

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Vincenzo Pagano

TRIBUNALE DI SIENA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 101/2023 R.G.E.

GIUDICE: DOTT. FLAVIO MENNELLA

Consulente tecnico d'Ufficio: ing. Vincenzo Pagano

Prossima udienza: 30 maggio 2024.

Il Sig. G.E. del Tribunale di Siena, dr. Flavio Mennella, ha incaricato il sottoscritto dott. Ing. Vincenzo Pagano iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Siena di redigere perizia tecnico – estimativa riguardante i beni immobili oggetto del procedimento in intestazione.

Dopo aver preso visione degli atti allegati al fascicolo della procedura di esecuzione dalla Cancelleria telematica ho iniziato le operazioni peritali effettuando i necessari accertamenti presso i Pubblici Uffici per l'esame degli atti catastali, titoli edilizi e registri immobiliari.

Con Comunicazione mail Pec inviata il 7 dicembre 2023 l'Istituto Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Siena fissava il sopralluogo per il giorno 31 gennaio alle ore 15,45: In tale data in asciano Loc. Castelnuovo Berardenga Scalo n. 1 a, abbiamo effettuato il sopralluogo. Erano presenti oltre sottoscritto, il dott.***** e la sig.ra ***** I referente IVG ha redatto verbale di sopralluogo che si allega alla presente perizia.(all. A)

RELAZIONE

Il sottoscritto di seguito, risponde ai quesiti posti dal Giudice, quesiti che di volta in volta saranno riportati prima della risposta.

Visti i quesiti posti si procederà alla risposta degli stessi punto per punto:

RISPOSTA AL QUESITO 1

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*

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Vincenzo Pagano

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;

Il sottoscritto, ha verificato la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari.

In data 11 luglio 2023 è stata redatta la "certificazione notarile" a firma del notaio Carmelo Candore del Collegio Notarile di Arcisate (VA) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per la procedura a carico di ***** per la piena proprietà degli immobili.

Il contenuto di tale certificazione notarile, consistente nell'identificazione catastale dei beni, l'elenco delle trascrizioni del pignoramento e la provenienza ventennale.

Non sono state riscontrate e quindi segnalate carenze nella documentazione presentata al Giudice ed ai Creditori.

Alla luce di quanto sopra detto e dalle visure aggiornate al 27/12/2023 si ricavano i seguenti immobili in piena proprietà di *****

Dati identificativi: Comune di ASCIANO (A461) (SI)

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Vincenzo Pagano

Foglio 15 Particella 51 Subalterno 4
LOCALITA' STAZIONE DI CASTELNUOVO BERARDENGA n. 1 Piano T – 1
Rendita: Euro 244,03, Categoria A/4a, Classe 2,
Consistenza 4,5 vani Superficie: Totale: 84 mq

Nel fascicolo telematico non sono presenti i titoli di trasferimento relativi agli immobili oggetto della presente perizia.

Dalla Certificazione Notarile emerge che a tutto il 6 luglio 2023 i beni sopra individuati catastalmente, risultano liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ostative o pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi natura (compresi quelli di natura fiscale) e da ogni altro onere reale o peso, da censi, canoni, livelli, servitù passive, vincoli di indivisibilità, diritti di uso civico, fatta eccezione per le seguenti

TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/02/2001 - Registro Particolare 1339 Registro Generale 1934 Pubblico ufficiale CENI ROBERTO Repertorio 20431 del 22/02/2001. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE

ISCRIZIONE CONTRO del 26/02/2001 - Registro Particolare 305 Registro Generale 1935 Pubblico ufficiale CENI ROBERTO Repertorio 20436 del 23/02/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE CONTRO del 23/01/2004 - Registro Particolare 131 Registro Generale 706 Pubblico ufficiale CENI ROBERTO Repertorio 24701/12836 del 22/01/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE CONTRO del 13/11/2007 - Registro Particolare 3722 Registro Generale 13612 Pubblico ufficiale CENI ROBERTO Repertorio 29270/16294 del 08/11/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ASCIANO(SI)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

TRASCRIZIONE CONTRO del 06/07/2023 - Registro Particolare 4691 Registro Generale 6671 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 1198 del 05/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Vincenzo Pagano

Dalla certificazione notarile non emerge la presenza di un **atto Patrimoniale a Beneficio di Figli Minorenni**, atto del 14 giugno 2011 Notaio Romano Ceccherini rep. 35656 raccolta 17845.

Il sottoscritto ha verificato la sussistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento e in particolare:

ISCRIZIONE CONTRO del 26/02/2001 - Registro Particolare 305 Registro Generale 1935 Pubblico ufficiale CENI ROBERTO Repertorio 20436 del 23/02/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE CONTRO del 23/01/2004 - Registro Particolare 131 Registro Generale 706 Pubblico ufficiale CENI ROBERTO Repertorio 24701/12836 del 22/01/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE CONTRO del 13/11/2007 - Registro Particolare 3722 Registro Generale 13612 Pubblico ufficiale CENI ROBERTO Repertorio 29270/16294 del 08/11/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ASCIANO(SI)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

RISPOSTA AL QUESITO 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;*

Sono stati acquisiti i seguenti documenti copia integrale dei titoli:

ATTO Notaio CECCHERINI del 10 giugno 2011 - ATTO DI DESTINAZIONE PATRIMONIALE A BENEFICIO DI FIGLI MINORENNI, ai sensi dell'Art. 2645 ter del Codice civile (All. B)

In merito all'acquisizione della planimetria riferibile all'ultimo progetto approvato, in Comune non esiste planimetria del fabbricato che comprovi la situazione urbanistica.

La descrizione catastale indica l'immobile come posto al piano terreno e primo, mentre non sembra esistere alcuna proprietà al piano terreno.

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Vincenzo Pagano

L'unica planimetria disponibile è quella catastale, redatta nel 1964. In seguito alle misure rilevate durante il sopralluogo ho verificato che la planimetria catastale, oltre alle differenze distributive interne, che segnalerò in seguito, non corrisponde alle reali misure dello stato attuale. Ho comunque allegato l'attuale planimetria catastale presente. (ALL: C)

RISPOSTA AL QUESITO 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;

Dall'esame delle visure aggiornate a tutto il 2/10/2023 e della certificazione notarile in atti, i beni pignorati risultano liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ostative o pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi natura e da qualsiasi altro onere reale o peso, da censi, canoni, livelli, servitù passive, vincoli di indivisibilità, diritto di uso civico, ad eccezione:

ISCRIZIONE CONTRO del 26/02/2001 - Registro Particolare 305 Registro Generale 1935 Pubblico ufficiale CENI ROBERTO Repertorio 20436 del 23/02/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE CONTRO del 23/01/2004 - Registro Particolare 131 Registro Generale 706 Pubblico ufficiale CENI ROBERTO Repertorio 24701/12836 del 22/01/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE CONTRO del 13/11/2007 - Registro Particolare 3722 Registro Generale 13612 Pubblico ufficiale CENI ROBERTO Repertorio 29270/16294 del 08/11/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ASCIANO(SI)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Vincenzo Pagano

TRASCRIZIONE CONTRO del 06/07/2023 - Registro Particolare 4691 Registro Generale 6671 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 1198 del 05/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

L'unità immobiliare si trovano nella frazione di Castelnuovo Berardenga Scalo nel Comune di Asciano e si tratta di un appartamento di non recente costruzione in fabbricato condominiale e si trova in area non soggetta al vincolo paesaggistico, ma soggetta a vincolo idrogeologico.

RISPOSTA AL QUESITO 4

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;

L'unità immobiliare è parte di un condominio. Ho contattato l'amministratore del Condominio dott.ssa ***** che mi ha indicato alcuni aspetti della situazione condominiale. Il condominio è regolarmente costituito con tanto di Tabelle Millesimali. La quota spettante alla sig.ra ***** è di 175,47 millesimi.

La Sig.ra ***** ha pagato la 1° rata saldo 2023/2024, risulta quindi mancante della seconda rata di bilancio preventivo scaduta a gennaio, pari a €. 103,98 mentre la terza scadrà nel prossimo mese.

Infine, nei bilanci allegati, potrà facilmente intuire le spese ordinarie condominiali annuali La quota riferita al 2023 spettante a ***** è pari a €. 419,96.

Ha, inoltre inviato dichiarazione in cui si evidenzia che non sono state deliberate spese straordinarie. Da parte del condominio non ci sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. (ALL. D)

RISPOSTA AL QUESITO 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;

Il bene risulta libero da privilegi di qualsiasi natura (compresi quelli di natura fiscale) e da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da censi, canoni, livelli, servitù passive, vincoli di indivisibilità, diritti di uso civico, fatta eccezione per quanto indicato al punto 3

RISPOSTA AL QUESITO 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; ipoteche da cancellare*

TRASCRIZIONE CONTRO del 06/07/2023 - Registro Particolare 4691 Registro Generale 6671 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 1198 del 05/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ATTO Notaio CECCHERINI del 10 giugno 2011 - ATTO DI DESTINAZIONE PATRIMONIALE A BENEFICIO DI FIGLI MINORENNI, ai sensi dell'Art. 2645 ter del Codice civile. Tale atto scadrà al compimento dei 18 anni dei fili e, pertanto il 15 gennaio 2025.

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Vincenzo Pagano

È stato verificato presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Siena che dal Registro SICID in uso al contenzioso civile, alla data del 20/2/2024 a nome dell'esecutato non risultano pendenti procedimenti contenziosi civili (All. E)

RISPOSTA AL QUESITO 2

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.;

Oggetto della stima è un'unità immobiliare posta al piano primo di un fabbricato condominiale posto in Comune di Asciano, loc. Castelnuovo Berardenga scalo n. 1. Il fabbricato è privo di ascensore e l'appartamento si raggiunge da scala condominiale.

L'appartamento si trova in immobile di tre piani con struttura portante in muratura di mattoni faccia vista esternamente. La copertura a padiglione, i divisori interni in laterizio gli infissi in legno i pavimenti in gres porcellanato per la zona giorno ed in parquet nelle camere, l'impianto elettrico sotto traccia. Tutte le murature risultano intonacate e l'appartamento è dotato di riscaldamento singolo con caldaia a gas e radiatori.

Appartamento distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano, Foglio 15 Particella 51 Subalterno 4 LOCALITA' STAZIONE DI CASTELNUOVO BERARDENGA n. 1 Piano T – 1 Rendita: Euro 244,03, Categoria A/4a), Classe

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Vincenzo Pagano

2, Consistenza 4,5 vani Superficie: Totale: 84 mq al foglio 60 particella 147 cat. A/3.

Si tratta di un appartamento posto al piano primo con ingresso dal vano scala ed è composto da tre locali, una cucina ed un bagno disimpegnati da un corridoio centrale. Nel locale posto sulla sinistra dell'ingresso, che dalle caratteristiche di finitura è configurabile come la cucina, esiste un piccolo ripostiglio – dispensa dove è collocata la caldaia del riscaldamento e l'unico accesso ad un balcone che si estende per tutta la lunghezza dell'appartamento.

L'appartamento è in condizioni di manutenzioni che mettono in evidenza il suo mancato utilizzo e, essendo non abitato. Pertanto necessita di opere di manutenzione consistenti per rimetterlo in esercizio.

Dal punto di vista degli impianti, l'appartamento è dotato d impianto elettrico sotto traccia che da un esame visivo sembra necessiti di revisione; l'impianto di riscaldamento è composto da caldaia singola a metano e radiatori.

Superfici nette dei locali:

Appartamento

cucina	Mq.	12,93
dispensa	Mq.	1,32
soggiorno	Mq	15,20
Camera 1	Mq.	16,00
Bagno	Mq.	3,28
Camera 2	Mq.	15,50
Ingresso disimpegno	Mq.	6,19
Superficie complessiva netta	Mq.	70,42

Balcone

balcone	Mq.	9,63
---------	-----	-------------

Tutti i locali hanno altezza misurato sotto travicello pari a 2,95 m. In merito alle superfici, pertanto, nella tabella che segue sono riportate le superfici lorde dei locali, comprensive quindi del 50% delle murature esterne e delle murature interne. Nella stessa tabella sono stati considerati al 100% le superfici principali, al 30% il balcone.

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Vincenzo Pagano

descrizioni	Superficie Lorda		Coefficiente	Valore commerciale	
Locali principali e accessori diretti dell'appartamento	mq.	77,46	100%	mq	77,46
Balcone	mq.	9,63	30%	mq.	2,89
				mq.	80,34

RISPOSTA AL QUESITO 8

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

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

Lo stato attuale del bene è conforme a quanto descritto nel pignoramento ed i dati indicati consentono la sua univoca identificazione.

L'unica piccola erronea segnalazione riguarda la definizione per cui l'appartamento è posto al piano T e 1. Non risulta infatti alcuna proprietà al piano terreno, se non l'accesso condominiale.

RISPOSTA AL QUESITO 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 situazione catastale attuale è difforme dalla situazione reale del bene. In particolare nella planimetria catastale non risulta.

- Il balcone, pur essendo autorizzato, non è accatastato;
- Risulta all'interno dell'appartamento la presenza di un piccola dispensa che non risulta sia stata mai richiesta;

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Vincenzo Pagano

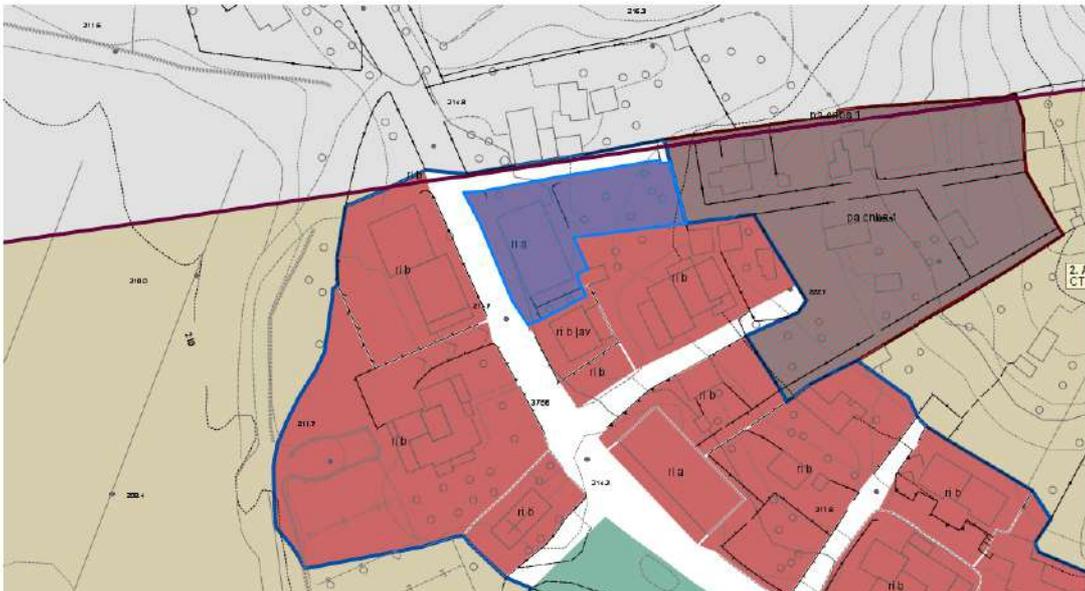
- A divisione della zona giorno da quella notte è presente una porta non segnalata nella planimetria catastale;
- Il locale bagno ha dimensioni un po' differenti da quelle dell'accatastamento.

Non si ritiene di redigere nuova planimetria perché alcune delle opere dovranno essere regolarizzate urbanisticamente con accertamento di conformità

RISPOSTA AL QUESITO 10

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

Di seguito si riporta la scheda delle opere ammesse dal Piano operativo vigente ed uno stralcio delle norme applicabili da cui si evince la possibilità di modifica dell'attuale disposizione dei locali.



REGOLAMENTO URBANISTICO

Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

Superficie area: 688 mq

Normativa vigente sull'area

Area ricadente all'interno dei centri abitati, delimitati ai sensi dell'art. 55 c. 2 lett. b L.R. 1/2005	Castelnuovo Berardenga Sc
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	Zone B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A (prev. residenziali)
Disciplina del territorio	FRAZIONI URBANE - Aree ed edifici prevalentemente residenziale
Tipo di interventi	ri a - Interventi di tipo "ri a"
UTOE	Arbia
Sistemi territoriali di paesaggio	2. Arbia, porta delle Crete ed il Pian delle Cortine
Centri abitati	I Centri urbani ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005
Centri abitati e nuclei minori	Castelnuovo Berardenga Scalo

Area ricadente all'interno dei centri abitati, delimitati ai sensi dell'art. 55 c. 2 lett. b L.R. 1/2005

Castelnuovo Berardenga Sc

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Zone B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A (prev. residenziali)

Disciplina del territorio

FRAZIONI URBANE - Aree ed edifici prevalentemente residenziale

Art. 113 le frazioni urbane

Tipo di interventi

ri a - Interventi di tipo "ri a"

- Art.16 Interventi di adeguamento e trasformazione
- Art.17 Interventi di tipo ri a

I Centri urbani ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005

Centri abitati e nuclei minori

Art. 16 Interventi di adeguamento e trasformazione

1. In considerazione delle opere ammesse, in relazione alle specifiche caratteristiche degli edifici oggetto di intervento, il presente RU definisce tre tipi d'intervento di seguito elencati e come specificati negli articoli seguenti:

- ri a - nelle tavole del RU sono individuati con la sigla ria gli edifici o i gruppi di edifici nei quali sono consentiti solo interventi che garantiscano la salvaguardia delle principali caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio originario, con le specifiche di cui al successivo Art.17;
- 2. Sono interventi sempre ammessi nei tre tipi d'intervento sopra indicati:
 - - gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n.5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) all'interno dei centri abitati;
 - - interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e per le esigenze dei diversamente abili, anche in aggiunta ai volumi esistenti;
 - - la realizzazione di nuove autorimesse interrato all'interno del perimetro dei centri abitati, nel rispetto della normativa vigente, da realizzarsi nel lotto di pertinenza, compatibilmente con l'inserimento nel contesto;

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Vincenzo Pagano

- - la realizzazione di opere pertinenziali che non costituiscono volume;
- - la realizzazione di locali tecnici, come definiti dal DPGR 39/R.

Art.17 Interventi di tipo ri a

1. Allo scopo di salvaguardare il valore storico-testimoniale ed eventuali elementi architettonici e decorativi riconosciuti di rilievo, nel tipo d'intervento *ria*, salvo quanto disposto ai successivi comma, dovranno essere sempre rispettati - nella forma, nella posizione, nei materiali e nelle finiture - gli elementi che caratterizzano il fabbricato sotto il profilo architettonico e tipologico, quali: sagoma, collegamenti verticali, copertura, solai, muri e strutture portanti, archi, architravi, decorazioni, logge, volte, gronde paramenti murari, grigliati e mandorlati, elementi decorativi.

2. Per gli edifici per i quali il RU ammette il tipo di intervento *ria* sono consentite:

- a) le trasformazioni da realizzarsi all'interno dell'involucro edilizio esistente, fino alla complessiva riorganizzazione funzionale dell'edificio. E' altresì consentito lo spostamento dei solai a condizione che tale spostamento non generi alcuna necessità di modificare l'aspetto esteriore dell'edificio e che non si creino ulteriori piani, ad eccezione di quello eventualmente ricavabile nel sottotetto.

L'utilizzo di tecniche e materiali diversi da quelli originari è consentito esclusivamente per necessità statiche e per introdurre elementi di contemporaneità nell'architettura degli interni.

- b) limitate modifiche dell'aspetto esteriore degli edifici, a condizione che la nuova configurazione dei fronti presenti un assetto compositivo equilibrato e pienamente riconducibile ai caratteri formali, tipologici e strutturali dell'edificio interessato dall'intervento e degli edifici di impianto storico a quello assimilabili nello stesso contesto di riferimento.

L'utilizzo di tecniche e materiali diversi da quelli originari è consentito esclusivamente per caratterizzare le aperture dei locali al piano terra destinati ad attività terziarie, a condizione che tali tecniche e materiali risultino compatibili con le caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio e del contesto urbano in cui si collocano.

3. Quando l'intervento non produca il venir meno dei requisiti igienico sanitari, logge e tettoie inglobate o aderenti al piano terra di edifici esistenti potranno essere chiuse con vetrate collocate in posizione arretrata rispetto al filo interno della muratura e sostenute mediante strutture non visibili dall'esterno.

4. Il tipo d'intervento *ria* può comportare anche il ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, come previsto all'art. 85 delle presenti Norme.

5. Esclusivamente per gli edifici in territorio extraurbano, dimostrando l'impossibilità dell'adeguamento alle vigenti norme per le zone sismiche con idonea relazione strutturale a firma di tecnico abilitato, si potrà anche prevedere:

- - la demolizione con ricostruzione filologica dell'intero edificio, intendendo per ricostruzione filologica la realizzazione di un organismo edilizio "com'era, dov'era" quello preesistente e quindi con stessa collocazione, sagoma e ingombro planivolumetrico e con modalità costruttive e tecniche originarie e stesse caratteristiche dei materiali, anche di finitura, che devono risultare dello stesso tipo a quelli preesistenti, nel rispetto dei caratteri tipologico-architettonici debitamente rilevati e documentati e delle eventuali ulteriori prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici e dagli atti vigenti e fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Art. 113 Le frazioni urbane

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Vincenzo Pagano

(Chiusure, Stazione di Castelnuovo Berardenga e Torre a Castello)

1. Le frazioni urbane, Chiusure, Castelnuovo Berardenga e Torre a Castello caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale, sia con edifici di tipologia tradizionale che di origine recente.

2. Nelle frazioni urbane sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a. *residenziale: è la funzione da ritenersi prevalente; in ogni fabbricato non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie utile (Su) minore di mq. 70. Qualora esistano già unità di Su inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate;*
- b. *artigianale tipica e di servizio: si intendono botteghe artigiane non inquinanti, compatibili con le vigenti norme in materia di emissione sonora e con le attività inerenti e a servizio della residenza;*
- c. *commerciale: è consentita l'introduzione di attività commerciali di vicinato;*
- d. *direzionali private: si intendono gli uffici privati, gli ambulatori e gli studi medici e professionali, le strutture associative, ricreative e gli sportelli bancari, etc.;*
- e. *strutture ricettive: alberghiere ed extralberghiere;*
- f. *pubbliche o di interesse pubblico: culturali e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria;*

RISPOSTA AL QUESITO 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 anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati ;

La ricerca delle pratiche presso l'Ufficio tecnico del Comune di Asciano è portato a risultati abbastanza scarsi.

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Vincenzo Pagano

Non esiste alcuna pratica a nome ***** , e, a nemmeno a nome del precedente proprietario, riferibile all'appartamento in questione esiste una sola pratica intestata a ***** Concessione n. 158/87 domanda presentata in data 13 agosto 1987 prot. N. 5269. La richiesta riguardava la realizzazione di recinzioni ed altro e che all'appartamento in questione riguarda esclusivamente per la realizzazione del balcone sul fronte retro.

Per il resto l'unica planimetria cui riferirsi riguarda quella catastale. Dalla data riportata nella planimetria catastale si ricava che l'immobile è stato costruito ante 1967.

Nel raffronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto ci sono piccole difformità che riguardano la situazione degli interni.

A meno di qualche misura non corretta delle spallette e delle dimensioni interne, le difformità più evidenti riguardano:

- 1) la realizzazione della piccola dispensa all'interno del locale cucina;
- 2) la presenza di una porta di divisione tra la zona giorno e la zona notte;
- 3) un'erronea rappresentazione del bagno che risulta un po' diverso da quello rappresentato.

La tipologia delle opere difformi risulta abbastanza modesta e tutto è sanabile con una CILA tardiva e con il nuovo accatastamento dei locali. La spesa da sostenere per la CILA tardiva per sanzioni, diritti di segreteria, spese tecniche per presentazione pratica comunale e nuovo accatastamento si aggira intorno a **€.3.000,00.=**

RISPOSTA AL QUESITO 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

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Vincenzo Pagano

particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

I beni non sono attualmente occupati. Dalla certificazione di residenza la sig.ra ***** risulta residente a Siena.

L'unico contratto esistente è quello precedentemente segnalato che riguarda, l'atto Notaio CECCHERINI del 10 giugno 2011 - ATTO DI DESTINAZIONE PATRIMONIALE A BENEFICIO DI FIGLI MINORENNI, ai sensi dell'Art. 2645 ter del Codice civile. Tale atto scadrà al compimento dei 18 anni dei fili e, pertanto il 15 gennaio 2025.

RISPOSTA AL QUESITO 13

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;

In allegato ho riportato estratto certificazione di residenza e di matrimonio fornitami dal Comune di Asciano. (ALL. F)

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);

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Vincenzo Pagano

Non siamo nel caso di immobile occupato dall'ex coniuge del debitore esecutato

RISPOSTA AL QUESITO 15

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

L'impianto elettrico è sotto traccia, ma dovrà essere verificato e certificato, l'impianto idrico è in condizioni di normale manutenzione, l'impianto termico esistente è provvisto di caldaia a gas e radiatori, la produzione di acqua calda avviene tramite la caldaia.

Per quest'ultima non è stato reperito il libretto di manutenzione e, per tale motivo la produzione dell'Ape è demandato alla stipula della vendita.

RISPOSTA AL QUESITO 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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

Si tratta di un singolo appartamento e pertanto costituente un lotto unico.

RISPOSTA AL QUESITO 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

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Vincenzo Pagano

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;

Per quanto riguarda il valore commerciale dei beni, la valutazione di stima è stata eseguita con il metodo del confronto eseguendo un'indagine sul valore di mercato tenendo conto dei valori di vendita degli immobili compravenduti in zona, ed inoltre tenendo conto del valore medio individuato dall'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare.

Un appartamento con le caratteristiche descritte è valutato dall'OMI per un valore a mq lordo tra un minimo di €. 850 ad un massimo di €. 1.250.

Ho verificato anche l'offerta del mercato nella zona di Castelnuovo Berardenga Scalo, ed ho constatato che attualmente in vendita in quella zona con le caratteristiche richieste ci sono appartamenti la cui richiesta varia intorno a €. 1.232/mq.

Alla luce di ciò ho ritenuto congruo un valore che tiene conto sia di quanto riportato dall'OMI che dai valori delle richieste attuali e, e pertanto ritengo che il valore da considerarsi più attendibile è pari a €. 1150/mq

In riferimento alla superficie commerciale, il valore dei beni da stimare risulta essere:

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Vincenzo Pagano

descrizioni	Superficie commerciale		Valore al mq.		Valore commerciale arrotondato	
	mq		€.		€.	
Appartamento compreso accessori	mq	80,34	€.	1150,00	€.	92.391

Complessivamente la valutazione è di **92.400,00 arrotondata**

A tale valore andrà detratto il costo di sanatoria che è stato valutato in **€. 3.000**

RISPOSTA AL QUESITO 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 pignorati sono di unica proprietà e non pro quota

RISPOSTA AL QUESITO 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;

Non siamo nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o di usufrutto.

RISPOSTA AL QUESITO 20

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

Gli immobili pignorati non sono abusivi e, pertanto non ci sono costi di demolizione ma esclusivamente quelli di sanatoria.

Siena 15 marzo 2024

Ing. Vincenzo Pagano

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Vincenzo Pagano

ELENCO ALLEGATI

Allegato A	RELAZIONE PRIMO ACCESSO IVG SIENA
Allegato B	ATTO Notaio CECCHERINI del 10 giugno 2011 ATTO DI DESTINAZIONE PATRIMONIALE
Allegato C	Planimetria CATASTALE
Allegato D	Certificato Condominiale
Allegato E	Cancelleria Civile del Trib. di Siena Registro SICID
Allegato F	certificato Comune Asciano
Allegato H	Documentazione fotografica
Allegato M	Visura catastale aggiornata
Allegato N	Copia Ispezione ipotecaria sintetica