

All'Ill.mo Signor  
Giudice Esecutore del  
Tribunale di Siena

\*\*\*\*\*

PERIZIA TECNICA DI STIMA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 143/2022  
PROMOSSA DA

contro

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto **Arch. Claudio Cencetti**, nato a Chianciano Terme il 29.12.1965 ed ivi residente in Strada delle Stiglianesi n.24, iscritto all'Ordine degli Architetti di Siena al n. 307, con studio in Chianciano Terme, Via XXVIII settembre n.13, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice Esecutore **dott. Flavio Mennella** nel decreto del 12.03.2023, per la stima dei beni immobili di cui all'esecuzione in epigrafe, esperiti i necessari sopralluoghi e svolte le dovute indagini, ricerche ed accertamenti, per rispondere ai sotto riportati quesiti posti dal Giudice, relaziona quanto segue:

**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;*

- Ricevuto l'incarico, lo scrivente ha prontamente provveduto ad acquisire la necessaria documentazione depositata agli atti presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siena, verificando in primo luogo la completezza della documentazione.

- Dall'esame dei documenti depositati agli atti risulta presente l'Atto di Pignoramento del compendio immobiliare esecutato, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siena in data 07/11/2022 a favore di \_\_\_\_\_ contro sig.ra \_\_\_\_\_ e relativa Nota di Trascrizione da cui l'atto risulta regolarmente trascritto presso l'Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena al Reg. Gen. n. 12050, Reg. Part. n. 8302 Presentazione n. 2 del 21/11/2022.

Risulta inoltre depositato agli atti anche il Certificato Notarile sostitutivo dei Certificati Ipotecastici ultraventennali degli immobili in proprietà alla Signora \_\_\_\_\_.

In tutti gli atti del pignoramento emerge una univoca individuazione dei beni che compongono il compendio oggetto di esecuzione immobiliare, ubicati tutti nel Comune di Asciano (SI), censiti al Catasto Terreni di detto Comune come:

**1-** Civile Abitazione censita al **Foglio 244, P.IIa 92 sub 25**, cat. A/2 Classe 1 di 3,5 vani, ubicato in Corso Giacomo Matteotti n.87, P.3;

**2-** Magazzino censito al **Foglio 244, P.IIa 92 sub 8**, cat. C/2 Classe 8, Consistenza 5 mq, ubicato in Via Amos Cassioli n.1, P.T.;

**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;*

- Per l'espletamento dell'incarico, si è provveduto ad acquisire oltre alle visure storiche catastali di tutti i beni pignorati, anche le mappe censuarie (estratti di mappa), le planimetrie delle singole unità immobiliari, l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni per l'esatta individuazione dei beni. Si è inoltre provveduto ad acquisire gli ultimi elaborati di progetto approvati relativi sia agli immobili pignorati sia ai beni ed agli impianti di loro pertinenza.



Il tutto come da documentazione catastale e da documentazione relativa ai titoli abilitativi allegati negli appositi fascicoli a corredo della presente relazione.

Non si rilevano carenze nella documentazione depositata agli atti.

Si riscontra come sopra anticipato la presenza del Certificato Notarile, redatto dal Dott. \_\_\_\_\_ Notaio in Siena, in data 23 Novembre 2022, riportante per

ciascuna delle unità immobiliari, gli estremi identificativi circa le proprietà, la descrizione e gli identificativi catastali dei beni, nonché tutti gli estremi delle successioni degli atti di provenienza fino ad oltre il ventennio precedente l'atto di pignoramento.

- Gli atti di provenienza dei beni al debitore esecutato sono allegati nel fascicolo dedicato.

***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;*

Su quanto oggetto di relazione ipotecaria, nel ventennio in esame, gli immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca giudiziale del 19 ottobre 2022 n. 2032 registro particolare di Euro 159.145,67 di cui 149.145,67 in linea capitale a favore della

\_\_\_\_\_ con sede in Siena, gravante la piena proprietà dei beni in oggetto. La società elegge domicilio presso lo studio dell'Avvocato

\_\_\_\_\_ in Siena \_\_\_\_\_ ;

- trascrizione del 21 novembre 2022 n. 8302 registro particolare relativa a pignoramento immobiliare nell'ambito della procedura esecutiva promossa avanti al Tribunale di Siena della \_\_\_\_\_ con sede in

Siena, in data 7 novembre 2022 rep. n. 2383, trascritto il 21 novembre 2022 al n. 8302 registro particolare.



I beni infine non risultano sottoposti a ulteriori vincoli di uso, di inalienabilità e/o indivisibilità, né altri oneri reali o servitù, né soggetti a vincoli o provvedimenti di natura matrimoniale.

**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;

- L'abitazione oggetto della presente perizia costituisce porzione di più ampio condominio.

Pertanto si è provveduto ad interpellare l'amministrazione del condominio, riuscendo a reperire le seguenti informazioni:

- il condominio è stato costituito tra i condomini di accesso al portone condominiale.

I Millesimi di proprietà generale, afferenti ai beni qui pignorati, sono **76,332/1000,00**, mentre i millesimi relativi alle scale sono **117,114/1000,00**.

- alla data di redazione della presente risulta scaduta la prima rata condominiale ordinaria di **€ 79,08**, scaduta in data 31/01/2024 relativa al bilancio preventivo anno 2024 con rispettivo piano di riparto e scadenziario rate approvato nel corso dell'assemblea condominiale del 15/02/2024.

- Nel corso della riunione del 15/02/2024 è stato deliberato di effettuare dei lavori di manutenzione ordinaria al tetto in quanto è stata lamentata la presenza di infiltrazioni di acqua in un appartamento: a tal proposito è stata approvata la spesa complessiva di € 3.750,00 ovvero € 3000,00+iva per lavori edili affidati alla ditta  
di ed € 450,00 per spese tecniche geom.

Per quanto concerne l'appartamento della signora la rata straordinaria ammonta ad **€ 286,25** con scadenza 31/03/2024; ad oggi il versamento non è stato effettuato.

- Come da bilancio ordinario, le spese fisse di gestione ordinaria ammontano a circa **€ 150,00/anno** salvo ovviamente lavori e/o urgenze da gestire al momento.

- Non esistono azioni legali intraprese nei confronti dei condomini o di terzi soggetti, né tanto meno da terzi nei confronti del condominio.



**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;*

- Sui beni pignorati non risultano gravare diritti demaniali, censi livelli usi civici o altri pesi.

I beni risultano tutti di piena ed esclusiva proprietà del soggetto esecutato.

**Punto 6)** *referisca 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;*

- Non risultano iscritti oneri e/o vincoli da cancellare e/o non opponibili all'acquirente, oltre a quelli che hanno generato la presente procedura esecutiva. Per la procedura di cancellazione delle ipoteche giudiziali si può stimare un costo di circa 890,00€ (94,00€ + 0,50% $\times$ 159.145,67€) mentre per la cancellazione del pignoramento il costo risulta pari a 294,00€.

**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.). 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.;*

Il compendio pignorato è composto da **Abitazione di tipo civile** al piano terzo di



stabile condominiale ubicato in Corso Giacomo Matteotti con ingresso all'altezza del civico n.87, oltre che da un magazzino al piano terreno del medesimo stabile, ma avente accesso dal civico n. 1 dalla perpendicolare via Amos Cassioli, il tutto nel centro storico di Asciano.

All'abitazione si accede, attraverso le scale condominiali, per il tramite di portone identificato al numero civico 87.

Essa si sviluppa su una superficie netta pari a circa 43,40mq per una superficie commerciale di circa 58,80mq, ed è composta da una zona giorno con altezza utile di 2,65mt costituita da ingresso e soggiorno/tinello con angolo cottura e da una zona notte con altezza utile di 2,75mt costituita da un disimpegno da cui si accede rispettivamente ad una camera da letto, un bagno ed un ripostiglio (ricavato in un piccolo locale WC non più utilizzato). L'abitazione risulta dotata di impianto elettrico, bollitore elettrico per produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento con termoconvettori a gas nei locali principali, collegati direttamente alla rete del metano.

Le piastrelle dei pavimenti sono parte in graniglia e parte in gres; anche i rivestimenti di cucina e bagno sono in gres, mentre i soffitti sono lasciati a vista, con doppia orditura in travi e correnti in legno e piastrelle in laterizio trattati a cera.

Sia le porte interne che le finestre sono in legno, quest'ultime dotate, all'esterno, di persiane in legno.

L'abitazione confina con le proprietà condominiali e con la proprietà dei sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, salvo se altri.

**Il magazzino** è invece composto da vano unico ubicato al piano terreno dello stesso condominio ma con accesso da Via Amos Cassioli, e presenta pavimento in piastrelle di ceramica, pareti intonacate ed in parte rivestite con perline in legno. Qui i soffitti, pure in travi e correnti in legno a vista trattati a cera, presentano piastrelle in laterizio verniciate a calce colore bianco.

La superficie netta del magazzino è pari a 4,45mq con una superficie lorda pari a 8,57mq corrispondente, per effetto dei grandi spessori delle murature, ad una superficie commerciale ragguagliata pari a 1,55mq

Il magazzino confina con Corso Giacomo Matteotti, Via Amos Cassioli, con la proprietà condominiale e con la proprietà di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, salvo se altri.

Alla data del primo accesso, tutta la proprietà risultava essere in buone condizioni di



manutenzione.

**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;*

- Le descrizioni attuali dei beni pignorati risultano conformi a quanto riportato negli atti di pignoramento e consentono una univoca individuazione dei beni.
- Anche le planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia del Territorio di Siena con data di presentazione 16/06/1986 per il sub.25, e 11/01/1993 per il sub. 8, rappresentano correttamente lo stato di fatto in cui le unità immobiliari sono state rilevate alla data del 1°accesso utile effettuato congiuntamente al custode giudiziario incaricato in data 17/05/2023.

**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;*

- Per quanto sopra riscontrato, non si rende necessario procedere ad alcun aggiornamento dei dati e/o delle rappresentazioni catastali

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

- Secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale l'area su cui sorgono le due unità immobiliare oggetto di valutazione risulta ricadere in area classificata come Zone Territoriali Omogenee Zona A su cui è applicata la Disciplina del Territorio di "Città Storica" come definita all'art. 107 del Regolamento Urbanistico. Le unità immobiliari oggetto della presente ricadono nella disciplina urbanistica di cui agli artt. 10, 15, 16 e 17 del R.U. di cui si allegano in separato fascicolo gli estratti normativi che disciplinano anche le destinazioni d'uso compatibili ed ammissibili oltre a quella residenziale.



**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 ;*

- Presentata richiesta di accesso agli atti amministrativi comunali, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare in data 14/06/2023 un primo accesso al comune con l'intento di ricercare le pratiche edilizie riguardanti le unità immobiliari pignorate per estrarre la documentazione di interesse contenuta nelle pratiche edilizie esaminate.

Dall'esame degli atti risulta che:

- I fabbricati pignorati sono stati edificati in epoca antecedente al 01/09/1967.

- In base agli esiti della ricerca condotta presso gli archivi dell'UTC risulta che successivamente a tale data sui beni pignorati sono stati eseguiti interventi di manutenzione e/o trasformazione legittimati dai seguenti titoli abilitativi:

1) Concessione in Sanatoria n. 111 presentata ai sensi dell'art 48 Legge 47/85 dal richiedente sig. \_\_\_\_\_ con Prot. 4390 del 30/06/1986 per modifiche alla distribuzione interna all'abitazione;

2) Autorizzazione Edilizia n. 213 del 20/11/2000 rilasciata a \_\_\_\_\_ per ristrutturazione del tetto del condominio di Corso G. Matteotti n. 87;

3) DIA Pratica n. 2085 presentata da sig. \_\_\_\_\_ con Prot. 4377 del 30/03/2007 per manutenzione ordinaria delle tegole di gronda condominiale su edificio in Via G. Matteotti.

- L'atto Notarile con cui la sig.ra \_\_\_\_\_ ha acquistato gli immobili, in riferimento alla conformità urbanistica ed ai relativi titoli abilitativi, secondo quanto relazionato dall'allora tecnico incaricato Perito Edile \_\_\_\_\_, riporta invece le seguenti pratiche:

1) Autorizzazione n. 29 del 29/05/1997 per opere di manutenzione straordinaria





interna;

2) Autorizzazione edilizia n. 201 del 23/02/1995 per intervento di rifacimento delle facciate del condominio;

Nonostante più approfondite ricerche e ripetuti confronti con i tecnici comunali, le pratiche edilizie citate in atto non sono state però rintracciate e non risultano presenti agli atti degli archivi comunali.

E' da specificare ad ogni modo che dette pratiche non avrebbero avuto effetto sulla Conformità Urbanistica, in quanto lo stato attuale dell'immobile risulta comunque conforme alla distribuzione e destinazione dei locali già rappresentati negli elaborati grafici della Sanatoria n.111 del 1985 ed alla planimetria catastale depositata il 16/06/1986 che si allegano in separato fascicolo.

- Non si è rilevata la presenza nel compendio pignorato di rifiuti speciali e/o pericolosi da smaltire.

**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 ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in 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;*

- Come annotato anche dalla relazione redatta dal custode giudiziario, i beni pignorati, alla data del primo accesso del 17.05.2023, risultavano occupati dal sig. \_\_\_\_\_, in forza del contratto di locazione opponibile fino alla scadenza del 31.01.2030.



## Giusto Prezzo di Locazione

- Sulla base dei parametri dimensionali come calcolati in risposta al quesito n.17 che segue, si determina di seguito il giusto prezzo di locazione dell'intero compendio, basandosi sui valori medi di mercato riportati da OMI.

Per la tipologia di abitazioni civile, si rilevano valori OMI degli affitti compresi tra 2,80 e 3,70€/mq x mese, mentre sul Borsinoimmobiliare.it sono compresi tra 2,98 e 4,58€/mq.

Da considerare che gli affitti delle abitazioni della zona, hanno principalmente carattere transitorio, ai fini turistici extra alberghieri (B&B, Case Vacanze, ecc.), pertanto i valori generali riscontrabili sul mercato tendono ad essere molto più alti di quelli riferiti ad OMI e Borsinoimmobiliare.it e non possono essere quindi presi a riferimento ai fini della presente valutazione.

Per l'immobile in oggetto, considerando che con il contratto, gli immobili sono stati posti in locazione completi degli arredamenti, si ritiene congruo adottare come valore di riferimento la media dei valori massimi tra quelli sopra rilevati, ovvero il valore di 4,15€/mq x mese.

Applicando questo valore alla Superficie Commerciale dei fabbricati oggetto di valutazione (pari a 60,35mq) si ottiene un valore di locazione pari a 60,35mq x 4,15€/mq = 250,45 €/mese che arrotondato per difetto determina il

**Giusto Prezzo di Locazione dell'immobile = 250,00€/mese**

Il canone di affitto previsto dal contratto stipulato in data 11/01/2022 pari a 320,00 €/mese risulta quindi congruo, essendo addirittura superiore a quello che abbiamo potuto determinare come giusto prezzo di locazione.

***Punto 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;*

***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);*



- Come riportato nel contratto di locazione allegato, i beni sono stati concessi in affitto al sig. \_\_\_\_\_ per suo utilizzo personale in assenza di conviventi e con divieto di sub-locazione.

Non sono quindi ricorrenti i casi di cui ai quesiti sopra esposti.

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

Il riscaldamento dell'abitazione, viste anche le dimensioni ridotte della stessa, è ottenuto attraverso l'utilizzo di due termoconvettori a gas metano installati nelle due stanze principali.

Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un piccolo scaldacqua elettrico installato all'interno del servizio igienico, .

L'impianto elettrico, del tipo sfilabile eseguito sottotraccia è dotato di quadro elettrico generale di protezione e sezionamento delle linee di alimentazione delle utenze di luce, calore, alimentati a loro volta da un contatore di allaccio alla fornitura.

- L'unità immobiliare destinata ad abitazione ed oggetto di perizia risulta già dotata di Certificazione Energetica, con validità fino al 19/12/2026, redatta dal Perito Edile \_\_\_\_\_ con studio in \_\_\_\_\_ .

Dall'Attestato APE emerge la classificazione ed il relativo indice di Prestazione Energetica Globale (EPgl) da indicare nei successivi atti di pubblicità immobiliare e di trasferimento dei beni come di seguito riportato:

Edificio di civile abitazione, [F.244 P.Ila 92 Sub. 25] => **Classe Energetica F – Epgl, = 224,07 kWh/m<sup>2</sup>anno;**

E' esclusa dall'obbligo di redazione della certificazione energetica l'unità immobiliare Sub. 8 (magazzino) non destinata ad abitazione.

**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 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.);*

Per evitare la frammentazione dei beni pignorati si ritiene non sia né utile, né conveniente alla procedura, alienare separatamente le due porzioni di fabbricato.

Alla luce di quanto considerato si ritiene conveniente alienare il compendio in un unico lotto di vendita, la cui descrizione può essere sinteticamente riassunta come:

**“Lotto Unico** ubicato nel Comune di Asciano, con abitazione (cat. A/2), su Corso Giacomo Matteotti n.87 e magazzino sulla perpendicolare Via Amos Cassioli n.1, consistenti in:

*-Abitazione di tipo civile al piano terzo dello stabile condominiale in Corso Giacomo Matteotti 87, nel centro storico di Asciano, composta da ingresso, tinello con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e ripostiglio.;*

*- Magazzino composto da unico vano al piano terra con accesso da Via Amos Cassioli n.1.*

**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;*

Il valore di mercato, ovvero il rapporto di equivalenza tra un bene ed una quantità di denaro in funzione della domanda e dell’offerta, secondo quanto previsto dal “Codice



delle Valutazioni Immobiliari” oramai largamente adottato in Italia nella redazione di stime immobiliari, è stato calcolato ricorrendo al principio comunemente definito con l’acronimo M.C.A. (Market Comparison Approach) ossia per confronto con riferimento ai prezzi di mercato relativi alla offerte di immobili analoghi presenti nel periodo nella stessa zona, tramite interpello di alcuni network immobiliari tra cui Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, su cui sono pubblicati gli annunci delle maggiori agenzie immobiliari del territorio, nonché quelli relativi ad immobili anch’essi soggetti a vendite giudiziarie.

I valori delle abitazioni, desumibili attraverso le offerte commerciali poste sul mercato immobiliare, sono stati poi verificati mediante confronto con i valori pubblicati dall’Osservatorio dei Mercati Immobiliari (OMI) dell’Agenzia delle Entrate, nonché da quelli pubblicati sul portale di BorsinoImmobiliare.it.

Dall’indagine condotta, una volta individuati i valori unitari corrispondenti a ciascuna tipologia e categoria immobiliare, si sono determinati i rispettivi valori unitari.

Trattandosi di una proprietà destinata a civile abitazione costituita da un appartamento si sono presi a riferimento per similitudine i beni di analoga categoria, individuabili come abitazioni del centro storico e zone limitrofe. Per questa tipologia, i valori del comune di Asciano, riportati sui portali immobiliari risultano compresi tra gli 860,00 ed i 1.200,00€/mq, valori simili a quelli OMI (compresi tra 810,00 e 1.150,00€/mq) e di quelli di Borsinoimmobiliare.it (tra 872,00 e 1.351,00€/mq). Tenuto conto della ottima posizione, nonché della conformità dei beni rispetto ai titoli edilizi rilasciati, nonché delle discrete condizioni di manutenzione e conservazione dei fabbricati, dello stato occupato in cui vengono posti in vendita gli immobili, si ritiene equo adottare la media dei valori riscontrati da cui si ottiene il **Valore unitario arrotondato a € 1.050,00/mq.**

Il valore unitario come sopra determinato, verrà applicato alle Superfici Commerciali Vendibili (SCV) dei fabbricati, calcolate in osservanza del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

Si riporta di seguito la determinazione della SCV ed i relativi Valori Commerciali Lordi (VCL).

**Abitazioni di tipo civile in condominio e magazzino (Sub. 25 e Sub. 8)**

<u>Abitazione P.3 Sub 25</u>	SL = 58,80mq => SCV = 58,80 x 100% =	58,80mq
<u>Magazzino P.T. Sub 8</u>	SL= 7,76mq => SCV = 7,76 x 20% =	1,55mq



Sommando i valori parziali si ottiene così una superficie commerciale vendibile pari  
a: **SCV Totale SCV** **= 60,35mq**

Moltiplicando la superficie commerciale vendibile per il valore unitario come sopra  
determinato si ottiene il seguente Valore Commerciale Lordo (VCL):

$$\text{VCL} = 60,35 \text{ mq} \times 1.050,00 \text{ €/mq} = 63.367,50 \text{ €}$$

Applicando al valore lordo ricavato, la decurtazione pari al 15% per inferiori garanzie  
civilistiche in sede di vendita giudiziaria, comprendendo in tale riduzione e nei  
successivi arrotondamenti, anche i costi necessari alla legittimazione dello stato di  
fatto in cui i beni vengono posti in vendita, si ottiene:

$$63.367,50 \text{ €} \times -15\% = - \underline{9.505,13 \text{ €}}$$

$$63.367,50 \text{ €} - 9.505,13 \text{ €} = \underline{\underline{53.862,37 \text{ €}}}$$

Arrotondabile per eccesso al

**Valore a Base di Vendita del** **LOTTO UNICO = 54.000,00 €**  
**(euro Cinquaquattromila/00)**

Riassumendo si può quindi concludere che il compendio pignorato può essere posto  
in vendita come:

**“Lotto Unico** composto da abitazione di tipo civile (cat. A/2), costituita da ingresso,  
soggiorno/tinello con angolo cottura, piccolo disimpegno con una camera da letto, un  
bagno ed un ripostiglio, *posta al terzo piano del condominio ubicato nel Comune di  
Asciano, Corso Giacomo Matteotti n.87, e da magazzino (cat. C/2) ubicato al piano  
terra dello stesso condominio ma con accesso diretto da Via Amos Cassioli n.1.*

**Al Valore a Base di Vendita del** **LOTTO UNICO = 54.000,00 €**  
**(euro Cinquantaquattromila/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;*

- Tutte le unità immobiliari che compongono il compendio del Lotto Unico, risultano pignorati per l'intera quota di proprietà (1/1).

**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;*

- Caso non ricorrente.

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

- Caso non ricorrente.

Con quanto sopra relazionato il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, ritiene di avere esaurientemente e coscientemente espletato l'incarico affidatogli.

Chianciano Terme, 20/05/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

  
Architetto  
CLAUDIO  
CENCETTI  
N° 307  
Sez. A/6  
PROVINCIA DI SIENA - SISTEMI  
CONSERVATORI



## ALLEGATI ALLA PERIZIA

### **1. Atti del Procedimento**

Atto di Pignoramento  
Nota di Trascrizione  
Certificazione Notarile sostitutiva

### **2. Documentazione Catastale**

Visure Catastali  
Estratto di mappa,  
Elaborato planimetrico, Elenco Subalterni,  
Planimetrie Catastali  
Visure storiche per immobile

### **3. Atti di Provenienza**

Contratto di compravendita

### **4. Titoli Edilizi depositati agli Atti del U.T. Comunale**

Sanatoria n. 111 Prot. 4390 del 30/06/1986  
Autorizzazione Edilizia n. 213 del 20/11/2000  
DIA 2085 Prot. 4377 del 30/03/2007

### **5. Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.)**

APE

### **6. Raccolta Documentazione Fotografica**

### **7. Verbali di Accesso all'immobile e Contratto Locazione**

Relazione di 1°Accesso  
Contratto di Locazione

### **8. Disciplina Urbanistica**

