

TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di consulenza tecnica per Stima Immobiliare

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 137/2022

Creditore intervenuto:

[REDACTED]

Creditori iscritti non intervenuti:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]



G.E. Dott Flavio Mennella

C.T.U. Arch. Francesca Baiocchi

Prossima Udienza: 12 OTTOBRE 2023



1. **INCARICO:** Io sottoscritta Arch. Baiocchi Francesca, nata a Siena (SI) il 18.03.1968, con Studio professionale in Siena, Via dei Fusari n.44, iscritta all'Albo professionale degli Architetti PPC della Provincia di Siena con il n° d'ordine 312, essendo stata nominata dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Flavio Mennella, nella Causa di cui all'oggetto e prestato giuramento di rito in data 22/03/2023 ricevevo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:
2. **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 altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli*



FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

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 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.;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:



FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

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 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 ;

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*



FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

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

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

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

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

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

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

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



perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

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

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

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

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

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

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

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

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



3- UNITA' IMMOBILIARI UBICATE IN SIENA, VIA DELL'ARTIGIANATO,12 - VIA GUCCIO DI MANNAIA, 9

Negozi al piano Terreno e Primo

PREMESSA

In seguito al giuramento di accettazione dell'incarico in data 22/03/2023, la sottoscritta Arch. Baiocchi Francesca, ha estratto copia del fascicolo della procedura e ha proseguito le attività peritali, come di seguito riportato:

SVOLGIMENTO DELLE AZIONI PERITALI:

In data 29.05.2023 alle ore 14.00, , congiuntamente al [REDACTED], in qualità di incaricato dell'I.V.G. di Siena, è stato effettuato il sopralluogo in loco di primo accesso come da verbale dell'IVG. Durante l'accesso, sono state eseguite le misurazioni degli ambienti con il sopralluogo generale per valutare e rispondere ai quesiti come segue:

RISPOSTA QUESITO N.1

1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei. Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare: la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari; i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;*

Con riferimento all'art. 567 c.p.c. è stata depositata in data 18/11/2022 da parte del creditore procedente la "certificazione notarile redatta ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 567 del codice di procedura civile" redatta dal Dr. [REDACTED]



FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

All'interno della relazione sono riportati gli estremi catastali del bene immobile di interesse, la storia ipotecaria nonché la specifica delle formalità pregiudizievoli che attestano la sussistenza della continuità degli atti relativi al ventennio precedente la data dell'istanza di pignoramento. Nella certificazione notarile viene fornita una corretta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione.

Le visure storiche catastali per l'immobile in oggetto sono state depositate nel fascicolo telematico dalla sottoscritta e sono state rilasciate dall'Ufficio Provinciale Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Siena in data 11/04/2023. (ALLEGATO 2)

I dati catastali risultanti dalla visura relativa al Comune di Siena, F.43, part. 128, individuano all'indirizzo Via dell'Artigianato, n.c.12:

Negozi sub 72 –cat. C/1, classe 8, Consistenza 192 mq - Rendita Euro 5.572,78, piano T; dati di superficie: totale 208 mq.

Resede esclusivo sub 74 graffato con il sub 72;

E all'indirizzo Via Guccio di Mannaia, n.c.9:

Negozi sub 61 –cat. C/1, classe 7, Consistenza 146 mq - Rendita Euro 3.641,95, piano 1; dati di superficie: totale 179 mq.

Resede esclusivo sub 62 graffato con il sub 61.

La certificazione notarile riporta:

Il bene risulta di piena ed esclusiva proprietà della [REDACTED] con sede in [REDACTED], via [REDACTED] PIVA [REDACTED] soggetto esecutato.

La certificazione notarile riporta i seguenti passaggi di proprietà fino al ventennio precedente al pignoramento trascritto in data 11/11/2022:

Il bene suddetto di proprietà della [REDACTED] risulta pervenuta in virtù di atto autentificato dal Notaio [REDACTED] in data 12 marzo 1980 e trascritto presso RR.II. di Siena in data 18 marzo 1980 ai numeri 2287/1520 e successivi atti di trasformazione societaria a rogito del Notaio [REDACTED] in data 19 maggio 1983 e trascritto presso i RR.II. di Siena in data 8 giugno 1983 ai numeri 3984/2792 e a rogito del Notaio [REDACTED] in data 22 dicembre 2006 e trascritto presso i RR.II. di Siena in data 11 gennaio 2007 ai numeri 351/234, di cui si allega copia (ALLEGATO 4)

Sempre la relazione notarile attesta che a tutto il giorno 16 novembre 2022, data della certificazione notarile, sul bene in oggetto risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) Ipoteca volontaria Iscritta in data 22 settembre 2009 ai numeri 9245/2016 in favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]



FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

- ██████████ e contro ██████████ con sede in ██████████ ██████████
- b) Ipoteca volontaria Iscritta in data 31 luglio 2012 ai numeri 5519/938 in favore di ██████████
██████████ con sede in ██████████, c ██████████
██████████ e contro ██████████ con sede in ██████████;
- c) Ipoteca volontaria Iscritta in data 22 aprile 2014 ai numeri 2787/447 in favore di ██████████
██████████. con sede in ██████████, ██████████ e della ██████████
██████████ con sede in ██████████, ██████████ e
contro ██████████ con sede in ██████████ ██████████;
- d) Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 11 novembre 2022 ai numeri 11734/8076 in
favore di ██████████ sede in ██████████
██████████ e contro ██████████ con sede in ██████████ ██████████
██████████.

Dal controllo delle ispezioni ipotecarie, effettuate dalla sottoscritta il 11.04.2023, in fase di stesura della relazione peritale, presso l’Agenzia delle Entrate di Siena Ufficio provinciale – Territorio, non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento (ALLEGATO 1);

Dal confronto tra le certificazioni catastali e quanto riportato nell’atto di pignoramento, Trascrizione del 11.11.2022- Reg. Part. 8076, Reg. Gen. 11734, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA - UNEP, Repertorio 2111/2022 del 14.10.2022, si rileva la sostanziale corrispondenza dei dati.

RISPOSTA QUESITO N.2

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;*

a) E’ stata acquisita la planimetria catastale delle unità immobiliari, l’estratto di mappa, l’elaborato planimetrico con l’indicazione dei subalterni presso l’Ufficio Provinciale Territorio dell’Agenzia delle Entrate di Siena nella data 11/04/2023 (ALLEGATO 2) poiché risultano indispensabili ad una corretta identificazione del bene e facilitano le operazioni di rilievo consentendo di paragonare lo storico depositato con lo stato attuale, incluso tutte le eventuali modifiche apportate. La documentazione relativa alle planimetrie catastali è stata depositata nel fascicolo telematico (Nota deposito del 11/05/2023).

Dalla ricerca informatizzata e cartacea condotta dalla sottoscritta in data 28.06.2023, dalla sezione Edilizia Privata del Comune di Siena per il periodo 1979-2005, risultano per tali unità immobiliari depositate alcune pratiche edilizie, di cui si allega copia (ALLEGATO 3). In data 30.06.2023 la proprietaria invia alla sottoscritta



FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

alcuni documenti relativi all' impianto elettrico di progetto delle unità immobiliari. (ALLEGATO 3c).

Alla presente relazione viene allegata anche la copia della planimetria catastale relativa alla proprietà prima del frazionamento reperita all'interno delle pratiche edilizie durante l'accesso agli atti in data 28.06.2023 (ALLEGATO 3d)

b) Alla debitrice la proprietà è pervenuta in virtù di atto autentificato dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 12 marzo 1980 e trascritto presso RR.II. di Siena in data 18 marzo 1980 ai numeri 2287/1520 e successivi atti di trasformazione societaria a rogito del Notaio [REDACTED] in data 19 maggio 1983 e trascritto presso i RR.II. di Siena in data 8 giugno 1983 ai numeri 3984/2792 e a rogito del Notaio [REDACTED] in data 22 dicembre 2006 e trascritto presso i RR.II. di Siena in data 11 gennaio 2007 ai numeri 351/234, di cui si allega copia. (ALLEGATO 4)

RISPOSTA QUESITO N.3

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;*

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena risultano le seguenti formalità:

1- **Nota di trascrizione A FAVORE** del 08/06/1983 - Registro Part. n.2792, Registro Gen. n.3984

ATTO TRA VIVI-TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

2- **Nota di trascrizione A FAVORE E CONTRO** del 11/01/2007 - Registro Part. n.234, Registro Gen. n.351

Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] Repertorio 24819 del 20/03/2017

ATTO TRA VIVI-TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

Immobili siti in Siena (SI)

3- **Nota di iscrizione del** 22/09/2009 - Registro Part. n.2016, Registro Gen. n.9245

Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] Repertorio 28156/12462 del 17/09/2009



FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Capitale €. 550.000,00 Tasso di interesse annuo 5% Interessi €. 82.500,00 Spese € 467.000,00

Totale € 1.100.000,00

Unità negoziali 1, Soggetti a favore 1, Soggetti contro 1

Unità negoziali 1:

Immobile n.1 in Catasto Fabbricati, f.43 – part.128 sub 61,62 – C1 NEGOZI E BOTTEGHE- CONSISTENZA 146 mq - SIENA-VIA GUCCIO DI MANNAIA 9

Immobile n.2 in Catasto Fabbricati, f.43 – part.128 sub 59,60 – C3 LABORATORI PER ARTI E MESTIERI- CONSISTENZA 465 mq - SIENA-VIA GUCCIO DI MANNAIA 9

Soggetto 1 in qualità di CREDITORE IPOTECARIO

a favore di [REDACTED] sede in [REDACTED] domicilio ipotecario eletto [REDACTED] - [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

4- Nota di iscrizione del 31/07/2012 - Registro Part. n.938, Registro Gen. n.5519

Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] Repertorio 31672/14770 del 25/07/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO;

Capitale €. 100.000,00 Tasso di interesse annuo 10,5% Interessi €. 32.000,00 Spese € 68.000,00

Totale € 200.000,00

Unità negoziali 1, Soggetti a favore 1, Soggetti contro 1

Unità negoziali 1:

Immobile n.1 in Catasto Fabbricati, f.43 – part.128 sub 61,62 – C1 NEGOZI E BOTTEGHE- CONSISTENZA 146 mq - SIENA-VIA GUCCIO DI MANNAIA 9

Immobile n.2 in Catasto Fabbricati, f.43 – part.128 sub 59,60 – C3 LABORATORI PER ARTI E MESTIERI- CONSISTENZA 465 mq - SIENA-VIA GUCCIO DI MANNAIA 9

Soggetto 1 in qualità di CREDITORE IPOTECARIO

a favore di [REDACTED] sede in [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

5- Nota di iscrizione del 22/04/2014 - Registro Part. n.447, Registro Gen. n.2787

Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] Repertorio 33162/15707 del 18/04/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Capitale €. 150.000,00 Tasso di interesse annuo 4,5% Totale € 225.000,00



FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

-Zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.136 D.Lgs n.42 del 22.01.2004 Ambito di Paesaggio:
14 Colline di Siena, tipologia c-d

Progetto d'interesse regionale D.M. 14/05/1956 G.U. n. 129 del 26/05/1956) - codice vincolo 129/1956,
identificativo univoco vincolo 9052039_ID: zona circostante l'abitato di Siena .

- Zona sottoposta a Vincolo Sismico. Con D.M. LL.PP. 19.03.1982 in G.U.30.06.1982, n.177 il territorio del
Comune di Siena era classificato di livello sismico 2 mentre con la Classificazione sismica della Toscana
Deliberazione GRT n. 421 del 26 maggio 2014, BURT n. 22 del 04.06.2014 Parte Seconda, il territorio
comunale è passato al LIVELLO SISMICO 3 (zona in cui si possono verificare rari terremoti forti);

- Zona sottoposta a Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n.3267/1923, Leggi collegate L.R. 39/2000, R.D.
1126/26: NON RISULTA SOTTOPOSTA A VINCOLO IDROGEOLOGICO.

- Quanto alle convenzioni matrimoniali di tipo speciale il certificato di Stato di famiglia non segnala nulla.
(ALLEGATO 9).

Per quanto riguarda provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge o comunque l'esistenza di domande
giudiziali è stata inoltrata richiesta di verifica alla Cancelleria Civile di Siena il 27/03/2023 per come
specificato in risposta al successivo quesito n.6. (ALLEGATO 8).

I certificati rilasciati il 30.03.2023 e 12.04.2023 dalla Cancelleria Civile del Tribunale di Siena, secondo il
registro "Sicid" in uso al contenzioso civile, non riporta alcunché circa l'esistenza di convenzioni matrimoniali
e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge. (ALLEGATO 8).

In seguito ad una ricerca svolta dalla sottoscritta presso l'Amm.ne Comunale, non è stata rinvenuta delibera
in cui sia espressa se sulle unità immobiliari gravino contratti incidenti sulla attitudine edificatoria, atti di
asservimento urbanistici o cessioni di cubatura; il Regolamento Condominiale agli Artt.4, 5 e 6 comma 3
disciplina diritti reali, oneri e pesi, la concessione di servitù e vi sono riportati vincoli di inalienabilità o di
indivisibilità:

ARTICOLO 4)

I condividenti si garantiscono reciprocamente la piena
proprietà e la libera disponibilità delle quote assegnate
e la loro libertà da diritti reali, ipoteche, trascrizioni
pregiudizievoli, oneri e pesi di qualsiasi genere, privile-
gi anche fiscali.



Art.5

ARTICOLO 5

Allo scopo di consentire ad ogni impresa artigiana o Ente facente parte dell'insediamento dei Due Ponti la migliore utilizzazione dei locali in cui ciascuna impresa o Ente esercita la propria attività di lavoro, i condividenti dichiarano di costituire a carico degli immobili a ciascuno di essi assegnati, ed a carico, per la relativa quota, di tutto quanto formante oggetto del condominio come

infra disciplinato, e a vantaggio degli immobili assegnati agli altri condividenti nonchè a vantaggio di tutto quanto formante oggetto del condominio di cui appresso, le seguenti servitù:

- 1) servitù che consenta l'installazione di tubi, canneggiate, canali, cavi o altro, debitamente sistemati nei terreni, pavimenti o muri o, preferibilmente, nelle canneggiate predisposte nella struttura prefabbricata allo scopo di condurvi aria, acqua di ogni natura, scarichi di materiali, fognature, gas, elettricità, linee telefoniche e simili;
- 2) servitù che non consenta, salvo diversa determinazione del condominio, di mutare la destinazione, adibendoli ad altro uso, di quei resedi da destinare esclusivamente a posteggio auto assegnati al precedente art.1 punti 2, 8, 10, 19, 23, 25, 26, 32;



FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

3) servitù che non consenta, salvo diversa determinazione del condominio, di effettuare innovazioni comprese pavimentazioni, pensiline o altro negli altri resedi assegnati in proprietà esclusiva; i resedi di cui al presente punto potranno essere recintati ma solo ed esclusivamente secondo le caratteristiche che saranno deliberate dal condominio di cui appresso;

4) servitù che non consenta, salvo diversa determinazione del condominio, di mutare le parti di fabbricato di proprietà esclusiva, aventi una rilevanza "esterna" ai

fini del decoro e della unicità estetica, quali facciate, porte, finestre, infissi in genere o altro.

Art.6 comma 3

3) Costituiscono proprietà comune, inalienabile e indivisibile per tutti i comproprietari, in relazione alle rispettive quote di comproprietà sui singoli blocchi espresse in millesimi nella tabella che si allega sotto la lettera "I":
a) l'area, le fondazioni, le strutture portanti, il tetto, i passaggi o ballatoi su cui si affacciano le uscite di



sicurezza;
b) la fognatura fino al punto di diramazione dell'impianto stesso agli immobili di proprietà esclusiva dei singoli condomini;
c) in generale tutte le parti costitutive degli edifici, le opere, le installazioni e i manufatti che sono indispensabili alla conservazione e all'uso degli edifici stessi.

4) Costituiscono proprietà comune, inalienabile e indivisibile per tutti i comproprietari in relazione alle rispettive quote di comproprietà risultanti dalla tabella millesimale che si allega sotto la lettera "L" le aree non coperte dagli edifici e non assegnate in proprietà esclusiva nonché le opere, installazioni e manufatti che vi insistono, precipuo il fabbricato posto tra i blocchi X e Y adibito a servizi comuni, l'impianto di fognature per lo scarico delle acque derivanti dalla lavorazione, gli impianti per l'acqua non potabile e per il gas metano fino al punto di diramazione degli impianti stessi agli immobili di proprietà esclusiva.

RISPOSTA QUESITO N.4

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;



FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

Dall'Amministratore del condominio, [REDACTED] con sede in [REDACTED], via [REDACTED], sono pervenute in data 31/07/2023, le copie dei bilanci degli anni 2021, 2022 e 2023, le quote millesimali e le seguenti informazioni circa il presente quesito:

La proprietà in oggetto, costituita da due locali commerciali, risulta di complessivi 45,38488 millesimi così suddivisi:

LOTTO B P1 (45)	[REDACTED]	W15	21,389477
LOTTO A PT (46)	[REDACTED]	W20	23,995403

IDENTIFICATIVO CATASTALE	CODICE UNITA' IMM.	DESTINAZIONE D'USO	INTESTAZIONE	SUPERFICIE VIRTUALE U.I.	Quote MILLESIMI DI EDIFICIO	Quote MILLESIMI GENERALI
Fgl. 43 Part. 128 Sub. 61-62	W15	ATTIVITA' COMMERCIALE	[REDACTED]	256,09	44,76680	21,389477
Fgl. 43 Part. 128 Sub. 72-74	W20	ATTIVITA' COMMERCIALE	[REDACTED]	287,29	50,22090	23,995403

Calcolo saldo iniziale 2022

U.I.	TIPOLOGIA	ENTE	Saldo precedente bilancio consuntivo 2021	Saldo bilancio lavori straordinari	Totale saldo iniziale 2022
Lotto B (45)	Propr.	[REDACTED]	€ 4.370,04	€ 4.370,04	€ 4.370,04
Lotto A (46)	Propr.	[REDACTED]	€ 4.370,04	€ 4.370,04	€ 4.370,04

Rendiconto consuntivo Esercizio Ordinario dal 01/01/2022 al 31/12/2022

Ripartizione delle spese
Rendiconto consuntivo Esercizio Ordinario dal 1/1/2022 al 31/12/2022

U.I.	Tipol.	Periodo	Ente	TAB. MILL. GEN		BANCA		MANUT ORDIN		MANUT STR		AREE CONDOM		LOC CONDOM		ASSICURAZIONE		Totale Spese	Saldo precedente	Totale dovuto al consiglio	Totale versato	Conguaglio
				Importo	Mil.	Importo	mil.	Importo	mil.	Importo	mil.	Importo	mil.	Importo	mil.	Importo	mil.					
45	Propr.		[REDACTED]	396,24	21,3895	14,68	21,3895	46,95	21,3895	383,39	21,3895	515,58	21,3895	53,89	21,3895	48,66	21,3895	1.459,43	10.781,04	12.240,47	0,00	12.240,47
46	Propr.		[REDACTED]	444,52	23,9954	16,47	23,9954	52,72	23,9954	430,10	23,9954	578,39	23,9954	60,45	23,9954	54,59	23,9954	1.637,24	10.219,51	11.856,75	0,00	11.856,75

Rendiconto preventivo Esercizio Ordinario dal 01/01/2023 al 31/12/2023

Ripartizione delle spese
Preventivo Esercizio Ordinario dal 1/1/2023 al 31/12/2023

U.I.	Tipol.	Periodo	Ente	TAB. MILL. GEN		BANCA		MANUT ORDIN		MANUT STR		AREE CONDOM		LOC CONDOM		ASSICURAZIONE		Preventivo	Saldo precedente	Totale preventivo
				Importo	Mil.	Importo	mil.	Importo	mil.	Importo	mil.	Importo	mil.	Importo	mil.	Importo	mil.			
45	Propr.		[REDACTED]	456,37	21,3895	14,97	21,3895	109,94	21,3895	475,68	21,3895	597,03	21,3895	-600,37	21,3895	48,66	21,3895	1.102,28	12.240,47	13.342,75
46	Propr.		[REDACTED]	511,97	23,9954	16,80	23,9954	123,34	23,9954	533,63	23,9954	669,77	23,9954	-673,51	23,9954	54,59	23,9954	1.236,59	11.856,75	13.093,34



Il foglio saldo iniziale 2022 è riferito al saldo a debito del 2021 incrementato dei lavori straordinari per un totale per le 2 unità di € 21.000,55. Nel rendiconto consuntivo 2022 viene riportato il debito dell'anno precedente € 21.000,55 ed il dovuto per il 2022 per € 3.096,67. Stessa cosa vale per il bilancio preventivo 2023, il dovuto per il 2023 è pari a € 2.338,87, il totale complessivo in debito è di € 26.436,10.

Tali importi relativi alle spese condominiali risultano non pagate ed ammontano ad € 26.436,10.

Come si vede dal rendiconto preventivo del 2023 sono previsti in bilancio anche lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria (ALLEGATO 5).

Tale cifra verrà decurtata dal valore di stima dell'immobile in quota millesimale.

È in corso, inoltre, procedimento di ingiunzione ante causam n.2265/2020 iscritto in data 21/09/2020, da parte del "████████████████████" tramite l'avvocato ██████████, del foro di Siena, i cui oneri maturati verranno definiti solo a procedura terminata.

Non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale ad eccezione di quanto sopra riportato, per i quali colui che subentra nei diritti di un condomino è obbligato, in solido con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno di gestione nel corso del quale si è verificata la vendita e a quello precedente, come da art.63 **Disp. Att. C.c.**, così come modificato dall'art. 18 della legge 11 dicembre 2012, n. 220, dispone al IV comma.

RISPOSTA QUESITO N.5

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;

Non si rilevano diritti demaniali o usi civici nella proprietà oggetto di pignoramento, né gravami da censo, livello o uso civico.

Il diritto sul bene del debitore è di proprietà per la quota di 1/1.

RISPOSTA QUESITO N.6

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



FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

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;

Per l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni - Si rimanda a quanto riportato analiticamente in risposta al quesito

n. 3. Quanto ai costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, la scrivente si è attenuta alle seguenti modalità di calcolo, secondo le quali sono ordinariamente dovuti, per le trascrizioni: - euro 200,00 a titolo di imposta ipotecaria (cfr. n. 14 della tariffa allegata al D.Lgs. n. 347/90); - euro 59,00 a titolo di imposta di bollo (cfr. art. 3, n. 2-bis, della tariffa allegata al testo unico dell'imposta di bollo (D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642)); - euro 35,00 a titolo di tassa ipotecaria (cfr. n. 1 della tabella allegata al D.Lgs. n. 347/90).

Nella specie, sussiste pignoramento immobiliare repertorio 2111/2022 del 14/10/2022 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Per la relativa cancellazione si fa quindi riferimento ai costi come sopra descritti.

Per la cancellazione totale di un'iscrizione sono ordinariamente dovuti: - euro 59,00 a titolo di imposta di bollo (cfr. art. 3, n. 2-bis, della tariffa allegata al testo unico dell'imposta di bollo (D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642)); - euro 35,00 a titolo di tassa ipotecaria (cfr. n. 1 della tabella allegata al D.Lgs. n. 347/90); - lo 0,5% (con un minimo di euro 200,00) dell'importo per cui l'ipoteca è iscritta a titolo di imposta ipotecaria. Specificando che l'imposta viene calcolata sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile, dato che non è possibile stabilire in questa sede.

1. **Nota di iscrizione del 22/09/2009** - Registro Part. n.2016, Registro Gen. n.9245. IPOTECA VOLONTARIA.
2. **Nota di iscrizione del 31/07/2012** - Registro Part. n.938, Registro Gen. n.5519. IPOTECA VOLONTARIA
3. **Nota di iscrizione del 22/04/2014** - Registro Part. n.447, Registro Gen. n.2787. IPOTECA VOLONTARIA



Pertinenzialità: Vedi quesito 3

Altri pesi o limitazioni d'uso: Vedi quesito 3

Non sono stati rilevati se non quelli presenti nel Regolamento di Condominio: vincoli di inalienabilità, di indivisibilità, né diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, né atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura. Vedi quesito 3.

Dai certificati rilasciati il 30.03.2023 e 12.04.2023 dalla Cancelleria Civile del Tribunale di Siena, secondo il registro informatizzato "Sicid" in uso al contenzioso civile, relativamente alla [REDACTED] ([REDACTED] con sede in [REDACTED] e ai nominativi [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nato a [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nata a [REDACTED] [REDACTED] risultano i seguenti procedimenti già definiti:

N. 35/2004 iscritto in data 14/01/2004: procedimento cautelare ante causam (sequestro), sequestro conservativo ex art. 671 c.p.c., RIGETTATO; [REDACTED] convenuto principale;

N.557/2004 iscritto in data 30/03/2004: procedimento cautelare ante causam (sequestro), sequestro conservativo ex art. 671 c.p.c., ARCHIVIATO; [REDACTED] convenuto principale;

N.2272/2005 iscritto in data 15/11/2005: procedimento cautelare ante causam (sequestro), sequestro giudiziario ex art. 670 c.p.c., ESTINTO; [REDACTED], attore principale;

N.1343/2006 iscritto in data 07/07/2006: procedimento di ingiunzione ante causam, ACCOLTO; [REDACTED] [REDACTED] convenuto; [REDACTED] convenuto;

N.2340/2006 iscritto in data 07/12/2006: procedimento cautelare ante causam (Azioni a tutela della prop. e az. residuali), provvedimenti d'urgenza ex art. 700 c.p.c., ACCOLTO; [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] attore;

N.70/2012 iscritto in data 16/01/2012: procedimento cautelare ante causam (Azioni a tutela della prop. e az. residuali), provvedimenti d'urgenza ex art. 700 c.p.c., ACCOLTO; [REDACTED], attore principale;

N.1056/2012 iscritto in data 04/06/2012: procedimento di ingiunzione ante causam, ACCOLTO; [REDACTED] [REDACTED] convenuto principale;

N.2265/2020 iscritto in data 21/09/2020: procedimento di ingiunzione ante causam, ACCOLTO; [REDACTED] [REDACTED] convenuto principale;

N.1396/2022 iscritto in data 10/06/2022: Altri istituti e leggi speciali (Libro III cpc), opposizione a precetto (art. 615, I comma c.p.c.), ESTINTO; [REDACTED], attore principale;

RISPOSTA QUESITO N.7

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,*



FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

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

A seguito dell'avvenuto accesso all'immobile è risultato che:

- Identificazione e descrizione del bene:

Trattasi di due unità immobiliari accatastate come C1 poste nel Comune di Siena, una in viale dell'Artigianato 12 indicata al Catasto Fabbricati con il sub 72,74, FGL 43, part. 128 (denominato LOTTO A) PT e l'altra in via Guccio di Mannaia 9, indicata al Catasto Fabbricati con il sub 61,62, FGL 43, part. 128 (denominato LOTTO B) P1 ubicate nella zona commerciale di Viale Toselli, zona sud-est della città, distante circa 1,5 km da Porta Pispini, una delle porte del centro storico di Siena. I due locali fanno parte dello stesso fabbricato, ma con ingressi e affacci su due strade parallele come suddetto. Viale dell'Artigianato, almeno nell'ultimo tratto di strada dove si affaccia il piazzale di accesso al locale è a senso unico di circolazione e ci si accede da Strada di Busseto, mentre l'altra strada corre parallela a Viale Toselli ed è a doppio senso di circolazione con limite di velocità 30 e portata di 5.0 t.. In prossimità di essa ci sono i servizi principali, le attività commerciali/artigianali, le fermate per i collegamenti urbani e extraurbani raggiungibili anche a piedi.

Il bene in esecuzione denominato LOTTO A si articola su un unico piano: al piano terra del fabbricato, con ingresso dal piazzale pertinenziale a cui si accede dalla strada prospiciente (Viale dell'Artigianato n.12). Esso è costituito da un grande ingresso vetrato che si apre direttamente su un unico grande locale. Sul fondo del locale una porta in metallo permette di accedere allo scannafosso. Tale locale è parzialmente coperto in corrispondenza degli ingressi dei locali al piano primo con accesso da via Guccio di Mannaia.

Il bene in esecuzione denominato LOTTO B si articola su un unico piano: al piano primo del fabbricato, ma con ingresso direttamente sulla strada prospiciente (via Guccio di Mannaia n.9). Esso è costituito da un ingresso vetrato che si apre direttamente su un unico grande locale. Sul fondo del locale un bagno con antibagno e un locale tecnico soprastante dove è alloggiato il generatore di aria calda. Sulla parete di fondo, da una porta in metallo, si accede ad un camminamento che funge da uscita di sicurezza a comune e che si



FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

affaccia sul piazzale della proprietà sottostante e quindi su viale dell'Artigianato posto ad una quota evidentemente più bassa rispetto all'altra strada.

L' affaccio diretto è solo su via Guccio di Mannaia.

Caratteristiche costruttive dell'immobile e finiture esterne (ALLEGATO 6):

Il fabbricato nella sua interezza è degli anni 80 e fa parte di una grande lottizzazione a carattere artigianale/commerciale; si articola in modo compatto su due livelli, ed è un edificio prefabbricato con copertura piana e con lucernari. La struttura verticale del fabbricato è in laterizio e finestratura a nastro anche se con il tempo ha perso l'aspetto originario in quanto gli infissi sono stati parzialmente modificati in funzione delle esigenze delle diverse attività che si sono avvicendate negli anni. I solai sono in cls precompresso. La copertura del fabbricato è piana con lucernari in policarbonato. Le superfici verticali esterne sono intonacate. Il prospetto posteriore a sud-ovest si sviluppa su due livelli essendo le strade poste su un forte dislivello; la facciata è intonacata anche nella parte aggettante rispetto al profilo del fabbricato. Le finestre risultano a nastro con lame verticali in vetro movibili. Al piano terra le finestre hanno le stesse caratteristiche del piano primo e si alternano alle grandi aperture in vetro e acciaio di accesso ai locali. Il prospetto anteriore su via Guccio di Mannaia si sviluppa su un unico livello intonacato nella parte muraria e con finestre in alluminio e vetro che occupano l'intero prospetto. Coronano il prospetto l' insegna della attività. A protezione sulla copertura una ringhiera metallica. I pavimenti sono in cemento e si presentano in uno stato mediocre soprattutto quello del piano terra che presenta cretti; il bagno ha pareti rifinite in piastrelle e pavimento in grès e si presenta in pessime condizioni con evidenti segni di degrado e inutilizzo. Il fabbricato risulta regolarmente allacciato all'acquedotto comunale e alla fognatura comunale. Nel LOTTO B è presente impianto di riscaldamento mediante generatore di aria calda con tubazione a vista a soffitto, mentre nel LOTTO A non è presente riscaldamento. L'impianto non è stato sottoposto a manutenzione periodica; si alimenta a metano; l'impianto elettrico è sviluppato a vista su canalette. Nell'ingresso del LOTTO B c'è il quadro generale (ALLEGATO 6). Non risultano presenti la certificazione di conformità dell'impianto elettrico ed il libretto della caldaia.

Gli immobili sono abbastanza illuminati anche se i locali sono grandi rispetto alla dimensione delle finestre con un'esposizione su due lati, sud-est e sud- ovest.

La superficie commerciale ragguagliata risulta per l'immobile al PT (LOTTO A) di circa mq 215,50, per l'immobile al P1 (LOTTO B) di circa mq 199,00, per un totale di mq 414,50, mentre il totale della superficie netta dei singoli piani è per l'immobile al PT (LOTTO A) di circa mq 256,10, per l'immobile al P1 (LOTTO B) di circa mq 264,00;

Dati tecnici

La tabella sottostante applica, per il calcolo della superficie ragguagliata, le risultanze riportate nel protocollo sottoscritto in data 11.02.2014 dalla "Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare",



FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

organismo costituito da Agenti Immobiliari FIAIP, Architetti, Geometri, Ingegneri e Periti Industriali.

IMMOBILE PT VIALE DELL'ARTIGIANATO N.12-FGL 43 part 128 sub 72-74 SIENA (LOTTO A)

IMMOBILE P1 VIA GUCCIO DI MANNAIA N.9-FGL 43 part 128 sub 61-62 SIENA (LOTTO B)

N.VANO APP.TO P.Terra	DESTINAZIONE	S.U. MQ	S.C. MQ	COEFF. DI RAGGUAGLIO	S.C. RAGGUAGLIATA MQ	H M
LOTTO A						
1 PT	LOCALE C1	90,40	92,05	100%	92,05	4,63
2PT	MAGAZZINO (LOCALE C1)	165,70***	173,90	60%	104,35	4,63
	TOTALE PT	256,10	265,95		196,40	
2 PT	RESEDE ESCLUSIVO*	127,50	127,50	15%	19,12	
	TOTALE LOTTO A CON RESEDE	383,60	393,45		215,52= 215,50	
LOTTO B						
1 P1	LOCALE C1	68,00	72,00	100%	72,00	4,60
2 P1	DEPOSITO (LOCALE C1)	188,65***	194,40	60%	116,64	4,60
3 P1	W.C..	2,10	2,90	100%	2,90	2,60
4 P1	a/b	1,50	1,95	100%	1,95	2,60
5 P1	LOCALE CALDAIA	3,75	5,20	40%	2,08	1,80
	TOTALE P1	264,00	276,45		195,57= 195,55	
5PT	RESEDE ESCLUSIVO** (POSTI AUTO)	35,10	35,10	10%	3,50	
	TOTALE LOTTO B CON RESEDE	299,10	311,55		199,05= 199,00	
	TOTALE LOTTO A+LOTTO B	682,70	705,00		414,50	

* Il resede esclusivo è un piazzale scoperto per l'accesso pedonale e carrabile. L'accesso è comune ad altri subalterni limitrofi, quindi esiste una servitù di passo per permettere alle attività adiacenti di passare sia pedonalmente che con le auto. (ALLEGATO 5)

** Il resede esclusivo è costituito da due posti auto dedicati all'attività.

Il bene in procedura costituiva attività di produzione e vendita di scaffalature e arredamento. Da quanto sopra esposto, viste le risultanze del sopralluogo di primo accesso, la sottoscritta rileva che le condizioni interne di manutenzione dei locali sono mediocri, buone quelle generali del fabbricato.

*** Il locale magazzino e deposito sono a servizio diretto dei vani principali, anche se come specificato presentano delle irregolarità da sanare (vedi quesito 10).



RISPOSTA QUESITO N.8

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;

Dal confronto tra la descrizione attuale del bene e quanto riportato nel verbale di pignoramento, Trascrizione del 11.11.2022- Reg. Part. 8076, Reg. Gen. 11734, Pubblico ufficiale Tribunale di Siena- Unep, Repertorio 2111/2022 del 14.10.2022, si rileva la sostanziale corrispondenza dei dati, la cui descrizione consente l'univoca identificazione del bene.

RISPOSTA QUESITO N.9

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 ;*

La planimetria depositata al Catasto per il sub 72-74 il 22/03/2018-PRATICA N.SI0012678 in atti dal 22/03/2018, con causale *DIVISIONE E CAMBIO DESTINAZIONE (n.3640.1/2018)*, presenta difformità con lo stato dei luoghi e dovrà essere aggiornata a seguito di pratica edilizia, come meglio specificato in risposta al quesito n.11.

La planimetria depositata al Catasto per il sub 61-62 il 27/12/2007-PRATICA N.SI0229682 in atti dal 27/12/2007, con causale *RISTRUTTURAZIONE (n.15047.1/2007)*, non presenta difformità con lo stato dei luoghi, ma dovrà essere aggiornata a seguito di pratica edilizia, come meglio specificato in risposta al quesito n.11.

RISPOSTA QUESITO N.10

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



FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

Il Comune di Siena è dotato di Piano Operativo e Variante di aggiornamento al Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n.216 del 25.11.2021.

Dall'analisi dello strumento urbanistico (ALLEGATO 7) si rileva che la zona in cui ricade l'edificio, è definita come:

- Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE):6 Stazione- Viale Toselli
- Zona territoriale omogenea D ricadente all'interno del sottosistema funzionale delle Aree Miste - Aree Miste 2 (AM2) regolata agli artt.77-79 delle N.T.A.:

Il base alla classificazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente su detto immobile sono ammessi interventi di tipo 4 (t4) come definito agli artt.27, 31 delle N.T.A.

- t4 - Disciplina di intervento di tipo 4:

1. La disciplina di intervento di tipo 4 (t4) consente l'adeguamento degli edifici esistenti con interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, con un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo completamente diverso dall'esistente, con un nuovo sistema strutturale e nuovi materiali, fino alla demolizione con fedele ricostruzione, così come definiti dalle disposizioni regionali e consente altresì determinate fattispecie di interventi pertinenziali. Gli interventi di demolizione con ricostruzione dell'intero edificio devono garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico e utilizzare tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni migliorative rispetto ai parametri di legge.

2. La disciplina di tipo 4 (t4), oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t3, consente anche:

1. a. la chiusura con infissi vetrati di portici o porticati, fermo restando il rispetto delle distanze minime;
2. b. la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;
3. c. la realizzazione di serre solari con specifica finalità di risparmio energetico, debitamente certificata;
4. d. i volumi pertinenziali di cui al successivo comma, per gli edifici residenziali;
5. e. volumi tecnici fuori terra;
6. f. la modifica della tipologia della copertura senza aumento del volume totale esistente.

3. Gli interventi pertinenziali sono consentiti unicamente per gli edifici residenziali e non possono determinare incremento del carico urbanistico, tanto che non possono avere un utilizzo separato e indipendente e possono generare esclusivamente nuove superfici accessorie (SA). Non è pertanto consentito il mutamento di destinazione d'uso diverso da quello accessorio agli interventi pertinenziali realizzati in applicazione del presente piano. Gli interventi pertinenziali previsti dalla disciplina di intervento t4 consentono la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di volumi accessori aggiuntivi di modesta dimensione rispetto al fabbricato di cui costituiscono pertinenza, fino al massimo del 20% del volume totale fuori terra dello stesso e comunque non superiore a 30 mq di superficie accessoria (SA): un edificio residenziale principale con disciplina di intervento t4 può dunque realizzare come volumi accessori aggiuntivi, anche accorpando volumi accessori già esistenti che concorrono comunque alla dimensione massima consentita:

1. a. autorimesse pertinenziali;



FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

2. b. ripostigli e volumi accessori in genere, che comportino la realizzazione di nuova volumetria interrata, seminterrata o fuori terra;
3. c. volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale.

Gli interventi pertinenziali di tipo a. e b., realizzati fuori terra nel resede di riferimento, devono avere un solo piano, di altezza utile massima (HU) 2,40 ml., forma e struttura edilizia coerente con la funzione assoluta ed essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio principale di riferimento. È ammesso il collegamento del locale accessorio con l'immobile principale di cui costituisce pertinenza, purché sia anche previsto l'accesso diretto dall'esterno, salvo i casi in cui questi siano costituiti da volumi interrati, in modo così da mantenere indiscutibilmente preservato il carattere della pertinenzialità. Per la loro realizzazione dovrà essere ricercata prioritariamente una posizione visivamente poco esposta, evitando in ogni caso di impegnare vedute panoramiche.

4. Nelle parti che il P.O. definisce come sottosistema dell'urbanizzato compatto UC4, esito di piani urbanistici attuativi o comunque di progetti architettonicamente e urbanisticamente unitari, per gli edifici assoggettati alla disciplina di intervento t4 valgono le disposizioni integrative di cui al successivo art. 76, comma 3.

5. Per gli edifici con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi posti all'interno delle aree miste (AM) è consentita la realizzazione di tettoie a supporto delle attività entro un Indice di Copertura massimo complessivo del 55% e con altezza massima di 5,50 ml.

E' stato rilevato Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.136 D.Lgs n.42 del 22.01.2004.

RISPOSTA 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 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 ;

In data 29.05.2023 alle ore 14:00 è stato svolto il primo accesso di ricognizione al compendio immobiliare, alla presenza del custode giudiziario nominato dal Tribunale di Siena (come da verbale primo accesso



FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

depositato in fascicolo telematico). In tale occasione, alla presenza dell'esecutato, è stato effettuato il sopralluogo degli ambienti interni ed esterni, unitamente al rilievo metrico degli spazi e realizzato un rilievo fotografico (ALLEGATO 6).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale disponibile sono state rilevate alcune difformità. L'aggiornamento planimetrico è stato depositato al Catasto per il sub 72-74 il 22/03/2018 e per il sub 61-62 il 27/12/2007 con le motivazioni indicate in risposta al quesito n.9).

La sottoscritta ha presentato poi una richiesta di Accesso agli Atti all'Ufficio Urbanistica ed Edilizia di Siena in data 22/05/2023 (ALLEGATO 3) per estrarre copia di documentazione urbanistico – edilizia relativa all'ultimo progetto approvato e al certificato di abitabilità/agibilità dell'immobile come richiesto dal quesito del Giudice. Dalla ricerca sulla documentazione agli atti si constata la seguente situazione:

Sull'immobile gravano diverse pratiche edilizie, la generatrice che riguarda la realizzazione dell'immobile è la 5874/79, mentre la 8404/81 del 11.04.1981 variante alla prima contiene l'agibilità del fabbricato in questione, denominato "W" di cui si allega copia intestata a [REDACTED]. (ALLEGATO 3a)

L'ultima pratica che riguarda i locali oggetto di esecuzione è la 39632/SUAP del 01.04.2005 DIA in Variante alla pratica 33216/SUAP del 27.01.2003 e riguarda la divisione in più unità immobiliari. (ALLEGATO 3b). La scrivente ha potuto visionare gli originali cartacei della documentazione disponibile ed ha ottenuto dagli uffici preposti copia fotografica del contenuto del fascicolo riguardante la pratica.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi verificato in sede di sopralluogo con la successiva ricostruzione grafica e l'ultima pratica edilizia risultano alcune difformità e più precisamente (ALLEGATO 11):

- a) Difformità sulla tramezzatura tra due ambienti distinti sia nell'immobile al PT che in quello al P1.
- b) Difformità sulla tramezzatura del locale spogliatoio/bagno al PT.
- c) Difformità sulla tramezzatura del locale bagno al P1.
- d) Difformità sulle altezze degli ambienti.

Non ci sono difformità sugli esterni.

- a) Difformità sulla tramezzatura tra due ambienti distinti sia nell'immobile al PT che in quello al P1.

Dall'ultima pratica edilizia si evince la richiesta di distinguere attraverso una grande apertura la zona negozio prettamente commerciale dal retro; il tecnico indica anche i mq corrispondenti alla porzione dedicata alla vendita; allo stato attuale il locale è unico sia al PT che al P1. (vedi foto nn.1,2,9,10 documentazione fotografica ALLEGATO 6)

Da quanto esposto, trattasi di diversa distribuzione interna dell'unità immobiliare.

Occorre effettuare una comunicazione pec dove si dichiara la messa in pristino come da ultima pratica edilizia agli atti, la 39632/SUAP del 01.04.2005 DIA in Variante.



FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

LOTTO A (PT): I costi per la messa in pristino comprendente la realizzazione della tramezzatura e la fornitura e posa dell'apertura ammonta ad € 9.000,00.

LOTTO B (P1): I costi per la messa in pristino comprendente la realizzazione della tramezzatura e la fornitura e posa dell'apertura ammonta ad € 9.000,00.

b) Difformità sulla tramezzatura del locale spogliatoio/bagno al PT.

Dall'ultima pratica edilizia si evince la richiesta di realizzare un locale spogliatoio e un bagno con a/b; allo stato attuale i locali sopradetti non sono presenti; il catastale indica invece un locale ripostiglio e un bagno con disimpegno.

Da quanto esposto, trattasi di diversa distribuzione interna dell'unità immobiliare.

Occorre necessariamente ripristinare lo stato dei luoghi conformemente all'ultima pratica edilizia agli atti, la 39632/SUAP del 01.04.2005 DIA in Variante, inviando una comunicazione pec dove si dichiara la messa in pristino come sopradetto.

I costi per la messa in pristino comprendente la tramezzatura dei locali, la realizzazione del locale spogliatoio, del bagno e a/b, compreso gli impianti, la pavimentazione e il rivestimento del servizio igienico, la tinteggiatura della muratura ammontano ad € 8.000,00.

c) Difformità sulla tramezzatura del locale bagno al P1.

Dal confronto tra l'ultima pratica agli atti e lo stato attuale, si evidenzia una difformità di tramezzatura del locale bagno.

Da quanto esposto, trattasi di diversa distribuzione interna dell'unità immobiliare.

Ci sono due possibilità: la prima è quella di presentare una pratica edilizia per l'adeguamento del locale tecnico e una ristrutturazione del servizio igienico.

Il servizio igienico allo stato attuale riversa in pessime condizioni tale che si rende necessario ristrutturarlo completamente; occorre quindi valutare il costo di manutenzione; il locale tecnico soprastante rappresenta un aumento di superficie per l'altezza pari a m 1,80, occorre quindi sanarlo presentando una CILA ai sensi dell'art.136 comma 6 e contestuale pagamento di € 1000,00 di sanzione, computare al finito la realizzazione di tale locale per calcolare il costo di costruzione e calcolare gli oneri di urbanizzazione.

La seconda possibilità, la soluzione migliore ed economicamente conveniente è rappresentata, anche in questo caso, dall'inviare una comunicazione pec dove si dichiara la messa in pristino come da ultima pratica edilizia agli atti, la 39632/SUAP del 01.04.2005 DIA in Variante.

I costi per la messa in pristino comprendente la demolizione della tramezzatura dei locali, la realizzazione di due bagni e un a/b, compreso gli impianti, la pavimentazione e il rivestimento dei servizi igienici, la tinteggiatura della muratura ammontano ad € 7.000,00.



FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

d) Difformità sulle altezze degli ambienti.

Fermo restando che l'altezza utile dei locali commerciali deve essere non inferiore a m 3,00 (ALLEGATO IV DLgs 81/2008), la planimetria dell'ultima pratica edilizia riporta m 4,70 su entrambi i locali. Dal sopralluogo e dalle misurazioni effettuate, invece si evincono diverse altezze, al PT h 4,63 m, mentre al P1 h 4,60 m.

L'art. 198 – tolleranze di costruzione- della LR 65/2014 prevede che non costituisce violazione una variazione di altezza che non ecceda il 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo. La misura attuale del PT rispetta la norma vigente.

Per il P1 non è applicabile l'art.198 della LR 65/2014 perché H 4,60 è < 2% di 4,70 (altezza dichiarata), quindi occorre presentare una pratica di Accertamento di conformità in Sanatoria per difformità fuori dalle tolleranze. Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento di € 1500,00 ai sensi dell'art.43 Accertamento di conformità in sanatoria (Art. 209 LR 65/2014) del Regolamento comunale per la determinazione di contributi e sanzioni in ambito urbanistico-edilizio. Occorre comunque dimostrare che il solaio non è mai stato modificato e quindi rappresenta un "errore grafico".

Non ci sono pratiche edilizie di modifiche esterne quindi si fa riferimento alla pratica generatrice del 1979 e successiva variante del 1981.

Successivamente alla messa in pristino di entrambi i lotti occorre presentare certificato di agibilità a firma di tecnico abilitato e Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Nota: Da segnalare che le unità immobiliari sono prive dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) a firma di Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia, pertanto si è proceduto con la redazione dell'APE n.650603 del 01/09/2023 per il LOTTO A da cui risulta che l'immobile rientra in classe G, e dell'APE n.650604 del 01/09/2023 per il LOTTO B da cui risulta che l'immobile rientra in classe G, di cui si allega ricevuta di deposito nel portale S.I.E.R.T. del 01/09/2023 (ALLEGATO 12) e per il quale verrà considerato l'onorario professionale specifico da corrispondere alla scrivente nella Richiesta liquidazione di onorario e spese della CTU.

Costi previsti LOTTO A (PT):

Spese tecniche (punti 1-4)

1- redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.):	€ 300,00
2- comunicazione pec per messa in pristino:	€ 100,00
3- redazione di certificato di agibilità da depositare presso il Comune:	€ 600,00
4-regularizzazione catastale a seguito della definizione di legittimità urbanistico-edilizia per l' immobile :	€ 250,00



FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

5 - Costi per la rimessa in pristino di opere: €17.000,00

Costi totali presunti € 18.250,00

Costi previsti LOTTO B (P1):

Spese tecniche (punti 1-5)

1- redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.): € 300,00

2- redazione di pratica edilizia per Accertamento di Conformità in Sanatoria: € 1.000,00

3- comunicazione pec per messa in pristino: € 100,00

4- redazione di certificato di agibilità da depositare presso il Comune: € 600,00

5-regularizzazione catastale a seguito della definizione di legittimità urbanistico-edilizia per l'immobile : € 250,00

6- sanzioni/oblazioni presso il Comune per Accertamento di conformità in Sanatoria. Si prevede l'applicazione dell'importo di € 1500,00 come da Regolamento del Comune:

€ 1.500,00

7- Costi per la rimessa in pristino di opere: €16.000,00

Costi totali presunti € 19.750,00

RISPOSTA QUESITO N.12

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;

Al momento del sopralluogo i locali risultano occupati dalla [REDACTED] come risulta dalla visura camerale depositata nel fascicolo telematico in data 11/05/2023.

RISPOSTA QUESITO N.13

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;*

E' stato depositato nel fascicolo telematico in data 11.05.2023 la Visura camerale, il certificato di Stato di famiglia dal quale l'esecutato risulta sposato con la [REDACTED] liquidatrice e rappresentante della [REDACTED] (ALLEGATO 9)

RISPOSTA QUESITO N.14

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);*

L'immobile è occupato dall'esecutato, proprietario per 1/1.

RISPOSTA QUESITO N.15

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



FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

Riportando quanto consegnato dal proprietario dell' immobile gli impianti idrico, termico non risultano essere stati revisionati di recente.

LOTTO A (PT)

Non sono state prodotte alla scrivente certificazioni che attestino la conformità degli impianti.

Nell'immobile LOTTO A sub 72 non è possibile accertare la presenza dell'adduzione dell'acqua e scarico fognario anche se l'ultima pratica edilizia prevedeva la divisione in più unità immobiliari con la realizzazione in ognuno di bagni. In questo immobile non si è proceduto alla realizzazione, malgrado il catastale riporti i locali presentati in Comune attraverso una DIA.

L'impianto elettrico è fuori traccia su canalette in pvc e risale al momento della presentazione di una pratica per modifiche interne dell'immobile (circa 2003); è presente un quadro elettrico generale, "forse" una messa a terra ma è privo della certificazione di conformità; per poter dividere i due immobili occorre anche richiedere un nuovo contatore dal momento che ce n'è uno unico che si trova al P1 (LOTTO B); affinché possa essere dichiarata la rispondenza dell'impianto elettrico alla vigente normativa occorre che lo stesso sia verificato con le dovute prove strumentali da ditte installatrici abilitate le quali, a seguito di esito positivo, potranno rilasciare il certificato di rispondenza alla regola dell'arte (D.M. 22.01.2008 n.37, art.7) o determinare gli eventuali interventi da attuare e i relativi costi.

Per quanto riguarda l'impianto termico dell'immobile al piano terra sub 2 esso è completamente da realizzare. Si ipotizza un impianto a pompa di calore per la produzione di aria calda per la superficie di 250 mq.

Da quello che può essere desunto dalla ricognizione effettuata in sede di primo accesso si possono ipotizzare interventi per un presunto costo di:

IMPIANTO IDRAULICO

- realizzazione impianto idrico/sanitario per n.1 bagno come da progetto presentato, eventuali opere di adeguamento compresa la redazione di certificazione di conformità

€ 1500,00

IMPIANTO ELETTRICO

- eventuali opere di adeguamento compresa la richiesta di un nuovo contatore* e la redazione di certificazione di conformità

€ 5000,00

IMPIANTO TERMICO

- Opere di realizzazione impianto termico con pompa di calore compreso il rilascio delle certificazioni di rispondenza ad opera di installatori qualificati;

€ 35.000,00



Costi totali presunti € 41.500,00

*Il costo di installazione di un nuovo contatore dipende dal gestore e dalla potenza richiesta; si è ipotizzato un costo standard di € 2500,00

Tali costi verranno decurtati dal valore di stima dell'immobile.

LOTTO B (P1)

Non sono state prodotte alla scrivente certificazioni che attestino la conformità degli impianti.

Nell'immobile LOTTO B sub 61 è presente un bagno anche se in mediocri condizioni, e come detto nel quesito 11 conviene ripristinare il progetto ultimo e realizzare n.2 bagni e a/b quindi va prevista una revisione, controllo dell'impianto di adduzione/scarico nonché un rifacimento completo.

L'impianto elettrico è fuori traccia su canalette in pvc e risale al momento della presentazione di una pratica per modifiche interne dell'immobile (circa 2003); è presente un quadro elettrico generale, "forse" una messa a terra ma è privo della certificazione di conformità; affinché possa essere dichiarata la rispondenza dell'impianto elettrico alla vigente normativa occorre che lo stesso sia verificato con le dovute prove strumentali da ditte installatrici abilitate le quali, a seguito di esito positivo, potranno rilasciare il certificato di rispondenza alla regola dell'arte (D.M. 22.01.2008 n.37, art.7) o determinare gli eventuali interventi da attuare e i relativi costi.

Per quanto riguarda l'impianto termico dell'immobile LOTTO B al piano primo sub 61 esso è alimentato da caldaia a gas posta nel ripostiglio sopra il bagno. Non è stato possibile reperire il libretto dell'impianto termico necessario nel rispetto di quanto previsto dall'art. 7 comma 5 del DPR 74/2013.

Affinché possa essere dichiarata la rispondenza dell'impianto termico alla vigente normativa occorre che lo stesso sia verificato con le dovute prove strumentali da ditte installatrici abilitate le quali, a seguito di esito positivo, potranno rilasciare il certificato di rispondenza alla regola dell'arte (D.M. 22.01.2008 n.37, art.7) o determinare gli eventuali interventi da attuare e i relativi costi. Da quello che può essere desunto dalla ricognizione effettuata in sede di primo accesso si possono ipotizzare interventi per un presunto costo di:

IMPIANTO IDRAULICO

- revisione impianto idrico/sanitario per n.2 bagni, eventuali opere di adeguamento compresa la redazione di certificazione di conformità € 2500,00

IMPIANTO ELETTRICO

- eventuali opere di adeguamento compresa la



la redazione di certificazione di conformità € 2500,00

IMPIANTO TERMICO

- Opere di adeguamento/revisioni/controlli, compreso il rilascio delle certificazioni di rispondenza ad opera di installatori qualificati; € 5000,00

Costi totali presunti € 10.000,00

Tali costi verranno decurtati dal valore di stima dell'immobile.

RISPOSTA QUESITO N.16

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.);

Il bene pignorato si compone di due immobili distinti ognuno con un proprio ingresso e resede esclusivo; la sottoscritta CTU procede alla stima della proprietà esprimendo compiutamente il giudizio dividendo il cespite in 2 LOTTI denominati LOTTO A e LOTTO B. La planimetria dello stato attuale mostra chiaramente che ciascun immobile ha un proprio ingresso pedonale da strada pubblica e un proprio resede esclusivo definito da subalterno.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, dalla planimetria si evince che ciascun lotto è dotato di quadro elettrico generale, mentre il quadro ENEL è unico; occorrerà quindi richiedere una nuova utenza per servire il lotto A.

Non è facile una quantificazione perché in base al gestore dell'utenza elettrica e alla richiesta in KW viene effettuato un sopralluogo ed emesso un preventivo.



FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

L'impianto idrico è suddiviso in quanto con la pratica del 2003 e successiva variante del 2005 si chiedeva la divisione in unità distinte ognuna dotata di un proprio bagno. Nel lotto A però non fu realizzato, occorre quindi effettuare i lavori per rendere a norma tale immobile. Si può ipotizzare una spesa di adeguamento complessiva di € 8000,00 (€ 2500 impianto +tramezzatura e opere di finitura).

L'impianto termico è presente solo nel LOTTO B anche se non attivo. Quindi occorre realizzare ex-novo l'impianto termico con generatore di aria calda nel LOTTO A. Come indicato nel precedente quesito i costi per realizzare un impianto termico con pompa di calore per un locale di circa mq 250 è pari a € 35.000,00.

LOTTO A

PIENA PROPRIETA' PER 1/1 - C1 NEGOZI E BOTTEGHE

Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra, ubicata nel Comune di Siena viale dell'Artigianato n.12 censita al Catasto Fabbricati al Foglio 43 part.128 sub72,74 (resede esclusivo).

LOTTO B

PIENA PROPRIETA' PER 1/1 - C1 NEGOZI E BOTTEGHE

Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra, ubicata nel Comune di Siena via Guccio di Mannaia n.9 censita al Catasto Fabbricati al Foglio 43 part.128 sub 61,62 (resede esclusivo).

RISPOSTA QUESITO N.17

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



FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

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;

L'immobile non risulta in assegnazione al coniuge, né risultano titoli di godimento opponibili riferiti all'esecutato, come da attestazione pervenuta dal Direttore dell'Ufficio Territoriale di Siena-Agenzia delle Entrate il 29/03/2023- 10-12/05/2023 (ALLEGATO 11). La documentazione è stata depositata nel fascicolo telematico in data 11/05/2023 e 15/05/2023.

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio della stima sintetico-comparativa, basato sul confronto diretto tra il bene oggetto di stima ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

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. In seguito si è moltiplicato ogni vano per un coefficiente di ragguaglio. Quest'ultimo tratto 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).

Altri parametri considerati per la determinazione del valore sono l'ubicazione, l'età, la qualità e la posizione dell'immobile, cioè tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Nel caso in esame, sulla base delle indagini svolte dalla sottoscritta nelle piazze immobiliari che trattano immobili siti nel Comune di Siena, in particolare nella zona viale Toselli, dove si trova l'immobile da stimare, si è potuto riscontrare un valore delle trattazioni in corso che oscilla tra 1.000,00 Euro e 1.700,00 Euro a mq, riferito ad un immobile di tipo commerciale, in condizioni ordinarie e mediamente dotato di accessori e/o pertinenze, su cui va considerata una riduzione percentuale di almeno il 10% sul prezzo di richiesta. Il prezzo medio riscontrato nelle valutazioni a trattativa conclusa può essere considerato in un valore di circa 1.200,00 €/mq.

Estratto dell'andamento immobiliare anno 2023

Indagine	Destinazione	S.N. Mq	Valore netto suprezzo di Agenzia	€/mq
1	Locale commerciale	Mq 125	220.000,00	1.700,00



FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

2	Locale commerciale	Mq 110	180.000,00	1.600,00
3	Locale commerciale	Mq 170	219.000,00	1.300,00
4	Locale commerciale	Mq 270	360.000,00	1.300,00
5	Locale commerciale	Mq 270	270.000,00	1.000,00

Purtroppo non ci sono locali C1 nel territorio senese che presentano caratteristiche analoghe per dimensioni e condizioni, quindi la sottoscritta ha inserito quelli più verosimili.

Viste le condizioni generali del bene in esecuzione, sebbene si tratti di due unità indipendenti, la sottoscritta ritiene di attribuire un valore più basso della media del mercato immobiliare e quindi di **1.000,00 Euro a mq** per l'immobile in esame.

Estratto banca dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2022-
semestre 2

Comune- Siena

Fascia/Zona: Suburbana/ZONA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE DI VIALE TOSELLI- DUE
PONTI

Codice di zonaE4 - Microzona catastale n.2

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Commerciale

Tipologia Stato conservativo	Valore Mercato €/mq		Superficie (L/N)	Valore Locazione(€/mese)		Superficie (L/N)
	Min	Max		Min	Max	
Negozi	1350	2000	L	6,1	9	L

Valore mediato €/mq $(1350+2000):2 = \text{€/mq } 1.675,00$

Calcolo Valore dell'immobile in base ai valori a mq estratti dalla banca dati OMI

Valore €/mq 1.675,00

Anche il valore di mercato OMI mediato risulta eccessivo rispetto alle condizioni del cespite, la sottoscritta ritiene quindi di prendere il valore di mercato più basso.

Calcolo Valore dell'immobile in base ai valori a mq estratti dalla banca dati OMI



Valore €/mq 1350,00

STIMA LOTTO A

Calcolo Valore dell'immobile in base ai valori estratti dall'indagine di mercato:

Superficie Commerciale ragguagliata LOTTO A mq. 215,50 x €/mq 1.000 = Euro 215.500,00

Totale valore commerciale indagine di mercato= Euro 215.500,00

Calcolo Valore dell'immobile in base ai valori estratti dai dati OMI:

Superficie commerciale ragguagliata Lotto A mq. 215,50 €/mq 1350,00 = Euro 290.925,00

Totale valore commerciale dati OMI= Euro 290.925,00

Facendo una media tra l'indagine di mercato e i dati OMI si attribuisce un valore di €/mq

1.175,00 quindi:

Valore Immobiliare mediato

(Euro 215.500,00 + Euro 290.925,00): 2 = **Euro 253.213,00**

Da tale valore occorre decurtare il costo di € 46.800,00 per adeguare gli impianti come riportato in risposta al quesito 15 e il costo per la realizzazione dei bagni e ripostiglio pari a € 5500,00 come riportato in risposta al quesito 16.

Si ha pertanto:

Valore Immobiliare mediato Euro **253.213,00**

Valore lavori da decurtare Euro 41.500,00

Valore spese condominiali da decurtare Euro 13.093,35

Valore Immobiliare Euro 199.119,65

Con arrotondamento discrezionale **Euro 199.100,00**

STIMA LOTTO B

Calcolo Valore dell'immobile in base ai valori estratti dall'indagine di mercato:

Superficie Commerciale ragguagliata LOTTO B mq. 199,00 x €/mq 1.000 = Euro 199.000,00

Totale valore commerciale indagine di mercato= Euro 199.000,00

Calcolo Valore dell'immobile in base ai valori estratti dai dati OMI:



FRANCESCA BAIOCCHI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

Superficie commerciale ragguagliata Lotto A mq. 199,00x €/mq 1350,00 = Euro 268.650,00

Totale valore commerciale dati OMI= Euro 268.650,00

Facendo una media tra l'indagine di mercato e i dati OMI si attribuisce un valore di €/mq

1.175,00 quindi:

Valore Immobiliare mediato

(Euro 199.000,00 + Euro 268.650,00): 2 =

Euro 233.825,00

Da tale valore occorre decurtare il costo di € 7800,00 per adeguare gli impianti come riportato in risposta al quesito 15.

Si ha pertanto:

Valore Immobiliare mediato Euro 233.825,00

Valore lavori da decurtare Euro 10.000,00

Valore spese condominiali da decurtare Euro 13.342,75

Valore Immobiliare Euro 210.482,25

Con arrotondamento discrezionale

Euro 210.400,00

Descrizione	Entità LOTTO A	Entità LOTTO B
Valore mediato del bene di perizia	EURO 199.100,00	EURO 210.400,00
Decurtazione 15% per le inferiori garanzie, già comprensive della Correzione di percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile, di interesse e delle circostanze di perizia	Euro 29.865,00	Euro 31.560,00
Spese tecniche per redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.), redazione pratica edilizia in sanatoria, redazione procedure di sanabilità o demolizione, regolarizzazione catastale, certificato di agibilità possibili sanzioni/oblazioni (sanatoria e/o ripristino), oneri	Euro 18.250,00	Euro 19.750,00
Valore	Euro 150.985,00	Euro 159.090,00
Valore in arrotondamento per la vendita	Euro 150.900,00	Euro 159.000,00



RISPOSTA QUESITO N.18

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;

Il bene non è pignorato pro quota ma il bene è pignorato per la piena proprietà in quota di 1/1.

La certificazione notarile del 16.11.2022, redatta ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 567 del codice di procedura civile, dal Dr. [REDACTED] notaio in [REDACTED] attesta che il bene pignorato risulta di piena ed esclusiva proprietà della [REDACTED] per la quota di 1/1. Lo stesso dichiara altresì formalità pregiudizievoli che gravano sugli immobili eseguiti. (vedi quesito 3)

Il bene pignorato si compone di due immobili ognuno con un proprio ingresso e resede esclusivo, la cui descrizione è illustrata in risposta al quesito n.7; la sottoscritta CTU ha proceduto alla stima della proprietà esprimendo compiutamente il giudizio dividendo il cespite in 2 LOTTI denominati LOTTO A e LOTTO B.

LOTTO A

VALORE IN ARROTONDAMENTO PER LA VENDITA EURO 150.900,00

LOTTO B

VALORE IN ARROTONDAMENTO PER LA VENDITA EURO 159.000,00

RISPOSTA QUESITO N.19

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

Il bene è pignorato per la piena proprietà in quota di 1/1.



RISPOSTA QUESITO N.20

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

Il bene pignorato non presenta le condizioni del presente quesito.

CONCLUSIONI

I beni sopra descritti e valutati, sulla base di una circostanziata ricerca di mercato, in merito ad immobili in vendita nella zona su beni similari, tenuto conto dell'ubicazione e le caratteristiche rilevate e sopra descritte, che potrebbero svalutare le porzioni immobiliari, tenuto conto del mercato immobiliare generale attualmente influenzato anche dal particolare periodo economico-politico che crea un momento di inflessione del mercato immobiliare delle compravendite in genere, si ritiene equo assegnare un valore attuale allineato alla stima sintetica pari a **Euro 150.900,00 (Euro centocinquantamilanovecento/00) per il LOTTO A** e pari a **Euro 159.000,00 (Euro centocinquantanovemila/00) per il LOTTO B** ritenendo tali valori realizzabili per il mercato attuale, anche in considerazione dello stato attuale dei beni e dei lavori necessari per regolarizzare gli immobili.

Il sottoscritto Tecnico si rende sin d'ora disponibile a fornire, in ogni sede, i dovuti chiarimenti in ordine alle proprie conclusioni tecniche e al lavoro svolto che ritiene di aver scrupolosamente e professionalmente portato a compimento.

Siena, 07.09.2023

IL CTU

Arch. FRANCESCA BAIOCCHI

Allegati:

1. 1-1a Ispezione ipotecaria (elenco delle formalità e stampa note)
2. Documenti catastali (visura storica, estratto di mappa, elaborato subalterni, planimetria)
3. 3-3a-3b-3c Accesso atti e titoli abilitativi Sezione Edilizia Privata Comune di Siena
4. Copia atto di compravendita e atti successivi
5. Comunicazione Amministratore di condominio
6. Documentazione fotografica
7. Documentazione urbanistica (estratto R.U., estratto P.O.C. e vincoli)
8. Certificazioni Cancelleria civile del Tribunale di Siena;
9. Certificati anagrafe e stato civile e visura camerale
10. Planimetria (stato attuale e delle difformità rilevate)
11. Titoli di godimento
12. APE e ricevuta deposito (12a-LOTTO A e 12b-LOTTO B)

