

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 70/2023 R.G.E. promossa dalla [REDACTED] nei confronti della [REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Massimo Ferruzzi

Prossima udienza: 21.06.2024 ore 11:54.

* * * * *

In data 29.10.2023 il G.E. Avv. Flavio Mennella ha incaricato lo scrivente di redigere una perizia tecnico-estimativa riguardante i beni immobili oggetto del procedimento sopra citato.

Tenuto conto delle diverse, articolate incombenze previste dall'incarico conferitogli, lo scrivente ritiene più funzionale e corretto suddividere il proprio elaborato peritale d'Ufficio secondo i vari punti nei quali si articola l'incarico affidatogli, esprimendo per ciascuno punto le proprie considerazioni/determinazioni.

* * * * *

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

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 depositata in data [REDACTED]. All'interno della certificazione notarile sono stati indicati sia gli estremi catastali dei beni immobili d'interesse, sia l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni che li riguardano, avvenute nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento risalente al [REDACTED] (reg. part. [REDACTED]). Nella medesima relazione è stata indicata anche la provenienza ultra-ventennale.

Gli identificativi catastali indicati all'interno della documentazione depositata corrispondono con quelli in atti presso la competente Agenzia delle Entrate - Territorio (ex Catasto).

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 che viene allegato alla presente relazione - ALL. 1). Evidenziamo che, nella certificazione notarile, sono presenti iscrizioni non afferenti ai beni oggetto della presente esecuzione immobiliare; tali iscrizioni non sono state pertanto inserite dallo scrivente nell'ALL. 8. Successivamente alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare avvenuta il [REDACTED], non risultano presenti ulteriori pignoramenti immobiliari e/o sequestri conservativi.

Sulla scorta degli accertamenti svolti e dei documenti estratti dalla Conservatoria dei RR.II., si ritiene che sussista la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento non risultando al ventennio alcun passaggio successorio per il quale sarebbe stata necessaria la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità.

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;

Oltre alla copia del titolo di provenienza (ALL. 1), vengono allegate alla presente relazione tecnica d'Ufficio anche la copia della planimetria catastale (ALL. 2) e della planimetria allegata all'ultimo progetto approvato (ALL. 3).

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;

Dagli accertamenti effettuati dallo scrivente, risulta solo la seguente formalità pregiudizievole riguardante il bene immobile oggetto di esecuzione:

repertori al 15 gennaio 2024:

- ipoteca volontaria iscritta a [REDACTED] il [REDACTED] al n. [REDACTED] del Registro Particolare a favore della [REDACTED] per complessivi Euro [REDACTED] di cui Euro [REDACTED] in linea capitale a garanzia di mutuo fondiario della durata di [REDACTED] anni contratto dalla [REDACTED] con atto ai rogiti del notaio [REDACTED] di [REDACTED] del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED] e successivo:

- atto di frazionamento in quote ai rogiti del notaio [REDACTED] di [REDACTED] del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED] annotato a [REDACTED] il [REDACTED] al n. [REDACTED] del Registro Particolare a seguito del quale agli immobili in oggetto fra maggior consistenza è stata assegnata la quota n. [REDACTED] di Euro [REDACTED] in capitale con quota iscrizione di Euro [REDACTED];

- atto di frazionamento in quote (in conseguenza della riduzione dell'importo della quota n. [REDACTED]) ai rogiti del notaio [REDACTED] di [REDACTED] del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED] annotato a [REDACTED] il [REDACTED] al n. [REDACTED] del Registro Particolare a seguito del quale agli immobili in oggetto è stata assegnata la quota n. [REDACTED] di Euro [REDACTED] in capitale con quota iscrizione di Euro [REDACTED];

- pignoramento immobiliare trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] al n. [REDACTED] del Registro Particolare a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e contro la [REDACTED] per il diritto di piena proprietà sui beni in oggetto.

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

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare fa parte del Condominio formalmente costituito denominato "[REDACTED]". La quota millesimale corrispondente alla porzione immobiliare esecutata è pari a 127,469/1000 (ALL. 4).

Relativamente alle pendenze economiche nei confronti del Condominio, l'Amministratore pro tempore ha riferito allo scrivente che, alla data del 14 dicembre 2023, dette pendenze ammontano ad €. 94,84.

L'Amministratore non ha indicato null'altro da ascrivere all'immobile dell'esecutato.

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;*

A seguito delle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena lo scrivente non ha riscontrato la presenza dei vincoli della tipologia di cui al presente punto 5.

Punto 6.a – *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;*

Dagli accertamenti risultano le formalità già descritte e riportate nel precedente punto 3.

Di seguito si elencano i costi da sostenere per l'eventuale eliminazione dei vincoli:

- cancellazione ipoteca volontaria (relativamente ai beni oggetto di frazionamento in quote) n. ■■■ del ■■■: Euro 35,00 (tassa);
- cancellazione pignoramento immobiliare n. ■■■ del ■■■: Euro 200,00 (imposta); Euro 35,00 (tassa); Euro 59,00 (bollo).

Punto 6.b - *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;

Non sono emerse pendenze.

Punto 6.c - *gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);*

Non sono emersi ulteriori pesi o limitazioni.

Punto 6.d - per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

Per quanto attiene alle iscrizioni, ai pignoramenti ed alle altre trascrizioni pregiudizievoli, lo scrivente ritiene di aver risposto in precedenza.

Al fine dell'analisi delle difformità urbanistico-catastali, preme precisare che quanto oggetto di esecuzione è composto da un appartamento posto su due piani con accesso dal piano primo e da una autorimessa posta al piano seminterrato.

Preme evidenziare che in nessuna delle pratiche edilizie reperite è rappresentata l'autorimessa. Data pertanto l'assenza di rappresentazioni grafiche dell'autorimessa, ai sensi dell'art. 9bis, comma 1bis, del D.P.R. 380/2001, lo scrivente ha assunto come stato legittimo del garage quello desumibile dalla planimetria catastale.

Difformità urbanistiche:

Lo scrivente ha reperito presso il Comune di Monteriggioni gli elaborati grafici relativi alle varie pratiche edilizie che, nel tempo, risultano aver interessato la porzione immobiliare oggetto di esecuzione.

E' stato anche effettuato il rilievo planimetrico interno dell'unità abitativa di interesse.

Dal confronto combinato tra l'attuale stato dei luoghi rilevato e quanto rappresentato negli elaborati grafici facenti parte delle sopracitate pratiche edilizie, non sono emerse difformità riguardanti l'appartamento.

Per quanto attiene invece alla autorimessa, confrontando l'attuale stato dei luoghi con la planimetria conservata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio (ex Catasto), emerge una difformità edilizia. Infatti, nella planimetria catastale **NON** è rappresentato un vano porta che, alla attualità, collega il garage con lo spazio retrostante definito nella planimetria catastale "vuoto tecnico".

Difformità catastali:

Dal confronto combinato tra l'attuale stato dei luoghi rilevato e quanto graficamente rappresentato nelle planimetrie in atti presso la competente Agenzia delle Entrate e del Territorio (ex Catasto) di Siena, sono emerse alcune difformità interne all'appartamento, ritenute non influenti sul calcolo della rendita catastale. Al piano secondo sotto tetto, l'altezza massima utile interna è pari a ml. 3,23, anziché ml. 3,10 come indicato nella planimetria catastale.

Relativamente alla autorimessa è ritenuto utile rammentare la già citata difformità riguardante la presenza di un vano porta che comunica con il vuoto tecnico retrostante. Tale oggettiva realtà, rappresentando verosimilmente un abuso edilizio, non deve essere graficamente rappresentata nella planimetria catastale della autorimessa.

Punto 7 – *descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). 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 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

L'unità immobiliare alla quale si riferisce la presente relazione, rappresenta una porzione di un più ampio fabbricato ubicato in [REDACTED] a Castellina Scalo, nel Comune di Monteriggioni (SI).

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni:

- foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] - subalterno [REDACTED]: autorimessa;
- foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] - subalterno [REDACTED]: abitazione.

L'appartamento, posto su due livelli (piano primo e piano sottotetto), è composto da una zona ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno ed una terrazza al piano primo. Dal soggiorno, tramite scala interna, si accede al piano superiore sottotetto nel quale sono presenti due locali accessori, un bagno, un lastrico solare e delle soffitte. Correda l'abitazione una autorimessa posta al piano seminterrato.

7.2 - CARATTERISTICHE GENERALI

strutture: strutture portanti verticali in cemento armato;

copertura: del tipo a capanna con manto in tegole tipo olandese;

prospetti esterni: muratura di mattoni posati a faccia vista;

divisori interni: muratura in laterizi forati;

infissi esterni (porte e finestre): legno in essenza di pino di Svezia con vetrocamera ed oscuramenti con avvolgibili in pvc (piano primo) e persiane in legno (piano sottotetto);

infissi interni: legno tamburato;

pavimenti: gres porcellanato ad eccezione dei servizi igienici (gres ceramico);

impianto elettrico: sottotraccia e apparentemente a norma di quanto previsto all'epoca dell'originaria costruzione;

impianto di riscaldamento: impianto autonomo con caldaia murale a metano con termosifoni con elementi in alluminio tipo Tropical;

7.6 – IDENTIFICATIVI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni:

- foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED]; categoria [REDACTED]; classe [REDACTED]; consistenza [REDACTED] mq; totale superficie [REDACTED] mq; rendita catastale € [REDACTED].
- foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED]; categoria [REDACTED]; classe [REDACTED]; consistenza [REDACTED] vani; totale superficie catastale: [REDACTED] mq; totale superficie catastale escluse aree scoperte: [REDACTED] mq; rendita catastale € [REDACTED].

7.7 – PERTINENZE, ACCESSORI, MILLESIMI DI PARTI COMUNI

Quale accessorio dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, c'è una autorimessa posta al piano seminterrato dell'edificio principale.

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

Da quanto potuto accertare, la descrizione attuale del bene esecutato corrisponde a quanto iscritto nell'atto di pignoramento, ed i dati indicati nel pignoramento consentono la corretta individuazione del bene.

Allo scrivente preme però evidenziare la presenza di una discrasia in merito al numero civico dell'immobile. Infatti, da quanto custodito presso l'Agenzia delle Entrate e del Territorio (ex Catasto), emerge che l'immobile è collocato in [REDACTED], al civico [REDACTED], mentre da quanto rilevato in sede di sopralluogo e poi confermato dall'Amministratore del Condominio, l'immobile è individuato dal civico [REDACTED] della medesima [REDACTED].

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; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;*

Dal confronto combinato tra l'attuale stato dei luoghi rilevato e quanto graficamente rappresentato nelle planimetrie risultanti in atti presso la competente Agenzia del Territorio di Siena (ex catasto), è emerso quanto segue:

- appartamento: non sono emerse difformità;

- autorimessa: è stata rilevata la mancata rappresentazione grafica di un vano porta che consente il collegamento tra l'autorimessa ed il retrostante contiguo locale "vuoto tecnico". La planimetria catastale in atti non può pertanto definirsi conforme con lo stato dei luoghi accertato.

Non è stata redatta la variazione per l'aggiornamento catastale in quanto, tale difformità, non risulta sanabile poiché la regolarizzazione del vuoto tecnico costituirebbe un aumento di cubatura non consentito al momento della realizzazione dell'edificio principale. E' pertanto necessaria la rimessa in pristino dei locali con la chiusura del vano porta.

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

Dalle indagini condotte presso il Comune di Monteriggioni, l'edificio in esame ricade nelle seguenti aree:

Sub-Sistemi Ambientali: PA - piani alluvionali e invasi lacustri bonificati;

Aree di pertinenza paesistica: UPS - Aree di pertinenza dei centri del Sistema urbano provinciale;

Area di pertinenza: CASTELLINA SCALO;

Area ricadente all'interno del perimetro dei Centri Abitati ai sensi della L.R. 1/05: Castellina Scalo;

Uso e Disegno del Suolo: Tessuti residenziali di recente formazione o in via di completamento;

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;*

Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;

11.1 – TITOLI ABILITATIVI REPERITI ED ANALIZZATI

L'unità immobiliare esecutata, nel corso degli anni, è stata interessata dalle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. [] del [], relativo alla Pratica Edilizia n. [] del [], intestata a [] avente ad oggetto la realizzazione di n. [] edifici per civile abitazione per complessivi [] alloggi.
- Permesso di costruire n. [] del [], relativo alla pratica Edilizia [] - protocollo n. [], intestata a [], avente ad oggetto la variante al Permesso di costruire n. [] del [].

11.2 – RISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI E QUANTO RISULTANTE DAI TITOLI ABILITATIVI

Come già descritto in precedenza, la porzione immobiliare oggetto di esecuzione è costituita da un appartamento corredato da un garage.

Dall'analisi comparativa fra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato graficamente nei titoli abilitativi conservati negli archivi dell'Ufficio tecnico del Comune di Monteriggioni, l'appartamento non presenta difformità di tipo urbanistico. Il garage non risulta graficamente rappresentato.

Stante quanto sopra, ai sensi dell'art. 9bis comma 1bis del D.P.R. 380/2001, lo scrivente ha assunto come stato legittimo della porzione immobiliare destinata ad autorimessa, quello desumibile dal catasto. Lo scrivente ha rilevato una difformità costituita dalla presenza di un vano porta che consente il collegamento fra il garage e l'adiacente spazio "vuoto tecnico".

Tale difformità non risulta sanabile poiché la regolarizzazione del vuoto tecnico costituirebbe in sostanza un aumento di cubatura non consentito all'epoca della realizzazione dell'immobile principale.

E' pertanto necessaria la rimessa in pristino dei locali con la chiusura del vano porta. Lo scrivente ritiene cautelativamente congruo indicare un importo imponibile di spesa non superiore ad €. 600,00 per la rimessa in pristino dei luoghi.

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 risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini

dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

L'immobile, al momento dell'accesso dello scrivente, è risultato affittato alla Sig.ra [REDACTED], in forza del contratto di locazione registrato in data [REDACTED] al numero [REDACTED] serie [REDACTED] - codice identificativo [REDACTED] (ALL. 5).

Tale contratto è stato stipulato per la durata di 4 anni con decorrenza dal 01 novembre 2019 e termine al 31 ottobre 2022. Alla prima scadenza il contratto è stato prorogato per ulteriori 4 anni, e pertanto il termine del contratto è stato prorogato al 31 ottobre 2026. Detto contratto si intenderà tacitamente rinnovato per ulteriori quattro anni in assenza di diversa formale comunicazione scritta da inviare alla conduttrice tramite raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale.

Il canone di locazione è contrattualizzato in euro 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00) annue, corrispondenti a 12 rate mensili anticipate di euro 700,00 (settecento/00). Detto canone, su richiesta scritta della parte locatrice, sarà aggiornato nella misura del 80% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT.

Ai sensi dell'art. 2923 del C.C., il contratto risulta opponibile qualora risulti trascritto in data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento e qualora il prezzo convenuto non risulti inferiore ad un terzo del giusto prezzo di locazione.

Relativamente al primo aspetto, la data di registrazione dell'atto è del giorno 07/10/2019, antecedente alla data di trascrizione del pignoramento del giorno 16/05/2023.

Al fine della verifica della congruità del giusto canone di locazione, si procede con il calcolo del canone di locazione mediante l'applicazione del saggio di capitalizzazione:

$$\text{canone affitto annuale} = \text{valore dell'immobile} \times \text{saggio di capitalizzazione}$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato individuato in euro 180.000,00 (vedasi quanto riportato nel successivo punto 17).

Il saggio di capitalizzazione è stato invece individuato mediante il rapporto tra i valori locazionali annuali medi ed i valori di mercato medi ripresi dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per l'anno 2023 - 2° semestre, per la zona D1 - Periferica / Castellina Scalo del Comune di Monteriggioni:

$$\text{saggio} = \frac{66,00 \text{ €/mq}}{1.750,00 \text{ €/mq}} = 3,77 \%$$

Il giusto canone di locazione annuale risulta essere pari a:

$$\text{canone} = \text{€ } 180.000,00 \times 3,77 \% = 6.786,00 \text{ €/anno, corrispondenti a } 565,50 \text{ €/mensili}$$

Tenuto conto di quanto sopra riportato, il contratto di affitto in essere è ritenuto opponibile ai sensi dell'art. 2923 C.C. e non vile.

Punto 13 – *allegli, 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;*

L'esecutato risulta essere una Società a responsabilità limitata e non un Soggetto fisico.

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);*

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente ([REDACTED]) l'immobile è risultato affittato alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] con contratto di locazione registrato in data [REDACTED] al numero [REDACTED] serie [REDACTED] - codice identificativo [REDACTED] (ALL. 5).

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

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia, verosimilmente conforme alle normative vigenti al momento della sua originaria realizzazione.

Impianto idrico-sanitario: quanto visionato durante il sopralluogo lascia presagire l'efficienza funzionale. Dato l'inserimento dell'appartamento di interesse in un contesto di tipo condominiale, nonostante la non effettuazione di circostanziate verifiche e sondaggi, è stato riferito dall'affittuaria che gli scarichi fognari recapitano nella fognatura pubblica. Lo scrivente evidenzia che in sede di sopralluogo la conduttrice Sig.ra Rosina Ciriello ha riferito in merito al presunto danneggiamento del serbatoio di raccolta idrica per l'impianto autoclave dell'abitazione in argomento.

Impianto termico: non è stato possibile verificarne l'efficienza funzionale. La caldaia è alimentata a gas metano e dalla documentazione fornita allo scrivente dall'affittuaria risulta essere installata in data 20/05/2021 ed essere stata sottoposta a controllo in data 13/07/2023.

L'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) viene allegato alla presente relazione (ALL. 7).

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.);

Non è possibile suddividere quanto pignorato in più lotti.

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 procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il

conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

17.1 – CONSIDERAZIONI PRELIMINARI INERENTI IL CRITERIO ED IL METODO DI STIMA

La valutazione dei beni immobili oggetto di esecuzione è stata effettuata adottando i criteri estimativi introdotti dagli *International Valuation Standards* (I.V.S.).

I criteri appena citati, già recepiti a partire dal 27/12/2006 dalla Banca d'Italia, sono stati "tradotti" nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito in Italia da Tecnoborsa. Alla redazione del Codice delle Valutazioni Immobiliari hanno fattivamente collaborato vari Enti e Associazioni, tra i quali l'ABI (Associazione Bancaria Italiana), i Consigli Nazionali dei vari Ordini Professionali (Geometri, Architetti, Ingegneri, ecc.), l'UNI (Ente Nazionale Italiano di Unificazione), il Ministero dello Sviluppo Economico ed il Ministero dell'Economia e delle Finanze. Tra i vari procedimenti estimativi contemplati nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari" quello che viene utilizzato per il caso in esame è il così detto "*Market Comparison Approach*" comunemente definito con l'acronimo M.C.A.

Tale specifica metodologia si basa sulla comparazione tra beni immobili simili, ubicati nella stessa zona, ed appartenenti allo stesso segmento di mercato (metodo del confronto di mercato). Essa riesce, tramite procedimenti induttivi e matematici, a ridurre al minimo le differenze tra le varie caratteristiche del "soggetto di stima" ed i "soggetti comparabili" presi a riferimento (esempio: le differenze tra le superfici degli immobili "soggetti" analizzati; il numero dei servizi igienici, ecc.).

In pratica, il "valore di stima" determinato con il metodo dell'M.C.A. diventa un dato oggettivamente attendibile, in quanto, con procedimenti matematici, riduce sensibilmente tutte le diversità intrinseche proprie dei "soggetti comparabili" che caratterizzano il prezzo di ognuno di essi, ma non necessariamente quello dell'immobile da valutare.

17.1 – CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata calcolata utilizzando le risultanze dei rilievi effettuati. Detta superficie è stata poi convertita nell'equivalente superficie commerciale, utilizzando i parametri ed i criteri di calcolo adottati dalla "CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEGLI OPERATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI SIENA" all'interno del documento denominato "STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE", tenendo così in considerazione l'incidenza delle murature interne ed esterne, e le destinazioni d'uso (rapporti mercantili) delle diverse porzioni costituenti l'immobile di interesse.

Superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di esecuzione:

destinazioni d'uso	A - superficie		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
	lorda (S.I.M.)				
locali principali	mq.	64,50	1,00	mq.	64,5

terrazzo	mq.	13,50	0,25	mq.	3,4
soffitta	mq.	16,20	0,20	mq.	3,2
locale accessorio	mq.	36,60	0,50	mq.	18,3
garage	mq.	16,50	0,50	mq.	8,3
Superficie commerciale complessiva				mq.	97,70

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

17.3 – STIMA DELL'IMMOBILE ESECUTATO

Lo scrivente non ha individuato contratti di compravendita aventi ad oggetto immobili simili.

Stante quanto sopra, sono state reperite informazioni tramite indagini svolte presso agenzie immobiliari su piazza.

Tali ricerche hanno comportato l'individuazione dei seguenti comparabili:

Valore di Vendita - Comparabile A Agorà Immobiliare - Riferimento: 812	137.000,00 €.
Valore di Vendita - Comparabile B Agorà Immobiliare - Riferimento: 756	140.000,00 €.

Avendo dovuto utilizzare come riferimento per la valutazione gli "asking price", gli importi in essi richiesti/pubblicati sono stati discrezionalmente ridotti dallo scrivente del 15%, in considerazione del fisiologico abbattimento che solitamente caratterizza una libera trattativa commerciale.

Nella sottostante Tabella Dati sono state inserite e dettagliate le caratteristiche degli immobili sopra indicati, utilizzati come comparabili, oltre a quelle dell'immobile da stimare:

TABELLA DATI				ALTRI DATI
Caratteristica/prezzo	(A)	(B)	soggetto	saggio annuo
Prezzo	116.450,00	119.000,00		0,00%
Data	1	1	0	R.M.
Superficie principale	58,0	64,0	64,5	1,00
Superficie garage			16,5	0,50
Posto auto scoperto	13,0	13,0		0,20
Superficie soffitta		9,0	16,2	0,20
Superficie locale tecnico	4,5			0,15
Superficie terrazza	6,0	6,0	13,5	0,25
Superficie loc. accessorio			36,6	0,50
Quota millesimale				Costi a Nuovo
Vetustà impianti	20	22	16	€ 30.000,00
Servizi igienici	1	1	2	€ 6.000,00
Vetustà servizi igienici	20	22	16	
Stato di manutenzione	2	2	2	
Livello di piano	1	1	1	

E' stato poi ipotizzato il probabile costo per il passaggio da uno stato di manutenzione all'altro (circa € 25.000,00), ed il tempo di vita utile degli impianti (25 anni).

Riportando tali valori nel metodo M.C.A., si ottiene la seguente tabella degli aggiustamenti:

Caratteristica	(A)	(B)
Data	€ -	€ -
Superficie principale	€ 11.065,81	€ 851,22
Superficie garage	€ 14.045,06	€ 14.045,06
Posto auto scoperto	-€ 4.426,32	-€ 4.426,32
Superficie soffitta	€ 5.515,88	€ 2.451,50
Superficie locale tecnico	-€ 1.149,14	€ -
Superficie terrazza	€ 3.192,06	€ 3.192,06
Superficie loc. accessorio	€ 31.154,51	€ 31.154,51
Vetustà impianti	€ 4.800,00	€ 7.200,00
Servizi Igienici (valore residuo)	€ 3.120,00	€ 3.600,00
Stato di manutenzione	€ -	€ -
Livello di piano	€ -	€ -
Sommano gli aggiustamenti	€ 67.317,85	€ 58.068,03
Prezzo del comparabile	€ 116.450,00	€ 119.000,00
Prezzi corretti finali	€ 183.767,85	€ 177.068,03

Valore medio	€ 180.417,94
Valore medio arr.	€ 180.000,00

A tale valore di mercato andranno detratti i costi per la messa in pristino del vano porta, assunti discrezionalmente dallo scrivente nell'importo imponibile complessivo di €. 600,00, ovvero 732,00 € comprensivi di IVA:

$$\text{€. } 180.000,00 - \text{€. } 732,00 = \text{€. } 179.268,00 \text{ arrotondato ad €. } 179.000,00$$

Come ordinariamente previsto dalla procedura, a garanzia della eventuale presenza di vizi occulti dell'immobile oggetto di esecuzione, al valore sopra indicato viene applicata una decurtazione del 15%.

Pertanto, il valore che lo scrivente suggerisce di porre a base d'asta è:

$$\text{€. } 179.000,00 \times (-15\%) = \text{€. } 152.150,00 \text{ arrotondato ad } \underline{\text{€. } 152.000,00}$$

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;

L'immobile risulta pignorato nella sua interezza.

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;

Il pignoramento del bene riguarda l'intera proprietà.

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

L'immobile, nella sua complessità, non è risultato abusivo. Circa l'eventuale sanabilità delle difformità rilevate si rimanda a quanto già relazionato nei punti precedenti.

In virtù di quanto sopra esposto il c.t.U. ritiene, in fede, di aver espletato l'incarico affidatogli.

Monteriggioni, 09.05.2024

Il c.t.U.
geom. Massimo Ferruzzi

Allegati:

- ALL. 1 - Copia atto di provenienza;
- ALL. 2 - Documentazione catastale;
- ALL. 3 - Documentazione urbanistica;
- ALL. 4 - Documentazione condominiale;
- ALL. 5 - Contratto di locazione;
- ALL. 6 - Documentazione fotografica;

- ALL. 7 - Attestato di prestazione energetica;
- ALL. 8 - Copia delle note di iscrizione e trascrizione
- ALL. 9 - Relazione tecnica d'Ufficio in versione "privacy";

