

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 124/2019 R.G.E. promossa da [REDACTED]

[REDACTED] nei confronti della Sig.ra [REDACTED]

- **Consulente Tecnico d'Ufficio:** geom. Andrea Cartocci

- **Prossima udienza:** 17 settembre 2021

* * * * *

In data 06 novembre 2020 l'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Avv. Flavio Mennella ha incaricato lo scrivente di redigere la perizia tecnico-estimativa riguardante i beni immobili interessati dalla esecuzione in oggetto.

Più precisamente, il G.E. ha disposto che il C.T.U. provveda a:

1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei*

Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:

la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

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

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

se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art.2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

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

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



- 4) *accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 5) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 6) *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari); la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia); più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritti 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, accessori e i millesimi di parti comuni. 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 la 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.;*
- 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, consentono 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;*



- 10) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*
- 11) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;*
- 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 il titoli in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risultanti 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;*
- 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;*
- 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, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*
- 16) *dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.
*Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione.**



All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

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

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può 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 provvedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

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

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

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

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

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

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

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

Lo scrivente, tenuto conto delle diverse incombenze previste dall'incarico professionale conferitogli, ha ritenuto opportuno suddividere il proprio elaborato peritale d'Ufficio secondo i punti nei quali si articola l'incarico stesso, esprimendosi per ciascuno di essi.



Punto 1 - Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 C.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei

Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare: la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

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

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

se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art.2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

Lo scrivente ha preso visione del fascicolo dell'esecuzione esaminando tutta la documentazione disponibile. Con riferimento all'art. 567 C.p.c. è stata prodotta da parte del Legale del creditore procedente la "certificazione notarile" in sostituzione degli estratti catastali e delle certificazioni ipotecarie. Tale documentazione è stata redatta dal Dott. [REDACTED], in data [REDACTED] e depositata (telematicamente) presso la Cancelleria del Tribunale di Siena il [REDACTED].

All'interno della certificazione notarile sono stati indicati sia gli estremi catastali dei beni immobili d'interesse, sia l'elenco delle afferenti trascrizioni e delle iscrizioni avvenute nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento ([REDACTED]). Nella citata relazione del [REDACTED] è stata anche indicata la provenienza ultra-ventennale dei beni oggetto di esecuzione.

Gli identificativi catastali riportati nella citata relazione notarile corrispondono a quelli in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (ex Catasto) e con quelli risultanti dagli accertamenti effettuati dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena.

Le note di iscrizione e trascrizione riportate all'interno della certificazione notarile corrispondono con quelle estratte dallo scrivente, ivi compresa la nota di trascrizione relativa all'atto di provenienza a favore dell'esecutato (atto di provenienza/successione che viene allegato alla presente). Alla data odierna, non sono presenti iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento trascritto in data [REDACTED].

Sulla scorta degli accertamenti svolti e della documentazione estratta presso la Conservatoria dei RR.II., lo scrivente ritiene che sussista la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data di trascrizione pignoramento prima citato.



Punto 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;

Lo scrivente ha reperito le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate e del Territorio (ex catasto) di Siena e ne allega copia.

Per quanto attiene invece alla documentazione urbanistica, lo scrivente a seguito dell' "accesso agli atti" effettuato presso il Comune di Siena, non ha reperito la pratica edilizia "originaria" in virtù della quale venne costruito l'edificio che contiene gli immobili oggetto di esecuzione.

Riguardo ai titoli di provenienza della eseguita, essi si concretizzano nelle successioni dei genitori Sigg. [REDACTED]. Lo scrivente ha peraltro reperito l'atto rogito notaio [REDACTED] con il quale il padre della eseguita Sig. [REDACTED], unitamente al fratello [REDACTED], acquistarono dal [REDACTED] vari immobili tra i quali quelli in cui insistono le unità immobiliari oggetto di esecuzione. Tale documento viene allegato alla presente relazione tecnica d'Ufficio.

Punto 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;

Lo scrivente, sulla base della documentazione in atti e delle opportune verifiche eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena, elenca di seguito tutte le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli riguardanti i beni immobili oggetto di esecuzione:

Repertori al 02/02/2021

3.1) - ipoteca giudiziale del [REDACTED] (rep. [REDACTED]), iscritta in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare di [REDACTED] (in linea capitale), a favore di:

- [REDACTED], per la quota di 1/3 a carico [REDACTED],
- [REDACTED], per la quota di 1/3 a carico [REDACTED],

gravante, unitamente a maggior consistenza i seguenti immobili oggetto di esecuzione:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Siena, al foglio n. [REDACTED], particella n. [REDACTED], subalterno [REDACTED];

Catasto dei Fabbricati del Comune di Siena, al foglio n. [REDACTED], particella n. [REDACTED], subalterno [REDACTED]

Catasto dei Fabbricati del Comune di Siena, al foglio n. [REDACTED], particella n. [REDACTED], subalterno [REDACTED] e particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] tra loro graffate;



Catasto dei Fabbricati del Comune di Siena, al foglio n. ■■■, particella n. ■■■, subalterno ■■■;

Catasto dei Fabbricati del Comune di Siena, al foglio n. ■■■, particella n. ■■■, subalterno ■■■;

3.2) - ipoteca giudiziale del ■■■ (rep. ■■■), iscritta in data ■■■ al n. ■■■ del registro particolare di €. ■■■ (€. ■■■ in linea capitale), a favore di ■■■ ■■■. con sede in ■■■ gravante, la quota di 1/6 a carico di ■■■ e per la quota di 1/6 a carico di ■■■, unitamente a maggior consistenza i seguenti immobili oggetto di esecuzione:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Siena, al foglio n. ■■■, particella n. ■■■, subalterno ■■■ e
particella ■■■ subalterno ■■■ tra loro graffate;

Catasto dei Fabbricati del Comune di Siena, al foglio n. ■■■, particella n. ■■■, subalterno ■■■;

Catasto dei Fabbricati del Comune di Siena, al foglio n. ■■■, particella n. ■■■, subalterno ■■■;

Catasto dei Fabbricati del Comune di Siena, al foglio n. ■■■, particella n. ■■■, subalterno ■■■;

Catasto dei Fabbricati del Comune di Siena, al foglio n. ■■■, particella n. ■■■, subalterno ■■■;

3.3) - ipoteca giudiziale del ■■■ (rep. ■■■), iscritta in data ■■■ al n. ■■■ del registro particolare di €. ■■■ (€. ■■■ in linea capitale), a favore di ■■■ ■■■.

■■■. con sede in ■■■ (■■■), gravante, la quota di 5/6 a carico di Corsini Anna Maria, unitamente a maggior consistenza i seguenti immobili oggetto di esecuzione:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Siena, al foglio n. ■■■, particella n. ■■■, subalterno ■■■ e
particella ■■■ subalterno ■■■ tra loro graffate;

Catasto dei Fabbricati del Comune di Siena, al foglio n. ■■■, particella n. ■■■, subalterno ■■■;

Catasto dei Fabbricati del Comune di Siena, al foglio n. ■■■, particella n. ■■■, subalterno ■■■;

Catasto dei Fabbricati del Comune di Siena, al foglio n. ■■■, particella n. ■■■, subalterno ■■■;

Catasto dei Fabbricati del Comune di Siena, al foglio n. ■■■, particella n. ■■■, subalterno ■■■;

3.4) - ipoteca giudiziale del ■■■ (rep. ■■■), iscritta in data ■■■ al n. ■■■ del registro particolare di €. ■■■ (€. ■■■ in linea capitale), a favore di ■■■ ■■■.

■■■. con sede in ■■■ (■■■), gravante, la quota ■■■ a carico di ■■■, unitamente a maggior consistenza i seguenti immobili oggetto di esecuzione:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Siena, al foglio n. ■■■, particella n. ■■■, subalterno ■■■ e
particella ■■■ subalterno ■■■ tra loro graffate;

Catasto dei Fabbricati del Comune di Siena, al foglio n. ■■■, particella n. ■■■, subalterno 11;



Catasto dei Fabbricati del Comune di Siena, al foglio n. ■■■, particella n. ■■■, subalterno ■■■;
Catasto dei Fabbricati del Comune di Siena, al foglio n. ■■■, particella n. ■■■, subalterno ■■■;
Catasto dei Fabbricati del Comune di Siena, al foglio n. ■■■, particella n. ■■■, subalterno ■■■;

3.5) - Pignoramento immobiliare del ■■■■■■■■■■ (rep. ■■■■■) trascritto il giorno ■■■■■ al n. ■■■■■ del Registro Particolare a favore di:

- ■■■■■■■■■■ per la quota di ■■■ a carico di ■■■■■■■■■■
- ■■■■■■■■■■ per la quota di ■■■ a carico di ■■■■■■■■■■,

gravante per la quota di ■■■ della proprietà dei seguenti immobili:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Siena, al foglio n. ■■■, particella n. ■■■, subalterno ■■■;
Catasto dei Fabbricati del Comune di Siena, al foglio n. ■■■, particella n. ■■■, subalterno ■■■;
Catasto dei Fabbricati del Comune di Siena, al foglio n. ■■■, particella n. ■■■, subalterno ■■■ e
particella ■■■ subalterno ■■■ tra loro graffate;
Catasto dei Fabbricati del Comune di Siena, al foglio n. ■■■, particella n. ■■■, subalterno ■■■;
Catasto dei Fabbricati del Comune di Siena, al foglio n. ■■■, particella n. ■■■, subalterno ■■■;

Lo scrivente, a seguito delle ricerche effettuate presso la C.RR.II. di Siena, NON ha rilevato l'esistenza dei vincoli sopra descritti gravanti sui beni immobili oggetto di esecuzione.

Punto 4 - accerti 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;

Secondo quanto verbalmente riferito dall'esecutata al momento del sopralluogo dello scrivente, le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate e del Territorio (ex catasto fabbricati) di Siena, al foglio ■■■, particella ■■■, subalterni nn. ■■■■■■■■■■ (categoria C/3), **non fanno parte** di alcun Condominio formalmente costituito.

Diversamente, la porzione immobiliare censita al foglio ■■■, particella ■■■, subalterno ■■■, **graffata alla particella ■■■, subalterno ■■■ (C/1)**, fa parte sia del Condominio ■■■■■■■■■■ ■■■, sia del Condominio ■■■■■■■■■■. Tale porzione immobiliare, oggetto di esecuzione, è altresì sottostante al cortile di cui al civico n. ■■■■■■■■■■, che risulta essere in comune tra i due Condomini.

L'Amministratore pro-tempore dei due Condomini (■■■■■■■■■■■ ■■■■■) ha fornito allo scrivente i seguenti dati relativi all'unità immobiliare eseguita:



- **Condominio** [REDACTED]

Tabella 1 (millesimi generali)

[REDACTED] = 337,331 millesimi

- **Condominio** [REDACTED]

Tabella 1 (millesimi generali)

[REDACTED] e locali accessori = 39,896 millesimi

Tabella 2 (millesimi delle coperture)

[REDACTED] = 35,879 millesimi

L'Amministratore dei Condomini ha inoltre evidenziato allo scrivente che alla data del [REDACTED] a carico della esecutata (quota 5/6), unitamente alla comproprietaria [REDACTED], di [REDACTED] (quota 1/6), risultavano le seguenti pendenze economiche:

- nei confronti del Condominio di [REDACTED]: ... €. 742,00

- nei confronti del Condominio di [REDACTED]: €. 453,10

Punto 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;

Lo scrivente, a seguito delle ricerche effettuate presso la C.RR.II. di Siena, NON ha rilevato l'esistenza dei vincoli sopra descritti gravanti sui beni immobili oggetto di esecuzione.

Punto 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);
 - 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, diritti 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;

Sempre a seguito delle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. lo scrivente non ha riscontrato la presenza dei vincoli descritti nella prima parte del presente punto (es. cause civili pendenti, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, ecc.).



Per quanto invece attiene agli altri vincoli che verranno eliminati al momento della vendita, lo scrivente, acquisite le necessarie informazioni presso la Conservatoria dei RR.II., elenca di seguito i costi che si renderanno necessari:

- cancellazione ipoteca giudiziale → 0,5% dell'ipoteca oltre € 59 di bollo e € 35 di tassa. nel caso specifico:
- ipoteca giudiziale di cui al precedente punto **3.1)** → → → → €. 1.369,00;
- ipoteca giudiziale di cui al precedente punto **3.2)** → → → → €. 2.904,24;
- ipoteca giudiziale di cui al precedente punto **3.3)** → → → → €. 7.244,00;
- ipoteca giudiziale di cui al precedente punto **3.4)** → → → → €. 594,00;
- cancellazione pignoramento di cui al precedente punto **3.5)** → €. 294,00;

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

7.1 – DESCRIZIONE

Le unità immobiliari eseguite consistono di fatto in un negozio e in quattro laboratori artigianali, tutti facenti parte di un più ampio complesso immobiliare formato da più corpi di fabbrica aventi caratteristiche costruttive diverse tra loro.

Gli immobili in argomento si trovano nelle vicinanze della cinta muraria [REDACTED] [REDACTED]. Alla prevalenza delle unità immobiliari in argomento si accede dal civico [REDACTED] che sfocia in un ampio piazzale che lambisce tutte le porzioni immobiliari di interesse.

Catastralmente il sopra citato piazzale è porzione della [REDACTED].

Materialmente però, detto piazzale è stato staccato dalla restante consistenza superficiaria della particella [REDACTED], in virtù dell'ampliamento della porzione immobiliare (laboratorio) corrispondente al subalterno [REDACTED] della particella [REDACTED] del foglio [REDACTED]. Tale subalterno [REDACTED] è oggetto di esecuzione. Il citato ampliamento del subalterno [REDACTED] è stato effettuato per gli effetti della Pratica Edilizia [REDACTED].



██████████. All'epoca dell'ampliamento l'intera particella ██████████ era di proprietà dei Sigg. ██████████ e ██████████, rispettivamente padre e zio della esecutata Sig.ra ██████████ (vedi atto di provenienza, rogito notaio ██████████).

La Sig.ra ██████████ è divenuta comproprietaria dei beni oggetto di esecuzione a seguito della successione del padre ██████████ e della madre ██████████.

7.2 - LOTTO 1 - (Negozio) – Ha accesso sia direttamente dal n. ██████████, transitando nel citato piazzale sul quale si affacciano n. 5 vetrine. Il piazzale non è interessato dalla esecuzione immobiliare alla quale la presente relazione si riferisce. Il fondo commerciale in argomento è composto da n. 5 vani adibiti a spazio vendita, n. 14 locali accessori comunicanti tra loro, n. 3 disimpegni, n. 2 servizi igienici ed un ripostiglio, meglio individuati nell'allegato elaborato grafico esplicativo allegato (ALL. 9). I solai/soffitti di copertura della prevalenza dei sopra citati locali sono del tipo a volta. La loro altezza interna media varia da m. 3,64 a m. 4,90. Il fondo commerciale in argomento è posto al piano seminterrato del più ampio complesso immobiliare già citato (██████████).

Lo stato di conservazione generale del fondo commerciale del quale trattasi è modesto e in alcuni locali (7, 9 e 14 dell'allegato elaborato grafico esplicativo) sono presenti infiltrazioni provenienti dall'alto.

7.2.1 - CARATTERISTICHE GENERALI

strutture: strutture portanti in muratura di laterizio;

copertura: a capanna con manto in tegole e coppi;

prospetti esterni: muratura in laterizio faccia vista;

divisori interni: muratura di laterizio;

infissi esterni (porte e finestre): metallo con vetro;

infissi interni: legno tamburato;

pavimenti: ceramica di varie tipologie, battuto di cemento, graniglia e cemento;

rivestimenti: ceramica

impianto elettrico: con canalette esterne;

impianto di riscaldamento: non presente;

acqua calda sanitaria (acs): garantito da boiler elettrico;

7.2.2 – IDENTIFICATIVI CATASTALI

Catasto fabbricati del Comune di ██████████, foglio ██████████, particella ██████████, subalterno ██████████ graffato alla particella ██████████, subalterno ██████████; zona censuaria ██████████, categoria C/1, classe 4, consistenza 222 m², superficie catastale 378 m², rendita catastale € 3.508,39;



7.2.3 - CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE

Sin dal 2014, nel territorio della Provincia di [REDACTED], viene assunto come requisito di riferimento per la commercializzazione degli immobili la *superficie commerciale* secondo una sorta di disciplinare realizzato e condiviso da tutti gli Ordini tecnico-professionali della Provincia.

La superficie commerciale viene calcolata in virtù delle risultanze dei rilievi sul posto. La superficie netta pavimentata/utile rilevata, viene poi convertita in *superficie commerciale* utilizzando i parametri ed i criteri di calcolo (rapporti mercantili) previsti dalla “CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEGLI OPERATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI [REDACTED]” all’interno del documento denominato “STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE”. Così facendo, vengono tenute nella opportuna considerazione l’incidenza delle murature interne ed esterne, le diverse destinazioni d’uso delle varie porzioni costituenti l’immobile di interesse. Pertanto:

Le superfici utili dell’immobile oggetto di esecuzione – suddivise per le varie destinazioni d’uso - sono le seguenti:

locale principale - piano seminterrato	mq.	184,7
locali accessori - piano seminterrato	mq.	385,2
soppalco	mq.	24,2

La **superficie commerciale complessiva** dell’immobile oggetto di esecuzione è la seguente:

destinazione d’uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
locale principale - piano seminterrato	mq.	231,5	1,00	mq.	231,5
locali accessori - piano seminterrato	mq.	455,3	0,60	mq.	273,2
Soppalco non agibile	mq.	24,2	0,40	mq.	9,7
superficie commerciale complessiva				mq.	514,4

superficie commerciale (C) = superficie al lordo delle murature (A) x rapporto mercantile (B)

7.2.4 - CONDOMINIO

Preme ribadire che il piazzale con ingresso dal n. [REDACTED], non è oggetto di esecuzione.

A seguito della dichiarazione scritta dell’Amministratore del/dei Condomini, risulta che l’unità immobiliare eseguita ricade in parte [REDACTED], in parte nel [REDACTED], ed in parte è sottostante al cortile a comune tra i due Condomini.

7.2.5 – CONFINANTI (nominativi ricavati dalle documentazioni catastali attualmente in atti)

Via [REDACTED], [REDACTED] (su più parti), [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED], Via [REDACTED] salvo se Altri;



7.3 - LOTTO 2 – Laboratorio – Ha accesso dal civico n. [REDACTED], percorrendo un piazzale sul quale sono prospicienti n. 2 varchi (ingressi carrai – vetrine). Il piazzale non è interessato dalla procedura di esecuzione immobiliare alla quale si riferisce la presente relazione.

Il laboratorio è costituito da due vani collegati tra loro da un'ampia apertura interna. I solai-soffitti dei due locali sono del tipo a volta e la loro altezza interna media è di m. 5,28. L'unità immobiliare si trova al piano terreno di un più ampio corpo di fabbrica che si erge su due piani fuori terra. Lo stato di conservazione generale dell'unità immobiliare in argomento è modesto.

7.3.1 - CARATTERISTICHE GENERALI

strutture: strutture portanti in muratura di laterizio;

copertura: a capanna con manto in tegole e coppi;

prospetti esterni: muratura in laterizio intonacati e tinteggiati;

divisori interni: non presenti;

solaio di copertura: a volte in laterizio a vista

infissi esterni (porte - finestre): metallo con vetro

infissi interni: non presenti;

pavimenti: in battuto di cemento;

impianto elettrico: con canalette esterne;

impianto di riscaldamento: non presente;

acqua calda sanitaria (acs): non presente;

7.3.2 – IDENTIFICATIVI CATASTALI

Catasto fabbricati del Comune di [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED], zona censuaria [REDACTED], categoria C/3, classe [REDACTED], consistenza 23 m², superficie catastale 26 m², rendita catastale €. 156,80;

7.3.3. - CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE

Sin dal 2014, nel territorio della Provincia di [REDACTED], viene assunto come requisito di riferimento per la commercializzazione degli immobili la *superficie commerciale* secondo una sorta di disciplinare realizzato e condiviso da tutti gli Ordini tecnico-professionali della Provincia.

La superficie commerciale viene calcolata in virtù delle risultanze dei rilievi sul posto. La superficie netta pavimentata/utile rilevata, viene poi convertita in *superficie commerciale* utilizzando i parametri ed i criteri di calcolo (rapporti mercantili) previsti dalla “CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEGLI OPERATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI [REDACTED]” all'interno del documento denominato “STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE”. Così facendo, vengono tenute nella opportuna considerazione l'incidenza delle murature interne ed esterne, le diverse destinazioni d'uso delle varie porzioni costituenti l'immobile di interesse. Pertanto:



Le **superfici utili** dell'immobile oggetto di esecuzione – suddivise per singole destinazioni - sono le seguenti:

locale principale - piano terreno	mq.	24,5
-----------------------------------	-----	------

La **superficie commerciale complessiva** dell'immobile oggetto di esecuzione è la seguente:

destinazione d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
locale principale - piano terreno	mq.	29,9	1,00	mq.	29,9
superficie commerciale complessiva				mq.	29,9

superficie commerciale (C) = superficie al lordo delle murature (A) x rapporto mercantile (B)

7.3.4- Condominio

Preme ribadire che il piazzale con ingresso dal n. [REDACTED], non è oggetto di esecuzione immobiliare.

NON sono emersi elementi e/o informazioni tali da far ritenere che il laboratorio in argomento faccia parte di un Condominio formalmente costituito.

7.3.5 – CONFINANTI (nominativi ricavati dalle documentazioni catastali attualmente in atti)

[REDACTED] su più parti salvo se Altri;

7.4 - LOTTO 3 - Laboratorio – Ha accesso dal civ. [REDACTED], percorrendo un piazzale sul quale è prospiciente un ingresso contraddistinto dal numero di interno [REDACTED]. Il piazzale non è interessato dalla procedura in argomento. Il laboratorio in argomento è costituito da n. 2 vani.

I solai-soffitti dei due locali sono del tipo “a volta” e la loro altezza interna medie sono rispettivamente di m. 5,28 e di m. 5,63. La differenza tra le due altezze è dovuta alla non complanarità dei pavimenti che si differenziano tramite un gradino posto nella divisione dei due vani. All'interno, del secondo vano, si trova un ripostiglio ed un servizio igienico con relativo antibagno (altezza interna dei servizi m. 2,65). Detto laboratorio si trova al piano terreno di un più ampio corpo di fabbrica che si erge su due piani fuori terra. Lo stato di conservazione generale dell'unità immobiliare in argomento è da ritenersi normale. In uno dei due locali che compongono il laboratorio sono presenti segni di infiltrazioni verosimilmente provenienti da uno “sperone” della muratura costituente il paramento esterno del fabbricato.

Il laboratorio (subalterno n. [REDACTED]) è collegato al contiguo subalterno n. [REDACTED], mediante un vano porta, munito di infisso metallico.



7.4.1 - CARATTERISTICHE GENERALI

strutture: strutture portanti in muratura di laterizio;
copertura: a capanna con manto in tegole e coppi;
prospetti esterni: muratura in laterizio intonacati e tinteggiati;
divisori interni: in laterizio;
solaio di copertura: a volte in laterizio a vista
infissi esterni (porte e finestre): metallo con vetro
infissi interni: in legno tamburato;
pavimenti: in ceramica;
impianto elettrico: con canalette esterne;
impianto di riscaldamento: non presente;
acqua calda sanitaria (acs): non presente;

7.4.2 – IDENTIFICATIVI CATASTALI

Catasto fabbricati del Comune di █████, foglio █████, particella █████, subalterno █████, zona censuaria █████, categoria C/3, classe █████, consistenza 82 m², superficie catastale 109 m², rendita catastale €. 559,01;

7.4.3. - CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE

Sin dal 2014, nel territorio della Provincia di █████, viene assunto come requisito di riferimento per la commercializzazione degli immobili la *superficie commerciale* secondo una sorta di disciplinare realizzato e condiviso da tutti gli Ordini tecnico-professionali della Provincia.

La superficie commerciale viene calcolata in virtù delle risultanze dei rilievi sul posto. La superficie netta pavimentata/utile rilevata, viene poi convertita in *superficie commerciale* utilizzando i parametri ed i criteri di calcolo (rapporti mercantili) previsti dalla “CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEGLI OPERATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI █████” all’interno del documento denominato “STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE”. Così facendo, vengono tenute nella opportuna considerazione l’incidenza delle murature interne ed esterne, le diverse destinazioni d’uso delle varie porzioni costituenti l’immobile di interesse. Pertanto:

Le **superfici utili** dell’immobile oggetto di esecuzione – suddivise per singole destinazioni - sono le seguenti:

locale principale - piano terreno	mq.	59,5
locali accessori - piano terreno	mq.	32,9

La **superficie commerciale complessiva** dell’immobile oggetto di esecuzione è la seguente:

destinazione d’uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
locale principale - piano terreno	mq.	73,6	1,00	mq.	73,6
locali accessori - piano terreno	mq.	40,3	0,60	mq.	24,2
superficie commerciale complessiva				mq.	97,8

superficie commerciale (C) = superficie al lordo delle murature (A) x rapporto mercantile (B)



7.4.4 - CONDOMINIO

Preme ribadire che il piazzale con ingresso dal n. [REDACTED], non è oggetto della esecuzione immobiliare alla quale si riferisce la presente relazione.

NON sono emersi elementi o informazioni tali da far ritenere che l'immobile oggetto di esecuzione faccia parte di un Condominio formalmente costituito.

7.4.5 – CONFINANTI (nominativi ricavati dalle documentazioni catastali attualmente in atti)

[REDACTED], Proprietà eseguita su più parti salvo se Altri;

7.5 - LOTTO 4 - Laboratorio – Ha accesso dal civ. [REDACTED], percorrendo un piazzale sul quale si affacciano tre accessi, dei quali due carrai, ed uno pedonale, contraddistinti dai numeri di interno [REDACTED]. Il piazzale non è interessato dalla procedura in argomento.

Il fondo in argomento è costituito da un primo locale ingresso (int. [REDACTED]) dal quale si accede ad un servizio igienico con antibagno e da un successivo vano, sul retro, ad uso laboratorio. Da quest'ultimo si accede ad un ulteriore ampio locale, anch'esso destinato a laboratorio, avente accesso diretto dal piazzale tramite porta carraia (int. [REDACTED]). In quest'ultimo locale sono presenti due ulteriori servizi igienici con un unico antibagno. Dal laboratorio (int. [REDACTED]) attraversando un ripostiglio, si accede ad un magazzino con accesso diretto dal citato piazzale tramite porta pedonale (int. [REDACTED]). All'interno del magazzino (int. [REDACTED]) sono presenti arredi che manifestano palesemente l'utilizzo a cucina di detto locale (lavello; frigorifero; piani di lavoro; piano cottura; cappa aspirante ecc.).

I solai-soffitti dei sopra citati locali sono del tipo in legno e laterizio. Tutti i locali del laboratorio in argomento sono contro soffittati. Le altezze interne sono le seguenti:

locale ingresso: m. 3,79

1° laboratorio: m. 3,76

2° laboratorio: m. 3,78

servizi igienici: variabile da m. 2,46 a m. 2,49

magazzino – cucina: m. 3,04.

L'unità immobiliare in argomento si trova al piano terreno di un più ampio corpo di fabbrica in linea che si erge su di un piano fuori terra. La copertura è del tipo a "capanna".

Lo stato conservativo generale della porzione immobiliare in argomento è normale.

7.5.1 - CARATTERISTICHE GENERALI

strutture: strutture portanti in muratura di laterizio;

copertura: a capanna a più campate con manto in tegole e coppi;

prospetti esterni: muratura in laterizio intonacati e tinteggiati;

divisori interni: in laterizio;



solaio di copertura: con struttura portante lignea e scempiato in tavelle di laterizio

infissi esterni (porte e finestre): metallo con vetro

infissi interni: in legno tamburato;

pavimenti: in gres ceramico;

impianto elettrico: prevalentemente con canalette esterne;

impianto di riscaldamento: caldaia murale a produzione di acqua calda ed elementi radianti in lega di alluminio;

7.5.2 – IDENTIFICATIVI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di ■■■■■, foglio ■■■, particella ■■■, subalterno ■■■, zona censuaria ■■■, categoria ■■■, classe ■■■, consistenza 265 m², superficie catastale 318 m², rendita catastale €. 1.546,53;

7.5.3. - CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE

Sin dal 2014, nel territorio della Provincia di ■■■■■, viene assunto come requisito di riferimento per la commercializzazione degli immobili la *superficie commerciale* secondo una sorta di disciplinare realizzato e condiviso da tutti gli Ordini tecnico-professionali della Provincia.

La superficie commerciale viene calcolata in virtù delle risultanze dei rilievi sul posto. La superficie netta pavimentata/utile rilevata, viene poi convertita in *superficie commerciale* utilizzando i parametri ed i criteri di calcolo (rapporti mercantili) previsti dalla “CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEGLI OPERATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI ■■■■■” all’interno del documento denominato “STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE”. Così facendo, vengono tenute nella opportuna considerazione l’incidenza delle murature interne ed esterne, le diverse destinazioni d’uso delle varie porzioni costituenti l’immobile di interesse. Pertanto:

Le superfici utili dell’immobile oggetto di esecuzione – suddivise per singole destinazioni - sono le seguenti:

locale principale - piano terreno	mq.	240,8
locali accessori - piano terreno	mq.	43,2

La superficie commerciale complessiva dell’immobile oggetto di esecuzione è la seguente:

destinazione d’uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
locale principale - piano terreno	mq.	266,2	1,00	mq.	266,2
locali accessori - piano terreno	mq.	50,4	0,65	mq.	32,8
superficie commerciale complessiva				mq.	299,0

superficie commerciale (C) = superficie al lordo delle murature (A) x rapporto mercantile (B)



7.5.4 - CONDOMINIO

Preme ribadire che il piazzale con ingresso dal n. [REDACTED], non è oggetto di esecuzione.

NON sono emersi elementi o informazioni tali da far ritenere che l'immobile oggetto di esecuzione faccia parte di un Condominio formalmente costituito.

7.5.5 – CONFINANTI (nominativi ricavati dalle documentazioni catastali attualmente in atti)

[REDACTED] salvo se Altri;

7.6 - LOTTO 5 - Laboratorio – Ha accesso dal civ. [REDACTED], percorrendo un piazzale non interessato dall'esecuzione immobiliare alla quale si riferisce la presente relazione. Su detto piazzale si affaccia un accesso carraio contraddistinto dal numero di interno [REDACTED].

E' costituito da un ampio locale con copertura a vista, del tipo a "capanna" (altezza massima m. 5,30; minima m. 4,22) e un servizio igienico con antibagno (altezza m. 2,49). Nell'attuale realtà dei luoghi, all'interno della porzione immobiliare ci sono n. 2 locali utilizzati come magazzini, di apparente recente costruzione. L'altezza interna di detti locali magazzino è pari a m. 2,34.

Lungo la parete destra entrando, al di sopra del servizio igienico, c'è una soffitta che si estende anche al di sopra del servizio igienico del contiguo subalterno 20. Il solaio-soffitto dei due magazzini è utilizzato come soppalco dal quale si può accedere alla citata soffitta.

L'unità immobiliare si trova al piano terreno di un più ampio corpo di fabbrica in linea che si erge su un piano fuori terra. Lo stato conservativo generale del fondo in argomento è modesto.

Sono presenti segni di infiltrazioni e alcune tabelle facenti parte dello scempiato del solaio di copertura sono lesionate.

Il laboratorio (subalterno n. [REDACTED]) è collegato al contiguo subalterno n. [REDACTED], mediante un vano porta, munito di infisso metallico.

7.6.1 - CARATTERISTICHE GENERALI

strutture: strutture portanti in muratura di laterizio;

copertura: a capanna con manto in tegole e coppi;

prospetti esterni: muratura in laterizio intonacati e tinteggiati;

divisori interni: in laterizio;

solaio di copertura: con struttura portante lignea e scempiato in tavelle di laterizio

infissi esterni (porte e finestre): metallo con vetro

infissi interni: in legno tamburato;

pavimenti: in gres ceramico;

impianto elettrico: con canalette esterne;

impianto di riscaldamento: stufa a pellet e raffrescamento tramite split con unità esterna;



7.6.2 – IDENTIFICATIVI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di ■■■■■, foglio ■■■■■, particella ■■■■■, subalterno ■■■■■, zona censuaria ■■■■■, categoria ■■■■■, classe ■■■■■, consistenza 80 m², superficie catastale 94 m², rendita catastale €. 466,88;

7.6.3. - CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE

Sin dal 2014, nel territorio della Provincia di ■■■■■, viene assunto come requisito di riferimento per la commercializzazione degli immobili la *superficie commerciale* secondo una sorta di disciplinare realizzato e condiviso da tutti gli Ordini tecnico-professionali della Provincia.

La superficie commerciale viene calcolata in virtù delle risultanze dei rilievi sul posto. La superficie netta pavimentata/utile rilevata, viene poi convertita in *superficie commerciale* utilizzando i parametri ed i criteri di calcolo (rapporti mercantili) previsti dalla “CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEGLI OPERATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI ■■■■■” all’interno del documento denominato “STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE”. Così facendo, vengono tenute nella opportuna considerazione l’incidenza delle murature interne ed esterne, le diverse destinazioni d’uso delle varie porzioni costituenti l’immobile di interesse. Pertanto:

Le **superfici utili** dell’immobile oggetto di esecuzione – suddivise per singole destinazioni - sono le seguenti:

locale principale - piano terreno	mq.	50,9
locali accessori - piano terreno	mq.	30,7
soppalco h.m. 2,30	mq.	21,8
soffitta	mq.	16,5

La **superficie commerciale complessiva** dell’immobile oggetto di esecuzione è la seguente:

destinazione d’uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale		
locale principale - piano terreno	mq.	58,0	1,00	mq.	58,0	
locali accessori - piano terreno	mq.	35,4	0,60	mq.	21,2	
soppalco h.m.	mq.	23,8	0,60	mq.	14,3	
soffitta	mq.	22,6	0,40	mq.	9,0	
superficie commerciale complessiva					mq.	102,5

superficie commerciale (C) = superficie al lordo delle murature (A) x rapporto mercantile (B)

7.6.4 - CONDOMINIO

Preme ribadire che il piazzale con ingresso dal n. ■■■■■, non è oggetto di esecuzione.

NON sono emersi elementi o informazioni tali da far ritenere che l’immobile oggetto di esecuzione faccia parte di un Condominio formalmente costituito.

7.6.5 – CONFINANTI (nominativi ricavati dalle documentazioni catastali attualmente in atti)

Proprietà eseguita su più parti salvo se Altri;



Punto 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, consentono 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

Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli attualmente in atti.

Punto 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;*

LOTTO 1 - Negozio : foglio ■■■, particella ■■■, sub. ■■■ e particella ■■■, sub. ■■■ graffiati

La planimetria in atti **NON** può essere ritenuta conforme con lo stato dei luoghi accertato dallo scrivente in sede di sopralluogo. In considerazione della consistenza dell'unità immobiliare lo scrivente, per una migliore comprensione, si riferisce al confronto tra la planimetria catastale e l'elaborato grafico schematico dello stato dei luoghi (**ALL.9**) predisposto dallo scrivente c.t.U.

Il locale 1 prospiciente Via ■■■■■■ è stato controsoffittato e la sua altezza interna attuale è di m. 4,68 anziché m. 4,91 (altezza media). Inoltre, la porta tra il vano 1 ed il vano 2 è stata traslata verso il piazzale; gli infissi esterni del vano 1 sono invertiti, l'accesso è da Via ■■■■■■ ■■■ mentre l'apertura sul piazzale interno è, di fatto, una vetrina espositiva. Il vano 2, attiguo a quello precedentemente descritto, è stato soppalcato. La sua altezza, al piano terra, è di m. 2,58, mentre la parte superiore soppalcata ha una altezza media di m. 2,06. Al soppalco si accede tramite una scala a chiocciola. Sono state demolite le tramezzature tra il vano 3 ed il vano 4. Sono stati realizzati dei tramezzi tra il vano 14 ed il vano 18. Il vano 6 è stato controsoffittato e l'altezza interna è di m. 2,71, anziché 2,90. Nella planimetria non è indicato il gradino esistente nei due accessi al locale 8, utile a superare i dislivelli esistenti tra i locali 9 e 8, e tra i locali 8 e 5.

LOTTO 2 - Laboratorio foglio ■■■, particella ■■■, subalterno ■■■

La planimetria in atti **è conforme** con lo stato dei luoghi accertato dallo scrivente in sede di sopralluogo.

LOTTO 3 - Laboratorio foglio ■■■, particella ■■■, subalterno ■■■

La planimetria in atti **NON** è conforme con lo stato dei luoghi accertato dallo scrivente.



L'unità immobiliare è suddivisa in due vani da una tramezzatura interna. La pavimentazione dei citati due vani è a due livelli diversi. L'altezza media del vano d'ingresso è pari a m. 5,30, quella del secondo vano è pari a m. 5,63. L'altezza interna del w.c. e del ripostiglio è pari a m. 2.65. Al momento del sopralluogo dello scrivente, nel secondo vano (compreso tra il 4° ed il 5° arco), c'è una porta che consente il collegamento con il contiguo [REDACTED].

LOTTO 4 - Laboratorio (foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED])

Come indicato in precedenza, il subalterno in argomento ha tre ingressi distinti, corrispondenti ai numeri di interno [REDACTED]. La planimetria in atti NON è conforme con lo stato dei luoghi accertato dallo scrivente. Infatti, la porzione con accesso dal numero di interno [REDACTED], (porzione a sx della planimetria catastale) anziché essere suddivisa in tre vani è suddivisa in soli due locali. Ciò si desume a causa della demolizione di alcuni divisorii interni.

LOTTO 5 - Laboratorio (foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED])

La planimetria in atti NON è conforme con lo stato dei luoghi accertato dallo scrivente. Infatti, all'interno del laboratorio sono stati realizzati due locali magazzino con altezza interna di m. 2,34. C'è anche una scala in legno che consente di salire sulla copertura (soppalco) dei citati due magazzini. Planimetricamente non è rappresentata la soffitta sottotetto che si sviluppa sul lato dx dell'ingresso, sopra al servizio igienico. Detta soffitta sottotetto è parzialmente soprastante anche al servizio igienico del contiguo subalterno [REDACTED]. Nella parete sx dell'ingresso è presente una porta di collegamento con il contiguo subalterno [REDACTED].

Sempre in riferimento alla "conformità catastale", lo scrivente ritiene opportuno evidenziare quanto segue.

La circolare n. 2/2010 del 9 luglio 2010 dell'Agenzia delle Entrate prevede espressamente che (cit.): *"L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc.. omissis Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità."*

- Nello specifico caso in esame, la prevalenza delle difformità riscontrate dallo scrivente necessitano di essere sanate sotto il profilo urbanistico. Nonostante quanto sopra evidenziato, tenuto conto delle disposizioni impartite dal Giudice delle Esecuzioni circa l'attività di allineamento



catastale per le unità immobiliari caratterizzate da difformità edilizie, lo scrivente non procede alla redazione delle variazioni catastali.

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

Secondo il vigente Piano Operativo del Comune di [REDACTED] (C.C. n. [REDACTED], vigente dal [REDACTED]) i fabbricati dei quali fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare ricadono nel "Territorio Urbanizzato" e sono individuati con la sigla PR1.t3

Detta sigla PR1.t3 è normata dagli art. 26, 27 e 30 delle N.T.A. del citato Piano Operativo comunale.

Punto 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;*

Dagli accessi agli atti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED] e presso l'Archivio Storico del Comune di [REDACTED], non è stato reperito alcun documento risalente all'originaria costruzione dell'ampio e articolato complesso immobiliare all'interno del quale si trovano le unità immobiliare interessate dalla esecuzione immobiliare alla quale si riferisce la presente relazione.

E' verosimilmente presumibile che detto complesso immobiliare risalga alla seconda metà del '800. L'unico documento reperito dallo scrivente che rappresenta le unità immobiliare oggetto di interesse unitamente a maggior consistenza è l'elaborato grafico allegato all'atto di vendita del [REDACTED], rispettivamente padre e zio della [REDACTED], (atto rogito notaio [REDACTED], [REDACTED] - ALL. 7.1).

Nel tempo, il compendio immobiliare nel quale ricadono le unità immobiliari di interesse, è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie le quali, comprensibilmente, non hanno rappresentato la complessità del compendio.

- P.E. [REDACTED], relativa all'ampliamento della porzione imm.re oggi facente parte del fondo commerciale censito al Catasto Fabbricati al foglio [REDACTED], p.lla [REDACTED], Sub. [REDACTED] (attualmente locato [REDACTED]);
- P.E. [REDACTED], inerente la trasformazione di n. 2 finestre in porte-finestra una delle quali costituisce attualmente l'ingresso da [REDACTED] all'unità



- immobiliare distinta al Catasto Fabbricati di [REDACTED] al foglio [REDACTED], p.lla [REDACTED], sub. [REDACTED], graffato con il sub. [REDACTED] della p.lla [REDACTED];
- P.E./SUAP [REDACTED] del [REDACTED] inerente l'Autorizzazione al Commercio alla [REDACTED] [REDACTED] allegata alla quale c'è un elaborato grafico rappresentante una porzione dell'unità immobiliare oggi distinta al Catasto Fabbricati di [REDACTED] al foglio [REDACTED], p.lla [REDACTED], sub. [REDACTED], graffato con il sub. [REDACTED] della p.lla [REDACTED];
 - *P.E. [REDACTED] del [REDACTED] inerente il cambio di destinazione d'uso di un fondo con accesso dal n. [REDACTED] di Via [REDACTED], oggi di proprietà degli [REDACTED]. Detto fondo è una porzione di quanto rappresentato nella planimetria allegata al contratto di acquisto dei [REDACTED]
 - *P.E. [REDACTED] del [REDACTED] inerente la ristrutturazione del piano primo del corpo di fabbrica al piano terreno del quale si trovano le unità immobiliari distinte dai subalterni n. [REDACTED] e n. [REDACTED] della particella n. [REDACTED], entrambe oggetto della esecuzione immobiliare in argomento.
 - **(* Pratiche edilizie che pur non riguardando le porzioni imm.ri oggetto di esecuzione imm.re, sono state ritenute parzialmente utili per esprimere un parere sulla regolarità urbanistica.**
 - P.E. [REDACTED] del [REDACTED] inerente la manutenzione interna della porzione imm.re precedentemente censita al Catasto Fabbricati di [REDACTED] al foglio [REDACTED], p.lla [REDACTED], sub. [REDACTED], oggi facente parte del sub [REDACTED] e subalterno [REDACTED];
 - P.E. [REDACTED] del [REDACTED] inerente modifiche interne all'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricato di [REDACTED] al foglio [REDACTED], p.lla [REDACTED], sub. [REDACTED], oggi facente parte insieme all'ex sub. [REDACTED], delle unità immobiliari sub. [REDACTED] e sub. [REDACTED], della p.lla [REDACTED], oggetto di esecuzione.
 - P.E. del tipo C.I.L.A. n. [REDACTED] - prot. [REDACTED], del [REDACTED], inerente modifiche interne all'unità immobiliare oggi censita al Catasto Fabbricati di [REDACTED] al foglio [REDACTED], p.lla [REDACTED], sub. [REDACTED]. Negli elaborati grafici facenti parte di detta pratica C.I.L.A. è rappresentata anche l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di [REDACTED] al foglio [REDACTED], p.lla [REDACTED], sub. [REDACTED].

CONFORMITA' URBANISTICA

Nella mappa di "impianto" (canapina pubblicata per la prima volta in data 01 novembre 1951) custodita presso l'Ufficio Provinciale di [REDACTED] dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio (ex Catasto), sebbene rappresentata in una scala grafica molto piccola (1:1000), la sagoma esterna del compendio immobiliare del quale fanno parte le porzioni oggetto di esecuzione, corrisponde a quella rappresentata negli odierni estratti di mappa del foglio n. [REDACTED] del Comune di [REDACTED] (particelle



n. [REDACTED] – [REDACTED] e [REDACTED]). Nella mappa d’impianto, ovviamente, non è rappresentata la porzione immobiliare realizzata con la P.E. [REDACTED] del [REDACTED].

Stante quanto sopra è lecito ritenere che al 1951 la costruzione del fabbricato del quale fanno parte anche le unità immobiliari di interesse fosse già stata ultimata.

- Lo scrivente c.t.U. ritiene opportuno evidenziare anche altri aspetti riguardanti l’argomento della conformità urbanistica. Preliminarmente però occorre distinguere il termine “conforme” da “regolare”. Quando si utilizza il termine “conforme” si suppone che esista una documentazione alla quale riferirsi per il confronto con l’attuale realtà dei luoghi. In mancanza di sufficiente esaustiva documentazione, il termine “conforme” non è adeguato ed il tecnico NON può esprimersi in tal senso. Diversamente, definendo “regolare” l’immobile di interesse, si può intendere che la sua esistenza non debba/possa essere ritenuta illegittima.

- Sin dal 25.3.1935 la legislazione Italiana prevedeva l’obbligo di chiedere l’autorizzazione preventiva da parte di chi volesse svolgere attività edificatoria all’interno dei centri abitati (vedi R.D.L. n. 640, art. 4).

- Tale obbligo veniva ribadito dall’art. 6 del R.D.L. 22.11.1937 n. 2105, poi convertito nella Legge 25.04.1938 n. 710.

- Nel periodo compreso tra le date sopra riportate (1935-1938) molti regolamenti edilizi comunali non erano ancora stati redatti e/o non erano ancora entrati in vigore.

- Con la promulgazione della Legge Fondamentale Urbanistica del 17.08.1942 n. 1150 ebbe inizio la pianificazione territoriale urbanistica in tutta Italia.

- Nacquero i primi Piani Regolatori e le relative discipline che contemplarono il rilascio della “licenza edilizia” (nuova denominazione della preesistente “autorizzazione” introdotta con il R.D.L. n. 640/1935) per tutte le costruzioni da eseguirsi nei centri abitati.

- Nel 1967 venne emanata la “Legge ponte” (Legge 6 agosto 1967, n. 765), così chiamata in quanto avrebbe dovuto costituire una sorta di “ponte di passaggio” tra la Legge urbanistica n. 1150 del 1942 ed una futura Legge di riforma del settore urbanistico. La Legge ponte estese l’obbligo della “licenza edilizia preventiva” a tutto il territorio nazionale, ivi comprese le zone agricole, in precedenza escluse.

- Dall’analisi combinata delle Leggi del 1942 e del 1967 si evince che:

1) gli immobili costruiti in data anteriore al 1942 senza alcuna licenza, sia all’interno che all’esterno dei centri urbani edificati, possono ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico;

2) gli immobili costruiti all’interno dei centri urbani edificati tra il 1942 ed il 1967 senza preventiva Licenza Edilizia non possono essere ritenuti regolari sotto il profilo urbanistico;



3) gli immobili costruiti tra il 1942 ed il 1967 all'esterno dei centri urbani senza la preventiva Licenza Edilizia sono da ritenersi "regolari" sotto il profilo urbanistico.

Dato che le ricerche effettuate non hanno prodotto planimetrie del compendio immobiliare del quale fanno parte le cinque unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare, tenuto conto altresì di quanto sopra, lo scrivente ritiene che le cinque unità immobiliari alla quale la presente relazione si riferisce **possano considerarsi urbanisticamente regolari.**

LOTTO 1 (negozi foglio ■, particella ■, subalterno ■ e particella ■, subalterno ■ graffiati)

Lo scrivente ha reperito pratiche edilizie che rappresentano solo parte dell'intera consistenza superficiaria dell'unità immobiliare interessata dalla esecuzione imm.re (P.E. ■ del ■ e P.E./SUAP ■).

Nel grafico della P.E./SUAP ■ non è rappresentato il soppalco oggi presente nel locale 6. Attualmente non esiste la parete tra il vano 6 e 7. I locali indicati con i numeri 1, 2, 6 e 4 non fanno parte della consistenza immobiliare oggetto di esecuzione (proprietà Eredi ■).

Stante quanto sopra lo scrivente ritiene che sia necessario sanare le discrasie sopra elencate. Il costo della sanatoria non è individuabile con certezza in quanto lo determinerà l'Ufficio tecnico del Comune di ■. E' però vero che la vigente sanzione amministrativa minima normativamente prevista è pari ad €. 1.000,00 e quella massima è pari ad € 5.165,00. A sommare le spese per i diritti di segreteria comunale, quelle per eventuali valori bollati e quelle inerenti l'onorario professionale del tecnico abilitato che si occuperà di tale incombenza.

LOTTO 2 (Laboratorio foglio ■, particella ■, subalterno ■)

Nel corso delle ricerche effettuate, non sono state individuate pratiche edilizie riguardanti l'unità immobiliare in argomento. La porzione imm.re in argomento è schematicamente rappresentata nella sezione allegata alla P.E. ■ riguardante la ristrutturazione dell'unità imm.re posta al piano primo dell'edificio, risultante di altra Proprietà non interessata dall'esecuzione.

Nel prospetto della P.E. ■ vengono rappresentati i due accessi al sub. ■ (esecutato) con infissi differenti a quelli attuali ed una tettoia su tutto il prospetto. Nella sezione l'altezza del locale al piano terreno è indicata pari a m. 6,10. Inoltre, i due locali del subalterno ■ sono collegati con il subalterno ■ della particella ■, anch'esso oggetto di esecuzione.

Stante quanto sopra lo scrivente ritiene che sia necessario sanare le discrasie sopra elencate. Il costo della sanatoria non è individuabile con certezza in quanto lo determinerà l'Ufficio tecnico del Comune di ■. E' però vero che la vigente sanzione amministrativa minima normativamente prevista è pari ad €. 1.000,00 e quella massima è pari ad € 5.165,00. A sommare le spese per i



prevista è pari ad €. 1.000,00 e quella massima è pari ad € 5.165,00. A sommare le spese per i diritti di segreteria comunale, quelle per eventuali valori bollati e quelle inerenti l'onorario professionale del tecnico abilitato che si occuperà di tale incombenza.

LOTTO 5 (Laboratorio foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 21)

Prendendo a riferimento la pratica edilizia del tipo C.I.L.A. n. [REDACTED], prot. [REDACTED], lo stato dei luoghi accertato dallo scrivente in sede di sopralluogo NON è conforme agli elaborati grafici della pratica edilizia di riferimento (vedi precedenti evidenziazioni fatte al punto 9).

Stante quanto sopra lo scrivente ritiene che sia necessario sanare le discrasie sopra elencate. Il costo della sanatoria non è individuabile con certezza in quanto lo determinerà l'Ufficio tecnico del Comune di [REDACTED]. E' però vero che la vigente sanzione amministrativa minima normativamente prevista è pari ad €. 1.000,00 e quella massima è pari ad € 5.165,00. A sommare le spese per i diritti di segreteria comunale, quelle per eventuali valori bollati e quelle inerenti l'onorario professionale del tecnico abilitato che si occuperà di tale incombenza.

Punto 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 il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risultanti 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;*

Lo scrivente, nel rispetto delle disposizioni impartite dal G.E., ha inviato all'Agenzia delle Entrate (via PEC) una formale richiesta tesa ad ottenere le informazioni richieste al presente punto.

In data 22 gennaio 2021 l'Ufficio ha formalmente risposto che risultano esistenti due contratti di locazione a carico "delle unità immobiliari oggetto di esecuzione", registrati a nome della Sig.ra [REDACTED], mentre non risultano contratti a carico della [REDACTED] (quest'ultima comproprietaria dei beni esecutati sebbene essa stessa soggetto NON esecutato).

Sulla scorta dei dati estratti dall'Agenzia delle Entrate, lo scrivente ha potuto verificare che:



- con contratto registrato in data [REDACTED] fu locato, alla [REDACTED], una porzione dei locali ad uso commerciale identificati, al momento del contratto, al Catasto fabbricati del Comune di [REDACTED] al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] per la porzione evidenziata con rigature trasversali, più dettagliatamente indicata nella allegata planimetria. La durata della locazione è stata prevista dal 01/01/2015 al 31/12/2020.

In data [REDACTED], successivamente alla stipula del contratto di locazione ([REDACTED]), la Proprietà locatrice frazionò il subalterno [REDACTED], (protocollo n. [REDACTED]);

Con il citato frazionamento del subalterno 13, la porzione evidenziata con rigature trasversali locata [REDACTED] divenne il subalterno [REDACTED] oggetto della procedura esecutiva in argomento.

Lo scrivente evidenzia che attualmente la [REDACTED] occupa senza contratto l'unità immobiliare distinta la Catasto Fabbricati di [REDACTED] al Foglio [REDACTED], Particella [REDACTED], Subalterno [REDACTED], Zona [REDACTED], Cat. C/3, Cons. 82 mq. , Rendita € 559,01;

- con contratto registrato in data [REDACTED], furono locate [REDACTED], le unità immobiliari contraddistinte al Catasto Fabbricati di [REDACTED] al :

Foglio [REDACTED], Particella [REDACTED], Subalterno [REDACTED] Zona 1, Cat. C/3, Cons. 180 mq. , Rendita € 901,73;

Foglio [REDACTED], Particella [REDACTED], Subalterno [REDACTED], Zona 1, Cat. C/2, Cons. 44 mq. , Rendita € 3018,14;

Foglio [REDACTED], Particella [REDACTED], Subalterno [REDACTED], Zona 1, Cat. C/3, Cons. 82 mq. , Rendita € 559,01;

Foglio [REDACTED], Particella [REDACTED], Subalterno [REDACTED], Zona 1, Cat. C/3, Cons. 23 mq. , Rendita € 156,80;

La durata della locazione fu prevista dal [REDACTED] al [REDACTED].

In data [REDACTED], successivamente alla stipula del contratto di locazione ([REDACTED]), la Proprietà locatrice frazionò il subalterno [REDACTED] (protocollo n. [REDACTED]), fondendo parte di esso con i subalterni [REDACTED] e [REDACTED]. Con il citato frazionamento del subalterno [REDACTED] e la successiva fusione con i subalterni [REDACTED] e [REDACTED] fu creato l'odierno subalterno [REDACTED] oggetto della procedura esecutiva in argomento.

Come richiesto lo scrivente ha calcolato il più probabile prezzo di locazione e, successivamente, l'indennità di occupazione per le unità immobiliari risultate occupate al momento del sopralluogo.

- Il canone locativo della porzione immobiliare distinta al Catasto fabbricati del Comune di [REDACTED] al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] e subalterno [REDACTED], è pari ad €/mese 1.300,00, mentre l'indennità di occupazione è pari a € 650,00 mensili;

- Il canone locativo della porzione immobiliare distinta al Catasto fabbricati del Comune di [REDACTED] al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED], è pari ad €/mese 466,00 mentre l'indennità di occupazione è pari a € 233,00 mensili



- Il canone locativo della porzione immobiliare distinta al Catasto fabbricati del Comune di [REDACTED] al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], **subalterno [REDACTED]**, è pari ad €/mese 440,00 mentre l'indennità di occupazione è pari a € 220,00 mensili.

Gli elaborati predisposti per il calcolo dei più probabili prezzi di locazione e delle indennità di occupazione dei beni in argomento sono già stati depositati telematicamente dallo scrivente e sono pertanto disponibili all'interno del fascicolo dell'esecuzione.

Punto 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;*

La documentazione in argomento viene allegata al presente elaborato peritale d'Ufficio (**ALL. 7.2**).

Punto 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);*

Le circostanze trattate dal punto 14 non attengono al caso del quale trattasi.

Punto 15 – *precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

LOTTO 1 (Negozio - foglio [REDACTED], p.lla [REDACTED], subalterno [REDACTED] e p.lla [REDACTED], subalterno [REDACTED] graffati).

L'unità immobiliare è sprovvista di impianto di riscaldamento. Sono altresì presenti tre apparati a parete utili alla climatizzazione della zona precedentemente destinata a spazio vendita. L'impianto elettrico è prevalentemente del tipo esterno, in canalette di plastica. L'impianto idrico-sanitario interessa solo i servizi igienici, ed è stato realizzato prevalentemente con tubazioni esterne, a vista. L'acqua calda sanitaria nei servizi igienici è garantita dalla presenza di un boiler alimentato da energie elettrica.

LOTTO 2 (Laboratorio - foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED])

L'unità immobiliare è sprovvista di impianto di riscaldamento e di impianto idrosanitario. L'impianto elettrico è del tipo esterno in canalette di plastica.

LOTTO 3 (Laboratorio - foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED])

L'unità immobiliare è sprovvista di impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico è prevalentemente del tipo esterno in canalette di plastica. L'impianto idrico-sanitario è presente solo nel servizio igienico. Nel vano ripostiglio, in parete, è presente una predisposizione per un punto di scarico e una presa acqua.



LOTTO 4 (Laboratorio - foglio ■■■, particella ■■■, subalterno ■■■)

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, di impianto idro-termo-sanitario e di climatizzazione. Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono garantiti da una caldaia murale alimentata a gas metano. Parte dei citati impianti è esterna, a vista.

LOTTO 5 (Laboratorio - foglio ■■■, particella ■■■, subalterno ■■■)

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e di impianto idro-sanitario. Il riscaldamento è garantito da una stufa a pellet, mentre il raffrescamento è garantito da un apparato di condizionamento con relativa unità esterna. Parte dei citati impianti è esterna, a vista.

Tutte le unità immobiliari eseguite sono autonomamente dotate di contatore elettrico regolarmente alimentato. I vari contatori ENEL sono collocati all'interno di un armadio incassato nel muro di recinzione del piazzale più volte citato nelle singole descrizioni. A valle di ciascun contatore ENEL c'è il relativo, canonico apparato magneto-termico di protezione.

NOTA BENE: Lo scrivente non ha le specifiche competenze per poter esprimere un adeguato parere circa la rispondenza degli impianti esistenti alle singole specifiche vigenti normative.

La richiesta rispondenza potrà essere verificata da tecnico specialista abilitato, anche in funzione delle singole destinazioni d'uso delle porzioni immobiliari in argomento. E' comunque opinione dello scrivente che, con la verosimile sola eccezione dei locali utilizzati dalla Associazione Cristiana Evangelica Senese, tutte le altre porzioni immobiliari eseguite possano non essere impiantisticamente conformi alle vigenti specifiche normative di Legge.

Stante quanto sopra affermato, lo scrivente non è in grado di indicare con la necessaria attendibilità, i vari, distinti costi per gli adeguamenti che si dovessero rendere necessari/indispensabili. Sottolinea altresì che detti costi saranno correlati ai diversi utilizzi che verranno fatti in ciascuna porzione immobiliare.

Punto 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.);

Trattandosi di porzione immobiliari distinte lo scrivente ha ipotizzato la formazioni dei vari lotti.



- LOTTO 1 (Negozio) - Il fondo commerciale in argomento è posto al piano seminterrato del più ampio complesso immobiliare già citato (n. civ. [REDACTED]).

Ha accesso sia direttamente dal n. [REDACTED], transitando nel citato piazzale sul quale si affacciano n. 5 vetrine. Il piazzale non è interessato dalla esecuzione immobiliare alla quale la presente relazione si riferisce. Il fondo commerciale in argomento è composto da n. 5 vani adibiti a spazio vendita, n. 14 locali accessori comunicanti tra loro, n. 3 disimpegni, n. 2 servizi igienici ed un ripostiglio, meglio individuati nell'allegato elaborato grafico esplicativo allegato (ALL. 9).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Catasto **Fabbricati** del Comune di [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] graffata alla particella [REDACTED], subalterno [REDACTED]; zona censuaria [REDACTED], categoria C/1, classe 4, consistenza 222 m², superficie catastale 378 m², rendita catastale €. 3.508,39;

- LOTTO 2 – Laboratorio – Ha accesso dal civico n. [REDACTED], percorrendo il citato piazzale sul quale sono prospicienti n. 2 varchi (ingressi carrai – vetrine). Il piazzale non è interessato dalla procedura di esecuzione immobiliare alla quale si riferisce la presente relazione. Il laboratorio è costituito da due vani collegati tra loro da un'ampia apertura interna.

L'unità immobiliare si trova al piano terreno di un più ampio corpo di fabbrica che si erge su due piani fuori terra.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Catasto **Fabbricati** del Comune di [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] zona censuaria [REDACTED], categoria [REDACTED], classe 7, consistenza 23 m², superficie catastale 26 m², rendita catastale €. 156,80;

- LOTTO 3 - Laboratorio - – Ha accesso dal civ. [REDACTED], percorrendo un piazzale sul quale è prospiciente un ingresso contraddistinto dal numero di interno 2. Il piazzale non è interessato dalla procedura in argomento. Il laboratorio in argomento è costituito da n. 2 vani. All'interno, del secondo vano, si trova un ripostiglio ed un servizio igienico con relativo antibagno. Detto laboratorio si trova al piano terreno di un più ampio corpo di fabbrica che si erge su due piani fuori terra

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Catasto **Fabbricati** del Comune di [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED], zona censuaria [REDACTED], categoria [REDACTED], classe 7, consistenza 82 m², superficie catastale 109 m², rendita catastale €. 559,01;



- **LOTTO 4 - Laboratorio** - Ha accesso dal civ. [REDACTED], percorrendo il piazzale sul quale si affacciano tre accessi, dei quali due carrai, ed uno pedonale, contraddistinti dai numeri [REDACTED]. Il piazzale non è interessato dalla procedura in argomento.

Il fondo in argomento è costituito da un primo locale ingresso (int. [REDACTED]) dal quale si accede ad un servizio igienico con antibagno e da un successivo vano, sul retro, ad uso laboratorio. Da quest'ultimo si accede ad un ulteriore ampio locale anch'esso destinato a laboratorio, avente accesso diretto dal piazzale tramite porta carraia (int. [REDACTED]). In quest'ultimo locale sono presenti due ulteriori servizi igienici con un unico antibagno. Dal laboratorio (int. [REDACTED]) attraversando un ripostiglio, si accede ad un magazzino con accesso diretto dal citato piazzale tramite porta pedonale (int. [REDACTED]). L'unità immobiliare in argomento si trova al piano terreno di un più ampio corpo di fabbrica in linea che si erge su di un piano fuori terra.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Catasto **Fabbricati** del Comune di [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] zona censuaria [REDACTED], categoria [REDACTED], classe 6, consistenza 265 m², superficie catastale 318 m², rendita catastale €. 1.546,53;

- **LOTTO 5 - Laboratorio** – Ha accesso dal civ. [REDACTED], percorrendo un piazzale non interessato dall'esecuzione immobiliare alla quale si riferisce la presente relazione. Su detto piazzale si affaccia un accesso carraio contraddistinto dal numero di interno [REDACTED].

E' costituito da un ampio locale con copertura a vista, del tipo a "capanna" (altezza massima m. 5,30; minima m. 4,22) e un servizio igienico con antibagno (altezza m. 2,49). Nell'attuale realtà dei luoghi, all'interno della porzione immobiliare ci sono n. 2 locali utilizzati come magazzini, di apparente recente costruzione. L'altezza interna di detti locali magazzino è pari a m. 2,34.

Lungo la parete destra entrando, al di sopra del servizio igienico, c'è una soffitta che si estende anche al di sopra del servizio igienico del contiguo subalterno [REDACTED]. Il solaio-soffitto dei due magazzini è utilizzato come soppalco dal quale si può accedere alla citata soffitta.

L'unità immobiliare si trova al piano terreno di un più ampio corpo di fabbrica in linea che si erge su un piano fuori terra.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Catasto **Fabbricati** del Comune di [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED], zona censuaria [REDACTED], categoria [REDACTED] classe 6, consistenza 80 m², superficie catastale 94 m², rendita catastale €. 466,88;

Da quanto riferito allo scrivente dalla Sig.ra [REDACTED] e da alcune sommarie verifiche risulta che le unità immobiliari oggetto di esecuzione, unitamente ad altre unità immobiliari non eseguite, fruiscono "in comune" dell'adduzione di acqua potabile, attraverso un unico contatore.



La condotta di adduzione idrica proviene dalla zona di [REDACTED] e sembra fermarsi all'altezza del numero civico [REDACTED]. Lì, all'interno di un apposito vano incassato nel paramento esterno del fabbricato, si trovano i contatori idrici afferenti alle varie porzioni immobiliari costituenti l'ampio complesso immobiliare precedentemente descritto. Tra detti contatori, c'è anche quello che alimenta le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione.

Come richiesto, lo scrivente ha redatto un computo metrico estimativo dei lavori ritenuti necessari per rendere autonome le singole unità immobiliari di interesse sotto il profilo idrico. Il costo delle opere ammonta a € 42.858,10.

Nel computo metrico estimativo è stata prevista la fornitura e posa in opera da parte dell'Acquedotto del Fiora di n. 5 nuovi contatori da collocare in un nuovo apposito vano (in prossimità del [REDACTED]). Da detto vano, è stata prevista la realizzazione di altrettante condutture di adduzione idrica aventi sviluppi utili al raggiungimento di ognuna delle unità immobiliari eseguite (fermandosi all'esterno di ciascuna u.i., a margine del piazzale più volte citato. Il computo metrico estimativo non ha preso in considerazione le opere interne a ciascuna unità imm.re oggi eseguite, tenuto conto dell'incertezza circa le future destinazioni d'uso che verranno attribuite alle varie porzioni imm.ri ed alle eventuali future ripartizioni interne.

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

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

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del provvedimento 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;

La superficie "commerciale" dell'immobile oggetto di valutazione è stata determinata in base a quanto stabilito nel documento denominato "STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE



DEL METRO QUADRO COMMERCIALE” redatto dalla Consulta Interassociativa dei Professionisti dell’Immobiliare della Provincia di [REDACTED]. Sono state parametrize le indicazioni di detto documento con gli usi del mercato immobiliare locale e con le specifiche peculiarità degli immobili analizzati. Le indagini svolte dallo scrivente, non hanno fornito “*dati certi*” ai quali potersi riferire come suggerito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari. I citati “*dati certi*” vengono generalmente ricavati da recenti atti notarili di compravendita riguardanti immobili assimilabili a quello da stimare.

Per ciascun immobile da stimare, lo scrivente ha ritenuto essenziale tenere conto delle sue caratteristiche generali, dello stato conservativo rinvenuto e dell’ubicazione.

In assenza di “*dati certi*” lo scrivente, alternativamente, ha reperito alcuni annunci di vendite immobiliari pubblicati in rete (*askin-price*) riguardanti immobili sufficientemente assimilabili a quello da stimare.

Lo scrivente, conscio del particolare periodo di crisi che il mercato immobiliare sta vivendo ormai da alcuni anni, ha discrezionalmente abbattuto i valori pubblicati negli annunci immobiliari ipotizzando gli effetti di una ragionevole, ordinaria trattativa tra il venditore e l’acquirente.

Dall’importo calmierato ha ricavato i verosimili prezzi unitari (al metro quadrato) riferiti agli annunci di vendita pubblicati nella rete internet.

Come già dichiarato, ha assunto come requisiti principali ai quali riferire le proprie considerazioni, lo stato conservativo generale e l’ubicazione dei vari immobili.

Preme altresì evidenziare che le valutazioni eseguite si articolano in diverse fasi, tutte riportate all’interno del Rapporto di Valutazione documento allegato alla presente relazione peritale d’Ufficio per costituirne parte integrante e sostanziale (**All. n. 1.1 – 1.2 – 1.3 – 1.4 e 1.5**).

Lo scrivente C.T.U. riporta di seguito la sintesi delle risultanze ottenute, per ogni lotto, nei Rapporti di Valutazione appena citati.

LOTTO N. 1: (negozi - [REDACTED])

Valore di stima (**Rapporto di Valutazione – All. 1.1**) = €. 606.992,00

Tenuto conto delle caratteristiche della porzione immobiliare oggetto di esecuzione e della carenza di oggettivi e probatori dati di riferimento (documentali e tecnici), lo scrivente consulente d’Ufficio, in fede, ritiene opportuno applicare al probabile valore commerciale sopra ottenuto un abbattimento discrezionale del 20% a garanzia di eventuali vizi occulti post vendita all’asta.

Pertanto: € 606.992,00 x (- 20%) = € 485.593,60 discrezionalmente arrotondato ad **€. 485.000,00** (quattrocentottantacinquemilaeuro,00). **Preme evidenziare che tale importo non tiene conto dei**



costi inerenti la sanatoria delle difformità edilizie riscontrate, in quanto non esattamente determinabili.

LOTTO N. 2 : (laboratorio - [REDACTED])

Valore di stima (**Rapporto di Valutazione – All. 1.2**) = € 24.402,53

Tenuto conto delle caratteristiche della porzione immobiliare oggetto di esecuzione e della carenza di oggettivi e probatori dati di riferimento (documentali e tecnici), lo scrivente consulente d'Ufficio, in fede, ritiene opportuno applicare al probabile valore commerciale sopra ottenuto un abbattimento discrezionale del 10% a garanzia di eventuali vizi occulti post vendita all'asta.

Pertanto: € 24.891,70x (- 10%) = € 22.402,53 discrezionalmente arrotondato ad € 22.500,00 (ventiduemilacinquecentoeuro,00). **Preme evidenziare che tale importo non tiene conto dei costi inerenti la sanatoria delle difformità edilizie riscontrate, in quanto non esattamente determinabili.**

LOTTO N. 3 : (laboratorio - [REDACTED])

Valore di stima (**Rapporto di Valutazione – All. 1.3**) = € 86.553,00

Tenuto conto delle caratteristiche della porzione immobiliare oggetto di esecuzione e della carenza di oggettivi e probatori dati di riferimento (documentali e tecnici), lo scrivente consulente d'Ufficio, in fede, ritiene opportuno applicare al probabile valore commerciale sopra ottenuto un abbattimento discrezionale del 15% a garanzia di eventuali vizi occulti post vendita all'asta.

Pertanto: € 86.553,00 (- 15%) = € 73.570,05 discrezionalmente arrotondato ad € 73.500,00 (settantremilacinquecentoeuro,00). **Preme evidenziare che tale importo non tiene conto dei costi inerenti la sanatoria delle difformità edilizie riscontrate, in quanto non esattamente determinabili.**

LOTTO N. 4 : (laboratorio - [REDACTED])

Valore di stima (**Rapporto di Valutazione – All. 1.4**) = € 264.615,00

Tenuto conto delle caratteristiche della porzione immobiliare oggetto di esecuzione e della carenza di oggettivi e probatori dati di riferimento (documentali e tecnici), lo scrivente consulente d'Ufficio, in fede, ritiene opportuno applicare al probabile valore commerciale sopra ottenuto un abbattimento discrezionale del 15% a garanzia di eventuali vizi occulti post vendita all'asta.

Pertanto: € 264.615,00 (- 15%) = € 224.922,75 discrezionalmente arrotondato ad € 224.900,00 (duecentoventiquattromilanovecentoeuro,00). **Preme evidenziare che tale importo non tiene**



conto dei costi inerenti la sanatoria delle difformità edilizie riscontrate, in quanto non esattamente determinabili.

LOTTO N. 5 : (laboratorio - [REDACTED])

Valore di stima (**Rapporto di Valutazione – All. 1.4**) = €. 90.712,50

Tenuto conto delle caratteristiche della porzione immobiliare oggetto di esecuzione e della carenza di oggettivi e probatori dati di riferimento (documentali e tecnici), lo scrivente consulente d'Ufficio, in fede, ritiene opportuno applicare al probabile valore commerciale sopra ottenuto un abbattimento discrezionale del 15% a garanzia di eventuali vizi occulti post vendita all'asta.

Pertanto: € 90.712,50 (- 15%) = € 77.105,63 discrezionalmente arrotondato ad € 77.000,00

(settantasettemilaeuro,00). **Preme evidenziare che tale importo non tiene conto dei costi inerenti la sanatoria delle difformità edilizie riscontrate, in quanto non esattamente determinabili.**

Punto 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;

Lo scrivente, a seguito delle ricerche effettuate presso la C.RR.II. di Siena, NON ha rilevato l'esistenza di iscrizioni pregiudizievoli sulle quote non pignorate a carico dei comproprietario/i, gravanti i beni immobili oggetto di esecuzione.

ATTUALE PROPRIETÀ DELL' IMMOBILE DI INTERESSE

- [REDACTED] – **proprietaria**
per 5/6 (Parte eseguita);

- [REDACTED] – proprietaria
per 1/6.

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è stato diviso dallo scrivente in più lotti. Di seguito, per ciascuno lotto, viene indicato il valore dell'intero (vedi precedente punto 17) e la quota parte dello stesso afferente a ciascuno dei Proprietari.



LOTTO N. 1 : (negozi -

Importo stimato € 485.000,00.

– proprietaria per 5/6: € 485.000,00 x 5/6 = € 404.166,67

– proprietaria per 1/6: € 485.000,00 x 1/6 = € 80.833,33

LOTTO N. 2 : (laboratorio -

Importo stimato € 22.500,00

– proprietaria per 5/6: € 22.500,00 x 5/6 = € 18.750,00

– proprietaria per 1/6: € 22.500,00 x 1/6 = € 3.750,00

LOTTO N. 3 : (laboratorio -

Importo stimato € 73.500,00

– proprietaria per 5/6: € 73.500,00 x 5/6 = € 61.250,00

– proprietaria per 1/6: € 73.500,00 x 1/6 = € 12.250,00

LOTTO N. 4 : (laboratorio -

Importo stimato € 224.900,00

– proprietaria per 5/6: € 224.900,00 x 5/6 = € 187.416,67

– proprietaria per 1/6: € 224.900,00 x 1/6 = € 37.483,33

LOTTO N. 5 : (laboratorio -

Importo stimato € 77.000,00

– proprietaria per 5/6: € 77.000,00 x 5/6 = € 64.166,67

– proprietaria per 1/6: € 77.000,00 x 1/6 = € 12.833,33

Punto 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;

Le circostanze trattate dal punto 19 non attengono al caso del quale trattasi.

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

Le circostanze trattate dal punto 20 non attengono al caso del quale trattasi, in quanto le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, sono comprese in più ampio compendio immobiliare definibile “regolare” sotto il profilo urbanistico. Le discrasie rilevate dallo scrivente sono tutte sanabili.

In ragione di ciò, lo scrivente non procede alla valutazione delle varie porzioni di terreno (sedimi a terra delle varie porzioni immobiliari).

Siena, 12.08.2021

Il c.t.U.

geom. Andrea Cartocci



ALLEGATI:

All. 1.1 – rapporto di valutazione LOTTO 1;

All. 1.2 – rapporto di valutazione LOTTO 2;

All. 1.3 – rapporto di valutazione LOTTO 3;

All. 1.4 – rapporto di valutazione LOTTO 4;

All. 1.5 – rapporto di valutazione LOTTO 5;

All. 2 - documentazione fotografica;

All. 3 - documentazione catastale;

All. 4 - documentazione urbanistica (*parte 1 di 2*);

All. 5 - copia delle note di trascrizione ed iscrizione;

All. 6.1 – Certificati Prestazione Energetica Sub.19, P.lla 100, graffato al Sub.11, P.lla 101, Fog. 42 (LOTTO 1);

All. 6.2 – Certificati Prestazione Energetica Sub. 11, P.lla 103 del Fog. 42 (LOTTO 2);

Allegato 6.3 – Certificati Prestazione Energetica Sub. 12, P.lla 103, del Fog. 42 (LOTTO 3);

Allegato 6.4 – Certificati Prestazione Energetica Sub. 20, P.lla 103, del Fog. 42 (LOTTO 4);

Allegato 6.5 – Certificati Prestazione Energetica Sub. 21, P.lla 103, del Fog. 42 (LOTTO 5);

Allegato 7.1 – copia atto di provenienza;

Allegato 7.2 - certificato anagrafico di stato civile;

Allegato 8 – computo metrico estimativo opere allacciamento all'acquedotto di ogni singola unità immobiliare

Allegato 9 – Elaborato grafico esplicativo Sub. 19, P.lla 100, graffato al Sub 11. P.lla 101, Fog. 42;

Allegato 10 – relazione tecnica d'Ufficio epurata dai dati sensibili (*versione privacy*);

