

Tribunale di Siena  
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.188/2014  
GOT: Dottor FLAVIO MENNELLA  
Data giuramento: 15 dicembre 2016

### **Premessa**

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siena GOT Flavio Mennella in data 23 Novembre 2016 ha nominato esperto ex art 568 c.p.c. nella procedura esecutiva 155/2014, promossa da Curatela Fallimentare della Soc. Xxx in liquidazione contro la Signora Xxx, la sottoscritta Francesca Marchetti, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Siena al n.231, con studio in Siena, strada Massetana Romana 2, con i seguenti compiti:

- 1) Estrarre copia integrale del fascicolo dell'esecuzione.
- 2) Verificare l'estratto del catasto, i certificati di iscrizioni e trascrizioni dell'immobile pignorato nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure acquisire certificato notarile attestante le risultanze catastali e dei registri immobiliari, segnalando immediatamente la mancanza l'inidoneità dei documenti.
- 3) Provvedere all'integrazione ed all'acquisizione, se non depositati, della planimetria catastale e della planimetria dell'ultimo progetto approvato o della concessione in sanatoria, del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato, la certificazione urbanistica dei terreni.
- 4) Verificare la continuità delle trascrizioni risalendo alla prima trascrizione ultraventennale, con indicazione analitica di tutti i passaggi di proprietà, dei mutamenti dei dati catastali per individuare la proprietà al momento del pignoramento ed in epoca successiva e se alla data di trascrizione del pignoramento sussistevano sugli immobili diritti reali a favore di terzi.
- 5) Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene, compresi vincoli quali contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, di carattere storico-artistico o di natura paesaggistica, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, o limitazioni d'uso di qualsivoglia origine (quali diritti di abitazione, di uso, servitù...)
- 6) Allegare copia delle note di iscrizione e di trascrizione.
- 7) Accertare l'esistenza di vincoli od oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese insolute nell'ultimo biennio che potrebbero fare carico al terzo acquirente, allegandone la certificazione da parte dell'amministrazione del condominio.
- 8) Rilevare l'esistenza di vincoli demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.
- 9) 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.
- 10) Descrivere, previo necessario sopralluogo, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via e numero civico, scala, piano interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta e lorda in mq., altezza interna utile, esposizione, condizioni di manutenzione, confini (per i terreni), dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Indicare se sul bene gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.
- 11) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando i casi di rilevata difformità.
  - a. se i dati indicati nel pignoramento non abbiano mai identificato l'immobile e non ne consentano comunque la sua univoca identificazione;
  - b. se i dati indicati nel pignoramento risultino difformi, ma consentano in ogni caso l'univoca identificazione dell'immobile;



- c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano tuttavia identificato l'immobile in precedenza, in tal caso rendendo conto della storia catastale del medesimo.
- 12) Procedere ove necessario all'aggiornamento catastale o alla sua correzione anche senza il consenso del proprietario, il tutto previa autorizzazione del G.E.
  - 13) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
  - 14) Accertare, con riferimento alla legge 28 febbraio 1985 n.47:
    - a. in quale epoca è stato edificato il fabbricato, indicando gli estremi del titolo autorizzativo e la conformità del bene agli strumenti urbanistici, nonché a quanto previsto nel titolo;
    - b. le modifiche eventualmente occorse al fabbricato, indicando gli estremi dei relativi titoli autorizzativi, se esistenti;
    - c. l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità di ogni cespite, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;
    - d. se eventuali difformità e/o irregolarità possano venire sanate, in che modo e con quale spesa, previa descrizione dettagliata degli abusi, anche ai sensi di quanto previsto dagli artt. 5 e 6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380;
    - e. se il bene sia dotato di certificazione energetica, ai sensi di quanto previsto dall'art.23bis §4 della L.R. 24 febbraio 2005, n.39 e successive modificazioni; qualora detta certificazione difetti, indicare la spesa prevista per l'ottenimento della medesima;
    - f. se in relazione al bene sia esistente l'attestazione di prestazione energetica, provvedendo in difetto alla predisposizione della medesima - che andrà allegata alla relazione peritale - entro i limiti di spesa che verranno indicati dal giudice dell'esecuzione.
  - 15) Accertare lo stato di occupazione dei beni, in particolare specificando se i medesimi risultino abitati o liberi da persone; se in relazione ad essi sussistano diritti - personali o reali - di godimento opponibili al terzo acquirente ai sensi di quanto previsto dall'art.2923 c.c.; in caso di occupazione da parte di terzi, il titolo di cui essi dispongano ossia, in particolare, se detto titolo risulti registrato, indicando gli estremi della registrazione, assumendo altresì informazioni, qualora i beni consistano in terreni ed il titolo non risulti provvisto di registrazione, anche presso le associazioni ed i sindacati di categoria; allegare alla relazione peritale copia di ogni contratto in tal modo individuato.
  - 16) Allegare alla relazione, previa richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati; allegare altresì eventuali convenzioni matrimoniali particolari.
  - 17) Acquisire, se l'immobile è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso sia stato o meno trascritto, e in quale data, in favore del coniuge assegnatario).
  - 18) Precisare le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico e termico e la loro corrispondenza alla vigente normativa e, in caso di non conformità, i costi necessari al loro adeguamento.
  - 19) Specificare se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla formazione dei lotti e procedendo (previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento; in questo caso, l'esperto dovrà allegare alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.
  - 20) Specificare, se il compendio risultasse pignorato soltanto pro quota, se il medesimo sia divisibile in natura procedendo, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti e, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale, indicando altresì il prezzo di stima di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, specificando gli eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, l'esperto dovrà procedere



alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di non divisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dagli artt. 577 e 846 c.c nonché legge 3 giugno 1940, n.1.078.

- 21) Determinare il valore del compendio pignorato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione:
  - a. dello stato di conservazione dei fabbricati e dei terreni.
  - b. dell'esistenza di contratti di godimento o di titoli opponibili alla procedura esecutiva (in particolare il provvedimento di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuto: opponibile alla procedura nei limiti del novennio laddove, ancorché anteriore alla trascrizione del pignoramento, il medesimo non fosse stato trascritto nei registri immobiliari; non opponibile alla procedura esecutiva se posteriore alla trascrizione del pignoramento).
- 22) Applicare al prezzo di stima una riduzione finale del 15% in ragione delle inferiori garanzie offerte ai terzi acquirenti nell'ambito della vendita forzata.
- 23) Esporre i risultati delle indagini da egli svolte in apposita relazione, che andrà redatta fornendo compiuta e distinta, ancorché schematica risposta (anche se negativa) ai singoli quesiti.
- 24) Trasmettere copia della relazione almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art.569 c.p.c. a mezzo di posta ordinaria o PEC, ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti, ai debitori eseguiti (anche se non costituiti nel giudizio) e al custode giudiziario.
- 25) Comunicare ai soggetti destinatari della trasmissione che gli stessi potranno fargli pervenire eventuali osservazioni almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art.569 c.p.c..
- 26) Depositare in cancelleria la relazione peritale, completa di tutti gli allegati, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art.569 c.p.c..
- 27) Allegare alla relazione esaustiva documentazione fotografica degli esterni del compendio e degli interni di tutti i locali del medesimo avendo cura, quanto ai terreni, di identificare ciascuna fotografia con il relativo riferimento catastale.
- 28) Allegare alla relazione planimetria e visure catastali nonché, in copia fotostatica, concessione o licenza edilizia, eventuali atti di sanatoria, contratto o titolo di godimento, verbale di accesso contenente il resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dagli occupanti, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario e opportuno supporto alla vendita.
- 29) Comunicare tempestivamente al custode giudiziario (ovvero, qualora non fosse stato nominato alcun custode, al giudice dell'esecuzione) qualsivoglia ostacolo egli avesse incontrato in sede di accesso.
- 30) Redigere dettagliata descrizione del compendio pignorato contenente tutti gli elementi di cui al precedente n.1), nonché l'indicazione dei dati catastali necessari all'ordinanza di vendita e del decreto di trasferimento.
- 31) Rendersi disponibile al custode giudiziario qualora ne richieda l'ausilio, anche dopo il deposito della relazione peritale, per esigenze connesse alla valutazione dello stato di conservazione del compendio pignorato.



## **RELAZIONE PERITALE**

In adempimento al mandato ricevuto, la sottoscritta ha esaminato la documentazione presente in fascicolo, ha eseguito i necessari accertamenti, i controlli ipotecari e catastali e quelli presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siena; ha eseguito il sopraluogo in data 20 aprile 2017 alle ore 10 con il Dottor Niccolò Rodeghiero dell'IVG di Siena ed il Signor Xxx, marito della Signora Xxx, ed è in grado di rispondere ai quesiti posti dal G.O.T. Dottor Flavio Mennella. Si allega verbale di sopraluogo (allegato 1).

### **1) Estrarre copia integrale del fascicolo dell'esecuzione.**

La documentazione del fascicolo dell'esecuzione è stata consultata in via telematica.

### **2) Verificare l'estratto del catasto, i certificati di iscrizioni e trascrizioni dell'immobile pignorato nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure acquisire certificato notarile attestante le risultanze catastali e dei registri immobiliari, segnalando immediatamente la mancanza l'inidoneità dei documenti.**

Per i beni pignorati è presente la documentazione catastale ed i certificati di iscrizioni e trascrizioni dell'immobile pignorato.

I beni sono posti nel Comune di Siena:

*Abitazione, Via Martiri di Scalvaia 21, piano 2° sottostrada, 53100 Siena (SI)*

Foglio 66	Partic. 813	Sub 46	Categoria A2	Classe 3	7,5 vani	Rendita 1433,17
-----------	-------------	--------	--------------	----------	----------	-----------------

*Garage, Via Martiri di Scalvaia 21, piano terra, 53100 Siena (SI)*

Foglio 66	Partic. 815	Sub 3	Categoria C6	Classe 7	13 mq	Rendita 69,15
-----------	-------------	-------	--------------	----------	-------	---------------

intestati ai Signori:

- Xxx Xxx, (c.f.:XXX), nata a Xxx, proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni;
- Xxx, (c.f.:XXX), nato a Xxx, proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni;

I dati catastali identificativi corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento. Confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali, si può affermare che i beni oggetto del pignoramento hanno la stessa consistenza di quanto riportato; si riscontrano alcune inesattezze, ininfluenti ai fini dell'individuazione e della consistenza, nella rappresentazione dell'appartamento.

### **3) Provvedere all'integrazione ed all'acquisizione, se non depositati, della planimetria catastale e della planimetria dell'ultimo progetto approvato o della**



***concessione in sanatoria, del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato, la certificazione urbanistica dei terreni.***

Alla relazione è allegata la documentazione catastale (allegato 2). Non è stato possibile reperire la planimetria dell'ultimo progetto approvato in quanto, in mancanza del nome del costruttore dell'immobile, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siena non può essere ricercato il titolo edilizio. Ai nomi dei proprietari, attuali e precedenti, non è stata presentata alcuna pratica edilizia inerente direttamente l'appartamento, mentre, indirettamente da pratiche edilizie su parti condominiali (condono ai sensi della L.47/85 sulle cantine -n.72-V- e pratiche edilizie manutenzione straordinaria di tetto e facciate - 20697/99) sia la cantina che l'appartamento non sembrano aver subito modifiche.

***4) Verificare la continuità delle trascrizioni risalendo alla prima trascrizione ultraventennale, con indicazione analitica di tutti i passaggi di proprietà, dei mutamenti dei dati catastali per individuare la proprietà al momento del pignoramento ed in epoca successiva e se alla data di trascrizione del pignoramento sussistevano sugli immobili diritti reali a favore di terzi.***

Per le trascrizioni e i passaggi di proprietà, si fa riferimento al certificato ipotecario speciale ed alla sua integrazione, presenti in fascicolo.

- Il compendio pignorato è di proprietà dei Signori Xxx (1/2 in regime di comunione dei beni) e Xxx (1/2 in regime di comunione dei beni).
- La Signora Xxx ed il Signor Xxx sono pervenuti in possesso del compendio pignorato con atto di compravendita dai Signori Xxx e Xxx a rogito del Notaio Dottor Francesco Salerno di Siena in data 19 giugno 1984, rep.n.5258/3355, trascritto a Siena in data 6 luglio 1984.
- I Signori Xxx e Xxx avevano acquistato i beni in data 2 novembre 1983 dal Signor Xxx con atto di compravendita a rogito del Notaio Dottor Alberto Bartalini Bigi di Siena, rep.n.10.521.1/2083, trascritto a Siena in data 6 luglio 1984.

***5) Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene, compresi vincoli quali contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, di carattere storico-artistico o di natura paesaggistica, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, o limitazioni d'uso di qualsivoglia origine (quali diritti di abitazione, di uso, servitù...)***

Dal certificato ipotecario speciale e dalla sua integrazione, presenti in fascicolo, e dalla ispezione ipotecaria per dati catastali presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siena richiesta dalla sottoscritta in data 9 Maggio 2017 (allegato 3), i beni risultavano liberi da trascrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi natura ad eccezione:  
- ipoteca volontaria n. 7458/1094 a favore del Monte dei Paschi di Siena istituto di diritto pubblico (CF:00470800483) con sede a Firenze per L.107.000.000 (lire centosettemilioni) di cui L.60.000 (lire sessantamilioni) in conto capitale, in forza di contratto di mutuo fondiario in data 11 ottobre 1984 del Notaio Dottor Francesco Salerno, registrato il 12



ottobre 1984 con garanzia dei beni pignorati per l'intera proprietà. Sono trascorsi più di 20 anni e l'ipoteca non è stata rinnovata.

- ipoteca volontaria n. 584/100 a favore della Banca Toscana S.p.A. (CF:00470800483) con sede a Firenze per € 206.582,74 (euro duecentoseimilacinquecentoottantadue/74) di cui € 103.291,37 (euro centotremiladuecentonovantuno/03) in conto capitale, in forza di contratto di mutuo fondiario del 12 luglio 1995 del Notaio Dottor Francesco Salerno, registrato in data 14 luglio 1995 con garanzia dei beni pignorati per l'intera proprietà. L'ipoteca è stata cancellata per estinzione il 23 Ottobre 2007.

- ipoteca volontaria n. 6033/1766 a favore della Banca Cras - Credito Cooperativo Sovicille soc. coop. (CF:00049280522) con sede a Sovicille per € 460.000,00 (euro quattrocentosessantamila) a garanzia di apertura di credito fondiario, in forza di atto del 17 Maggio 2007 del Notaio Dottoressa Antonella Cocchia, registrato in data 18 Maggio 2007 con garanzia dei beni pignorati per l'intera proprietà.

- ipoteca volontaria n. 11380/3237 a favore di Bancasciano Credito Cooperativo - soc. cooperativa (CF:00088800529) con sede ad Asciano per € 440.000,00 (euro quattrocentoquarantamila) di cui € 220.000,00 (euro duecentoventimila) in conto capitale, in forza di contratto di mutuo fondiario del Notaio Dottoressa Antonella Cocchia, registrato in data 24 settembre 2007 con garanzia dei beni pignorati per l'intera proprietà, in qualità di terzo datore di ipoteca.

- ipoteca volontaria n. 3444/549 a favore di Bancasciano Credito Cooperativo - soc. cooperativa (CF:00088800529) con sede ad Asciano per € 580.000,00 (euro cinquecentottantamila) di cui € 290.000,00 (euro duecentonovantamila) in conto capitale, in forza di contratto di mutuo fondiario del Notaio Dottor Alfredo Mandarini, registrato in data 10 maggio 2012 con garanzia dei beni pignorati per l'intera proprietà, in qualità di terzo datore di ipoteca.

- trascrizione di verbale di pignoramento immobili iscritta in data 24 Luglio 2014 ai nn.5237/3862 a favore della Curatela fallimentare soc. Xxx srl in liquidazione (C.F. 01197730524) con sede in Siena, relativamente ai beni pignorati per la quota di proprietà della Signora Xxx (1/2).

#### **6) Allegare copia delle note di iscrizione e di trascrizione.**

Si fa riferimento alle note di iscrizione e trascrizione allegate in fascicolo e all'ispezione ordinaria per immobile presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siena richiesta dalla sottoscritta in data 9 Maggio 2017 (allegato 3).

#### **7) Accertare l'esistenza di vincoli od oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese insolute nell'ultimo biennio che potrebbero fare carico al terzo acquirente, allegandone la certificazione da parte dell'amministrazione del condominio.**

I beni pignorati fanno parte di un fabbricato di cui è Amministratore Condominiale l'Agenzia Immobiliare Marzocchi di Siena. Come da documenti forniti dal Signor Xxx (si rimanda anche al verbale di primo accesso e l'istanza di riservatezza richiesta dal proprietario non eseguito, presenti in fascicolo), al momento non vi sono spese insolute che potrebbero fare carico al terzo acquirente.



**8) Rilevare l'esistenza di vincoli demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.**

Sui beni oggetto di pignoramento non sono registrati vincoli demaniali o per usi civici.

**9) 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.**

- ipoteca volontaria n. 6033/1766 a favore della Banca Cras - Credito Cooperativo Sovicille soc. coop. (CF:00049280522) con sede a Sovicille per € 460.000,00 (euro quattrocentosessantamila) a garanzia di apertura di credito fondiario, in forza di atto del 17 Maggio 2007 del Notaio Dottoressa Antonella Cocchia, registrato in data 18 Maggio 2007 con garanzia dei beni pignorati per l'intera proprietà. Il costo per la cancellazione, da versare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, è di € 35,00.

- ipoteca volontaria n. 11380/3237 a favore di Bancasciano Credito Cooperativo - soc. cooperativa (CF:00088800529) con sede ad Asciano per € 440.000,00 (euro quattrocentoquarantamila) di cui € 220.000,00 (euro duecentoventimila) in conto capitale, in forza di contratto di mutuo fondiario del Notaio Dottoressa Antonella Cocchia, registrato in data 24 settembre 2007 con garanzia dei beni pignorati per l'intera proprietà, in qualità di terzo datore di ipoteca. Il costo per la cancellazione, da versare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, è di € 35,00.

- ipoteca volontaria n. 3444/549 a favore di Bancasciano Credito Cooperativo - soc. cooperativa (CF:00088800529) con sede ad Asciano per € 580.000,00 (euro cinquecentottantamila) di cui € 290.000,00 (euro duecentonovantamila) in conto capitale, in forza di contratto di mutuo fondiario del Notaio Dottor Alfredo Mandarini, registrato in data 10 maggio 2012 con garanzia dei beni pignorati per l'intera proprietà, in qualità di terzo datore di ipoteca. Il costo per la cancellazione, da versare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, è di € 35,00.

- trascrizione di verbale di pignoramento immobili iscritta in data 24 Luglio 2014 ai nn.5237/3862 a favore della Curatela fallimentare soc. Xxx srl in liquidazione (C.F. 01197730524) con sede in Siena, relativamente ai beni pignorati per la quota di proprietà della Signora Xxx (1/2). Il costo per la cancellazione, da versare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, è di € 294,00.

**10) Descrivere, previo necessario sopralluogo, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via e numero civico, scala, piano interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta e lorda in mq, altezza interna utile, esposizione, condizioni di manutenzione, confini (per i terreni), dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Indicare se sul bene gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.**

Il compendio pignorato è composto da un appartamento con cantina e da un garage, posto in un fabbricato del resede dello stesso condominio in cui è sito l'appartamento.



I beni si trovano nel Comune di Siena, nella zona residenziale più esterna del quartiere di San Prospero: l'indirizzo esatto dell'appartamento è Via Martiri di Scalvaia 21, secondo piano sottostrada, interno 10 mentre il garage ha un ingresso carrabile da Via Martiri di Scalvaia 25. Si tratta dunque di una zona semicentrale caratterizzata da grandi condomini per abitazioni degli anni '60, vicina al centro ma con viabilità e parcheggio pubblico sottodimensionato rispetto alle residenze. La zona è comunque servita da mezzi pubblici. L'edificio, in cui si trovano circa 30 appartamenti, risale probabilmente agli anni '60 e si sviluppa in un terreno in forte pendenza: i piani fuori terra rispetto a Via Martiri di Scalvaia sono quattro e ancora quattro sotto il livello stradale - che risultano comunque aperti su tre lati verso la vallata -, oltre a quello dei garages.

*L'appartamento (F.66 p.813 sub 46)* occupa il braccio Est del secondo piano sottostrada; si affaccia sulla vallata, ad eccezione dei due bagni, cucina ed una camera che, orientati a Est, si trovano comunque aerati ma un po' più chiusi per la pendice della collina e la presenza di un edificio poco distante.

La struttura portante dell'edificio è mista, in parte intelaiata a travi e pilastri in calcestruzzo armato, con il reticolo strutturale in vista nelle facciate, mentre il muro centrale è in muratura portante. I solai sono in laterocemento, mentre gli aggetti di gronda ed i parapetti chiusi delle terrazze a sbalzo si presentano come solette piene di calcestruzzo armato. L'ingresso condominiale, cui si accede da passarella esterna che raccorda l'edificio alla strada, è ampio e luminoso e con pavimento in travertino; qui si trovano le scale che servono entrambi i bracci dell'edificio e l'ascensore; su ogni livello si trovano generalmente quattro appartamenti.

Oggetto di stima è un grande appartamento, organizzato da un punto di vista distributivo in modo tradizionale lungo un corridoio centrale. Si entra nell'appartamento tramite un portoncino in legno in un vano adibito ad ingresso, dotato di finestra; da questo si può passare nella sala principale o accedere al corridoio. La sala è un ampio vano con finestre e portafinestra sul balcone. Il disimpegno è suddiviso da una porta che separa la zona giorno dalla zona notte. Nella zona giorno, oltre la sala, si aprono la cucina abitabile di oltre 14 mq ed un secondo vano di circa 12 mq, adibito a camera; nella zona notte, il corridoio ha una forma a "L" e vi si trovano due bagni ed altri tre vani di oltre 14 mq. ciascuno.

Le stanze sono alte oltre i tre metri, con finestre grandi in legno e vetro singolo e mantengono ancora, in ottime condizioni, le avvolgibili in legno originarie. Le pareti sono intonacate o, in alcuni vani, rivestite da carta da parati; cucina e bagni che presentano mattonelle di ceramica; a terra si alternano, a seconda degli ambienti, mattonelle di marmo nero, mattonelle ricomposte di pezzame di marmo e, in un vano, parquet. Le porte interne sono in legno, i battiscopa in marmo. Le condizioni dell'appartamento sono ottime, con i bagni e la cucina recentemente ristrutturati.

Sono presenti l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua sanitaria autonomi con caldaia a gas metano collocata in un bagno, radiatori in ghisa e l'impianto elettrico sottotraccia. Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono ottime.

Annessa all'abitazione, al piano terra a valle, si trova una piccola cantina, accessibile dal corridoio condominiale.



Il garage (F.66 p.815 sub 3) è situato nel fabbricato ad Ovest fuori terra all'interno del resede del condominio, cui vi si accede con gli automezzi dall'ingresso al n.25 di Via Martiri di Scalvaia o, a piedi, dalle scale condominiali del palazzo. Questo fabbricato si compone di 10 garages, tutti con porte basculanti di alluminio, ha copertura piana rivestita semplicemente con guaina impermeabilizzante. Il garage in oggetto è il terzo da destra. Si tratta di un locale di circa 11,50 mq, alto 2,80, pavimentato, in cui è possibile parcheggiare una sola auto ed è dotato di adduzione dell'acqua e dell'energia elettrica. Le condizioni di manutenzione sono medie; si riscontrano infiltrazioni di umidità nella parete posteriore, a contatto con il muro a retta della strada di accesso.

Le superfici nette dei locali sono le seguenti:

*appartamento*

ingresso	mq	11,80
sala	mq	23,50
cucina	mq	14,50
disimpegno zona giorno	mq	8,30
camera	mq	11,60
disimpegno zona notte	mq	6,20
bagno	mq	3,65
bagno	mq	5,50
camera	mq	15,75
camera	mq	20,70
camera	mq	14,00
<i>superficie netta totale appartamento</i>	<i>mq</i>	<i>135,50</i>
<i>balcone</i>	<i>mq</i>	<i>4,80</i>
<i>cantina</i>	<i>mq</i>	<i>7,80</i>
<i>garage</i>	<i>mq</i>	<i>12,50</i>

La superficie commerciale dell'appartamento pignorato (così come definite nel febbraio 2014 dalla consulta interassociativa della Provincia di Siena) risulta la seguente:

<i>descrizione</i>			<i>incidenza</i>	<i>sup. commerciale</i>	
<b>Appartamento</b>					
superficie netta, murature interne ed esterne e 50% dei muri in comunione dell'appartamento	mq	170,40	100%	mq	170,40
Balcone (25% della sup.lorda)	mq	4,80	25%	mq	1,20
Cantina (20% della sup.lorda)	mq	8,40	20%	mq	1,70
Garage (50% della sup.lorda)	mq	16,60	50%	mq	8,30
			<b>TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>181,60</b>



Sui beni pignorati non grava alcun vincolo di tipo artistico, storico e/o alberghiero e non sono presenti finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

**11) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando i casi di rilevata difformità.**

**a. se i dati indicati nel pignoramento non abbiano mai identificato l'immobile e non ne consentano comunque la sua univoca identificazione;**

**b. se i dati indicati nel pignoramento risultino difformi, ma consentano in ogni caso l'univoca identificazione dell'immobile;**

**c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano tuttavia identificato l'immobile in precedenza, in tal caso rendendo conto della storia catastale del medesimo.**

L'individuazione attuale dei beni corrisponde a quella contenuta nel pignoramento.

**12) Procedere ove necessario all'aggiornamento catastale o alla sua correzione anche senza il consenso del proprietario, il tutto previa autorizzazione del G.E.**

La planimetria catastale del garage corrisponde allo stato dei luoghi.

Anche per l'appartamento la planimetria catastale rappresenta il bene oggetto di stima nella sua effettiva consistenza ma si rilevano alcune imprecisioni presenti probabilmente fin dallo stato originario; infatti la parete centrale è rappresentata come se, al posto del muro portante, la struttura fosse puntiforme a pilastri e la parete dell'ingresso a confine con l'appartamento adiacente è rappresentata con un incavo anziché rettilinea. Inoltre la posizione della porta per la sala è errata.

L'aggiornamento catastale di queste difformità, non essenziale né per l'individuazione del bene né per la sua consistenza, comporterà una spesa di € 400,00.

**13) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Gli immobili oggetto di pignoramento nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Siena sono inseriti nell'area "PR3 - Propaggini del centro storico 3 - tessuti prevalentemente residenziali a media/alta densità". I massimi interventi edilizi previsti sono di ristrutturazione edilizia (fra i quali è ricompresa anche la demolizione con fedele ricostruzione) ed il possibile cambio di destinazione d'uso in direzionale e commerciale. Nel caso di cambiamento di destinazione d'uso o frazionamento la dotazione minima dei parcheggi può essere monetizzata (allegato 4).

**14) Accertare, con riferimento alla legge 28 febbraio 1985 n.47:**

**a. in quale epoca è stato edificato il fabbricato, indicando gli estremi del titolo autorizzativo e la conformità del bene agli strumenti urbanistici, nonché a quanto previsto nel titolo;**

**b. le modifiche eventualmente occorse al fabbricato, indicando gli estremi dei relativi titoli autorizzativi, se esistenti;**



- c. l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità di ogni cespite, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;**
- d. se eventuali difformità e/o irregolarità possano venire sanate, in che modo e con quale spesa, previa descrizione dettagliata degli abusi, anche ai sensi di quanto previsto dagli artt. 5 e 6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380;**
- f. se in relazione al bene sia esistente l'attestazione di prestazione energetica, provvedendo in difetto alla predisposizione della medesima - che andrà allegata alla relazione peritale - entro i limiti di spesa che verranno indicati dal giudice dell'esecuzione.**

Non essendo stato possibile reperire il nominativo del costruttore dell'edificio, presso gli uffici del Comune di Siena non è stato rintracciato alcun titolo abilitativo della costruzione e, di conseguenza l'originaria certificazione di abitabilità; dalle foto aeree possiamo datare la costruzione posteriormente al 1954 e, per caratteri costruttivi, ai primi anni '60.

Oltre a lavori condominiali (1997-manutenzione straordinaria facciate, 2009-manutenzione straordinaria di copertura e facciate) relativamente al solo appartamento è stata reperita la comunicazione della manutenzione ordinaria a nome della Signora Xxx (prot. 52323 del 10/11/2011, PE n. 59.796). Come già detto al punto 12), riteniamo che le lievi difformità interne presenti nella planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi siano relative e dovute all'imprecisione della rappresentazione catastale e che l'edificio abbia sempre avuto la stessa suddivisione interna.

L'appartamento è privo di Attestato di Prestazione Energetica; è stato provveduto alla sua redazione e alla relativa trasmissione alla Regione Toscana (allegato 5). La redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica per il garage non è dovuta.

**15) Accertare lo stato di occupazione dei beni, in particolare specificando se i medesimi risultino abitati o liberi da persone; se in relazione ad essi sussistano diritti - personali o reali - di godimento opponibili al terzo acquirente ai sensi di quanto previsto dall'art.2923 c.c.; in caso di occupazione da parte di terzi, il titolo di cui essi dispongano ossia, in particolare, se detto titolo risulti registrato, indicando gli estremi della registrazione, assumendo altresì informazioni, qualora i beni consistano in terreni ed il titolo non risulti provvisto di registrazione, anche presso le associazioni ed i sindacati di categoria; allegare alla relazione peritale copia di ogni contratto in tal modo individuato.**

**16) Allegare alla relazione, previa richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati; allegare altresì eventuali convenzioni matrimoniali particolari.**

**17) Acquisire, se l'immobile è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso sia stato o meno trascritto, e in quale data, in favore del coniuge assegnatario).**

L'appartamento è abitato direttamente dai proprietari (Signori Xxx ed Xxx), da un figlio (Signor Luigi Vitale), dalla sua consorte (Signora Sabrina Poggioli), e dal nipote minorenni.



**18) *Precisare le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico e termico, indicando la corrispondenza alla vigente normativa e, in caso di non conformità, i costi necessari al loro adeguamento.***

Gli immobili sono allacciati all'acquedotto ed alle fognature comunali.

E' presente l'impianto elettrico sottotraccia con salvavita, e l'impianto termoidraulico. L'appartamento è dotato di impianto termico autonomo con caldaia murale del 2009 alimentata a gas metano e radiatori in ghisa; la caldaia murale è posta in uno dei due bagni e serve anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

Gli impianti dell'abitazione appaiono in buone condizioni di manutenzione.

**19) *Specificare se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla formazione dei lotti e procedendo (previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento; in questo caso, l'esperto dovrà allegare alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.***

I beni pignorati sono composti da un'abitazione e da un garage, distinti anche catastalmente, ma riteniamo che la massimizzazione del valore degli immobili potrebbe avvenire in seguito ad un'alienazione complessiva, in quanto la collocazione del garage all'interno dell'area condominiale lo rende difficilmente appetibile da parte di non residenti il fabbricato.

Il compendio è pignorato pro-quota (50%), ma la decisa inferiorità del valore del garage rispetto a quello dell'appartamento non permetterebbe al comproprietario non esecutato, anche in caso di alienazione separata, la piena proprietà di un bene se non in presenza di un conguaglio molto elevato rispetto al valore della propria quota.

Pertanto il massimo valore si potrà ricavare con una vendita unitaria di appartamento e garage.

**20) *Specificare, se il compendio risultasse pignorato soltanto pro quota, se il medesimo sia divisibile in natura procedendo, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti e, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale, indicando altresì il prezzo di stima di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, specificando gli eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, l'esperto dovrà procedere alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di non divisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dagli artt. 577 e 846 c.c nonché legge 3 giugno 1940, n.1.078.***

I beni sono pignorati soltanto per la quota di proprietà del 50% relativi alla proprietà della Signora Xxx.



**21) Determinare il valore del compendio pignorato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione:**

**a. dello stato di conservazione dei fabbricati e dei terreni.**

**b. dell'esistenza di contratti di godimento o di titoli opponibili alla procedura esecutiva (in particolare il provvedimento di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuto opponibile alla procedura nei limiti del novennio laddove, ancorché anteriore alla trascrizione del pignoramento, il medesimo non fosse stato trascritto nei registri immobiliari; non opponibile alla procedura esecutiva se posteriore alla trascrizione del pignoramento).**

Nello stato in cui si trovano il beni pignorati sono fruibili e come tali direttamente apprezzati dal mercato.

Per determinare il valore di mercato di un bene, nella prassi di stima di un immobile, viene praticato il metodo unico, che si può svolgere attraverso due procedimenti, sintetico ed analitico. Poiché esiste un mercato di civili abitazioni con annessi garages con caratteristiche simili a quelli da stimare, il procedimento che riteniamo valido per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico, per comparazione diretta, ovvero:

- 1) si individua il parametro su cui basare la stima;
- 2) si moltiplica la consistenza per il prezzo stimato in base alle scale di merito prese in considerazione.

Il parametro scelto è il metro quadrato di superficie commerciale, e quindi la consistenza del bene è di 181, 60 mq. Per la formazione delle scale di merito, gli elementi necessari sono stati rilevati dai prezzi delle agenzie immobiliari di Siena e desunti dalla banca dati dell'Agazia del Territorio, specifici per la zona in cui è collocato l'immobile.

Negli ultimi anni il mercato immobiliare della città di Siena ha subito un decremento della domanda abbastanza consistente, sia per la crisi economica generale che quella delle maggiori istituzioni cittadine; nonostante il rallentamento della crisi, da due anni ad oggi i prezzi medi delle abitazioni sono diminuiti del 5%; tale diminuzione negli ultimi mesi sembra rallentare ed in contemporanea si sta registrando anche un discreto incremento del numero di compravendite.

Per l'appartamento oggetto di stima, data la superficie superiore alla media, la collocazione in una zona di prima periferia in un quartiere residenziale tranquillo anche se con alcuni difetti da un punto di vista urbanistico, la presenza di un garage, i possibili acquirenti sono costituiti prevalentemente da abitanti locali che cercano una soluzione per migliorare le proprie condizioni abitative, anche per famiglie numerose. E' una fascia di mercato medio-alta e l'offerta di questo tipo di immobili, anche nella stessa zona, è elevata. In considerazione di questi fattori possiamo assumere che appartamenti simili nella zona di San Prospero "basso", con caratteristiche dimensionali, costruttive, impiantistiche, di finitura e manutentive analoghe a quella dei beni pignorati, abbiano un valore di mercato di circa € 2.100,00-2.500,00 a metro quadrato di superficie commerciale; nel caso specifico, per le buone condizioni di manutenzione possiamo assumere il valore di mercato di € 2.450,00/mq. Pertanto il valore risultante è il seguente:



€/mq 2.450,00 x 180 mq = € 441.000,00

Si operano le seguenti detrazioni:

a) cancellazione ipoteca giudiziale 17/05/2007	€	35,00	
b) cancellazione ipoteca giudiziale 24/09/2007	€	35,00	
c) cancellazione ipoteca giudiziale 10/05/2012	€	35,00	
d) cancellazione pignoramento immobiliare 24/07/2014	€	294,00	
e) DOCFA per aggiornamento catastale	€	400,00	
<b>Totale costi</b>	<b>€</b>	<b>799,00</b>	<b>€ - 799,00</b>

Più probabile valore di mercato € 440.201,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'unità abitativa (F.99, p.1597, sub. 6 § 10) con garage (F.99, p.1597, sub. 2) posti in Siena, Via Martiri di Scalvaia 21, sarà di € 440.201,00 (euro quattrocentoquarantamiladuecentiuno/00).

## **22) Applicare al prezzo di stima una riduzione finale del 15% in ragione delle inferiori garanzie offerte ai terzi acquirenti nell'ambito della vendita forzata.**

Dai valori immobiliari determinati al punto 21) si abbatte il 15%:

€ 440.201,00 x 85% = € 374.170,85

Più probabile prezzo di vendita: € 374.170,85, arrotondato per difetto a **€ 374.000,00 (euro trecentosettantaquattromila/00)**

La quota di valore pignorato (50%) è dunque la seguente:

€ 374.000,00 x 50% = € 187.000,00 (euro centoottantasettemila)

Siena, 24 Maggio 2017

Arch. Francesca Marchetti

### **ELENCO ALLEGATI:**

- 1) copia del verbale di prima ricognizione;
- 2) documentazione catastale ;
- 3) ispezione ipotecaria;
- 4) estratto dal RU del Comune di Siena;
- 5) Attestato di Prestazione Energetica e relativa trasmissione;
- 6) documentazione fotografica (n.19 foto);
- 7) descrizione sintetica degli immobili;
- 8) attestazione di trasmissione degli elaborati all'IVG di Siena, all'Avv. Dott.ssa Elisabetta Andrei (elisabettaandrei@pec.ordineavvocatisiena.it) per Curatela Fallimentare Xxx ed al Signor Xxx (antoniovitale23@alice.it) per la Signora Xxx.

