

Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siena Giudice Dottor Flavio Mennella in data 28 Luglio 2021 ha nominato esperto ex art 568 c.p.c., nella procedura esecutiva 127/2020, promossa da Intesa Sanpaolo S.p.a. (cf: 10810700152) contro i Signori [REDACTED] (cf: [REDACTED]), [REDACTED] (cf: [REDACTED]), [REDACTED] (cf: [REDACTED]), e [REDACTED] (cf: [REDACTED]), la sottoscritta Barbara Magrini, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Siena al n.230, con studio in Siena, Strada Masetana Romana 2, mail:barbara.magrini@pec.architettisiena.it, con i seguenti compiti:

- 1 Verifichi 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 l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicano i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi:
 - i vincoli derivanti da contatti 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



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 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 dei 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 dall'ex coniuge dell'esecutato che si occupa dell'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 trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui l'art.560, §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 ma identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - se i dati indicati in pignoramento, ancorchè 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 dei 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, §6 della l. 28 febbraio 1985, n.47 e dell'art. 46, §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 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 alleghi alla relazione, senza espungere alcuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene è 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 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 dell'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, verranno 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 Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutanti 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 vedere 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 dei 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 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 del 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 della 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 e iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico 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 per l'intero immobile;

20 Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione. L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC.

Almeno trenta giorni prima dell'accesso con il custode giudiziario, l'esperto:

estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili; ricercherà e trasmetterà al custode i recapiti telefonico e di posta elettronica dell'esperto e/o dei soggetti che occupano l'immobile.

L'esperto inoltre:

- qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e, comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento delle relazione di stima;
- invii, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli allegati ai creditori ed al debitore (anche se non costituito) alle parti;
- che almeno sette giorni prima dell'udienza, esse possono depositare nel fascicolo telematico, note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, che, in tal caso, interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita:

la relazione di stima, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; la relazione dovrà essere corredata di



riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani e di accessori) e valore di stima; con la relazione l'esperto presenterà anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;

- gli allegati tecnici alla relazione di stima così come gli stessi sono stati acquistati dai competenti uffici, ovvero senza dover espungere nessuna parte degli stessi;
- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).



RELAZIONE PERITALE

In adempimento al mandato ricevuto, la sottoscritta:

- ha esaminato la documentazione presente nel fascicolo telematico della procedura;
 - ha eseguito accertamenti presso gli enti pubblici;
 - ha effettuato il sopralluogo in data 19 Ottobre 2021 alle ore 9,00 con il Dottor Marco Giglietti dell'IVG di Siena dopo un primo tentativo di accesso con esito negativo il 13/09/2021(allegato 1);
- ed è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Giudice Dottor Flavio Mennella.

1) Verificare 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.**

Per il bene pignorato nel fascicolo telematico è presente la certificazione notarile redatta in data 05 Ottobre 2020 dal Notaio Dottor Rolando Laura in Venezia. È stato provveduto a reperire presso l'Agenzia del Territorio la documentazione catastale inerente all'immobile pignorato, che è correttamente identificato.

Il bene oggetto di pignoramento è censito al Catasto fabbricati del Comune di Rapolano Terme:

Via Salaia n.8-16, piano terra e piano primo , 53040 Rapolano Terme (SI)

Foglio 82	Part. 124	Sub 2				
Foglio 82	Part. 126	Sub 2	Categoria A/5	Classe 1	3,5 vani	Rendita 130,15

Particelle tra loro graffate

La proprietà comprende un appartamento al piano primo, con annessa una cantina al piano terra.



Il bene è intestato ai Signori:

- [REDACTED], nato a Vraniste (Jugoslavia) il 01/01/1955 (cf: [REDACTED]) con diritto di proprietà per 1/4;
- [REDACTED], nata a Prizren (Jugoslavia) il 15/05/1955 (cf: [REDACTED]) con diritto di proprietà per 1/4;
- [REDACTED], nato a Prizren (Jugoslavia) il 12/05/1978 (cf: [REDACTED]) con diritto di proprietà per 1/4;
- [REDACTED], nata a Prizren (Jugoslavia) il 17/08/1978 (cf: [REDACTED]) con diritto di proprietà per 1/4.

La documentazione catastale (allegato 2) del bene pignorato è stata trasmessa via mail al custode giudiziario in data 13/09/2021.

I dati catastali identificativi corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale si rileva una differente suddivisione interna dell'appartamento, ma tali difformità non influiscono sull'individuazione del bene in oggetto ma potrebbero influire sul calcolo della rendita catastale (D.L. 78/2010, art.19 §9).

Il 5/01/2022 è stato depositato dal CTU nel Portale Giustizia l'istanza al Giudice di aggiornamento della planimetria catastale.

Per la verifica della continuità delle trascrizioni, risalendo alla prima trascrizione ultraventennale, si fa riferimento al certificato notarile redatto in data 07 Agosto 2020 dal Notaio Dottor Rolando Laura in Venezia, nonché all'ispezione ipotecaria ordinaria per immobile aggiornata al 7 Gennaio 2022 (allegato 3).

Il compendio pignorato sito in Rapolano Terme, via Salaia 8/16, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rapolano Terme al Foglio 82, particella 124 sub. 2 graffata alla particella 126 sub. 2, risulta di proprietà per 1/4 ciascuno dei Signori [REDACTED] (cf: [REDACTED]), [REDACTED] (cf: [REDACTED]), [REDACTED] (cf: [REDACTED]), e [REDACTED] (cf: [REDACTED]).

- I Signori [REDACTED] (cf: [REDACTED]), [REDACTED] (cf: [REDACTED]), [REDACTED] (cf: [REDACTED]), e [REDACTED] (cf: [REDACTED]) sono venuti in possesso del suddetto bene, ciascuno per la quota 1/4 della piena proprietà, per atto di compravendita del Signor [REDACTED] ([REDACTED]), del 17/02/2004 ricevuto dal Notaio Dottor Maria Patrizia Bersotti da Sinalunga, repertorio n.36823/7378, trascritto in data 13/03/2004 al nn. 2741/1705.

- Al Signor [REDACTED] ([REDACTED]), per la quota 1/1 della piena proprietà, l'immobile era venuto in possesso per atto di compravendita dai Signori [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] ([REDACTED]) del 18/04/1994 ricevuto dal Notaio Dottor Roberto Ceni da Siena, repertorio n.8115, trascritto in data 05/05/1994 al nn. 3341/2065.



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

a) La documentazione catastale inerente all'immobile pignorato è stata acquisita presso l'Ufficio del Territorio e servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate di Siena il giorno 8/9/2021. La planimetria catastale (allegato 2) risale al 18/01/1940 e non risulta conforme allo stato attuale dei luoghi per modifiche interne eseguite senza titolo abilitativo dato che non vi sono pratiche edilizie sull'immobile presso il Comune di Rapolano Terme.

b) Il titolo di provenienza ai Signori [REDACTED] (cf: [REDACTED]), [REDACTED] (cf: [REDACTED]), [REDACTED] (cf: [REDACTED]), e [REDACTED] (cf: [REDACTED]) deriva dall'Atto di compravendita stipulato dal Notaio Dottoressa Maria Patrizia Bersotti da Sinalunga, repertorio n.36823/7378, trascritto in data 13/03/2004 al nn. 2741/1705 (allegato 4).

- 3) **Rediga l'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 contatti 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 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;**

Per la verifica della continuità delle trascrizioni, risalendo alla prima trascrizione ultraventennale, si fa riferimento al certificato notarile redatto in data 07 Agosto 2020 dal Notaio Dottor Rolando Laura in Venezia, nonché all'ispezione ipotecaria ordinaria per immobile aggiornata aggiornata al 7 gennaio 2022 (allegato 3).

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE NN. 2009/406 del 23/02/2004: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ventennale con atto del 17/02/2004, notaio Dottoressa Maria Patrizia Bersotti da Sinalunga, rep. 36824/7379, ipoteca di € 230.00,00 (duecentotrentamila/00), di cui in linea capitale € 115.000,00 (euro centoquindicimila/00), a favore di [REDACTED] (cf: [REDACTED]), con sede in Firenze, contro i signori [REDACTED] (cf: [REDACTED]), [REDACTED] (cf: [REDACTED]), [REDACTED] (cf: [REDACTED]), e [REDACTED] (cf: [REDACTED]);

- ISCRIZIONE NN. 1588/331 del 17/02/2010: ipoteca legale derivante da ruolo /art.77 del D.P.R. 602 del 1973 e s.m.i.) emesso da [REDACTED] con sede in Roma (cf.: [REDACTED]) il 8/02/2010, rep. 103079/104, ipoteca di € 21.416,70 (ventunmilaquattrocentosedici/70), di cui in linea capitale € 10.708,35 (euro diecimilasettecentotto/35), a favore di [REDACTED] con sede in Roma (cf.: [REDACTED]) contro i signori [REDACTED] (cf: [REDACTED]), [REDACTED]



(cf: [REDACTED]), [REDACTED] (cf: [REDACTED]), e [REDACTED]
(cf: [REDACTED]).

- TRASCRIZIONE NN. 7577/4762 del 30/09/2020: pignoramento immobiliare del Tribunale di Siena rep. 1124 notificato il 21/08/2018, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. (cf. 00799960158), contro i signori [REDACTED] (cf: [REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] (cf: [REDACTED]), [REDACTED] (cf: [REDACTED]), e [REDACTED] [REDACTED] (cf: [REDACTED]), per le quote di 1/4 ciascuno in regime di comunione legale.

L'immobile ricade in zona non sottoposta a Vincolo Paesaggistico (Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art. 136 D. Lgs 42/04) e non è sottoposto ad altro vincolo di natura urbanistica, di carattere storico-artistico, né convenzione o assegnazione.

- 4) ***Riferisca se l'immobile è parte di condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.***

L'appartamento in oggetto non ha condominio.

- 5) ***Rilevi l'esistenza dei 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 è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici né gravami da censi o livello.

- 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 dall'ex coniuge dell'esecutato che si occupa dell'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;

Le formalità vincoli e oneri che dovranno essere cancellati e che non risulteranno opponibili all'acquirente, con i relativi costi di cancellazione sono i seguenti:

- iscrizione ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ventennale con atto del 17/02/2004, rep. 36824/7379, a favore di [REDACTED] (cf: [REDACTED]), con sede in Firenze, contro i signori [REDACTED] (cf: [REDACTED]), [REDACTED] (cf: [REDACTED]), [REDACTED] (cf: [REDACTED]), e [REDACTED] (cf: [REDACTED]): il costo di cancellazione è dato dalla sola tassa ipotecaria di € 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347;

- ipoteca legale del 17/02/2010 iscritta ai nn. 1588/331, emessa da [REDACTED] con sede in Roma (cf.: [REDACTED]) il 08/02/2010, rep. 103079/104, contro i signori [REDACTED] (cf: [REDACTED]), [REDACTED] (cf: [REDACTED]), [REDACTED] (cf: [REDACTED]), e [REDACTED] (cf: [REDACTED]): il costo di cancellazione è di di € 294,00 di cui € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990), € 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972), € 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347);

- pignoramento immobiliare del Tribunale di Siena rep. 1124 notificato il 21/08/2018, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. (cf. 00799960158), contro i signori [REDACTED] (cf: [REDACTED]), [REDACTED] (cf: [REDACTED]), [REDACTED] (cf: [REDACTED]), e [REDACTED] (cf: [REDACTED]), per le quote di 1/4 ciascuno in regime di comunione legale: il costo di cancellazione è di € 294,00 di cui € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990), € 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972), € 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

Pertanto i costi di cancellazione delle iscrizioni sono di € 623,00

- 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 l'art.560, §6 c.p.c.;**



Il compendio pignorato comprende un'unità immobiliare ad uso abitativo con cantina, in via Salaia 8/16, piano terra e piano primo, facente parte del tessuto storico del borgo medievale di Serre di Rapolano, frazione del commune di Rapolano Terme (da cui dista solo 4 km) posta sulla cima di una collina nella zona delle Crete Senesi. E' facilmente raggiungibile da Siena in circa mezz'ora, visto che il paese è situato vicino alla superstrada Siena-Bettolle (2 km) ed è un centro dotato di esercizi commerciali e servizi sociali.

Il fabbricato in cui si trova l'appartamento fa parte dell'antico agglomerato dentro le mura del castello di Serre e si sviluppa su due piani lungo via Salaia: è un edificio a pianta irregolare che segue l'andamento della via, con una massiccia muratura portante, in pietra e laterizio, esternamente la facciata è finita ad intonaco grezzo abbastanza fatiscente. Il complesso non presenta rilevanti parcolari architettonici, i prospetti definiti in alto da una gronda in laterizio, sono caratterizzati da piccole aperture regolati al primo piano a differenza di quelle del piano terra, tutte diverse tra loro ed alterate nel corso del tempo.

L'appartamento ha un ingresso indipendente su via Salaia, una rampa di scale conduce al soggiorno/pranzo con angolo cottura, un ampio vano di circa 35 mq centrale da cui si accede al bagno (con antibagno) e alle due camere. Tutti i vani sono soffittati con altezze interne non inferiori a 3,10 ml, ad eccezione della camera che affaccia su via Salaia, che ha il solaio di copertura a vista in struttura tradizionale in travi, travicelli e mezzane. Le aperture dell'abitazione sono di modeste dimensioni, tipiche dei tessuti medievali e la finestra della camera più interna è alta rispetto al piano di calpestio. Anche il bagno è dotato di una piccola finestrina alta rispetto il pavimento e di un lucernario apribile. L'appartamento è caratterizzato da pavimenti in ceramica come il rivestimento del bagno e dell'angolo cottura, mentre i gradini della scala sono in travertino; le finestre sono in legno con vetri doppi e scuretti interni. Lo stato di manutenzione è buono e non presenta, a vista, problematiche strutturali. L'appartamento è dotato di tutti i servizi a rete, elettrico con impianto sottotraccia, termico con caldaia a gas metano, idrico e fognario.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale del 1940, unico documento reperito sul bene perché presso il Comune di Rapolano Terme non vi sono pratiche edilizie. In questo caso la planimetria catastale risulta la base grafica per definire le difformità edilizie eseguite sull'immobile. Infatti il buono stato di manutenzione dell'appartamento testimonia una recente ristrutturazione che ha trasformato lo spazio dedicato alla "latrina", come definito nella vecchia planimetria catastale, in cucinotto e bagno. Il cucinotto ha una superficie di circa 9 mq e comunica ampiamente con il soggiorno/pranzo di circa 26 mq: la superficie calpestabile che deriva dalla loro somma (35,00 mq) non soddisfa il rapporto 1/14 della superficie aeroilluminante fornita dalle due finestre esistenti (2,08 mq). Questo potrebbe condizionare la pratica in sanatoria dovendo rivedere e ridurre le dimensioni del cucinotto.

L'abitazione è dotata di vano accessorio di circa 45,00 mq che si sviluppa al piano terra in corrispondenza della zona giorno sovrastante. La cantina ha un piccolo ripostiglio sulla sinistra dell'ingresso e dall'altra parte un bagnetto in corso di realizzazione (circa 3,10 mq). Vi si accede diretto da via Salaia, con una porta in legno a due ante larga circa 1,00 m ed alta 1,80 ml, sormontata da una lunetta disassata rispetto l'apertura (non protetta da



infisso). Il soffitto è costituito da un solaio in travetti di cemento e tavelle, con altezza interna di circa 2,90 ml ed il solaio a terra è finito con un pavimento in pezzame di travertino. L'ambiente è fortemente degradato ed anche in questo caso lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale del 1940: il bagno posto sulla destra dell'ingresso non è mai stato formalizzato da una pratica edilizia.

Le superfici nette dei vani dell'appartamento sono le seguenti:

vano scale	mq	4,00
cucina-soggiorno	mq	35,00
camera	mq	15,20
camera	mq	15,20
bagno	mq	5,40
TOTALE	mq	74,80

Le superfici nette della cantina al piano terra annesso all'appartamento sono le seguenti:

ripostiglio	mq	4,30
bagnetto	mq	3,10
cantina	mq	36,60
TOTALE	mq	44,00

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

descrizione	incidenza		sup. commerciale	
appartamento: superficie netta, murature interne ed esterne e 50% dei muri in comunione dell'appartamento	mq	98,50	100%	mq 98,50
Cantina	mq	53,50	20%	mq 10,70
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:				mq 109,20

- 8) **Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:**
- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - se i dati indicati in pignoramento, ancorchè erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;
 - se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile: Catasto Fabbricati del Comune di Rapolano Terme al Foglio 82, particella 124 sub. 2 graffata alla particella 126 sub. 2.



La planimetria catastale è stata redatta nel 1940, individua correttamente la proprietà ma non risulta aggiornata delle variazioni interne che sono state eseguite in assenza di titolo edilizio e che definiscono lo stato attuale dei luoghi.

E' stata inoltrata un'istanza al Giudice di variazione catastale (5/01/2022) non tanto perché i documenti presenti non consentono un'univoca individuazione del bene ma per aggiornare la rendita catastale, se ritenuto opportuno, non più corrispondente allo stato di attuale dei luoghi.

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

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi ma consente comunque un'univoca individuazione del bene Catasto Fabbricati del Comune di Rapolano Terme al Foglio 82, particella 124 sub. 2 graffata alla particella 126 sub. 2 (allegato 2)

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

Nel Comune di Rapolano Terme è vigente il Regolamento Urbanistico - variante 2014 - (allegato 5) che classifica l'area (tavola 3D - Serre Nord) come – A2 - “Insediamenti urbani storicizzati” normata dall'art.38 e 39 delle N.T.A.. In questa zona (assimilata alla zona A di cui al D.M. 1444/68) sono possibili interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

- 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, §6 della l. 28 febbraio 1985, n.47 e dell'art. 46, §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 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.**

L'edificio fa parte dell'antico agglomerato dentro le mura del castello di Serre e la sua costruzione è molto antecedente al 1967. Oltre alla planimetria catastale redatta il



18/01/1940 non sono state trovate pratiche edilizie che definiscono lo stato dei luoghi attuali.

Le modifiche interne eseguite in assenza di titolo edilizio, ad un esame a vista, non sembrano aver alterato le strutture portanti dell'edificio, quindi compatibili con una CILA tardiva (art. 136§4 L.R. 64/2014 e s.m.i.), pratica in sanatoria il cui costo può essere stimato in € 4.000,00.

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; ove il bene è 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 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 dell'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, verranno 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.

Sia in fase di redazione della stima sia alla data del pignoramento, l'immobile non risulta occupato né dai proprietari, né da terzi, infatti non sono stati reperiti contratti di locazione o di affitto. I coniugi [REDACTED] e [REDACTED] avevano preso la residenza in via Salaia 8/16, loc. Serre, 53040 Rapolano Terme: il sig. [REDACTED] è deceduto il 1/05/2021 a Varese dove la famiglia si era trasferita mentre la signora, [REDACTED] vi risiede ancora (allegato 6). Gli altri due proprietari, [REDACTED] e [REDACTED], non hanno mai fissato la loro residenza nell'abitazione esecutata.

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

Dal Comune di Rapolano Terme risulta che gli esecutati, il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED], non hanno mai fissato la loro residenza nell'abitazione esecutata, mentre i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] avevano preso la residenza in via Salaia 8/16, loc. Serre, 53040 Rapolano Terme: il sig. [REDACTED] è deceduto il 1/05/2021 a



Varese dove la famiglia si era trasferita mentre la signora, [REDACTED] risiede ancora in via Salaia 8/16, loc. Serre, 53040 Rapolano Terme (allegato 6).

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 assegnato);

Non si verifica il caso del punto 14).

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

Nell'appartamento è presente l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto idrico di tipo tradizionale e l'impianto termico autonomo per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, con radiatori di alluminio. E' presente una caldaia murale alimentata a gas metano. Per tutti gli impianti non è stato possibile reperire la certificazione.

Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento in oggetto non è mai stato eseguito e si procede alla redazione (allegato 7).

16) Dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione dei lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbiamo formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultino 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 consiste in un solo appartamento con annessa una cantina, pertanto deve essere venduto in un solo lotto.

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

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



trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore del 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 della 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

Nello stato in cui si trova il bene pignorato è fruibile e come tale direttamente apprezzato dal mercato. Per determinare il valore di mercato di un bene, nella prassi di stima di un immobile, viene praticato il metodo unico del confronto, che consiste nel comparare il bene oggetto di stima con altri immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di cui è noto il prezzo di compravendita.

Non è stato possibile applicare il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) perché non esistono recenti contratti di compravendita per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

L'appartamento è collocato all'interno del borgo fortificato di Serre e fa parte dell'antico tessuto medievale ancora molto autentico. La frazione di Serre di Rapolano è posta a pochi chilometri dai centri termali di Rapolano Terme e a soli 2 km dalla Siena-Bettolle (SS 715), servito dai trasporti e dagli esercizi commerciali, vicino ai servizi ed a scuole.

Quindi, poiché il bene è direttamente fruibile e può ritenersi commerciabile, si ricorre al procedimento sintetico per comparazione diretta, ovvero:

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

Il parametro scelto per ciascun appartamento è il metro quadrato di superficie commerciale e quindi la consistenza complessiva dell'appartamento è di **109,20 mq**.

Per la formazione delle scale di merito, gli elementi necessari sono stati rilevati dai valori, desunti dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Rapolano Terme e da alcune agenzie immobiliari della zona. L'Agenzia del Territorio rileva per la zona Suburbana/LE SERRE del Comune di Rapolano Terma nel primo semestre 2021 indica valori per abitazioni di tipo economico oscillanti fra € 810,00 e € 1.150,00 al mq di superficie commerciale.

Negli ultimi anni il mercato immobiliare di Rapolano Terme, ha subito un decremento della domanda. E' quindi diminuita la commerciabilità degli immobili residenziali, nonostante una piccola ripresa a fine dello scorso anno, con un decremento dei prezzi intorno al 5,0% da allora.



Per la tipologia (appartamento collocato in tessuto storico), per la dimensione (di modeste dimensioni) e per la collocazione in una area vicina ai centri termali di Rapolano Terme e ad ogni servizio, i possibili acquirenti del bene pignorato possono essere nuclei familiari che risiedono o lavorano nel territorio limitrofo o possibili amanti di boghi antichi collocati in un contesto paesaggistico suggestivo.

In considerazione di questi fattori, possiamo assumere che gli appartamenti del centro storicizzato di Serre di Rapolano, con caratteristiche dimensionali, costruttive, impiantistiche, di finitura e manutentive simili a quella del bene pignorato abbia un valore di mercato a mq di superficie commerciale di circa € 940,00/ mq.

Pertanto i valori saranno i seguenti:

Appartamento con cantina (F.82, p.124, sub.2 graffato alla p.126, sub.2):

€/mq 940,00 x 109,20 mq = € 102.648,00

da cui devono essere detratti i seguenti costi:

cancellazione delle formalità				- €	623,00
Spese per CILA tardiva comprensive di sanzione amministrativa, di variazione catastale, spese tecniche				- €	4.000,00
Più probabile valore di mercato				€	98.025,00

Pertanto il più probabile valore di mercato del bene sarà di € 98.025,00 (euro novantottomilaventicinque/00).

Come indicato all'art.568 §2 c.p.c., si applica al valore di stima la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto in ragione del 15%, come da prassi del Tribunale di Siena:

€ 98.025,00 x 85% = € 83.321,25

Pertanto il più probabile valore per la vendita forzata, arrotondato per eccesso, risulta, di **€ 84.000,00 (euro ottantaquattromila/00)**

18) Se l'immobile è pignorato soltanto pro quota: verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico tutti i componenti; 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 stimato;



Il bene è pignorato al 100%, non si verifica il caso che sia pignorato pro-quota.

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 per l'intero immobile;

Il bene è pignorato per l'intero diritto di proprietà

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

L'immobile pignorato non è abusivo.

Siena, 7 Gennaio 2022

Arch. Barbara Magrini



ELENCO ALLEGATI:

- 1) copia del verbale di sopralluogo;
- 2) documentazione catastale;
- 3) ispezione ipotecaria ordinaria per immobile;
- 4) titolo di provenienza;
- 5) estratto dal Regolamento Urbanistico – variante 2014 - del Comune di Rapolano Terme;
- 6) stato civile e certificato di residenza;
- 7) A.P,E.;
- 8) documentazione fotografica (n.16);
- 9) descrizione sintetica degli immobili;
- 10) relazione peritale priva di dati sensibili;
- 11) attestazione di trasmissione degli elaborati all'IVG di Siena, all'Avv. Dottor Ugo Gengaroli (ugo.gengaroli@pecavvocatimontepulciano.it) per Intesaa Sanpaolo S.p.a., all'Agenzia delle Entrate (pct@pec.agenziaiscossione.gov.it)

