

TRIBUNALE DI SIENA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio per stima immobiliare**
Esecuzione immobiliare n° 62/2023 R.G.E......
Contro
.....G.E: Dott.Flavio Mennella
CTU: Geom. Ina Merka
Prossima Udienza: 21 Giugno 2024**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 insolite; 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 ha verifica 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.ssa, Notaio in Palermo.

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.

Gli attuali identificativi catastali delle due unità immobiliari pignorate (sub 13 e 14) derivano dalla *VARIAZIONE del 03/03/2021 Pratica n. SI0006918 in atti dal 04/03/2021 Protocollo NSD n. DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 3550.1/2021) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 04/03/2021, prot.n. SI0006918* che ha prodotto la soppressione dell'ex sub 10.

In sintesi, si può affermare che l'attuale consistenza dei sub 13 e 14 corrisponde con quella del ex sub 10.

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;*



Sono stati acquisiti telematicamente, tramite servizio SISTER, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni e le planimetrie catastali depositati presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Siena, indispensabili ad una corretta identificazione del bene. Le planimetrie, utilizzate anche per le operazioni di rilievo, hanno consentito il paragone dello storico depositato con lo stato attuale e le eventuali modifiche presenti.

La sottoscritta ha inoltre presentato domanda di Accesso agli Atti presso i due Uffici Tecnici del Comune di Radicondoli per visionare ed estrarre copia della documentazione urbanistico – edilizia, ovvero il certificato di abitabilità degli immobili, le concessioni edilizie originarie complete di varianti dei fabbricati e eventuali ulteriori pratiche relative alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Si è provveduto, inoltre, ad acquisire 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;

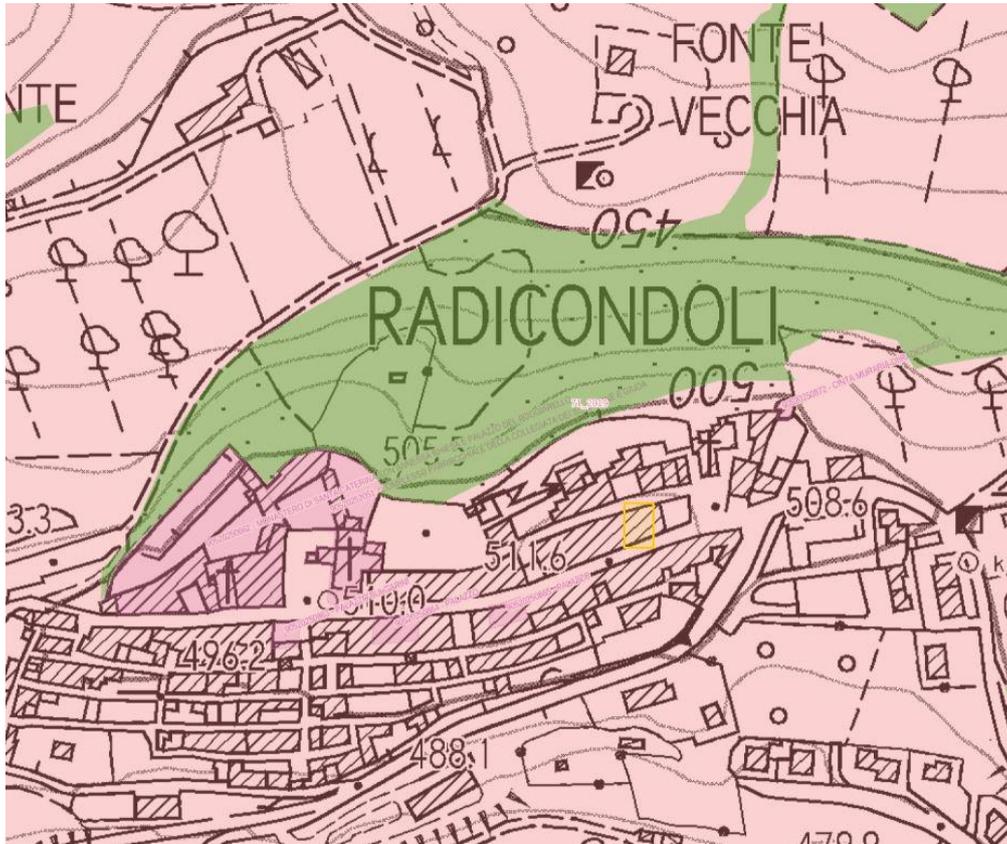
La scrivente, sulla base della documentazione in atti e delle opportune verifiche eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena, elenca di seguito tutte le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli riguardanti i beni immobili oggetto di esecuzione:

Repertori al 06/03/2024

- ISCRIZIONE NN.10583/2514 del 01/11/2010 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO DEL 26/10/2010 numero di repertorio 36234/16952 Notaio Graziosi Sergio sede di Follonica (GR) a favore di sede c.f. contro nato il a (SI) c.f. nato il a (LU) c.f. quale debitore non datore di ipoteca
- ISCRIZIONE NN.4827/849 DEL 25.05.2018 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO DEL 21.02.2018 Numero di rep. 289/2018 emesso da TRIBUNALE DI SIENA
- TRASCRIZIONE del 09/11/2021 - Registro Particolare 7254 Registro Generale 10846 Pubblico ufficiale BALDASSARRI ROBERTO Repertorio 58553/38652 del 08/11/2021 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 02/05/2023 - Registro Particolare 3012 Registro Generale 4304 Pubblico



ufficiale UNEP DI GROSSETO Repertorio 545 del 31/03/2023. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



Il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 art. 136 “immobili ed aree di notevole interesse pubblico” .

L’edificio NON risulta notificato ai sensi della L. 1089/1939 (D.Lgs 42/2004 art. 10 comma 1).

Il Comune d’appartenenza è classificato in Zona Sismica 3.

Non sono altresì presenti ulteriori vincoli.

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

Le unità pignorate oggetto di esecuzione, sono inserite in più ampio corpo di fabbrica comprendente altre unità immobiliari. Dalle generali indagini svolte e da quanto dichiarato alla scrivente dall’esecutato in sede di sopralluogo non risulta costituito alcun Condominio. Le spese condominiali quale luce scale viene gestino in autonomia fra i vari condomini.



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 06/03/2024

- ISCRIZIONE NN.10583/2514 del 01/11/2010 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO DEL 26/10/2010 numero di repertorio 36234/16952 Notaio Graziosi Sergio sede di Follonica (GR) a favore di sede c.f. contro nato il a (SI) c.f. nato il a (LU) c.f. quale debitore non datore di ipoteca
- ISCRIZIONE NN.4827/849 DEL 25.05.2018 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO DEL 21.02.2018 Numero di rep. 289/2018 emesso da TRIBUNALE DI SIENA
- TRASCRIZIONE del 09/11/2021 - Registro Particolare 7254 Registro Generale 10846 Pubblico ufficiale BALDASSARRI ROBERTO Repertorio 58553/38652 del 08/11/2021 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 02/05/2023 - Registro Particolare 3012 Registro Generale 4304 Pubblico ufficiale UNEP DI GROSSETO Repertorio 545 del 31/03/2023. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



QUESITO N.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.;

I beni pignorati, facenti parte di più ampio fabbricato, sono ubicati lungo la via principale del centro storico del Comune di Radicondoli, in Via Tiberio Gazzei n.12, a pochi passi di distanza dalla piazza Antonio Gramsci e, a meno di duecento metri, dal Palazzo Berlinghieri che ospita la casa comunale.

In particolare trattasi di edificio di quattro piani di remota costruzione, con struttura in muratura portante di mattoni e pietrame, solai in legno e laterizio e copertura in legno e laterizio con manto anch'esso in laterizio.

Bene A)

Ubicazione: Appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Radicondoli – Via Tiberio Gazzei n12.

Piano 1-2-3

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
15	195	13	-----	A/2	1	5	Totale 113 mq Tot. escluse aree scoperte 113 mq	348,61

Intestati alla Ditta:

-* (CF) nato a

Diritto di Proprietà per 1000/1000 - intera quota pignorata

* non risulta essere stata presentata voltura a seguito della dipartita del signor nato il a e deceduto il, con successiva accettazione espressa di eredità del erede signor dell'08.11.2021 numero di rep.58553/38652 Notaio BALDASSARRI ROBERTO Sede di GROSSETO trascritto il 09/11/2021 ai nn.10846/7254.

Confini:

- affaccio su Via Tiberio Gazzei, stessa proprietà esecutata, parti comuni, proprietà di terzi, salvo se altri.

Esposizione: Sud



Stato manutentivo: buono

Occupazione: occupato dall'esecutato il quale, tuttavia, dimora abitualmente altrove .

Parti comuni: dall'elenco sub dell' elaborato planimetrico presente in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- sub 15 : (terrazza) in comune con il sub 14

QUADRO CONOSCITIVO DELL'UNITA':

All'appartamento di civile abitazione oggetto di pignoramento, con ingresso esclusivo al piano secondo, si accede tramite portone, scale e pianerottolo comuni. L'unità immobiliare è composta al piano seconda da ingresso/ soggiorno con p.k, disimpegno, ripostiglio, bagno e camera ed al piano terzo da tre vani soffitta adibiti a camere, oltre a balcone condiviso con l'altra abitazione pignorata. Completa la consistenza il locale ripostiglio posto al piano primo.

L'unità è provvista d'impianti ordinari quali: caldaia (ubicata nella cucina dell'altra u.i.u. pignorata) a comune con l'unità immobiliare pignorata identificata dal sub 14 alimentata a GPL; impianto idrico con relativa cisterna (ubicata nel locale sottotetto del sub 14) a comune con l'altra abitazione pignorata; impianto elettrico autonomo. Risulta tuttavia, a detta dell'esecutato, in essere predisposizione per la separazione dell'impianto idrico. Non sono state reperite le relative certificazioni.

La pavimentazione risulta mista tra cotto e ceramica. Intonaco civile e rivestimento in tinteggiatura. Serramenti interni ed esterni in legno, complete di tapparelle interne.

Non si rilevano impianti o rifiniture di particolare pregio.

L'appartamento verte in generale in un buon stato di conservazione.

DATI TECNICI:

Il calcolo delle superficie commerciale è stato sviluppato utilizzando le indicazioni contenute all'interno del documento denominato "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), oramai da tempo utilizzato come riferimento nel mercato immobiliare locale.

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 interna lorda: 70,56mq circa abitazione; 38,70mq circa sottotetto con hm 1,50; 4,00mq circa sottotetto con h< di 1,50 mt; 4,12mq circa di ripostiglio.

- superficie utile lorda: 82,85mq circa abitazione; 43,22mq circa sottotetto con hm 1,50; 5,59mq circa sottotetto con h< di 1,50 mt; 5,96mq circa di ripostiglio; 14,60 mq circa quota parte del 50% della terrazza a comune con l'atra u.i.u. pignorata.



- **superficie commerciale:** $82,85\text{mq} + (43,22\text{mq} \times 35\%) + (5,59\text{mq} \times 10\%) + (5,96\text{mq} \times 20\%) + (14,60\text{mq} \times 20\%) = 102,65\text{mq}$

Bene B)

Ubicazione: Appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Radicondoli – Via Tiberio Gazzei n12. Piano T-2-3

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
15	195	14	----	A/2	1	8	Totale 147 mq Tot. escluse aree scoperte 147 mq	555,77

Intestati alla Ditta:

- * (.....) nato a

Diritto di Proprietà per 1000/1000 - intera quota pignorata

* non risulta essere stata presentata voltura a seguito della dipartita del signor nato il a e deceduto il, con successiva accettazione espressa di eredità del erede signor dell'08.11.2021 numero di rep.58553/38652 Notaio BALDASSARRI ROBERTO Sede di GROSSETO trascritto il 09/11/2021 ai nn.10846/7254.

Confini:

- affaccio retro fabbricato, stessa proprietà eseguita, parti comuni, proprietà di terzi, salvo se altri.

Esposizione: Nord

Stato manutentivo: buono

Occupazione: occupato dall'esecutato il quale, tuttavia, dimora abitualmente altrove .

Parti comuni: dall'elenco sub dell' elaborato planimetrico presente in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- sub 15 : (terrazza) in comune con il sub 13

QUADRO CONOSCITIVO DELL'UNITA':

All'appartamento di civile abitazione oggetto di pignoramento, con ingresso esclusivo al piano secondo, si accede tramite portone, scale e pianerottolo comuni. L'unità immobiliare è composta al piano seconda da ingresso, disimpegno, vano non finestrato ad uso soggiorno, cottura, n.2 camere di cui una delle quali provvista di bagno esclusivo, e bagno nonché, al piano terzo, da disimpegno, lavanderia adibita a bagno, n.4 locali soffitta non abitabile e balcone (condiviso con l'altra abitazione pignorata sub 23). Completano la consistenza i due vani ripostiglio posti al piano terreno.



L'unità è provvista d'impianti ordinari quali: caldaia (ubicata nella cucina) a comune con l'unità immobiliare pignorata identificata dal sub 13 alimentata a GPL; impianto idrico con relativa cisterna (ubicata in uno dei locali sottotetto) a comune con l'altra abitazione pignorata; impianto elettrico autonomo. Risulta tuttavia, a detta dell'esecutato, in essere predisposizione per la separazione dell'impianto idrico. Non sono state reperite le relative certificazioni.

La pavimentazione risulta mista tra cotto e ceramica. Intonaco civile e rivestimento in tinteggiatura. Serramenti interni ed esterni in legno, complete di tapparelle interne.

Non si rilevano impianti o rifiniture di particolare pregio, eccetto la presenza di solaio a "volta" in mattoni delle camere.

L'appartamento verte in generale in un buon stato di conservazione.

DATI TECNICI:

Il calcolo delle superficie commerciale è stato sviluppato utilizzando le indicazioni contenute all'interno del documento denominato "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), oramai da tempo utilizzato come riferimento nel mercato immobiliare locale.

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 interna lorda: 112,56 mq circa abitazione; 14,68 mq circa sottotetto con hm 1,50; 90,46 circa sottotetto con h< di 1,5 mt; 7,63 mq circa di ripostigli.

- superficie utile lorda: 129,51 mq circa abitazione; 17,84 mq circa sottotetto con hm 1,5; 110,38 mq circa sottotetto con h< di 1,5 mt; 11,90 circa di ripostigli; 14,60 mq circa quota parte del 50% della terrazza a comune con l'altra u.i.u. pignorata.

- superficie commerciale: $129,51 \text{ mq} + (17,84 \text{ mq} \times 35\%) + (110,38 \times 10\%) + (11,90 \text{ mq} \times 20\%) + (14,60 \text{ mq} \times 20\%) = 152,09 \text{ mq}$

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 dei sopralluoghi effettuati sul posto al fine di pronunciarsi di seguito in merito alla conformità catastale delle planimetrie attualmente in atti.

- foglio 15 P.IIa 195 Sub 13

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, per la presenza delle sottostanti difformità:

1. diversa disposizione scala di collegamento interna;
2. mancata rappresentazione di gradini interni;
3. tamponature e/o aperture di nicchie interne;
4. divergenza di altezze interne eccedenti le tolleranza ammissibili

- foglio 15 P.IIa 195 Sub 14

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, per la presenza delle sottostanti difformità:

5. mancata rappresentazione di gradini interni;
6. tamponature e/o aperture di nicchie interne;
7. demolizione e /o ricostruzione tramezzi interni
8. divergenza di altezze interne eccedenti le tolleranza ammissibili

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, obbligatorietà che – di fatto- ricorre in tutti quei casi nei quali le modifiche apportate comportino la modifica della rendita castale, per l'unità immobiliare pignorata non è necessario redigere un apposito aggiornamento catastale per le difformità elencate, ricordando inoltre che in parte trattandosi di opere illegittime, nel rispetto delle istruzioni impartite dal G.E., la sottoscritta CTU non potrebbe comunque redare alcun tipo di aggiornamento.



QUESITO N.10

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

Le unità immobiliari in argomento sono normate dalla scheda R-027 del R.U. (art.16-17-18-19 delle NTA).

QUESITO N.11

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

Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che 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;

In data 06/11/2023 è stata inoltrata richiesta di accesso agli atti p.e. per nominativo (unico dato disponibile a disposizione della presente CTU) all'ufficio tecnico del comune di Radicondoli.

Da tale ricerca sono emerse le sottostanti p.e.:

1. ~~Autorizzazione edilizia n° 16 del 1982 (.....)~~— NON INTERESSA LE U.I.U. PIGNORATE
2. Autorizzazione edilizia n° 20 del 1982 (.....)
3. ~~Richiesta minicondono n°9 del 1985 (intestata~~) - NON INTERESSA LE U.I.U. PIGNORATE
4. ~~Richiesta minicondono n°10 del 1985 (intestata a~~)- NON INTERESSA LE U.I.U. PIGNORATE
5. ~~Richiesta minicondono n°17 del 1985 (intestata a~~)—NON INTERESSA LE U.I.U. PIGNORATE
6. ~~Autorizzazione edilizia n° 18 del 1992 (.....)~~ - NON INTERESSA LE U.I.U. PIGNORATE
7. Autorizzazione edilizia n° 12 del 1993 (..... + condomini) per restauro copertura
8. concessione n.11 del 2000 (.....) frazionamento per creazione due unità immobiliari
9. DIA n° 39 del 2008 (.....) per opere di ristrutturazione
10. SCIA n°3 del 2018 per realizzazione terrazza a tasca



Considerazioni inerenti la conformità degli immobili

All'interno degli elaborati grafici progettuali allegati della DIA n.39 del 2008 sono riportati interventi eseguiti su strutture portanti che si configurano come parti strutturali delle costruzioni. Nonostante all'interno della DIA in questione è riportata la dichiarazione - relativamente alle opere strutturali - che l'intervento non prevedeva la realizzazione di opere strutturali per la quale fosse stata necessaria la preventiva comunicazione presso gli organi tecnici Regionali competenti ai sensi della art. 105 della L.R. 01.05., ad opinione della scrivente, come avvalorato dal dirigente dell'ufficio tecnico comunale nel colloquio intercorso, era necessario in deposito di pratica strutturale. Al fine di verificare la presenza o meno di tale deposito la sottoscritta ha effettuato un accesso agli atti presso l'Ufficio Genio Civile di Siena, accertando l'assenza di pratica riguardante le u.i.u. in oggetto. Pertanto, in ragione a quanto sopra riportato, per tali opere si renderà necessario adempiere a quanto previsto dalle vigenti normative in ambito strutturale (art. 182 L.R. 65/2014).

L'articolo sopraccitato, prevede che gli interventi da sanare devono essere conformi sia alla norma tecnica vigente al momento dell'abuso che a quella vigente al momento di presentazione dell'istanza.

Le possibili opzioni che possono prospettarsi, a seguito di specifici accertamenti preliminari correlati da saggi e calcoli strutturali, sono le seguenti:

1. le opere realizzate rispettano sia le NTC vigenti all'epoca della realizzazione delle opere che quella vigente al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria. In questa ipotesi dovrà essere effettuato presso l'Ufficio del Genio Civile il deposito di apposita pratica con dimostrazione del rispetto delle normative.
2. le opere realizzate non rispettano le NTC (doppia conformità). In questa eventualità, previa emissione di una apposita ordinanza da parte del Comune, si potrà realizzare delle opere di adeguamento a seguito della presentazione del deposito preliminare presso l'Ufficio del Genio Civile di una pratica nella quale dovranno essere descritte le opere di adeguamento necessarie con relativi calcoli di verifica.

Alle difformità delle opere strutturali eseguite con la DIA n.39 del 2008 si aggiungono quelle rilevate confrontando l'attuale stato dei luoghi con quanto precedentemente dichiarato (medesima DIA n.39/2008 e successiva SCIA n.3 del 2018).

Principalmente le difformità edilizie riscontrate sono le seguenti:

BENE A) SUB 13

1. diversa disposizione scala interna di collegamento con il piano sovrastante;
2. presenza di gradini interni;
3. realizzazione di tramezzi interni;
4. divergenze di altezze ricomprese nell'ordine di pochi centimetri e rientranti nelle tolleranze ammesse;
5. realizzazione di n.2 lucernari nei locali soffitta.



BENE B) SUB 14

6. presenza di gradini interni;
7. demolizioni di spallette interne in muratura portante;
8. aperture in murature portanti;
9. tamponatura di vani interni su murature portanti;
10. demolizione di tramezzi interni;
11. costruzioni di tramezzi interni;
12. divergenze di altezze ricomprese nell'ordine di pochi centimetri e rientranti nelle tolleranze ammesse;
13. demolizione di scala interna con creazione di "chiostra a comune" .

Stante quanto sopra, la scrivente NON ritiene l'attuale stato dei luoghi delle due u.i.u. conforme agli elaborati grafici delle pratiche edilizie depositate.

In assenza di specifici accertamenti quali, saggi invasivi/distruttivi, verifiche analitiche con specifici calcoli sviluppati da ingegnere strutturista, che in ogni caso non sarebbero in grado di garantire con assoluta certezza l'ottenimento di una eventuale sanatoria, e che esultano dalle proprie competenze professionali, ad oggi la sottoscritta CTU non è in grado di poter affermare se, ai fini di un'ipotetica sanatoria, le opere possono considerarsi "strutturalmente conformi" oppure siano necessarie opere di adeguamento.

L'eventuale pratica di sanatoria comporterebbe una serie di operazioni dispendiose quali: oneri professionali per pratica volta all'ottenimento dell'Accertamento di Conformità/Permesso di Costruire in Sanatoria, spese per effettuazione saggi invasivi/distruttivi, oneri professionali per la redazione di calcoli di verifica da parte di ingegnere strutturista, sanzione amministrativa per il rilascio della sanatoria in misura non inferiore ad €. 1.000,00.

Inoltre, essendo i beni ad oggi sottoposti a "vincolo paesaggistico" ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., in ragione di ciò, l'ottenimento dell'eventuale sanatoria non può prescindere dal rilascio del preventivo Accertamento di Compatibilità Paesaggistica relativamente alle difformità esterne. Considerato altresì che, in considerazione di un principio consolidato nella giurisprudenza amministrativa e nei documenti di prassi prodotti nel tempo dall'Ufficio legislativo del MIBACT:

- per le opere realizzate precedentemente all'epoca di apposizione del vincolo paesaggistico (verosimilmente rientrante il caso di specie per le difformità di cui al punto n.5) non sussiste alcun abuso paesaggistico né si deve applicare la disciplina sanzionatoria prevista dall'art.167 del D.Lgs n.42/2004;
- resta pertanto sussistente esclusivamente l'onere procedimentale di acquisire il prescritto parere dall'autorità preposta alla tutela del vincolo in ordine alla conclusione positiva del procedimento di valutazione postuma di compatibilità paesaggistica dell'intervento.

Preme evidenziare che nel caso in cui la sanatoria non fosse rilasciata, il competente Comune dovrebbe emanare apposita Ordinanza con la quale verrebbe disposto il ripristino dello stato legittimo.



La sottoscritta, tenuto conto della complessità e non scontata sanatoria strutturale ed edilizia delle opere effettuate, con probabile Ordinanza di ripristino dello stato legittimo, stima un importo complessivo da detrarre al più probabile valore di mercato relativo alla sanabilità e/o ripristino dello *status quo ante* pari al 10% del valore finale 33.500,00 €

Non si ravvisa presenza di rifiuti speciali.

Non è stata rintracciata l'agibilità.

Non sono stati rintracciati conformità degli impianti.

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 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;

La sottoscritta CTU, nel rispetto delle disposizioni impartite dal G.E, ha inviato all'Agenzia delle Entrate di Siena e Grosseto (tramite PEC del 03/11/2023 e pec. del 06/11/2023) 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 di Siena e Grosseto, rispettivamente del 03.11.2023 e 13.11.2023, NON risultano atti registrati a titolo di godimento per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Inoltre, durante il sopralluogo di primo accesso, eseguito congiuntamente con il delegato dell'I.V.G. Dott. Marcasciano, si è constatato che il bene pignorato è nella disponibilità dell'esecutato il quale, tuttavia, dimora abitualmente altrove; non sussistono pertanto i presupposti per il riconoscimento del cosiddetto statuto di protezione di cui all'art. 560 c.p.c.



QUESITO N.13

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

Si invita alla visione degli allegati.

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);

Relativamente alla precisazione degli impianti si invita alla consultazione della risposta del quesito n. 7

Per i beni in questione non è stata rintracciata l'Attestato di Prestazione Energetica. La sottoscritta CTU provvederà alla redazione con inoltro al portale SIERT della regione Toscana.

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



Trattandosi di due appartamenti attigui, con impiantistica a comune (nonostante risulti tuttavia, a detta dell'esecutato, in essere predisposizione per la separazione), per i quali sarà necessario presentare pratica di sanatoria che potrebbe anche richiedere il ripristino dello stato *quo ante* andando così a modificare la delimitazione attuale delle due abitazioni, la scrivente non ritiene opportuno suddividere in più lotti i beni pignorati.

LOTTO UNICO

composto da Bene A) e Bene B)

Bene A)

Oggetto: Appartamento per civile abitazione

Ubicazione: Comune di Radicondoli – Via Tiberio Gazzei n12. Piano 1-2-3

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
15	195	13	-----	A/2	1	5	Totale 113 mq Tot. escluse aree scoperte 113 mq	348,61

Intestati alla Ditta:

-* (CF) nato a

Diritto di Proprietà per 1000/1000 - intera quota pignorata

* *non risulta essere stata presentata voltura a seguito della dipartita del signor nato il a (SI) e deceduto il, con successiva accettazione espressa di eredità del erede signordell'08.11.2021 numero di rep.58553/38652 Notaio BALDASSARRI ROBERTO Sede di GROSSETO trascritto il 09/11/2021 ai nn.10846/7254.*

Confini:

- affaccio su Via Tiberio Gazzei, stessa proprietà esecutata, parti comuni, proprietà di terzi, salvo se altri.

Esposizione: Sud

Stato manutentivo: buono

Occupazione: occupato dall'esecutato il quale, tuttavia, dimora abitualmente altrove .

Parti comuni: dall'elenco sub dell' elaborato planimetrico presente in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- sub 15 : (terrazza) in comune con il sub 14



Bene B)

Oggetto: Appartamento per civile abitazione

Ubicazione: Comune di Radicondoli – Via Tiberio Gazzei n12. Piano T-2-3

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
15	195	14	-----	A/2	1	8	Totale 147 mq Tot. escluse aree scoperte 147 mq	555,77

Intestati alla Ditta:

- * (CF) nato a

Diritto di Proprietà per 1000/1000 - intera quota pignorata

* non risulta essere stata presentata voltura a seguito della dipartita del signor nato il a (SI) e deceduto il, con successiva accettazione espressa di eredità del erede signor dell'08.11.2021 numero di rep.58553/38652 Notaio BALDASSARRI ROBERTO Sede di GROSSETO trascritto il 09/11/2021 ai nn.10846/7254.

Confini:

- affaccio retro fabbricato, stessa proprietà eseguita, parti comuni, proprietà di terzi, salvo se altri.

Esposizione: Nord

Stato manutentivo: buono

Occupazione: occupato dall'esecutato il quale, tuttavia, dimora abitualmente altrove .

Parti comuni: dall'elenco sub dell' elaborato planimetrico presente in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- sub 15 : (terrazza) in comune con il sub 13

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;

Per quanto attiene alla determinazione del più probabile, attuale, valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, la stessa è stata effettuata tramite media confronto con i dati riportati nella banca dati dell'Agenzia del Territorio e quelli delle agenzie immobiliari, aventi immobili simili a quello oggetto della presente relazione.

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).

A seguito di una circostanziata indagine di mercato non sono stati reperiti recenti atti di compravendita aventi per oggetto beni assimilabili a quello in esame, e per tale ragione la valutazione dell'immobile in esecuzione è stata effettuata utilizzando come riferimento annunci immobiliari recenti, relativi ad immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato del quale è parte quello oggetto di perizia (posti nell'immediata vicinanza). Tenuto altresì conto che i prezzi indicati negli annunci sono, nell'ordinarietà dei casi, soggetti ad una fisiologica diminuzione in ragione delle circostanze caratterizzanti una libera trattativa di mercato, la sottoscritta CTU ha ritenuto corretto applicare a detti prezzi un abbattimento percentuale del 10%.



M.C.A.
LOTTO UNICO
Bene A)

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	centro storico	centro		via soocini	Via
Distanza dal soggetto di stima	50	60		-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	---
Prezzo rilevato	165.000,00	160.000,00		-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	---
Data (mesi di rilevamento)	1	1	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	10,00%	10,00%	10,00%	-----	%
Prezzo adottato	148.500,00	144.000,00	0,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	105,00	100,00		82,85	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze				14,60	mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina				5,96	mq.
Superficie soffitta		20,00		43,22	mq.
Superficie loc. accessori				5,59	mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto	0	0		0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	1		2	n.
Servizi igienici	1	1		1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0		0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>(1=incidente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo)</small>	5	4		4	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0		0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0		0	n.

(*) Indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi		
terrazze	0,20	
logge		
cantina	0,20	
soffitta	0,35	
loc. accessori	0,10	
giardino		
autorimessa		
Giardino (€/mq.)	50,00	
Posto auto (€/cad.)		
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	9.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	10
	vita utile di un servizio igienico (anni)	10
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	20.000,00
	quota millesimale (‰)	20,00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	40
	vita utile impianto ascensore (anni)	40
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	20.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	5,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	5,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	105,00	Prezzo marginale	€ 1.414,29	Prezzo marginale assunto : € 1.345,79
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	107,00	Prezzo marginale	€ 1.345,79	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	0,00	Prezzo marginale	€ 0,00	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	102,65			



Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-123,75	-120,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	1.345,79	1.345,79	0,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	269,16	269,16	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	269,16	269,16	0,00
Superficie soffitta	471,03	471,03	0,00
Superficie loc. accessori	134,58	134,58	0,00
Giardino	50,00	50,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	1.485,00	1.440,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	0,00
Zona	7.425,00	7.200,00	0,00
Qualità	7.425,00	7.200,00	0,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	148.500,00	144.000,00	0,00
Data	123,75	120,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	-29.809,35	-23.080,37	0,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	3.929,72	3.929,72	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	1.604,19	1.604,19	0,00
Superficie soffitta	20.357,83	10.937,27	0,00
Superficie loc. accessori	752,30	752,30	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	2.970,00	1.440,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	-20.000,00	0,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	128.428,44	139.703,10	0,00

Prezzo corretto medio (€.)	134.066,00
----------------------------	------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	8,78%	errore > 6% : accettabile (verificare la validità dei comparabili)
--	-------	--

Stima di monoparametrica (€)	141.743,00
------------------------------	------------

Valore stimato (€.)	134.000,00	(riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")
----------------------------	-------------------	---

Sintesi conclusiva

Il valore espresso in perizia è il risultato di un'attenta indagine di mercato su beni simili. La manutenzione e le condizioni intrinseche ed estrinseche attuali garantiscono una redditività accettabile. Considerando la situazione socio economica e politica che sta attraversando il nostro Paese si valuta i beni in garanzia allineati ai prezzi di mercato attuali. Si individua il Bene in un contesto di commerciabilità pari a € 134000,00

VALORE BENE STIMATO 134.000,00 € per un valore unitario di €/mq di 1.306,00



M.C.A.Bene B)

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	centro storico	centro		via soccini	Via
Distanza dal soggetto di stima	50	60		-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	---
Prezzo rilevato	165.000,00	160.000,00		-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	---
Data (mesi da rilevamento)	1	1	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	10,00%	10,00%	10,00%	-----	%
Prezzo adottato	148.500,00	144.000,00	0,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	105,00	100,00		129,51	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze				14,60	mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina				11,90	mq.
Superficie soffitta		20,00		17,84	mq.
Superficie loc. accessori				110,38	mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto	0	0		0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	1		2	n.
Servizi igienici	1	1		1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0		0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=accidentale, 2=risarcito, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo</small>	5	4		4	n.
Zona (es. +1, +2,, -1, -2, ...)	0	0		0	n.
Qualità (es. +1, +2,, -1, -2, ...)	0	0		0	n.

(*) Indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi		
terrazze	0,20	
logge		
cantina	0,20	
soffitta	0,35	
loc. accessori	0,10	
giardino		
autorimessa		
Giardino (€/mq.)	50,00	
Posto auto (€/cad.)		
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	9.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	10
	vita utile di un servizio igienico (anni)	10
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	20.000,00
	quota millesimale (‰)	20,00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	40
	vita utile impianto ascensore (anni)	40
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	20.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	5,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	5,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	105,00	Prezzo marginale	€ 1.414,29	Prezzo marginale assunto : € 1.345,79
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	107,00	Prezzo marginale	€ 1.345,79	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	0,00	Prezzo marginale	€ 0,00	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	152,05			

MCA (V.22) - Richiedente: TRIBUNALE DI SIENA - Tecnico: GEOM. INA MERKA - Data:



Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-123,75	-120,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	1.345,79	1.345,79	0,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	269,16	269,16	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	269,16	269,16	0,00
Superficie soffitta	471,03	471,03	0,00
Superficie loc. accessori	134,58	134,58	0,00
Giardino	50,00	50,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	1.485,00	1.440,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	0,00
Zona	7.425,00	7.200,00	0,00
Qualità	7.425,00	7.200,00	0,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	148.500,00	144.000,00	0,00
Data	123,75	120,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	32.985,42	39.714,39	0,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	3.929,72	3.929,72	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	3.202,99	3.202,99	0,00
Superficie soffitta	8.403,14	-1.017,42	0,00
Superficie loc. accessori	14.854,88	14.854,88	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	2.970,00	1.440,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	-20.000,00	0,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	194.969,90	206.244,56	0,00

Prezzo corretto medio (€.)	200.607,00
----------------------------	------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	5,78%	errore < 6% : accettabile
--	-------	---------------------------

Bene di monoparametrica (€)	210019,00
-----------------------------	-----------

Valore stimato (€.)	201.000,00	(riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")
----------------------------	-------------------	---

Sintesi conclusiva

Il valore espresso in perizia è il risultato di un'attenta indagine di mercato su beni simili. La manutenzione e le condizioni intrinseche ed estrinseche attuali garantiscono una redditività accettabile. Considerando la situazione socio economica e politica che sta attraversando il nostro Paese si valuta i beni in garanzia allineati ai prezzi di mercato attuali. Si individua il Bene in un contesto di commerciabilità pari a € 201.000,00

MCA (V.2.2) - Richiedente: TRIBUNALE DI SIENA - Tecnico: GEOM. INA MERKA - Data:

VALORE BENE STIMATO 201.000,00 € per un valore unitario di €/mq di 1.319,00

Valore totale Lotto Unico composto dal Bene A) e Bene B) =335.000,00 €

- Dal valore indicato in precedenza, deve essere detratto l'importo per la sanatoria e/o ripristino stato quo ante, come in risposta al quesito n.11, stimato per un importo pari a € 33.500,00 → 335.000,00 € - 33.500,00 € = 301.500,00 €

- *Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:*
301.500,00 € - 15 % = 256.275,00 € arrotondato a **256.000,00 € (duecentocinquantaseimila,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;

I beni pignorati risultano per intero di proprietà dell'esecutato: (CF) pervenuto per atto di accettazione espressa di eredità, in morte di nato il a(SI) e deceduto il 16.08.2018, dell'08.11.2021 numero di rep.58553/38652 Notaio BALDASSARRI ROBERTO Sede di GROSSETO trascritto il 09/11/2021 ai nn.10846/7254.

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.

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, Aprile 2024

La CTU: Geom. Ina Merka

