

TRIBUNALE DI SIENA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio per stima immobiliare**
Esecuzione immobiliare n° 86/2023 R.G.E.

G.E: Dott. Flavio Mennella
CTU: Geom. Ina Merka
Prossima Udienza: 11 Aprile 2024

Il Tecnico incaricato C.T.U.: Geom. Ina Merka

QUESITI: che l'esperto nominato ai sensi dell'art. 569 c.p.c. provveda a:

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

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

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

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

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

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

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

3) rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello



stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità;

4) riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. 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, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

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

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, 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 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, consentano comunque l'individuazione del bene;

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

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



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

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

Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possono 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 valutare l'avvenuta prescrizione dei reati;

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO N.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;

La scrivente, dopo aver prestato giuramento di rito, ha preso visione del fascicolo dell'esecuzione, esaminando tutti i documenti ritenuti essere utili per la stesura della presente relazione peritale d'Ufficio.

Si è provveduto a verificare la documentazione in atti, relativamente alla documentazione catastale e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento o certificato notarile, secondo quanto previsto dall'art. 567 co. 2 c.p.c.

In particolare è stato verificato il deposito dell'Istanza di Vendita da parte del creditore procedente, della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare e della Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento a firma del notaio Dott., Notaio in Perugia.

All'interno della relazione sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili d'interesse, nonché la specifica delle trascrizioni e delle iscrizioni relative al ventennio precedente alla data dell'istanza di pignoramento.

Dall'analisi di detta documentazione (certificazione notarile) è emerso che:

- gli identificativi catastali indicati all'interno della certificazione notarile corrispondono sia con quelli attualmente in atti che con quelli indicati all'interno dell'atto di pignoramento;
- è stato prodotto l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni relative all'immobile avvenute nei vent'anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento.

QUESITO N.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;*

Si è provveduto ad acquisire le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, oltre alle planimetrie allegata all'ultimo progetto approvato e copia integrale del titolo di provenienza.

QUESITO N. 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;

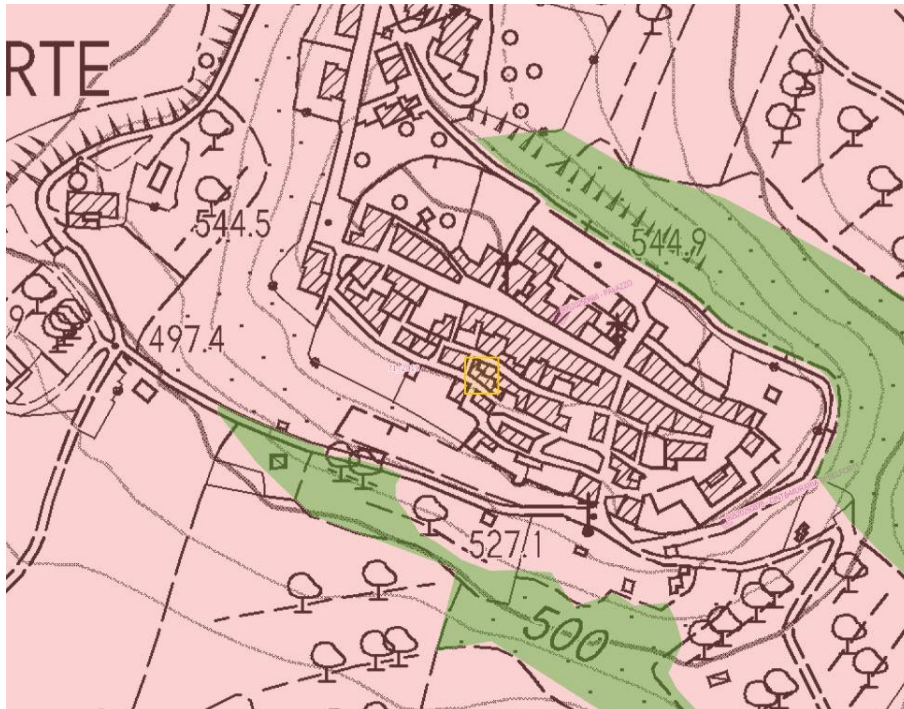
La scrivente, sulla base della documentazione in atti e delle opportune verifiche eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena, elenca di seguito tutte le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli riguardanti i beni immobili oggetto di esecuzione:

Repertori al 19/02/2024

Sub 3 (appartamento)- P.LLA 404- P.LLA 20

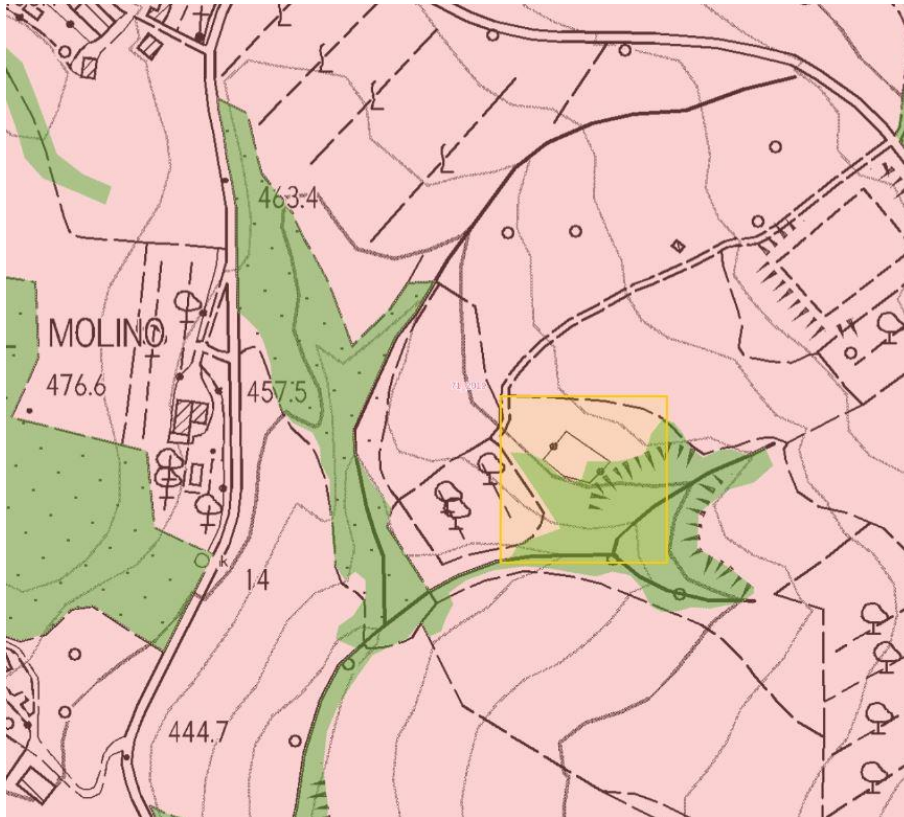
- ISCRIZIONE del 06/08/2008 - Registro Particolare 1851 Registro Generale 8935 Pubblico ufficiale Repertorio 45222/13708 del 01/08/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 20/06/2023 - Registro Particolare 4249 Registro Generale 6029Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 1225/2023 del 29/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBIL

L'area dov'è ubicata l'u.i.u. e i n.2 appezzamenti di terreno pignorati è assoggettata dal Vincolo Paesaggistico (EX LEGGE 1497/39) Immobili ed aree di notevole interesse pubblico.



Inoltre, la p.lla 20 è assoggettata in parte anche dall'art.142 del D.Lgs n.42/2004– area tutelate per legge – lett.g) i territori coperti da foreste e da boschi



**QUESITO N.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

L'edificio di cui fa parte unità immobiliari pignorata non ha formale costituzione di condominio.

QUESITO N.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 effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. la scrivente non ha riscontrato la presenza dei vincoli decritti al presente quesito.

QUESITO N.6

riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);



la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);
più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

Repertori al 19/02/2024

Sub 3 (appartamento)- P.LLA 404- P.LLA 20

- ISCRIZIONE del 06/08/2008 - Registro Particolare 1851 Registro Generale 8935 Pubblico ufficiale Repertorio 45222/13708 del 01/08/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 20/06/2023 - Registro Particolare 4249 Registro Generale 6029Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 1225/2023 del 29/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

QUESITO N.7

descrive 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.). 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.;

Trattasi di unità immobiliare di tipo economico ai piani seminterrato e terreno di più ampio stabile ubicato nel centro storico della frazione Belforte – Via dei Forni n.1 del Comune di Radicondoli, a distanza di duecento metri circa dalla medievale pieve di Santa Maria Assunta e di sette chilometri circa dalla casa comunale di Radicondoli oltre n.2 appezzamenti di terreno agricolo posti a distanza di un chilometro circa in direzione Nord Ovest rispetto all'abitazione pignorata.



Bene A)

Ubicazione: Appartamento di tipo economico posto nel Comune di Radicondoli- Frazione Belforte- Via dei Forni n.1. Piano Terra e 1S.

Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano l'appartamento in oggetto risulta censito come segue:

Fog	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani)	Sup. catastale	Rendita Euro
48	252	3	/	A/3	u	3	Totale 51 mq Tot. escluse aree scoperte 51 mq	178,18

Intestati alla Ditta:

- (c.f.:) nato a.....

Diritto di: Proprietà 1/1 - intera quota pignorata

Confini:

- affaccio su Via dei Forni, altro affaccio, proprietà di terzi, salvo se altri.

Esposizione: Nord/Ovest e Nord /Est

Stato manutentivo: pessimo

Occupazione: sono in detenzione dell'Avv., quale curatrice dell'eredità giacente di (esecutato). L'Avvocato si è riservata di consegnare spontaneamente le chiavi al custode giudiziario prima dell'udienza.

Bene B)

Trattasi di n. 2 appezzamenti di terreno agricolo.

Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Terreni i beni risulta censiti come segue :

Fog	Part.	Sub	Porz.	Qualità/classe	Superficie ha are ca	Reddito	
						Dominicale	Agrario
48	20	/	/	uliveto/1	65 20	11,79	10,10
48	404	/	/	uliveto/3	51 00	9,22	7,90

Intestati alla Ditta:

- (c.f.:) nato a

Diritto di: Proprietà 1/1- intera quota pignorata



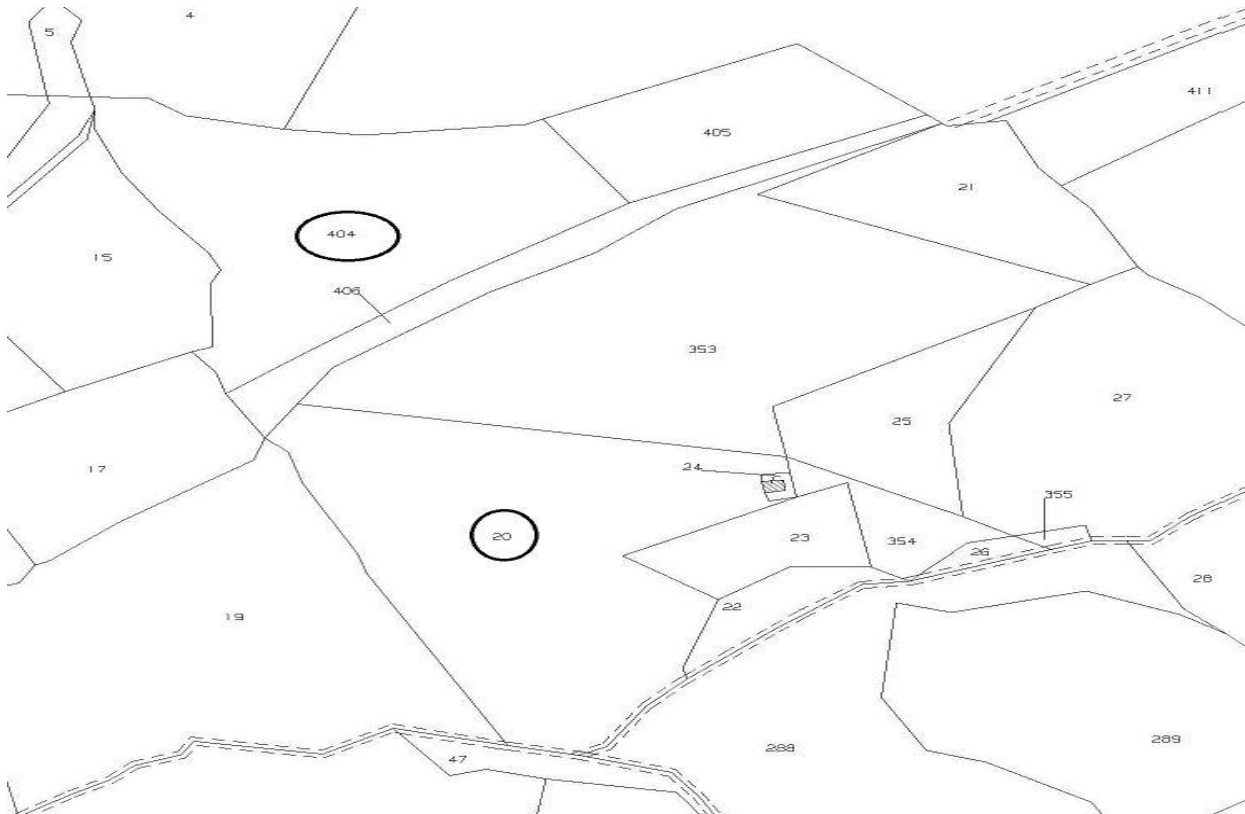
Confini p.lla 404:

- p.lla 405 comproprietà
- p.lla 406: comproprietà
- p.lle 8 – 4 comproprietà
- p.lle 15 – 17 proprietà

Confini p.lla 20:

- p.lla 406: comproprietà
- p.lle 19 comproprietà
- p.lla 288 proprietà
- p.lle 22- 23-24-354 comproprietà
- p.lla 353 proprietà

Occupazione: in detenzione dell'Avv., quale curatrice dell'eredità giacente di
(esecutata).

Stralcio estratto di mappa con individuazione delle particelle pigorate

QUADRO CONOSCITIVO DELL'IMMOBILE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:**Bene A – appartamento sub 3**

L'abitazione di tipo economico ha ingresso indipendente da scala esterna. È caratterizzata al piano terra da tinello, disimpegno, bagno e camera (quest'ultimi posti ad un livello rialzato rispetto al livello stradale) e al piano seminterrato (il quale è accessibile sia dalla pubblica via, sia per il tramite di scala a chiocciola che lo collega al piano superiore) da unico vano.

Presenta struttura tradizionale in muratura con rivestimenti esterni in pietra f.v. con solai e copertura in legno e laterizio. Internamente è rivestito da doghe di legno in sostituzione al tradizionale rivestimento a intonaco. La pavimentazione è in piastrelle, infissi interni ed esterni in legno con dotazione di tapparelle interne. Il bagno angusto, ma finestrato, presenta rivestimento in ceramica, dotato di lavabo, wc, bidet e doccia.

Il bene è provvisto di impianti elettrico e idrico, entrambi in disuso, boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e camino per la combustione di legna da ardere, finalizzata al riscaldamento degli ambienti.

DATI TECNICI: Premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

- superficie netta totale: 39,32 mq + 2,47 mq di balcone

- superficie lorda totale: 59,43 mq

- superficie commerciale: 59,43 mq + (2,47 x 30%) = **60,17 mq**

Bene B - n. 2 appezzamenti di terreno agricolo

Trattasi di n.2 appezzamenti di terreni estesi per complessivi 11.620,00 mq, ubicati a distanza di un chilometro circa in direzione Nord Ovest rispetto all'abitazione pignorata e raggiungibili per il tramite di risalente sentiero interpoderale; pignorati in quota di 1/1 di proprietà.

Trattasi di porzione di terreno classificate ad oliveto ma, di fatto, risultate incolte con sporadica presenza di piante di oliveti ed in stato di abbandono con formazioni arbustive e arboree spontanee. La presenza di quest'ultime, che ostacola la perlustrazione completa dei terreni, non permette alla presente CTU di dichiarare con assoluta certezza la presenza o meno di eventuali oggetti/rifiuti abbandonati sul campo, eccetto quella del manufatto in lamiera rinvenuto sulla p.lla 20.

Presentano una morfologia collinare. Non risultano recintati.

L'accesso a tali appezzamenti avviene per il tramite di passaggio di proprietà altrui.

Sulla definizione corretta o meno della corrispondenza tra i confini reali e quelli castali, con le particelle confinanti, la scrivente non ha modo di esprimersi con esattezza, poiché per l'individuazione esatta del confine sul terreno è indispensabile eseguire una riconfinazione.



QUESITO N.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;

Per quanto attiene agli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento (comune, tipologia catasto, foglio, particella e subalterno), gli stessi sono corretti, consentendo così una univoca identificazione dei beni immobili di interesse.

QUESITO N.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;

ESITO DEI SOPRALLUOGHI

Si riassume di seguito l'esito del sopralluogo effettuato sul posto al fine di pronunciarsi di seguito in merito alla conformità catastale della planimetria attualmente in atti.

- Bene A: foglio 48 P.IIa 252 Sub 3

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, eccetto che per la presenza di incongruenze, ricomprese nell'ordine di pochi centimetri, sulle altezze interne.

CONCLUSIONI

Ai sensi della circolare n.2/2010 del 9 luglio 210 dell'Agenzia delle Entrate, circa i casi nei quali ricorre l'obbligo di presentare gli aggiornamenti catastali, obbligatorio che – di fatto- ricorre in tutti quei casi nei quali le modifiche apportate comportino la modifica della rendita castale, per u.i.u. pignorata non è necessario redigere un apposito aggiornamento catastale.

QUESITO N.10

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



L'unità immobiliare in argomento, all'interno del vigente Regolamento Urbanistico, è **individuato** nella scheda numero B-060 normato dagli articoli 16-17-18-19 delle NTA. Per i due appezzamenti di terreno è stato richiesto e conseguentemente rilasciato il CDU di cui di seguito si riporta stralcio.

CERTIFICA

che i terreni distinti al N.C.T. del Comune di Radicondoli come di seguito rappresentati, risultano avere la seguente destinazione urbanistica, classificata secondo le N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio Comunale n.23 del 7 aprile 2014 e successive varianti:

FOGLIO N. 48

Particelle nn.

20	404																		
----	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

- **Parte Zona "E1 - Esclusiva funzione agricola"** con normativa di cui all'art. 25 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico.
- **Parte Zona "Ev - Vegetazione riparia"** con normativa di cui all'art. 25 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico.

QUESITO N.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 ;

A seguito dell'accesso agli atti effettuato in data 06/02/2024, presso l'Ufficio Tecnico di Radicondoli, è stata rintracciata e visionata solamente la sottostante pratica edilizia:

1. *Concessione edilizia n.35 del 1985*

Rispondenza dello stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi

Essendo l'edificio di remota costruzione ,come risulta dal censimento del Catasto d'Impianto del 1939, si può affermare che la sua costruzione è ante 1942 e conseguentemente si prescinde a qualsiasi verifica circa la costruzione, mentre è necessario effettuare le normali verifiche relative ad eventuali lavori successivi.



Dal confronto tra gli elaborati grafici di cui alla C.E. di cui sopra e lo stato dei luoghi si evincono le seguenti difformità:

- realizzazione vano finestra nel bagno;
- differenza di altezza interna e dimensioni vani in difetto a quanto riportato nelle tavole grafiche probabilmente dovuto alla presenza del rivestimento attuale in doghe di legno presenti sia sulle pareti che sul soffitto.

Considerazioni inerenti la conformità urbanistica degli immobili

La difformità inerente il vano finestra, in ragione della sua natura, può essere legittimato per mezzo di un accertamento di conformità in sanatoria (art. 209 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. e art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.) e compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lg. 42/2004.

Il rilascio della sanatoria sarà comunque subordinato al pagamento di una sanzione NON inferiore ad €. 1.000,00 (art. 209 c.5 L.R. 65/2014) e pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione (sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 167 c.5 D.Lgs 42/2004), più spese tecniche al momento non quantificabili (poiché non esattamente determinabili).

Costo stimato pratica di sanatoria urbanistica	5.000,00 €
--	------------

Non si ravvisa presenza di rifiuti speciali.

QUESITO N.12

accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed alleggi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

La sottoscritta CTU, nel rispetto delle disposizioni impartite dal G.E, ha inviato all'Agenzia delle Entrate



(tramite PEC del 21.12.2023) una formale richiesta tesa ad ottenere le informazioni richieste al presente punto.

Dall'esito di tale richiesta, con comunicazione da parte dell'Agenzia delle Entrate del 22.12.2023, NON risultano atti registrati a titolo di godimento per le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Si indicano di seguito lo stato di occupazione dei beni:

- **Bene A (sub 3- appartamento) e Bene B (n. 2 appezzamenti di terreno):** sono in detenzione dell'Avv., quale curatrice dell'eredità giacente di (esecutato).

L'Avvocatosi è riservata di consegnare spontaneamente le chiavi al custode giudiziario prima dell'udienza.

QUESITO N.13

alleggi, 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, signor, è deceduto con conseguente apertura della Curatela della relativa Eredità Giacente– Curatrice Avv. – detentrica dei beni.

QUESITO 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);

Nulla da riferire in merito al presente quesito.

QUESITO 15

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

Bene A (sub 3- appartamento)

Presenza di impianti obsoleti quali: elettrico ed idrico, boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e camino per la combustione di legna da ardere finalizzata al riscaldamento degli ambienti.

Verrà redatto l'Attestato di Prestazione Energetica, poiché non presente, e inoltrato alla regione Toscana



tramite portale SIERT .

QUESITO N.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.);

Come da disposizioni impartite dal G.E. si sono creati i seguenti Lotti:

LOTTO 1- composto dal Bene A)

Bene A)

Ubicazione: Appartamento di tipo economico posto nel Comune di Radicondoli- Frazione Belforte- Via dei Forni n.1 . Piano Terra e 1S.

Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano l'appartamento in oggetto risulta censito come segue :

Fog	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani)	Sup. catastale	Rendita Euro
48	252	3	/	A/3	u	3	Totale 51 mq Tot. escluse aree scoperte 51 mq	178,18

Intestati alla Ditta:

- (c.f.:) nato a

Diritto di: Proprietà 1/1 - intera quota pignorata

Confini:

- affaccio su Via dei Forni, altro affaccio, proprietà di terzi, salvo se altri.

Esposizione: Nord/Ovest e Nord /Est

Stato manutentivo: pessimo

Occupazione: sono in detenzione dell'Avv., quale curatrice dell'eredità giacente di (esecutato). L'Avvocatosi è riservata di consegnare spontaneamente le chiavi al custode giudiziario prima dell'udienza.



LOTTO 2- composto dal Bene B)**Bene B)**

Trattasi di n. 2 appezzamenti di terreno agricolo.

Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Terreni i beni risulta censiti come segue :

Fog	Part.	Sub	Porz.	Qualità/classe	Superficie ha are ca	Reddito	
						Dominicale	Agrario
48	20	/	/	uliveto/1	65 20	11,79	10,10
48	404	/	/	uliveto/3	51 00	9,22	7,90

Intestati alla Ditta:

- (c.f.:) nato a

Diritto di: Proprietà 1/1- intera quota pignorata

Confini p.lla 404:

- p.lla 405 comproprietà
- p.lla 406: comproprietà
- p.lle 8 – 4 comproprietà
- p.lle 15 – 17 proprietà

Confini p.lla 20:

- p.lla 406: comproprietà
- p.lle 19 comproprietà
- p.lla 288 proprietà
- p.lle 22- 23-24-354 comproprietà
- p.lla 353 proprietà

Occupazione: in detenzione dell'Avv. quale curatrice dell'eredità giacente di
(esecutato).

QUESITO 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;

Al fine della valutazione della consistenza si è tenuto conto del metro quadro commerciale, ottenuto misurando sul posto la consistenza netta calpestabile del bene e aggiungendo gli spessori dei muri divisorii interni e perimetrali, considerando per i muri confinanti con altri appartamenti o parti comuni la mezzeria dello stesso, moltiplicando successivamente ogni vano per un coefficiente di ragguaglio. Questi tratti dallo Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadrato Commerciale redatto dalla Consulta dei Professionisti dell'immobiliare agenti immobiliari FIAIP (ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI). Il valore che verrà stimato deve intendersi a corpo e non a misura anche se il detto importo è frutto di un insieme di parametri anche dimensionali.

Per quanto attiene alla determinazione del più probabile, attuale, valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, la stessa è stata effettuata mediante il metodo di "stima sintetica comparativa" attribuendo ai beni immobile di interesse dei valori unitari per mq di superficie commerciale assumente come termine di paragone i più probabili valori di mercato di beni immobili simili a quelli in esame, e successivamente applicando adeguamenti per oneri di regolarizzazione edilizia, lo stato di manutenzione e d'uso.

Per poter applicare tale metodo sono stati eseguiti una serie di accertamenti sulle banche dati a cui solitamente si attinge e qui di seguito esposti:

- Osservazione del Mercato Immobiliare (OMI);
- agenzie di intermediazione immobiliare

Il prezzo di mercato per gli immobili ad uso abitativo, posti in zona analoga del Comune Radicondoli, previo accertamento presso operatori immobiliari locali , è comunque confermato nei valori OMI



collocandosi nella fascia bassa della forbice rilevata dall'Osservatorio oltre un abbattimento di circa il 30% in considerazione dello stato di manutenzione in cui si trova il bene oggetto di stima:

- Valore 630,00 €/mq – 30 % = 441,00 €/mq

STIMA VALORE DI MERCATO

- Bene A)
Superficie commerciale: 60,17 mq
Valore: 60,17 mq x 441,00 €/mq = 26.535,00 €

A tale valore deve essere detratto l'importo per le spese necessarie alla sanatoria, come in risposta al quesito n.11, stimato per un importo pari a €. 5.000,00 - → €. 21.535,00

*Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:
21.535,00 Euro - 15 % = 18.304,75 € arrotondato a **18.000,00 €***

APPEZZAMENTI DI TERRENO

Al fine della valutazione della consistenza si è tenuto conto dell'ettaro o mq riportati in visura sui dati di classamento all'interno del certificato catastale, allegati alla presente relazione. Per la valutazione sono stati presi a riferimento i dati riportati dalla Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Siena relativi ai valori medi ad ettaro per l'anno 2021 e Valori Agricoli Medi della Regione Toscana- Provincia di Siena – Comune di Radicondoli - Regione Agraria n.2 riportati dall'Agenzia delle Entrate, con la scelta della colture riportate in visura catastale ,si è potuto riscontrare i seguenti valori:



COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI PER LA PROVINCIA DI SIENA (art. 41 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e art. 16 della L.R. 18 febbraio 2005 n. 30)								ANNO 2021
VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI SIENA RIFERITI ALL'ANNO 2020 A VALERE PER L'ANNO 2021								
VALORI MEDI AD ETTARO (€/HA)								
TIPO DI COLTURA	REGIONE AGRARIA N°1	REGIONE AGRARIA N°2	REGIONE AGRARIA N°3	REGIONE AGRARIA N°4	REGIONE AGRARIA N°5	REGIONE AGRARIA N°6	REGIONE AGRARIA N°7	COMPOSIZIONE DELLE REGIONI AGRARIE
Seminativo	7.315,00	11.867,00	13.514,00	10.668,00 (5)	11.135,00 (6)	16.986,00	8.211,00	- REGIONE AGRARIA N°1 - COMUNI DI: Abbadia San Salvatore - Castiglione d'Orcia - Piancastagnaio
Seminativo Arborato	7.835,00	11.347,00	13.514,00	10.811,00 (5)	10.811,00 (6)	16.491,00	8.211,00	- REGIONE AGRARIA N°2 - COMUNI DI: Casole d'Elsa - Colle Val d'Elsa - Monteriggioni - Poggibonsi - Radicondoli - San Gimignano
Seminativo Irriguo	10.970,00	16.491,00	21.587,00	17.788,00 (5)	17.788,00 (6)	27.141,00	12.618,00	- REGIONE AGRARIA N°3 - COMUNI DI: Castellina in Chianti - Castelnuovo Berardenga - Gaiole in Chianti - Radda in Chianti
Seminativo Arborato Irriguo	11.578,00					17.005,00 (6)	26.726,00	- REGIONE AGRARIA N°4 - COMUNI DI: Chiusdino - Monticiano - Siena - Sovicille
Prato		3.729,00	2.833,00	2.267,00 (5)	2.394,00 (6)	5.969,00	3.209,00	- REGIONE AGRARIA N°5 - COMUNI DI: Asciano - Buonconvento - Montalcino - Monteroni d'Arbia - Murlo - Rapolano Terme - Trequanda
Prato Arborato		3.961,00				6.200,00		- REGIONE AGRARIA N°6 - COMUNI DI: Chianciano Terme - Chusi - Montepulciano - Sinalunga - Torrita di Siena
Orto	9.645,00	17.261,00	17.189,00	16.156,00 (5)	13.751,00 (6)	17.189,00	17.189,00	- REGIONE AGRARIA N°7 - COMUNI DI: Cetona - Pienza - Radicofani - Sarteano - San Casciano dei Bagni - San Quirico d'Orcia
Orto Irriguo	12.125,00	25.318,00		21.036,00 (5)	21.036,00 (6)	27.286,00	25.318,00	
Frutteto	23.215,00	23.215,00	26.223,00	18.572,00 (5)	21.946,00 (6)	27.200,00	23.215,00	
Vigneto	19.622,00	32.725,00	38.952,00	25.171,00 (5)	38.074,00 (6)	42.303,00	22.343,00	
Uliveto	12.495,00	27.222,00	31.789,00	20.853,00 (5)	22.314,00 (6)	27.893,00	19.093,00	
Uliveto - Vigneto	9.734,00	23.526,00	23.861,00	18.218,00 (5)	18.297,00 (6)	22.871,00	14.369,00	
Gelsato				2.324,00 (5)	2.324,00 (6)	2.905,00	2.905,00	
Castagneto da Frutto	6.025,00	3.170,00	3.170,00	2.926,00 (5)	2.536,00 (6)	3.170,00	3.344,00	
Pascolo	1.561,00	1.561,00	1.490,00	1.377,00 (5)	1.192,00 (6)	1.561,00	1.721,00	
Pascolo Arborato	1.721,00	1.721,00	1.647,00	1.433,00 (5)	1.318,00 (6)	1.721,00	1.791,00	
Pascolo Cespugliato	1.417,00	1.417,00	1.346,00	1.133,00 (5)	1.076,00 (6)	1.346,00	1.417,00	
Incolto Produttivo	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	
Incolto Produttivo (Palude)						5.969,00		
Bosco Alto Fusto	5.864,00	3.753,00	3.753,00	3.753,00	3.753,00	3.753,00	5.045,00	
Bosco Ceduo	2.192,00	2.443,00	2.443,00	2.443,00	2.443,00	2.443,00	2.443,00	
Bosco Misto	2.443,00	2.933,00	2.775,00	2.775,00	2.775,00	2.775,00	2.933,00	
Vigneto specializzato (1) (Vernaccia - Chianti Classico e Gallo Nero - Brunello - Nobile)		83.536,00	144.242,00		437.454,00	164.029,00		
Vigneto specializzato (in zone D.O.C. e I.G.T.)	82.941,00	43.441,00		34.753,00 (5)	55.650,00 (6)	69.563,00	82.941,00	
Faggete e Pinete (Alto fusto)	6.563,00	5.864,00	5.864,00	5.864,00	5.864,00	5.864,00	5.864,00	
Pioppeto	9.642,00	9.642,00	9.642,00	9.642,00	9.642,00	9.642,00	9.642,00	
Latifoglie Pregiate (2) (3)	7.315,00	11.867,00	13.514,00	12.946,00	13.514,00	16.491,00	8.211,00	
Vivai e Serre (4)	11.726,00	17.627,00	23.072,00	23.072,00	23.072,00	28.164,00	13.487,00	
Parchi e Giardini Strutturati	98.281,00	98.281,00	98.281,00	98.281,00	98.281,00	98.281,00	98.281,00	
Resedi e similari	76.441,00	76.441,00	76.441,00	76.441,00	76.441,00	76.441,00	76.441,00	

ANNOTAZIONI:

- (1) Zone a denominazione di origine controllata e garantita, fino all'età di 15 anni
 (2) Arboricoltura da legname come da Regolamento CEE n° 2080/92
 (3) Da valutare a parte il soprassuolo in conformità del Reg. CEE n° 2080/92
 (4) Da valutare a parte gli impianti fissi e il soprassuolo
 (5) Da applicare un incremento pari al 20% per quanto riguarda il Comune di Siena
 (6) Da applicare un incremento pari al 20% per quanto riguarda il Comune di Montalcino

NB:

- Incolto: Terreno non idoneo alla coltivazione. Non sono classificabili come incolti produttivi i terreni non coltivati per evidente abbandono o per destinazione temporanea diversa.
 - Altre destinazioni d'uso: Valori da determinarsi per parificazione con la coltura più redditizia fra quelle presenti nei terreni circostanti.

Siena, 29 gennaio 2021

IL PRESIDENTE
 Massimo Berti

Bene D)

- Totale uliveto: 11.620,00 mq

11.620,00 mq x 13.611,00 €/Ha* = 1,162 Ha x 13.611,00 €/Ha = 15.815,99 Euro

19.055,40 €/Ha* → 27.222,00 €/Ha* - 50% (abbattimento in ragione dello stato conservativo e scarsa presenza della coltura dichiarata)

Totale appezzamenti di terreno : 15.815,99 €

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

15.815,99 Euro - 15 % = 13.443,59 € arrotondato a **13.000,00 €**

QUESITO 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;

Nulla da segnalare sul presente punto, poiché il pignoramento in questione interessa per intero la proprietà:

- (CF) **deceduto**, nata a

Diritto di: Proprietà per 1/1

QUESITO 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;

Nulla da segnalare sul presente punto, poiché il pignoramento in questione interessa per intero la proprietà:

- (CF) **deceduto**, nata a

Diritto di: Proprietà per 1/1

QUESITO 20

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

Nulla da segnalare.

In virtù di quanto sopra esposto la CTU ritiene, in fede, di aver espletato l'incarico affidatole.

Porge Ossequi

Siena, Marzo 2024

La CTU: Geom. Ina Merka

