientra a pieno titolo nei dintorni di pregio della città di Siena
- 2) tipologia edilizia: appartamenti e accessori in piccolo condominio in linea
- 3) esposizione, luminosità e assenza di viabilità a traffico intenso
- 4) adiacenza a area a verde pubblico
- 5) dotazione di autorimessa e cantina

Elementi negativi per la stima:

- 1) proprietà frazionata
- 2) assenza di ascensore
- 3) stato sufficiente di manutenzione
- 4) muri esterni non efficienti termicamente
- 5) infissi poco performanti di vecchia realizzazione

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
E.I. 22/2021 R.G.E.

6) impianto di riscaldamento unico per i due appartamenti.

Fatte tutte le valutazioni, come da allegato “Procedura per la determinazione del valore di mercato dell’immobile” (*vedi allegato “O”*), il valore di stima dei beni oggetto di perizia è (base d’asta):

TOTALE VALORE DI MERCATO IMMOBILE (BASE D’ASTA) DEL LOTTO 1:
= € 110.267,00
(centodiecimiladuecentosessantasettevirgolazerozero)

LOTTO 2 (Siena):

Premessa. Il bene oggetto di perizia (denominato "subject") è ubicato nel Comune di Siena (SI), strada di Certosa n° 99A ed è costituito da un appartamento al piano terra con sottostante autorimessa e terreno circostante.

Per la valutazione di un immobile ci si basa sul criterio di mercato/comparazione che restituisce il valore di mercato comparando l’immobile con prezzi riscontrabili sul mercato. È stato possibile rintracciare n. 2 immobili analoghi recentemente compravenduti (identificati con C.A e C.B) nella stessa zona del subject e su questi è stata basata la procedura di comparazione mediante il sistema MCA (Market Comparison Approach) che, attraverso i cosiddetti “aggiustamenti”, trasforma virtualmente i beni analoghi compravenduti nel nostro immobile (S=Subject) e ne adegua i relativi prezzi. I risultati oggettivi ottenuti sono stati poi confrontati con i parametri statistici del bollettino OMI (Osservatorio Mobiliare Italiano), dei borsini immobiliari locali e dei portali di annunci per compravendite immobiliari, con il solo scopo di



inquadrare i valori oggettivi ottenuti nel mercato immobiliare in generale.

Comparabile A. si tratta di una fabbricato indipendente da cielo a terra costituito da un appartamento di civile abitazione composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno, corredato da due locali cantina e scannafosso al piano primo sottostrada, completa la proprietà un garage al piano primo sottostrada e resede pertinenziale ubicata nell'analogo zona territoriale del subject (R1/Extraurbana/Rimanente territorio adiacente al nucleo abitativo principale ed alle frazioni residenziali), in Strada di Certosa n.106/B in Siena (SI) (*vedi allegato "O" pag. 16*).

Comparabile B. Si tratta di porzione di fabbricato ed in particolare appartamento ad uso di civile abitazione ubicato al piano terreno, composto da ingresso, disimpegno, tre vani, cucina, ripostiglio e bagno, con annessi, quali pertinenze di proprietà esclusiva, soffitta ubicata al piano primo, avente accesso da scala interna all'abitazione, nonché ampio resede di terreno urbano ad uso giardino che la circonda da tre lati., ubicata nell'analogo zona territoriale del subject (R1/Extraurbana/Rimanente territorio adiacente al nucleo abitativo principale ed alle frazioni residenziali), in Strada della Peruzza n.12 in Siena (SI) (*vedi allegato "O" pag.21*).

Si considerano quindi, come inquadramento indicativo dei risultati derivati dall'elaborazione dei dati dei comparabili:

-i dati estratti dall'O.M.I. (Osservatorio Mobiliare Italiano) dell'Agenzia



del Territorio: l'O.M.I. indica per la zona in oggetto (Comune di Siena (SI), R1/Extraurbana/Rimanente territorio adiacente al nucleo abitativo principale ed alle frazioni residenziali), per il semestre 1-2022, i seguenti valori: valori compresi tra € 1.900,00 ed € 2.600,00 per abitazioni civili e valori compresi tra € 495,00 ed € 700,00 per autorimesse, a mq di superficie lorda commerciale. Gli studi sull'andamento di mercato del sito www.immobiliare.it e simili, che rileva un mercato in crescita di circa il +5% in un anno per la zona extraurbana di Siena per le offerte dirette sul mercato: tuttavia in considerazione della scarsa qualità dell'immobile, si ritiene che l'interesse del mercato sia sostanzialmente in stasi per questa tipologia di immobile.

Per la stima si fa riferimento alla superficie lorda, cioè la superficie compresa dentro il perimetro esterno del fabbricato, in quanto assimilata alla superficie commerciale delle normali compravendite per quella zona.

Per la stima del valore dei terreni si fa riferimento ai Valori Agricoli Medi della provincia dell'annualità 2019 relativi alla regione agraria n.4 Montagnola (Comuni di Chiusdino, Monticiano, Siena e Sovicille), prendendo a riferimento il valore agricolo €/Ha relativo alla singola coltura.

Comune di Siena (SI) – Foglio 71, Particella 234, Sub.2 (appartamento) e Sub. 1 (autorimessa) per la piena proprietà pari a 1/2 a carico del signor [REDACTED].

Comune di Siena (SI) – Foglio 71, Particelle 252, 718,112,117,124,125 e 162 per la piena proprietà pari a 1/5 a carico del signor [REDACTED].



Elementi positivi per la stima:

- 1) ubicazione: posizione extraurbana, in piena campagna ma nei dintorni di Siena
- 2) tipologia edilizia: edificio unifamiliare circondato da recede esclusivo
- 3) esposizione a 360° per fruire di un buon illuminamento durante la giornata
- 4) presenza di un garage esclusivo

Elementi negativi per la stima:

- 1) stato dell'immobile a tratti insufficiente per carenza di manutenzioni
- 2) muri esterni non efficienti termicamente
- 3) infissi in scarso stato di manutenzione e di vecchia realizzazione

Nel lotto 2 sono ricompresi i terreni pignorati, il cui

Fatte tutte le valutazioni, come da allegato "Procedura per la determinazione del valore di mercato dell'immobile" (*vedi allegato "O"*), il valore di stima dei beni oggetto di perizia è (base d'asta):

TOTALE VALORE DI MERCATO IMMOBILE (BASE D'ASTA) DEL LOTTO 2:

= € 50.893,00

(cinquantamilaottocentonovantatrevirgolazerozero)

18-Quesito:

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;***

18-Risposta:

LOTTO 1 (Monteriggioni):

LOTTO 2 (Siena):

Gli immobili sono pignorati "pro quota" (come è possibile visionare dall'Ispezione ipotecaria, Nota di trascrizione Reg. gen. n.1236, Reg. part. n. 830):

Proprietà di [REDACTED]

- Unità negoziale n.1 per la quota di 1/1
- Unità negoziale n.2 per la quota di 1/2
- Unità negoziale n.3 per la quota di 1/5

Proprietà di [REDACTED]

- Unità negoziale n.4 per la quota di 1/2

19-Quesito:

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;

19-Risposta:

LOTTO 1 (Monteriggioni):

LOTTO 2 (Siena):

L'immobile non è pignorato per la sola nuda proprietà o usufrutto.



20-Quesito:

nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

20-Risposta:

LOTTO 1 (Monteriggioni):

LOTTO 2 (Siena):

Non sono presenti situazioni di immobili abusivi e non sanabili, tranne che per alcune modeste costruzioni accessorie, di scarsa qualità e facilmente demolibili (LOTTO 2).

Allegati alla relazione LOTTO1

A) Ubicazione planimetrica dei beni	n° 2	pagine A4
B) Planimetrie unità immobiliari e superfici	n° 6	pagine A4
C) Visure storiche e planimetrie catastali	n° 18	pagine A4
D) Elaborato plan. ed estratto di mappa	n° 3	pagina A4
E) Documentazione fotografica	n° 7	pagine A4
F) Ispezione ipotecaria	n° 16	pagine A4
G) Atti Autorizzativi	n° 29	pagine A4
H) Norme di piano regolatore generale	n° 4	pagine A4
I) Difformità tra stato reale/stato autorizzato	n° 4	pagine A4
J) Difformità tra stato reale/stato accatastato	n° 4	pagine A4
K) Attestato di prestazione energetica	n° 13	pagine A4
L) Certificati storici	n° 4	pagine A4
M) Certificato di matrimonio	n° 1	pagina A4
N) Attestazione condominio	n° 3	pagine A4
O) Determinazione del valore di mercato	n° 52	pagine A4



- P) Determinazione canone locazione n° 1 pagina A4
Q) Atto di provenienza n° 20 pagine A4
R) Attestazioni condominio n° 3 pagine A4
S) Attestato trasmissione alle parti n° 3 pagine A4

Allegati alla relazione LOTTO2

- A) Ubicazione planimetrica dei beni n° 2 pagine A4
B) Planimetrie unità immobiliari e superfici n° 3 pagine A4
C) Visure storiche e planimetrie catastali n° 38 pagine A4
D) Elaborato plan. ed estratto di mappa n° 3 pagina A4
E) Documentazione fotografica n° 3 pagine A4
F) Ispezione ipotecaria n° 16 pagine A4
G) Atti Autorizzativi n° 9 pagine A4
H) Norme di piano regolatore generale n° 8 pagine A4
I) Difformità tra stato reale/stato autorizzato n° 2 pagine A4
J) Difformità tra stato reale/stato accatastato n° 2 pagine A4
K) Attestato di prestazione energetica n° 7 pagina A4
L) Certificati storici n° 4 pagina A4
M) Certificato di matrimonio n° 1 pagina A4
N) Contratti d'affitto n° 19 pagina A4
O) Determinazione del valore di mercato n° 96 pagine A4
P) Determinazione canone locazione n° 1 pagina A4
Q) Atto di provenienza n° 5 pagine A4
R) Attestato trasmissione alle parti n° 3 pagine A4
S) Osservazioni dell'Avv. Salvatore Anastasi n° 3 pagine A4

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
E.I. 22/2021 R.G.E.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELL'AVV. SALVATORE ANASTASI
DIFENSORE E PROCURATORE DEL SIGNOR [REDACTED]

A seguito dell'invio della perizia preliminare alle parti effettuata dal sottoscritto in data 13/03/2023 è pervenuta in data 28/03/2023 l'osservazione di cui sopra, che pervenuta all'esperto stimatore in tempo utile, è considerata valida.

Nell'osservazione l'Avv. Anastasi puntualizza quanto riportato in perizia il ruolo e la quota pignorata della proprietà del signor [REDACTED], oltre a specificare il corretto indirizzo dei beni interessati.

Esaminata l'osservazione l'esperto stimatore ritiene di accogliere interamente quanto osservato dall'Avv. Anastasi, risultando le medesime corrette alla luce delle verifiche dei documenti agli atti. L'esperto stimatore aggiorna di conseguenza la presente perizia il cui testo alla data odierna 29 marzo 2023 risulta pertanto definitivo e conclusivo dell'incarico ricevuto.

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto dal G.E. Dott. Flavio Mennella, rimanendo a sua disposizione per qualsiasi chiarimento o approfondimento.

Poggibonsi, 29 marzo 2023

L'esperto stimatore

Dott. Arch. Raffaele Gambassi