

**FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO**

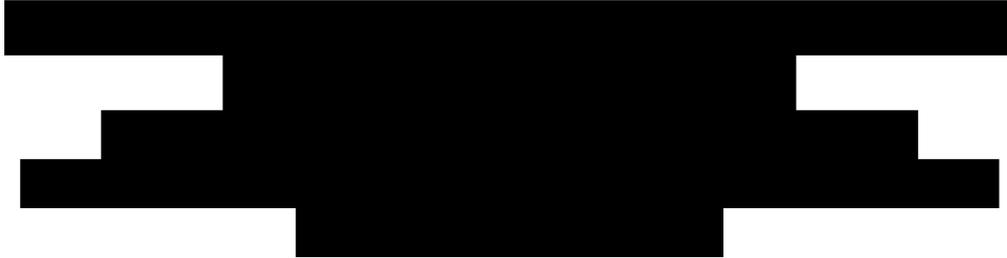
Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di consulenza tecnica per Stima Immobiliare

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 243/2019 e R.G.E. 32/2023 ad esso riunito



*Contro*



G.E. Dott Flavio Mennella

C.T.U. Arch. Francesca Baiocchi

Prossima Udienza: 3 ottobre 2024



## FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

1. **INCARICO:** Io sottoscritta Arch. Baiocchi Francesca, nata a Siena (SI) il 18.03.1968, con Studio professionale in Siena, Via dei Fusari n.44, iscritta all'Albo professionale degli Architetti PPC della Provincia di Siena con il n° d'ordine 312, essendo stata nominata dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Flavio Mennella, nella Causa di cui all'oggetto e prestato giuramento di rito in data 08/08/2021 ricevevo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:
2. **QUESITI:** che l'esperto nominato ai sensi dell'art. 569 c.p.c. provveda a:

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

*i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*

*le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*

*se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore 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;*

2) *integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

3) *rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità;*

4) *riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità*



## FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

*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;*

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

*6) 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;*

*7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze e 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.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarre argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;*

*8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

*se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua*



## FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

*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;*

9) *proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi ;*

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

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

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 risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati ;

12) *accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, 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*



## FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

*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;*

*13) allegghi, 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;*

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

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

*16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio 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.);*

*17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

*Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può*



## FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

*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;*

*18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:*

*verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;*

*verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;*

*in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;*

*se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;*

*19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;*

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



# FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

## 1- PORZIONE DI CASOLARE UBICATO IN MONTERIGGIONI, VIA CARPELLA, 74

Appartamento ai piani T- 1 e 2

## 2- GARAGE UBICATO IN MONTERIGGIONI, VIA CARPELLA, 74

### PREMESSA

In seguito al giuramento di accettazione dell'incarico in data 08/08/2021, la sottoscritta Arch. Baiocchi Francesca, ha estratto copia del fascicolo della procedura e ha proseguito le attività peritali, come di seguito riportato:

### SVOLGIMENTO DELLE AZIONI PERITALI:

In data 14/12/2021 alle ore 16:00, congiuntamente al Dott. [REDACTED], in qualità di incaricato dell'I.V.G. di Siena, è stato effettuato un primo sopralluogo in loco relativamente all'abitazione. In data 31.03.2022 invece, sempre congiuntamente al Dott. [REDACTED], è stato effettuato il sopralluogo del garage (prima RGE 32/2023). Sono così state eseguite le misurazioni degli ambienti con il sopralluogo generale per valutare e rispondere ai quesiti come segue:

### RISPOSTA QUESITO N.1

- 1) Verifici, 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;*



## FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

\*\*\*\*\*

Con riferimento all'art. 567 c.p.c. è stata depositata in data 12/12/2020 da parte del creditore procedente la “certificazione notarile redatta ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 567 del codice di procedura civile” redatta dal Dr. [REDACTED] notaio in [REDACTED] per l'unità abitativa, mentre in data 21.03.2023 è stata redatta dalla Dott.ssa [REDACTED] notaio di [REDACTED] la certificazione notarile relativamente alla autorimessa (depositata nel fascicolo ex RGE 32/2023 poi riunita alla RGE 243/2019).

All'interno delle relazioni sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili di interesse, la storia ipotecaria nonché la specifica delle formalità pregiudizievoli che attestano la sussistenza della continuità degli atti relativi al ventennio precedente la data dell'istanza di pignoramento. Nelle certificazioni notarili viene fornita una corretta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione; Le visure storiche catastali per gli immobili in oggetto sono state depositate nel fascicolo telematico dalla sottoscritta e sono state rilasciate dall'Ufficio Provinciale Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Siena in data 30/08/2021 per l'abitazione e in data 23/05/2023 per il garage.

I dati catastali risultanti dalla visura relativa al Comune di Monteriggioni, F.88, part. 4 individuano all'indirizzo Via Carpella, n.c.74:

Abitazione in villino sub 21 –cat. A/7, classe 2, Consistenza 9,5 vani - Rendita Euro 1520,97, piano T-1-2; Dati di superficie 236 m2. Totale escluse aree scoperte 233 m2.

Autorimessa sub 23- cat. C/6, classe 4, Consistenza 152 mq – Rendita Euro 455,31 , piano S1

La certificazione notarile relativa all'abitazione riporta:

I beni risultano di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ) entrambi soggetti esecutati.

La certificazione notarile riporta i seguenti passaggi di proprietà fino al ventennio precedente al pignoramento trascritto in data 13/11/2019:

[REDACTED] divenne proprietario per la quota di  $\frac{1}{2}$  e [REDACTED] divenne proprietaria per la quota di  $\frac{1}{2}$  con atto di compravendita del [REDACTED] ricevuto dal Notaio [REDACTED] numero 59679 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di [REDACTED] in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED], dall' [REDACTED], sede in [REDACTED].

Sempre la relazione notarile attesta che a tutto il giorno 13 novembre 2019 (data della trascrizione



del pignoramento), sul bene in oggetto risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED] per Lire 700.000.000 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per Lire 350.000.000 a favore di [REDACTED] sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED];
- b) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED] per Euro 280.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 140.000,00 a favore di [REDACTED] sede in [REDACTED] domicilio ipotecario eletto [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED];
- c) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED] per Euro 440.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 220.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED], sede in [REDACTED] domicilio ipotecario eletto [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore di ipoteca la [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED];
- d) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED] per Euro 150.000,00 di cui per capitale Euro 246.487,34 a favore di [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED];
- e) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Siena in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED] a favore di [REDACTED] sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED] sopra generalizzati.



**FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO**

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

Dal controllo delle ispezioni ipotecarie, effettuate dalla sottoscritta il 30.08.2021, in fase di stesura della relazione peritale, presso l'Agazia delle Entrate di Siena Ufficio provinciale – Territorio, non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento (ALLEGATO 1e 1a);

Dal confronto tra le certificazioni catastali e quanto riportato nell'atto di pignoramento, Trascrizione del 13.11.2019- Reg. Part. 6800, Reg. Gen. 10497, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE, Repertorio 2768 del 22.10.2019, si rileva la sostanziale corrispondenza dei dati.

La certificazione notarile relativa all'autorimessa riporta:

I beni risultano di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] entrambi soggetti esegutati.

La certificazione notarile riporta le seguenti provenienze e formalità fino al ventennio precedente al pignoramento trascritto in data 09/03/2023:

[REDACTED] divenne proprietario per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni e [REDACTED]  
[REDACTED] divenne proprietaria per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni degli immobili riportati in NCT al Foglio 88 partt. 164, 413, 415, 416, 418, 422, 426, e part. 432, complessivamente di maggiore consistenza e da cui deriva l'ente urbano riportato in NCT al Foglio 88 particella 4 su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura con atto di compravendita del [REDACTED] ricevuto dal Notaio [REDACTED], in [REDACTED] l), numero 64348 di repertorio, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Siena in data 24/11/1994 ai numeri 8536/5197, da [REDACTED] con sede in [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

[REDACTED] divenne proprietario per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni e [REDACTED]  
[REDACTED] divenne proprietaria per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni la corte riportata in NCEU al Foglio 88 particella 4 sub 10, con atto di compravendita del [REDACTED] ricevuto dal [REDACTED] l), numero 59679 di repertorio, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Siena in data 01/04/1993 ai numeri 2904/1609,





**FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO**

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

- [REDACTED] e contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà su riportato in NCEU al Foglio 88 particella 4 sub 20, riportato in NCEU al Foglio 88 particella 4 sub 21; interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore di ipoteca la [REDACTED];
- d) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Siena in data 13/11/2019 ai numeri 10497/6800 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] e contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà su riportato in NCEU al Foglio 88 particella 4 sub 21;
- e) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Siena in data 09/03/2023 ai numeri 2403/1695 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà su riportato in NCEU al Foglio 88 particella 4 sub 23;

**RISPOSTA QUESITO N.2**

2) *integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

\*\*\*\*\*

a) E' stata acquisita la planimetria catastale dell' unità immobiliare, l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico con l'indicazione dei subalterni presso l'Ufficio Provinciale Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Siena nelle date 30/08/2021 per quanto riguarda l'abitazione (ALLEGATO 2) e 23/05/2023 per il garage (ALLEGATO 2a) poiché risultano indispensabili ad una corretta identificazione del bene e facilitano le operazioni di rilievo consentendo di paragonare lo storico depositato con lo stato attuale, incluso tutte le eventuali modifiche apportate. La documentazione relativa alle planimetrie catastali è stata depositata nel fascicolo telematico (Nota deposito del 08/09/2021 e 27/06/2023 RGE 32/2023).



**FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO**

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

Alla presente relazione viene allegata la copia degli elaborati e C.Edilizia relativa all'ultimo progetto autorizzato oltre che il certificato di abitabilità/agibilità dell' unità immobiliare intestata ai comproprietari [REDACTED] rilasciato dal Sindaco di Monteriggioni. (ALLEGATO 3b)

Per quanto riguarda il garage alla presente viene allegata la copia dell'ultimo progetto autorizzato dal Comune di Monteriggioni ai comproprietari [REDACTED]. Non risulta deposito del progetto strutturale al Genio civile. Risulta un'attestazione di conformità e contestuale fine dei lavori firmato dal tecnico incaricato [REDACTED]. (ALLEGATO 3)

b) Ai debitori la proprietà è pervenuta tramite ATTO DI COMPRAVENDITA TRA VIVI di cui alla Trascrizione del 01/04/1993, Reg. Part. 1609, Reg. Gen. 2904, di cui la scrivente allega copia (ALLEGATO 4).

Per l'unità immobiliare del garage la proprietà è pervenuta tramite ATTO DI COMPRAVENDITA TRA VIVI di cui alla Trascrizione del 24/11/1994, Reg. Part. 8536, Reg. Gen. 5197, di cui la scrivente allega copia (ALLEGATO 4a).

**RISPOSTA QUESITO N.3**

3) *rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità;*

\*\*\*\*\*

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria del RR.II. di Siena risultano le seguenti formalità per l'abitazione:

a) **Nota di trascrizione del 20/04/2000** - Registro Part. n.2223, Registro Gen. n.3597  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 75043 del 17/03/2000

Atto TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO TRA VIVI;

Unità negoziali 1, Soggetti a favore 1, Soggetti contro 2

Unità negoziali 1:

Immobile n.1 in Catasto Fabbricati, f.88 – part.4 sub 9 – APPARTAMENTO – MONTERIGGIONI  
- IN CORSO DI NUOVO ACCAMPIONAMENTO



**FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO**

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

Immobile n.2 in Catasto Fabbricati, f.88 – part.4 sub 11 – APPARTAMENTO -  
MONTERIGGIONI – IN CORSO DI NUOVO ACCAMPIONAMENTO

Immobile n.3 in Catasto Fabbricati, f.88 – part.4 sub 10 – MAGAZZINO - MONTERIGGIONI –  
IN CORSO DI NUOVO ACCAMPIONAMENTO

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 a favore di  
Comune di Monteriggioni, Monteriggioni (Si)

b) **Nota di iscrizione del 10/10/2000** - Registro Part. n.1880, Registro Gen. n.8434

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 75627 del 09/10/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI  
CREDITO;

Capitale L. 350.000.000 Tasso di interesse annuo 6,125% Interessi L.350.000.000 Totale L  
700.000.000

Unità negoziali 1, Soggetti a favore 1, Soggetti contro 2

Unità negoziali 1:

Immobile n.1 in Catasto Fabbricati, f.88 – part.4 sub 9 – A3- ABITAZIONE DI TIPO  
ECONOMICO consistenza 9,5 VANI in Via Carpella, nc. – FRAZ. UOPINI Monteriggioni (Si)

Immobile n.2 in Catasto Fabbricati, f.88 – part.4 sub 11 – A3- ABITAZIONE DI TIPO  
ECONOMICO consistenza ---- in Via Carpella, nc. – FRAZ. UOPINI Monteriggioni (Si)

a favore di [REDACTED], sede in [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

c) **Nota di iscrizione del 14/09/2009** - Registro Part. n.1944, Registro Gen. n.8979

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 9278/4228 del 10/09/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Capitale € 140.000,00 Tasso di interesse annuo 1,591% Interessi € 140.000,00 Totale € 280.000,00

Unità negoziali 1, Soggetti a favore 1, Soggetti contro 2

Unità negoziali 1:

Immobile n.1 in Catasto Fabbricati, f.88 – part.4 sub 9,11 – A3- ABITAZIONE DI TIPO  
ECONOMICO consistenza 9,5 VANI in FRAZ. UOPINI Monteriggioni (Si)

a favore di [REDACTED] sede in [REDACTED] domicilio ipotecario eletto

[REDACTED] codice fiscale 00884060526

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.



**FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO**

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

d) **Nota di iscrizione del 19/02/2013** - Registro Part. n.217, Registro Gen. n.1310  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 45288/22033 del 13/02/2013  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO;  
Capitale € 220.000,00 Tasso di interesse annuo 6,35% Totale € 440.000,00  
Unità negoziali 1, Soggetti a favore 1, Soggetti contro 2, Debitori non datori di ipoteca 1  
Unità negoziali 1:  
Immobile n.1 in Catasto Fabbricati, f.88 – part.4 sub 20 in Via Carpella, nc.74 – Monteriggioni (Si)  
Immobile n.2 in Catasto Fabbricati, f.88 – part.4 sub 21 in Via Carpella, nc.74 – Monteriggioni (Si)  
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1  
a favore di [REDACTED], sede in [REDACTED] domicilio  
ipotecario eletto [REDACTED].

e) **Nota di iscrizione del 21/06/2019** - Registro Part. n.1067, Registro Gen. n.5652  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 1037/2018 del 12/07/2018  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;  
Capitale € 246.487,35 – Totale € 150.000,00  
Unità negoziali 1, Soggetti a favore 1, Soggetti contro 2  
Unità negoziali 1:  
Immobile n.1 in Catasto Fabbricati, f.88 – part.4 sub 21 – A7- ABITAZIONE IN VILLINI  
consistenza 9,5 VANI in Via Carpella, nc.74 – Monteriggioni (Si)  
Immobile n.2 in Catasto Fabbricati, f.88 – part.4 sub 20 - A2- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE  
consistenza 5 VANI in Via Carpella, nc.74 – Monteriggioni (Si)  
Immobile n.3 in Catasto Fabbricati, f.88 – part.4 sub 23 – C6- STALLE, SCUDERIE, RIMESSE,  
AUTORIMESSE consistenza 152 MQ– Monteriggioni (Si)  
Immobile n.4 in Catasto Terreni, f.86 – part.164 sub-- – T-TERRENO- consistenza 4 ARE 45  
CENTIARE– Monteriggioni (Si)  
Immobile n.5 in Catasto Terreni, f.88 – part.625 sub-- – T-TERRENO- consistenza 3 ARE 24  
CENTIARE– Monteriggioni (Si)  
Immobile n.6 in Catasto Terreni, f.88 – part.661 sub-- – T-TERRENO- consistenza 14 ARE 39  
CENTIARE– Monteriggioni (Si)  
Immobile n.7 in Catasto Terreni, f.88 – part.664 sub-- – T-TERRENO- consistenza 13 ARE 53  
CENTIARE– Monteriggioni (Si)  
Immobile n.8 in Catasto Terreni, f.88 – part.668 sub-- – T-TERRENO- consistenza 33 ARE 48



**FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO**

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

CENTIARE– Monteriggioni (Si)

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

a favore di [REDACTED] sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

ANNOTAZIONE presentata il 15/10/2020 Servizio di P.I. di SIENA Registro Part. n.1504,  
Registro Gen. n.8177

Tipo di atto: 0803- CANCELLAZIONE TOTALE

f) **Nota di trascrizione del 13/11/2019** - Registro Part. n.6800, Registro Gen. n.10497  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 2768 del 22/10/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Unità negoziali 1, Soggetti a favore 1, Soggetti contro 2

Unità negoziali 1:

Immobile n.1 in Catasto Fabbricati, f.88 – part.4 sub 21 – A7- ABITAZIONE IN VILLINI  
consistenza 9,5 VANI in Via Carpella, nc.74 – Monteriggioni (Si)

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

a favore di [REDACTED] . [REDACTED]

Ulteriori informazioni:

Atto di precetto notificato in data 22/07/2019 a [REDACTED] con il quale si  
intimava agli stessi di pagare nel termine di dieci giorni dalla notifica, la complessiva somma di  
Euro 107.782,83 oltre interessi e spese.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria del RR.II. di Siena risultano le seguenti  
formalità per l'autorimessa:

1- **Nota di trascrizione del 09/03/2023** - Registro Part. n.1695, Registro Gen. n.2403  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 344 del 17/02/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Unità negoziali 1, Soggetti a favore 1, Soggetti contro 2

Unità negoziali 1:

Immobile n.1 in Catasto Fabbricati, f.88 – part.4 sub 23 – C6- STALLE, SCUDERIE, RIMESSE,  
AUTORIMESSE consistenza 152 MQ VANI ----- in Via Carpella, nc.74 – Monteriggioni (Si) Piano  
S1

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

a favore di [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]



## FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

Ulteriori informazioni:

L'immobile è sottoposto a pignoramento immobiliare con ogni sua pertinenza, dipendenza, accessorio ed accessione e con i frutti come per legge. Il pignoramento viene trascritto per euro 107.782,83 oltre interessi e spese fino al soddisfo. La [REDACTED] (già [REDACTED]) con sede in [REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Pesenti (c.f. [REDACTED]) ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO LO STUDIO DELL'Avv. [REDACTED] sito in [REDACTED]  
[REDACTED]

Si allega alla relazione peritale copia delle visure ipotecarie con le relative note di iscrizione e di trascrizione (ALLEGATO 1 e 1a). Alla data del 25.07.2024 le trascrizioni sono le stesse. Si allega l'elenco sintetico delle formalità (ALLEGATO 15)

Vincoli totali ricadenti sull'immobile:

-Zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.136 D.Lgs n.42 del 22.01.2004 Ambito di Paesaggio

14 Colline di Siena, tipologia c-d

Progetto d'interesse regionale D.M.29/08/1970 G.U. 228/1970dec - codice vincolo 228/1970, identificativo univoco vincolo 9052145 :

Zone circostante la superstrada Siena-Firenze sita nel territorio del comune di Monteriggioni (ALLEGATO 5)

- Zona sottoposta a Vincolo Sismico. Con D.M. LL.PP. 19.03.1982 in G.U.30.06.1982, n.177 il territorio del

Comune di Monteriggioni era classificato di livello sismico 2 mentre con la Classificazione sismica della Toscana Deliberazione GRT n. 421 del 26 maggio 2014, BURT n. 22 del 04.06.2014 Parte Seconda, il territorio comunale è passato al livello sismico 3 (zona in cui si possono verificare rari terremoti forti);

- Zona sottoposta a Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n.3267/1923 (ALLEGATO 05.2)

- Quanto alle convenzioni matrimoniali di tipo speciale l'estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio non segnala nulla.(ALLEGATO 6).

Per quanto riguarda provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge o comunque l'esistenza di domande giudiziali è stata inoltrata richiesta di verifica alla Cancelleria Civile di Siena il 13/09/2021 e il 24/05/2023 per come specificato in risposta al successivo quesito n.6. (ALLEGATO 7 e 7a).



## FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

Il certificato rilasciato il 16.11.2021 e il 07/06/2023 dalla Cancelleria Civile del Tribunale di Siena, secondo il registro Sicid in uso al contenzioso civile, non riporta alcunché circa l'esistenza di convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge (ALLEGATO 7 e 7a).

Sulle unità immobiliari non gravano contratti incidenti sulla attitudine edificatoria, né vincoli di carattere

storico-artistico, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, così come non sono riportati vincoli di inalienabilità o di indivisibilità e non si rilevano altri pesi e limitazioni d'uso, ad eccezione: sub 21 (già sub 9 e 11) vincolo di pertinenzialità di cui all'atto autentificato dal Notaio ██████████ di ██████████ a del 17 marzo 2000, rep. N. 75043, trascritto in data 20 aprile 2000 al n.2223 R. Part. Come indicato al punto 1 delle formalità di cui sopra.

Si segnala comunque che l'autorimessa (sub 23) è realizzata ai sensi e per gli effetti della legge n.122/1989 con concessione edilizia n. 3585/1999. Come già chiarito nella nota di deposito del 01 aprile 2022 al punto 2 la sottoscritta recita: *L'art.10 del D.L. 9 febbraio 2012 n. 5, (convertito con modifiche con la L. 4 aprile 2012, n. 35), ha riscritto l'intero comma 5 dell'articolo 9 della Legge 122/89 (Disposizioni in materia di parcheggi...G.U. 6 aprile 1989, n.80, cosiddetta "legge Tognoli"), consentendo, a determinate condizioni, la circolazione dei parcheggi Tognoli (realizzati con la L.122/89), prevedendo: per i parcheggi pertinenziali realizzati su proprietà privata (costituiti ai sensi dell'art.9, comma 1, della Legge 122/89) la possibilità di cedere tale bene separatamente dall'immobile, a condizione che lo stesso sia destinato a pertinenza di altra unità immobiliare ubicata nello stesso comune, derogando ex lege a quanto previsto nel titolo edilizio o nel relativo atto di acquisto originario;*

poiché l'esecutato è proprietario di un immobile denominato "depandance" e poiché il garage è stato realizzato anche utilizzando il volume di detto immobile, ritiene la scrivente che si applichi al garage la possibilità di trasferimento e divisibilità del bene secondo la quota parte in termini di superficie (si rimanda alla nota e relativi allegati del 07.03.2024 depositata nel fascicolo e comunque riportato per intero in risposta al quesito 7).

### RISPOSTA QUESITO N.4

4) *referisca 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*



## FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

*spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

\*\*\*\*\*

Non è presente un Amministratore di condominio, non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale.

### RISPOSTA QUESITO N.5

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

\*\*\*\*\*

Non si rilevano diritti demaniali o usi civici nella proprietà oggetto di pignoramento, né gravami da censo, livello o uso civico.

Il diritto sul bene dei debitori è di proprietà per la quota di ½ ciascuno.

### RISPOSTA QUESITO N.6

6) *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;*

\*\*\*\*\*

**Per l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni** - Si rimanda a quanto riportato analiticamente in risposta al quesito n. 3. Quanto ai costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, la scrivente si è attenuta alle seguenti modalità di calcolo, secondo le quali sono ordinariamente dovuti, per le trascrizioni: - euro 200,00 a titolo di imposta ipotecaria (cfr. n. 14 della tariffa allegata al D.Lgs. n. 347/90); - euro 59,00 a titolo di imposta di bollo (cfr. art. 3, n. 2-bis, della tariffa



## FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

allegata al testo unico dell'imposta di bollo (D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642)); - euro 35,00 a titolo di tassa ipotecaria (cfr. n. 1 della tabella allegata al D.Lgs. n. 347/90).

Nella specie, sussiste pignoramento immobiliare

- Repertorio 2768/2019 del 22/10/2019 a favore di [REDACTED]
- Repertorio 344/2023 del 17/02/2023 a favore di [REDACTED]. Per la relativa cancellazione si fa quindi riferimento ai costi come sopra descritti.

Per la cancellazione totale di un'iscrizione sono ordinariamente dovuti: - euro 59,00 a titolo di imposta di bollo (cfr. art. 3, n. 2-bis, della tariffa allegata al testo unico dell'imposta di bollo (D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642)); - euro 35,00 a titolo di tassa ipotecaria (cfr. n. 1 della tabella allegata al D.Lgs. n. 347/90); - lo 0,5% (con un minimo di euro 200,00) dell'importo per cui l'ipoteca è iscritta a titolo di imposta ipotecaria. Specificando che l'imposta si applica sull'importo della somma per cui la formalità è richiesta.

**Pertinenzialità autorimessa** Si segnala che l'autorimessa (sub 23) realizzata ai sensi e per gli effetti della legge n.122/1989 con concessione edilizia n. 136 del 16.07.1992 è legata sia all'immobile pignorato (ALLEGATO 4b) che ad un altro immobile non pignorato (cosiddetta "dependance") sempre di proprietà degli esecutati. Si propone di mantenere la pertinenzialità del garage su entrambi gli immobili residenziali secondo i calcoli presentati in fase di Concessione edilizia, effettuando un frazionamento. Si riporta il passo relativo alla nota di chiarimento depositata nel fascicolo datata 07 marzo 2024:

- l'immobile sito in loc. Uopini Comune di Monteriggioni in via Carpella n.74, è censito al NCEU di detto Comune al Foglio 88 part. 4 sub.23 cat. C/6 piano S1 (ALLEGATO 2);
- dall'accesso agli atti al Comune di Monteriggioni avvenuto in data 24.05.2023, risulta che il suddetto garage realizzato ai sensi della L.122/89 ha una superficie pari a MQ 100,00 corrispondente sia al volume del fabbricato pignorato (RGE 243/2019) che al volume del fabbricato non pignorato, la cosiddetta "dependance" di cui è stato effettuato il cambio di destinazione d'uso (ex magazzino);
- è possibile frazionare la particella del garage in modo da poter fondere quella corrispondente all'immobile non pignorato con la nuova porzione di garage; la dimensione di tale "subalterno"



## FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

dovrà rispettare il calcolo emerso al momento della costruzione del garage ai sensi della L122/89 ossia pari a mq 26,64 (vedi allegato 1 alla nota del 07 marzo 2024- pag 12); tale frazionamento permette di mantenere il garage anche per l'immobile non pignorato;

**Altri pesi o limitazioni d'uso:** Nella nota di chiarimento del 7 marzo 2024 si propone anche quanto segue:

- 1- si propone che il locale tecnico denominato “vano D” (vedi allegato 1- pag 12) venga frazionato dal garage per accatastarlo come BCNC dal momento che ci sono depositi acqua e autoclavi di entrambe le proprietà, mentre per il locale tecnico denominato “vano B” a servizio della piscina (vasca di compensazione e impianti vari) (ALLEGATO 8) si propone che venga frazionato dal garage e legato all'immobile non pignorato denominato “dependance”; quindi i due locali (vano B e vano D) dovranno essere esclusi dal pignoramento e nuovamente accatastati; tale procedura comporta la presentazione di una CILA al Comune di Monteriggioni dove si illustra l'attribuzione di ciascuna porzione di garage ai relativi immobili e la conseguente presentazione di un nuovo accatastamento all'Ufficio Provinciale Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Siena per ciascuna porzione suddetta;
- 2- è necessario costituire una servitù di passo per entrambe le nuove particelle generate del garage, per accedere ai locali di deposito a servizio della piscina dall'ingresso pedonale e mantenere lo stesso passaggio ad utilizzo di entrambe (ALLEGATO 8); tale procedura comporta la stipula di una scrittura privata tra le parti con eventuale registrazione a carico di chi la richiede. L'autenticazione di una scrittura privata da un notaio può variare tra i 100 e i 400 euro;
- 3- è necessario scorporare dal BCNC (sub 22) una porzione di particella (piscina e giardino) attribuendola ad esclusiva proprietà degli esecutati, mentre il resto rimane BCNC (resede) (ALLEGATO 8a).

Non sono stati rilevati: vincoli artistici, storici, di inalienabilità, di indivisibilità, né diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, né atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, né risultano dalla Cancelleria civile del Tribunale provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, né dall'atto di matrimonio convenzioni matrimoniali di tipo speciale. Non risultano infine vincoli e oneri condominiali.



## FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

Dai certificati rilasciati il 16.11.2021, 17.11.2021 e 05.06.2023 dalla Cancelleria Civile del Tribunale di Siena, secondo il registro informatizzato “Sicid” in uso al contenzioso civile, relativamente ai nominativi [REDACTED]

[REDACTED] risultano le seguenti pendenze:

- Rg 3072/2020 procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo (mutuo) promosso da [REDACTED]

Inoltre risultano i seguenti procedimenti già definiti:

- Rg 134/2005 procedimento ordinario (oggetto appalto) definito promosso dal ridetto soggetto contro [REDACTED];
- Rg 3885/2014 procedimento ordinario (oggetto indebitto) definito promosso dal predetto soggetto contro [REDACTED] + altri;
- Rg 2326/2018 procedimento di ingiunzione accolto promosso da [REDACTED] contro il ridetto soggetto;
- Rg 3060/2018 procedimento ordinario definito ( oggetto contratti bancari) promosso da ridetto soggetto contro [REDACTED];
- Rg 1625/2020 procedimento di ingiunzione accolto promosso da [REDACTED] contro il ridetto soggetto;

### RISPOSTA QUESITO N.7

*7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze e 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.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;*

\*\*\*\*\*



## FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

A seguito dell'avvenuto accesso all'immobile è risultato che:

### - Identificazione e descrizione del bene:

Trattasi di un fabbricato posto nel Comune di Monteriggioni (Siena), via Carpella n.74 loc. Uopini, distante 8 km circa dal centro storico di Siena. La via dove è ubicato l'immobile è una strada vicinale a sterro, a doppio senso di circolazione per una lunghezza di circa 100 m. A circa 300 m di distanza ci sono i servizi principali ( una chiesa, il campo sportivo, 2 ristoranti), le fermate per i collegamenti urbani ed extraurbani raggiungibili anche a piedi.

Il bene in esecuzione è costituito da un immobile con destinazione residenziale ed un altro, seminterrato, destinato ad autorimessa. L'abitazione è indicata al Catasto Fabbricati con il sub 21, FGL 88, part. 4 e si articola su due livelli mentre un terzo piano è destinato a soffitte: al piano terra un ingresso con loggia conduce ad un ampio soggiorno sul quale si affaccia lo studio e la cucina; questa è collegata tramite un ripostiglio ad un bagno; in prossimità dell'ingresso una importante scala in c.a. rivestita in travertino conduce al piano primo adibito a zona notte. Un'ampia zona disimpegna la camera matrimoniale con bagno privato e un'altra cameretta, bagno e ripostiglio. Sempre da questo ambiente una scala di ridotte dimensioni a rampa unica ( in c.a. rivestita sempre in travertino) conduce al piano soffitte lasciato prevalentemente aperto tranne le parti più basse tramezzate. L'abitazione ha tre affacci, aperti sul resede comune e giardino.

Dal resede, attraverso una scaletta per il passaggio pedonale si accede al garage. Questo ha un accesso carrabile indipendente da via Carpella snc. L'autorimessa è indicata al Catasto Fabbricati con il sub 23, FGL 88, part. 4 e si articola su un piano interrato. E' costituito da un grande ambiente adibito alle auto e collegato a due locali di deposito uno dei quali destinato agli impianti piscina e vasca di compensazione. Sempre dal garage un percorso interrato di circa 12 metri di lunghezza avrebbe dovuto permettere un collegamento diretto attraverso una scala con lo studio al piano terra dell'abitazione; tali scale non sono mai state realizzate; è presente solo il passaggio orizzontale.

### Caratteristiche costruttive dell'immobile e finiture esterne (ALLEGATO 9):

Il fabbricato nella sua interezza è di remota costruzione anche se è stato oggetto di ristrutturazione e si articola in modo compatto nei tre livelli; è un casolare bifamiliare con copertura a doppia falda. La struttura verticale del fabbricato è in muratura, i solai sono in legno e mezzane in laterizio così come il solaio di copertura; al piano terra il soggiorno è a voltine in laterizio e profilati in ferro. La copertura del fabbricato è di tipo tradizionale con elementi in coppi e tegole. Le superfici verticali esterne sono in pietra con cantonali in laterizio. La facciata sud-est è in mattoni faccia vista. Le finestre risultano di taglio tradizionale nella forma e nelle dimensioni, rettangolari tranne quelle del



## FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

bagno e del ripostiglio al piano terra che sono centinate. Le finestre del piano primo, sono provviste di persiane in legno .

Dall'ingresso privato posto sotto una grande tettoia, si accede all'appartamento dei debitori che si apre su un ampio soggiorno; da qui, attraverso un grande arco, si accede alla cucina provvista di caminetto. Dalla cucina si accede al ripostiglio dove si trova la caldaia e da qui al bagno provvisto di doccia con box, lavabo e w.c.. Sia il ripostiglio che il bagno hanno il soffitto piano intonacato. In prossimità dell'ingresso un passaggio architravato conduce, attraverso un piccolo gradino, allo studio con altezza variabile di copertura in legno e mezzane in laterizio. Una porta finestra si apre in corrispondenza dell'ingresso coperto dalla tettoia. L'ampia scala in soggiorno che si sviluppa ad L, conduce al piano primo e sbarca in un ampio ambiente adibito a studio che disimpegna le camere; su un lato si trova la camera matrimoniale con bagno privato posto ad un livello più basso (circa 15 cm) dotato di lavabo, vasca da bagno, w.c. e bidet; il bagno ha un' altezza variabile ed è dotato di finestra. Attraverso un piccolo disimpegno si accede dallo studio alla camera più piccola, ad un bagno (con lavabo, doccia, w.c. e bidet) e ad un ripostiglio. Dallo studio si accede anche al piano soffitte. I pavimenti della casa si presentano in ottimo stato e sono in cotto tranne nei bagni dove la maiolica riveste sia i pavimenti che le pareti. La cucina presenta rivestimenti in maiolica, in ottimo stato. In tutti gli ambienti il solaio superiore è piano (inclinato nel bagno della camera).

Gli infissi esterni sono a doppia anta in legno e vetro doppio così come gli oscuranti esterni al piano primo, tutti in buono stato. Il fabbricato risulta regolarmente allacciato all'acquedotto comunale , mentre la fognatura è costituita da una tricamerale ad utilizzo non esclusivo della casa. L'impianto termico è composto da corpi radianti in acciaio tipo IRSAP alimentati da caldaia non sottoposta a manutenzione periodica e con alimentazione a gpl; l'impianto elettrico è sviluppato sottotraccia. Nello studio c'è il quadro generale con salvavita. Risulta presente la certificazione di conformità dell'impianto elettrico allegata alla Concessione edilizia, e il libretto della caldaia. (ALLEGATO 10 e 10a)

L'appartamento è abbastanza illuminato anche se i locali sono grandi rispetto alla dimensione delle finestre con un'esposizione su tre lati, sud-est, nord-est, nord- ovest.

La superficie commerciale ragguagliata risulta di circa mq 230,00 mentre il totale della superficie netta dei singoli vani dell'appartamento è di circa mq 235,00; Il garage, compresi i locali di servizio hanno una superficie commerciale ragguagliata di circa mq 53,00 mentre il totale della superficie netta è di circa mq 110,00.



## FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

### Dati tecnici

La tabella sottostante applica, per il calcolo della superficie ragguagliata, le risultanze riportate nel protocollo sottoscritto in data 11.02.2014 dalla "Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare", organismo costituito da Agenti Immobiliari FIAIP, Architetti, Geometri, Ingegneri e Periti Industriali.



# FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

## IMMOBILE VIA CARPELLA N.74-FGL 88 part 4 sub 21-23 MONTERIGGIONI LOC.UOPINI

N.VANO APP.TO P.Terra, P.Terra, P	DESTINAZIONE	S.U. MQ	S.C. MQ	COEFF. DI RAGGUAGLIO	S.C. RAGGUAGLIATA MQ	H M
1 PT	LOGGIA	8,60	8,60	35%	3.01	VAR Hmedia 2.50
1 PT	INGRESSO/ SOGGIORNO	48.45	60.35	100%	60.35	VAR Hmedia 2.93
2 PT	CUCINA	19.00	26.65	100%	26.65	2.94
3 PT	RIP.	3,60	5.60	100%	5.60	2,75
4 PT	BAGNO	3.25	5.45	100%	5.45	2,75
5 PT	STUDIO	11,20	17.41	100%	17.41	VAR Hmedia 2,16
6 PP	STUDIO	17.94	28.86	100%	28.86	2,70
7. PP	CAMERA MATRIMONIALE**	20.00	25.50	100%	25.50	2,66
8. PP	BAGNO 1	8.34	12.44	100%	12.44	VAR Hmedia 3.18
9. PP	CAMERA 2**	12.00	14,59	100%	14.59	2,65
10 PP	BAGNO 2	3.46	4.67	100%	4.67	2,65
11 P2	RIP.	5.60	6.67	100%	6.67	2,65
12 P2	DIS.	1.81	2.25	100%	2.25	2.65
13 P3	SOFFITTA 1	12.60	14.00	20%	2.80	VAR Hmedia 1.98
14 P3	SOFFITTA 2	6.45	7.30	20%	1.46	VAR Hmedia 1.60
15 P3	SOFFITTA 3	37.38	44.52	20%	8.90	VAR Hmedia 1.47
16 P3	SOFFITTA 4	4.75	6.33	20%	1.27	VAR Hmedia 1.20
17 P3	SOFFITTA 5	10.85	14.93	20%	2.98	VAR Hmedia 0.86
	<b>TOTALE 1</b>	<b>235.28</b>	<b>306.12</b>		<b>230.86</b>	
18	GIARDINO, RESEDE E AREE DI PERTINENZA (BCN SUB 22)	<b>Non pignorato</b>		10%	<b>Non pignorato</b>	



**FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO**

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

19	GARAGE*	72.85	90.45	50%	45.20	2.46
20	LOCALE DI DEPOSITO (LOCALE C)	21.00	25.50	15%	3.83	2.46
21	LOCALE IMPIANTI (LOCALE B)**	19.60	23.80	15%	3.57	2.42
22	LOCALE TECNICO (LOCALE D)***	11.05	15.55	15%	2.33	2.13
23	LOCALE TECNICO (PASSAGGIO)	20.00	30.38	15%	4.58	2.40
	<b>TOTALE 2</b>	<b>113.85</b>	<b>146.33</b>		<b>53.61</b>	
	<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>349.13</b>	<b>452.45</b>		<b>284.47</b>	

Garage\*: la superficie computata è inferiore in quanto si propone di decurtare la porzione da assegnare alla “dependance” non pignorata di proprietà degli esecutati.

Locale impianti (locale B)\*\*: si propone di decurtare la porzione da assegnare alla “dependance” non pignorata di proprietà degli esecutati. La superficie in rosso non è computata.

Locale tecnico (locale D)\*\*\*: si propone di frazionare la porzione per accatastarlo come BCNC e quindi di non inserirla nel locale da pignorare. La superficie in rosso non è computata.

Il debitore è titolare di beni comuni posti a servizio dei beni pignorati. In particolare ci si riferisce alla particella 4 sub 22 definito come bene comune non censibile. Come descritto nella nota del 07.03.2024 si propone di frazionare il bene in particolare lasciando ad uso del bene pignorato la parte piastrellata di ingresso e la porzione a verde adiacente, mentre la porzione su cui insiste la piscina, la piscina stessa e il resto della particella lasciarla di proprietà al debitore legandola all’immobile non pignorato definito “dependance”.(ALLEGATO 7)

Si riporta per correttezza il chiarimento depositato in data 07.03.2024:

La sottoscritta Arch. FRANCESCA BAIOCCHI (C.F. BCCFNC68C58I726Y), in qualità di esperto stimatore del provvedimento RGE 243/2019 e RGE 32/2023 ad esso riunito, preso atto che in sede di udienza del 19.01.2024 il G.E. Dott. Giudice Flavio Mennella, ha autorizzato la sottoscritta a prendere contatti con il Comune di Monteriggioni al fine di verificare la possibilità di svincolare il garage, realizzato ai sensi della legge 122/1989, dall’immobile “dependance” non pignorato, dichiara che tale incontro è avvenuto in data 13.02.2024 alla presenza dell’Arch. ██████████ Responsabile del Settore Urbanistica e Assetto del Territorio, Edilizia Privata, Sportello Unico delle Attività Produttive, Commercio.



## FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

Premesso che:

- l'immobile sito in loc. Uopini Comune di Monteriggioni in via Carpella n.74, è censito al NCEU di detto Comune al Foglio 88 part. 4 sub.23 cat. C/6 piano S1 (vedi allegato 2);
- dall'accesso agli atti al Comune di Monteriggioni avvenuto in data 24.05.2023, risulta che il suddetto garage realizzato ai sensi della L.122/89 ha una superficie pari a MQ 100,00 corrispondente sia al volume del fabbricato pignorato (RGE 243/2019) che al volume del fabbricato non pignorato, la cosiddetta “depandance” di cui è stato effettuato il cambio di destinazione d'uso (ex magazzino);
- dal sopralluogo effettuato in data 31.03.2022 e successivamente al pignoramento, proprio ai locali del garage, si evince la presenza, all'interno del garage e collegato allo stesso, di due vani, uno contenente gli impianti relativi alla piscina e vasca di compensazione e locale di deposito e uno adibito a locale tecnico per deposito acqua e autoclavi relativi alla distribuzione idrica dell'intera proprietà e quindi anche dell'immobile non oggetto di pignoramento (la cosiddetta “depandance” di cui fu chiesto il cambio di destinazione d'uso contestualmente alla realizzazione del garage);
- la piscina, di proprietà degli esecutati è censita al NCEU al FGL 88 Part.4 sub 22 e risulta all'interno di un “Bene Comune non censibile”, come l'intero resede (vedi allegato 2).

Tutto ciò premesso e in seguito all'incontro avvenuto, fa presente quanto segue:

4- è possibile frazionare la particella del garage in modo da poter fondere quella corrispondente all'immobile non pignorato con la nuova porzione di garage; la dimensione di tale “subalterno” dovrà rispettare il calcolo emerso al momento della costruzione del garage ai sensi della L122/89 ossia pari a mq 26,64 (ALLEGATO 8); tale frazionamento permette di mantenere il garage anche per l'immobile non pignorato; si propone che il locale tecnico denominato “vano D” (ALLEGATO 8) venga frazionato dal garage per accatastarlo come BCNC dal momento che ci sono depositi acqua e autoclavi di entrambe le proprietà, mentre per il locale tecnico denominato “vano B” a servizio della piscina (vasca di compensazione e impianti vari) (ALLEGATO 8) si propone che venga frazionato dal garage e legato all'immobile non pignorato denominato “depandance”; quindi i due locali (vano B e vano D) dovranno



## FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

essere esclusi dal pignoramento e nuovamente accatastati; tale procedura comporta la presentazione di una CILA al Comune di Monteriggioni dove si illustra l'attribuzione di ciascuna porzione di garage ai relativi immobili e la conseguente presentazione di un nuovo accatastamento all'Ufficio Provinciale Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Siena per ciascuna porzione suddetta;

5- è necessario costituire una servitù di passo per entrambe le nuove particelle generate del garage, per accedere ai locali di deposito a servizio della piscina dall'ingresso pedonale e mantenere lo stesso passaggio ad utilizzo di entrambe (vedi allegato 1- pag. 12); tale procedura comporta la stipula di una scrittura privata tra le parti con eventuale registrazione a carico di chi la richiede. L'autenticazione di una scrittura privata da un notaio può variare tra i 100 e i 400 euro;

6- è necessario scorporare dal BCNC (sub 22) una porzione di particella (piscina e giardino) attribuendola ad esclusiva proprietà degli esecutati, mentre il resto rimane BCNC (resede) (ALLEGATO 8a).

Le spese relative al punto 1-3:

- Presentazione CILA presso gli uffici competenti	€ 1.500,00
- Nuovo accampionamento dei locali del garage	€ 1.000,00
- Nuovo accampionamento dei BCNC	€ 700,00

Le spese relative al punto 2:

- Accordo per costituzione servitù di passo e registrazione	€ <u>500,00</u>
---	-----------------

**Totale € 3.700,00**

Tali spese vengono decurtate dal valore dell'immobile.

*Dalle informazioni reperite al Comune di Monteriggioni risulta che allo stato attuale, è corretto che il pignoramento sia stato esteso al garage ai fini della vendita, ma poiché il garage è stato calcolato per la volumetria dell'intera proprietà degli esecutati (ossia la casa padronale e la "dependance") si deve procedere come indicato ai punti 1 e 2 e decurtare dal valore dell'intero garage quello corrispondente all'immobile non pignorato con le relative spese di cui sopra. Lo stesso dicasi per i locali deposito (vano B e D).*

### RISPOSTA QUESITO N.8

8) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:*



## FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

*se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

*se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;*

*se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;*

\*\*\*\*\*

Dal confronto tra la descrizione attuale del bene e quanto riportato nel verbale di pignoramento, Trascrizione del 13.11.2019- Reg. Part. 6800, Reg. Gen. 10497, Pubblico ufficiale Tribunale di Siena- Unep, Repertorio 2768/2019 del 22.10.2019 relativamente all'immobile riportato al NCEU al Fgl 88 part. 4 sub 21, e quanto riportato nel verbale di pignoramento, Trascrizione del 09.03.2023- Reg. Part. 1695, Reg. Gen. 2403, Pubblico ufficiale Tribunale di Siena- Unep, Repertorio 344/2023 del 17.02.2023 relativamente all'immobile riportato al NCEU al Fgl 88 part. 4 sub 23, si rileva la sostanziale corrispondenza dei dati, la cui descrizione consente l' univoca identificazione del bene.

### RISPOSTA QUESITO N.9

*9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi ;*

\*\*\*\*\*

La planimetria depositata al Catasto per il sub 21 il 11/07/2011-PRATICA N.SI0092836 in atti dal 11/07/2011, con causale *DIVISIONE E AMPLIAMENTO (n.49411.1/2011)*, presenta difformità con lo stato dei luoghi e dovrà essere aggiornata a seguito di pratica edilizia, come meglio specificato in risposta al quesito n.11.

La planimetria depositata al Catasto per il sub 23 il 12/07/2012-PRATICA N.SI0093075 in atti dal 12/07/2011, con causale *UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n.1375.1/2011)*, non presenta difformità con lo stato dei luoghi, ma dovrà essere aggiornata a seguito di pratica edilizia, come meglio specificato in risposta al quesito n.11.

### RISPOSTA QUESITO N.10

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

\*\*\*\*\*



## FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

Il Comune di Monteriggioni ha adottato il Piano Strutturale e il Piano Operativo approvati rispettivamente con Del. C.C. n.23 e n.24 del 04.04.2024. Attualmente sono in vigore le norme di salvaguardia (il termine ultimo per presentare le osservazioni è il 23.07.2024).

Dall'analisi dello strumento urbanistico adottato (ALLEGATO 5) si rileva che la zona in cui ricadono gli immobili, è definita come:

- Zona territoriale omogenea come definito dall'art. 5 delle N.T.A.: E
- Zona ricadente in territorio rurale di tipo R3: propaggini collinari chiantigiane regolata agli artt.70-74 delle N.T.A.

Il base alla classificazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente su detto immobile sono ammessi interventi di tipo 4 (t4) come definito all' art.25 delle N.T.A.

Il precedente Regolamento Urbanistico definisce l'area secondo la seguente normativa(ALLEGATO .....):

Sub-Sistemi Ambientali: C - colline argillose-sabbiose-ciottolose Art. 69ter Riferimenti al Piano Strutturale

Uso e Disegno del Suolo: Aree agricole della collina argillosa-sabbiosa-ciottolosa e del sistema insediativo Cassia-Chiantigiana a maglia fitta, a coltura tradizionale  
Art. 52 Aree agricole della collina argillosa-sabbiosa-ciottolosa e del sistema insediativo

### RISPOSTA QUESITO N.11

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

*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 risalenti*



## FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati :

\*\*\*\*\*

La sottoscritta ha presentato richieste di Accesso agli Atti all'Ufficio Urbanistica ed Edilizia di Monteriggioni (SI) nelle date 14-15/09/2021 e 17/05/2023 (ALLEGATO 3) per estrarre copia di documentazione urbanistico – edilizia relativa all'ultimo progetto approvato e al certificato di abitabilità/agibilità dell'immobile. La scrivente ha potuto visionare gli originali cartacei della documentazione disponibile ed ha ottenuto dagli uffici preposti copia cartacea o foto del contenuto dei fascicoli riguardanti le pratiche.

Dalla ricerca sulla documentazione agli atti si constata la seguente situazione:

Sull'immobile principale ad uso abitativo i precedenti proprietari avevano richiesto una Concessione Edilizia per ristrutturazione edilizia e rifacimento del tetto: C.E. n.1949 del 01.09.'93 seguita da una variante in corso d'opera n. 2223 (prot. 2737B/94) del 08.04.'95 già intestata a nome degli esecutati; in effetti in data 26.03.1993 gli esecutati avevano acquistato la porzione dell'immobile oggetto di pignoramento chiedendo al Comune di Monteriggioni che la C.E. n.1949 (prot. 2737/92) venisse rilasciata a nome loro (ALLEGATO 11). Per quanto riguarda il garage gli esecutati chiesero una Concessione Edilizia per ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di un magazzino in civile abitazione (la cosiddetta "depandance" non oggetto di pignoramento), realizzazione di una piscina e un garage interrato ai sensi della L.122/89 (quest'ultimo oggetto di pignoramento): C.E. n.67 del 01.07.2000 e Proroga del 01.08.2003, Concessione in Sanatoria n.305/2002 (Fine Lavori parziale del 30.06.2005) e Permesso di Costruire n.16 del 17.02.2006 per opere di completamento (Fine Lavori del 20.01.2010).

In data 14.12.2021 alle ore 16:00 è stato svolto il primo accesso di ricognizione al compendio immobiliare (uso residenziale), alla presenza del custode giudiziario nominato dal Tribunale di Siena (come da verbale primo accesso depositato in fascicolo telematico) relativamente all'immobile riportato al NCEU al Fgl 88 part. 4 sub 21, mentre in data 08.06.2023 alle ore 14:00 è stato svolto il primo accesso di ricognizione all'altro compendio immobiliare (uso garage), sempre alla presenza del custode giudiziario nominato dal Tribunale di Siena (come da verbale primo accesso depositato in fascicolo telematico) relativamente all'immobile riportato al NCEU al Fgl 88 part. 4 sub 23. In tale occasione, alla presenza dell'esecutato, è stato effettuato il sopralluogo degli ambienti interni ed esterni, unitamente al rilievo metrico degli spazi e realizzato un rilievo fotografico (ALLEGATO 12).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi verificato in sede di sopralluogo e i progetti autorizzati risultano alcune difformità interne sia per il sub 21 (uso residenziale), che per il sub 23 (uso garage).



## FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

Per quanto riguarda l'immobile ad uso residenziale le difformità sono le seguenti:

- a) Difformità sulla realizzazione scala e camino.
- b) Difformità sul solaio (vuoto scala) Piano Primo.
- c) Difformità sulle altezze degli ambienti.
- d) Difformità sullo spessore della muratura interna cucina, spallette finestre lato sud-est, pilastro tettoia, scalino tra ingresso e cucina (errore di rappresentazione)
- e) Difformità al Piano soffitte per predisposizione bagno

Per quanto riguarda l'immobile ad uso garage le difformità sono le seguenti:

- f) Difformità planimetrica locale tecnico passaggio garage/abitazione
- g) Difformità sulle altezze degli ambienti.
- h) Assenza di deposito del progetto strutturale al Genio Civile del garage.

---

a) Difformità sulla realizzazione scala e camino.

Tale difformità riguarda l'eliminazione del gradino a ventaglio nella scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo. SANABILE

Il camino rappresentato nell'ultima pratica edilizia è di forma più ampia. Attualmente è d'angolo. SANABILE.

b) Difformità sul solaio (vuoto scala) Piano Primo.

Tale difformità riguarda il vuoto sul solaio per la realizzazione della scala di collegamento. Essendo il solaio in voltine di laterizio e profilati di acciaio probabilmente si è rispettato il passo delle stesse. SANABILE.

c) Difformità sulle altezze degli ambienti.

Tale difformità è la più problematica perché riguarda le altezze del piano primo in corrispondenza dei locali abitabili che secondo gli standard igienico sanitari devono rispettare l'altezza  $\geq$  m 2.70. Mentre l'altezza del disimpegno, bagno e ripostiglio può essere  $<$  di m 2.70 e ridursi fino a m 2.40, quella delle due camere deve rispettare la norma di m 2.70. Attualmente le camere misurano m 2.65/2.66  $<$  m 2.70.

Sicuramente i nuovi solai (in parte revisionati e rifatti) hanno compromesso l'altezza dei due locali. Gli elaborati non mostrano in sezione tali modifiche mentre la relazione della Concessione originaria parla di revisione e rifacimento dei solai per uniformare i dislivelli degli ambienti.

L'ART. 10 D.L. 76/2020 – L. 120/2020 “SEMPLIFICAZIONI” prevede che



## FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

2. Nelle more dell'approvazione del decreto del Ministro della salute di cui all'articolo 20, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle **zone A o B**, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali. Ai fini della presentazione e rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.

Poiché l'immobile ricade in zona C non si può applicare tale norma, mentre il DECRETO-LEGGE 29 maggio 2024, n. 69 all'Art.1 prevede "Modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380" in particolare...

[f) all'articolo 34-bis:

1) dopo il comma 1, sono inseriti i seguenti:

«1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

- a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;
- b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;
- c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;]

Ai sensi di tale decreto legge la difformità è SANABILE (SALVO EMENDAMENTI PARLAMENTARI CHE NE IMPEDISCANO LA SANABILITA').

Un'altra difformità riguarda il bagno adiacente alla camera matrimoniale che, previsto in Concessione di altezza di m.2,40, è attualmente con altezza variabile di copertura > di m 2.40.

SANABILE

d) Difformità sullo spessore della muratura interna cucina, spallette finestre lato sud-est, pilastro tettoia, scalino tra ingresso e cucina (errore di rappresentazione)

Le difformità suddette sono errori di rappresentazione talvolta grossolani come la muratura in cucina. L'immobile è presente nel Catasto leopoldino e quindi è coerente e plausibile che la muratura fosse spessa così come le altre pareti. Gli altri errori riguardano una difformità riscontrata tra elaborati della stessa pratica edilizia e quindi non uniformità tra piante e sezioni oppure tra stato di progetto e sovrapposto, ecc...SANABILE.



## FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

### e) Difformità al Piano soffitte per altezze e predisposizione bagno

Le altezze rilevate in gronda non corrispondono a quelle dichiarate nel catastale; nelle sezioni dell'ultima pratica edilizia non figurano altezze. Poiché si tratta di misure < di m1.80 tale difformità è SANABILE.

In un locale delle soffitte è presente la predisposizione di un bagno. Tale difformità NON E' SANABILE.

### f) Difformità planimetrica locale tecnico passaggio garage/abitazione

Dai rilevamenti allo stato attuale del locale tecnico adibito a passaggio garage/abitazione risulta che sia di dimensioni diverse dal progetto concessionato; il percorso doveva essere collegato all'abitazione, attraverso una scala di collegamento ad oggi non realizzate così come la pavimentazione come si vede dalla documentazione fotografica. Il locale è ancora al grezzo. SANABILE.

### g) Difformità sulle altezze degli ambienti.

Dai rilevamenti allo stato attuale gli ambienti del garage hanno altezze lievemente difformi dal progetto concessionato. Soltanto il percorso di cui sopra presenta un'altezza difforme di circa 10 cm ma come detto il locale è ancora al grezzo per cui con il massetto e la pavimentazione si arriva alla quota di progetto. SANABILE.

### h) Assenza di deposito del progetto strutturale al Genio Civile del garage.

In data 16.06.2023 è stata inviata una richiesta di accesso agli atti al Settore Sismica Sede di Siena per progetti autorizzati o depositati ai sensi delle L. 1086/71, L. 64/74, D.P.R. 380/01 e delle relative Leggi regionali (L. 241/90, L.R. 40/09). Non risulta nessun deposito del progetto strutturale relativo al garage. Il 25.06.2024 la sottoscritta ha avuto un colloquio con la Responsabile di zona Ing. Rosamaria Barone per avere delucidazioni circa l'iter procedurale da applicare in un caso suddetto. La situazione non è detto che sia sanabile infatti si possono presentare due scenari che illustrerò di seguito..

In data 11.07.2024 è stata depositata copia cartacea +CD oltre che sul fascicolo, della relazione peritale circa la situazione riferita al punto h) (ALLEGATO 16).

Per quanto riguarda i punti suddetti (dal p.to a al p.to e) SANABILI sul fabbricato principale occorre presentare una SCIA in Sanatoria e un successivo accatastamento; i costi sono i seguenti:

- |                                    |                          |
|------------------------------------|--------------------------|
| 1. Presentazione SCIA in SANATORIA | € 2.000,00 + IVA e CASSA |
| 2. Nuovo accatastamento            | € 350,00 + IVA e CASSA   |



## FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

3. Pagamento sanzione	€ 1.500,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 3.850,00</b>

Per quanto riguarda il punto suddetto (p.to e) NON SANABILE sul fabbricato principale occorre ripristinare lo stato dei luoghi eliminando le predisposizioni del bagno nel locale soffitta; i costi sono i seguenti:

1. Demolizione e relativa eliminazione delle tubature di predisposizione bagno e relativo ripristino	€ 2.500,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.500,00</b>

Per quanto riguarda i punti suddetti (dal p.to f al p.to h) se SANABILI sul garage occorre presentare un PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA ai sensi dell'Art.209 l.r. 65/2014 per il Comune e un ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA per gli interventi realizzati nelle zone sismiche ai sensi dell'Art.182 l.r. 65/2014 per la Regione Toscana settore Sismica/Comune; per entrambi gli enti occorre verificare la doppia conformità e se per il Comune è più semplice in quanto occorre verificare se l'immobile sia conforme agli strumenti urbanistici vigenti e al momento della realizzazione, per la Regione Toscana non si può stabilire a priori perché occorre fare una serie di calcoli e verifiche strutturali e stabilire eventualmente i costi dell'adeguamento.

Nota: Da segnalare che l'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) a firma di Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia, pertanto si è proceduto con la redazione dell'APE n. 789274 del 24/08/2024 da cui risulta che l'immobile rientra in classe G, di cui si allega ricevuta di deposito nel portale S.I.E.R.T. del 24/08/2024 (ALLEGATO 13) e per il quale verrà considerato l'onorario professionale specifico da corrispondere alla scrivente nella Richiesta liquidazione di onorario e spese della CTU.

I costi certi sono i seguenti:

1. Presentazione P.C. in SANATORIA	€ 2.500,00 + IVA e CASSA
2. Nuovo accatastamento	€ 350,00 + IVA e CASSA
3. Redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.):	€ 300,00+ IVA e CASSA
4. Pagamento sanzione	€ 3.500,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 6.650,00</b>

5. rilievi dei manufatti, verifica sismica strutture esistenti e individuazione delle carenze



## FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

strutturali, relazione generale e specialistica, elaborati grafici, calcoli, particolari costruttivi e relazione geotecnica, spese	€ 8.000,00 + IVA e CASSA
6. relazione geologica, spese	€ 1.600,00 + IVA e CASSA;
7. collaudo statico, spese	€ 3.300,00 + IVA e CASSA;
8. carotaggi per il cls, prelievo di spezzoni di acciaio per testarne la resistenza, prove pacometriche per capire la quantità e la posizione delle armature, ecc...	€ 2.500,00
9. Contributo obbligatorio (valgono le nuove costruzioni) 0,35 €/mc (circa 630 mc)	€ 220,50
<b>TOTALE</b>	<b>€ 15.920,50</b>

N.B. In questa fase nessuno è in grado di dire se l'edificio così come si trova può superare la doppia conformità. Per sapere se c'è o no la doppia conformità le operazioni elencate sopra andrebbero eseguite subito, il tecnico incaricato farebbe tutte le verifiche, l'indagine sui materiali e sulla struttura ed alla fine concluderebbe se è sanabile o no. Oppure se per essere sanata dovranno essere previsti dei lavori. In questo secondo caso verrebbero a mancare i costi di questo adeguamento di cui ad oggi non è possibile saperlo.

### RISPOSTA QUESITO N.12

12) *accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, 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*



**FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO**

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

*categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*

\*\*\*\*\*

Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta occupato dai sigg. [REDACTED] [REDACTED] eseguiti, come risulta dal certificato storico di residenza depositato nel fascicolo telematico in data 10/07/2023 insieme allo stato di famiglia; gli eseguiti risultano residenti in detto appartamento dal 05/10/2011.

La sottoscritta procede poi ad individuare il giusto prezzo della locazione da attribuire per la conduzione dell'immobile oggetto di pignoramento. Il cespite sottoposto a esecuzione immobiliare è ubicato nel Comune di Monteriggioni, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, è classificato come:

- F.88, part. 4, sub 21 individua all'indirizzo Via Carpella, n.c.74 loc. Uopini:

Abitazione in villini sub 21 –cat. A/7, classe 2, Consistenza 9,5 vani - Rendita Euro 1.520,97, piano T-1-2; dati di superficie: totale 236 mq; totale escluse aree scoperte 233 mq.

e

- F.88, part. 4, sub 23 individua all'indirizzo Via Carpella, n.c.74 loc. Uopini:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sub 23 –cat. C/6, classe 4, Consistenza 152 mq - Rendita Euro 455,31, piano S1; superficie catastale: totale 155 mq.

Viste le condizioni dell'immobile, che sono state dettagliatamente descritte in fase di relazione peritale in risposta al quesito 7, vista l'indagine di mercato condotta sul posto nelle agenzie immobiliari, confrontata con i valori OMI, in base alla superficie commerciale del lotto, la sottoscritta ritiene di dover attribuire all'immobile un prezzo di affitto pari a:

**€/mese 1300,00 (euro millecinquecento/00)**

**RISPOSTA QUESITO N.13**

*13) allegghi, 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 eseguiti 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;*

\*\*\*\*\*

E' stato depositato nel fascicolo telematico in data 08.09.2021 l'estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio rilasciato dal Comune di [REDACTED] il [REDACTED] dal quale gli eseguiti risultano in regime di separazione di beni. (ALLEGATO 6)



RISPOSTA AL QUESITO 14

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

\*\*\*\*\*

L'immobile è occupato dagli esecutati, proprietari ciascuno per i diritti pari a ½ di piena proprietà.

RISPOSTA QUESITO N.15

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

Riportando quanto risulta dall'accesso agli atti e quanto consegnato dal proprietario dell' immobile sub 21 e sub 23 relativamente agli impianti idrico, termico ed elettrico, risulta la seguente situazione:

Sono state depositate in Comune, negli anni '94-'95, le certificazioni che attestano la conformità degli impianti di cui si allega copia per l'immobile principale (sub 21). Non ci sono certificazioni di conformità relativi al garage (sub.23). (ALLEGATO10)

Sempre nella documentazione depositata in Comune relativamente alla C.E. n.67/2000 e successiva Concessione in sanatoria n.305/2002 (ristrutturazione con cambio d'uso di un magazzino a civile abitazione (dependance non pignorata), piscina e garage ai sensi della L122/89) è presente lo schema dell'adduzione dell'acqua e scarico fognario sia per il garage interrato che per il fabbricato principale pignorato.

L'adduzione dell'acqua avviene dalla via vicinale il cui madonnino principale si trova all'inizio della strada a sterro, mentre un contatore è presente in prossimità del fabbricato principale; da qui l'adduzione va verso il locale tecnico interrato adiacente al garage dove si trovano i serbatoi dell'acqua indiretta. Sicuramente occorrerà installare un nuovo sottocontatore per dividere l'impianto di adduzione dell'immobile pignorato da quello non pignorato e quindi dividere l'impianto anche in corrispondenza dei serbatoi nel locale interrato.

L'impianto di scarico fognario è costituito da una fossa settica tipo imhoff e successiva sub-irrigazione per smaltire l'effluente come da norma di legge.

Le acque bianche dei tetti vanno a defluire in una cisterna interrata al centro del resede principale sotto una struttura preesistente a forma di pozzo. Anche in questo caso la presenza di due pompe da azionare da prese collegate a ciascun impianto, permetterà l'utilizzo ad entrambe le proprietà,



## FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

visto che ci confluiscono le acque delle coperture di entrambi i fabbricati. Lo scarico del troppo pieno di detta cisterna è convogliato a valle della proprietà dell'esecutato per percolazione.

L'impianto elettrico è sotto traccia e risale al momento della presentazione della pratica iniziale per l'immobile principale sub 21; è presente un quadro elettrico generale con salvavita all'interno della casa; nel garage l'impianto è fuori traccia su canalette in pvc; c'è illuminazione, ma ci sono dei cavi ancora da sistemare probabilmente provenienti dalle sistemazioni esterne (ALLEGATO 9) il contatore generale è ai limiti della proprietà all'interno di un madonnino; per poter dividere i due immobili (immobile pignorato e depandance non pignorata) occorre richiedere un secondo contatore dal momento che ce n'è uno unico (ALLEGATO 9)

Per quanto riguarda l'impianto termico dell'immobile sub 21 il Sig. [REDACTED] con e-mail del 24 maggio 2022, informava, il custode, delle problematiche relative alla caldaia e alla necessità di sostituzione della stessa, facendosi carico delle spese.. Si allega la foto della nuova caldaia e del libretto attestante il primo controllo eseguito dall'idraulico effettuato l'8 luglio 2022. L'ultima revisione della caldaia risale alla data 04/09/2023. (ALLEGATO 10a).

Nell'abitazione sono presenti corpi scaldanti in alluminio di tipo standard; l'impianto è alimentato a gpl; la cisterna è dislocata nella proprietà appena fuori dal cancello. (ALLEGATO 9)

Per quanto riguarda il garage, avendo ipotizzato la possibilità di frazionarne la particella, in maniera tale da legarne una porzione anche all'immobile non pignorato di proprietà degli esecutati come da nota di chiarimento del 07.03.2024, per la presenza all'interno del locale di impianti relativi alla piscina non pignorata, occorrerà prevedere dei costi relativi all'adeguamento degli impianti stessi. D'altra parte, tali oneri aggiuntivi, sono necessari per separare gli impianti dei due immobili (sub 21 pignorato e depandance non pignorata) e comunque ribadisco la possibilità di legare una parte del garage alla depandance piuttosto che considerarlo tutto pignorato. Stesso atteggiamento di buon senso, adotterei per l'uso della cisterna e il conseguente scarico del troppo pieno su una proprietà dell'esecutato. Tali manufatti si trovano all'interno di una particella, la sub 22, definita come bene comune non censibile e quindi comune a tutti gli immobili salvo diversa variazione catastale. La nota prevedeva di legare la particella alla proprietà non pignorata tranne il resede pavimentato che include la cisterna; se l'uso fosse impedito dalla proprietà esecutata, si potrà prevedere di legare all'immobile pignorato una porzione di giardino in modo da poter realizzare, salvo verifiche e progetti, una nuova cisterna interrata per le acque bianche della propria copertura.

E' assente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);

Da quello che può essere desunto dalla ricognizione effettuata in sede di primo accesso e acquisizione della documentazione in atti al Comune di Monteriggioni si possono ipotizzare interventi per un presunto costo di:



## FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

### IMPIANTO ACQUE BIANCHE

- fornitura e posa di una pompa a immersione per l'utilizzo delle acque di recupero, opere di adeguamento impianto acque bianche € 1.500,00

### IMPIANTO IDRAULICO

- eventuali opere di adeguamento compresa la fornitura e posa di un sotto contatore\* e la redazione di certificazione di conformità  
- eventuali opere di adeguamento e suddivisione impianto acqua indiretta (locale tecnico) € 3.500,00

### IMPIANTO ELETTRICO

- eventuali opere di adeguamento compresa la richiesta di un nuovo contatore\* e la redazione di certificazione di conformità € 5.000,00  
- eventuali opere di adeguamento e suddivisione impianto elettrico garage e posizionamento sotto contatore € 2.500,00

**Costi totali presunti € 12.500,00**

\*Il costo di installazione di un nuovo contatore dipende dal gestore e dalla potenza richiesta; si è ipotizzato un costo standard di € 2500,00

Tali costi verranno decurtati dal valore di stima dell'immobile.

### RISPOSTA QUESITO N.16

*16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio 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.);*

\*\*\*\*\*

Il bene pignorato si compone di due immobili distinti ognuno con un proprio subalterno; la sottoscritta CTU procede alla stima della proprietà esprimendo compiutamente il giudizio NON dividendo il cespite in 2 LOTTI in quanto il subalterno 23 è un garage pertinenziale all'abitazione e alcuni impianti dell'abitazione sono legati al garage, quindi la sottoscritta CTU esprimerà compiutamente il giudizio su un unico lotto.



RISPOSTA QUESITO N.17

17) *determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

*Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.*

*Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo*

*analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;*

\*\*\*\*\*

Gli immobili sono di proprietà dei coniugi in piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, non risultano titoli di godimento opponibili riferiti ai due esecutati, come da attestazione pervenuta dal Direttore dell'Ufficio Territoriale di Siena-Agenzia delle Entrate il 16/08/2021 e il 29/05/2023 (ALLEGATO 14 e 14a). La documentazione è stata depositata nel fascicolo telematico in data 08/09/2021 e il 27/06/2023.

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio della stima sintetico-comparativa, basato sul confronto diretto tra il bene oggetto di stima ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Al fine della valutazione della consistenza si è tenuto conto del metro quadro commerciale ottenuto misurando sul posto la consistenza netta calpestabile del bene e aggiungendo gli spessori dei muri divisorii interni e perimetrali. In seguito si è moltiplicato ogni vano per un coefficiente di ragguaglio.



## FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

Quest'ultimo tratto dallo Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadrato Commerciale redatto dalla Consulta dei Professionisti dell'immobiliare agenti immobiliari FIAIP (ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI).

Altri parametri considerati per la determinazione del valore sono l'ubicazione, l'età, la qualità e la posizione dell'immobile, cioè tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Nel caso in esame, sulla base delle indagini svolte dalla sottoscritta nelle piazze immobiliari che trattano immobili siti nel Comune di Monteriggioni, dove si trova l'immobile da stimare o nel territorio limitrofo sempre all'interno dello stesso comune, si è potuto riscontrare un valore delle trattazioni in corso che oscilla tra 2.500,00 Euro e 3.500,00 Euro a mq, riferito ad un immobile di tipo civile, in condizioni ordinarie e mediamente dotato di accessori e/o pertinenze, su cui va considerata una riduzione percentuale di almeno il 10% sul prezzo di richiesta. Il prezzo medio riscontrato nelle valutazioni a trattativa conclusa può essere considerato quindi in un valore di circa 2.700,00 €/mq.

Estratto dell'andamento immobiliare anno 2023-2024

Indagine	Destinazione	S. N. Mq (vani)	Valore netto su prezzo di Agenzia	€/mq
1	Porzione di colonica- Badesse	5 vani 140 mq + giardino	350.000,00	2.500,00
2	Villetta indipendente- Badesse	4 vani 90 mq+giardino+garage	320.000,00	3.500,00
3	Appartamento - Fornacelle	5 vani 120 mq+giardino+garage	350.000,00	2.900,00
4	Appartamento –Villa Uopini	4 vani 70 mq+posto macchina	185.000,00	2.600,00
5	Villetta bifamiliare – Via Uopini	7 vani 118 mq+ giardino+posto auto	350.000,00	2.900,00

Viste le condizioni generali del bene in esecuzione, la sottoscritta ritiene di attribuire un valore di **2.700,00 Euro a mq** per l'immobile in esame.

Calcolo Valore dell'immobile in base ai valori estratti dall'indagine di mercato:

Superficie Commerciale generale mq. 284.45 x €/mq 2.700,00 = **Euro 768.015,00**

Totale valore commerciale indagine di mercato=

**Euro 768.015,00**



# FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

Estratto banca dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno

2023- semestre 2

Provincia- Siena

Comune- Monteriggioni

Fascia Suburbana/UOPINI

Codice di zona E9 - Microzona catastale n.1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia Stato conservativo	Valore Mercato €/mq		Superficie (L/N)	Valore Locazione(€/mese)		Superficie (L/N)
	Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili Stato conservativo normale	1400	2050	L	4,5	6,5	L

Valore mediato €/mq  $(1400+2050):2 = \text{€/mq } 1.725,00$

Calcolo Valore dell'immobile in base ai valori a mq estratti dalla banca dati OMI

Valore €/mq 1.725,00

Superficie commerciale Abitazione mq 284.45 x €/mq 1.725,00= **Euro 490.676.25**

Totale valore commerciale dati OMI= **Euro 490.676.25**

**Facendo una media tra l'indagine di mercato e i dati OMI si attribuisce un valore di circa €/mq 2.200,00 quindi:**

Valore Immobiliare mediato

$(\text{Euro } 768.015,00 + \text{Euro } 490.676.25) : 2 =$  **Euro 629.345,60**

Da tale valore occorre decurtare il costo di € 12.500,00 per adeguare gli impianti come riportato in risposta al quesito 15.

Si ha pertanto:

Valore Immobiliare mediato **Euro 629.345,60**

Valore costi da decurtare **Euro 12.500,00**

Valore Immobiliare **Euro 616.845,60**

Con arrotondamento discrezionale **Euro 616.800,00**



**FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO**

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

Descrizione	Entità
Valore mediato del bene di perizia	Euro 616.800,00
Decurtazione 15% per le inferiori garanzie, già comprensive della Correzione di percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile, di interesse e delle circostanze di perizia	Euro 92.520,00
Spese tecniche per redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.), redazione pratica edilizia e redazione pratica edilizia in sanatoria, redazione procedure di sanabilità o demolizione, regolarizzazione catastale, certificato di agibilità possibili sanzioni/oblazioni (sanatoria e/o ripristino), oneri	Euro € 32.620,50
<b>Valore</b>	Euro 491.659,50
<b>Valore in arrotondamento per la vendita</b>	<b>Euro 491.600,00</b>

**RISPOSTA QUESITO N.18**

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:

*verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;*

*verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;*

*in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;*

*se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;*

\*\*\*\*\*

Gli immobili sono pignorati per la piena proprietà tra gli esecutati Sig. [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà e

[REDACTED] per i diritti

pari a ½ di piena proprietà;

La certificazione notarile del 16/11/2019, redatta dal Dott. [REDACTED] notaio in [REDACTED]

[REDACTED] attesta che il bene pignorato risulta di proprietà degli esecutati di cui sopra. Lo stesso dichiara che sull'immobile censito al Fgl 88 part.4 subalterno 21 sussistono formalità pregiudizievoli di cui espressamente indicato in risposta al quesito n.1



## FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

La certificazione notarile del 21.03.2023, redatta dalla Dr.ssa [REDACTED] notaio [REDACTED], attesta che il bene pignorato risulta di proprietà degli esecutati di cui sopra. La stessa dichiara che sull'immobile censito al Fgl 88 part.4 subalterno 23 sussistono formalità pregiudizievoli di cui espressamente indicato in risposta al quesito n.1

Il bene pignorato si compone quindi di un appartamento e di un garage ( con annessi locali tecnici) la cui descrizione è illustrata in risposta al quesito n.7; la sottoscritta CTU ritiene che lo stesso non sia divisibile in natura e procede alla stima della proprietà esprimendo compiutamente il giudizio sull'intero lotto.

### RISPOSTA QUESITO N.19

*19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;*

\*\*\*\*\*

Il bene è pignorato per la piena proprietà in quota di 1/2 ciascuno dei sigg.ri esecutati.

### RISPOSTA QUESITO N.20

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

\*\*\*\*\*

Il bene pignorato non presenta le condizioni del presente quesito.

## CONCLUSIONI

I beni sopra descritti e valutati, sulla base di una circostanziata ricerca di mercato, in merito ad immobili in vendita nella zona su beni similari, tenuto conto dell'ubicazione e le caratteristiche rilevate e sopra descritte, che potrebbero svalutare la porzione immobiliare, tenuto conto del mercato immobiliare generale attualmente influenzato anche dal particolare periodo economico-politico che crea un momento di inflessione del mercato immobiliare delle compravendite in genere, si ritiene equo assegnare un valore attuale allineato alla stima sintetica pari a **Euro 491.600,00 (Euro Quattrocentonovantunomilaseicento/00)** ritenendo tale valore realizzabile per il mercato attuale, anche in considerazione dello stato attuale del bene e dei lavori necessari per regolarizzare l'immobile.

Il sottoscritto Tecnico si rende sin d'ora disponibile a fornire, in ogni sede, i dovuti chiarimenti in ordine alle proprie conclusioni tecniche e al lavoro svolto che ritiene di aver scrupolosamente e professionalmente portato a compimento.

Siena, 01.11.2024

IL CTU

Arch. FRANCESCA BAIOCCHI



# FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

## Allegati:

1. 1-1a Ispezione ipotecaria (elenco delle formalità e stampa note)
2. Documenti catastali (visura storica, estratto di mappa, elaborato subalterni, planimetria)
3. 3-3a-3b-3c Accesso atti e titoli abilitativi Sezione Edilizia Privata Comune di Monteriggioni, certificato di abitabilità, accesso agli atti Genio Civile sezione distaccata di Siena
4. 4 e 4a Copia atto di compravendita 4b Copia atto di vincolo e pertinenza
5. Documentazione urbanistica (estratto R.U., estratto P.O.C. e vincoli)
6. Certificati anagrafe e stato civile
7. Certificazioni Cancelleria civile del Tribunale di Siena;
8. 8 e 8a Documentazione fotografica e grafica, visura catastale BCNC allegati alla nota del 07.03.2024
9. Documentazione fotografica
10. 10 e 10a Conformità impianti e libretto caldaia
11. Voltura Concessione edilizia
12. Planimetria (stato delle difformità rilevate)
13. APE e ricevuta deposito
14. Titoli di godimento
15. Ultime visure ipotecarie
16. Attestazione deposito copia cartacea relazione peritale quesito 11 per Procura

