

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

PERIZIA TECNICA DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°93/2023
PROMOSSA DA

Contro

Il sottoscritto **Arch. Claudio Cencetti**, nato a Chianciano Terme il 29.12.1965 ed ivi residente in Strada delle Stiglianesi n.24, iscritto all'Ordine degli Architetti di Siena al n. 307, con studio in Chianciano Terme, Via XXVIII settembre n.13, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice Esecutore **dott. Flavio Mennella** nel decreto del 26.11.2023, per la stima dei beni immobili di cui all'esecuzione in epigrafe, eseguiti i necessari sopralluoghi e svolte le dovute indagini, ricerche ed accertamenti, per rispondere ai sotto riportati quesiti posti dal Giudice, relaziona quanto segue:

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



assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

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

- Dall'esame dei documenti depositati agli atti risulta presente l'Atto di Pignoramento dei compendi immobiliari eseguiti, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siena in data 15.06.2023 a favore di _____ contro i sig.ri _____ e relativa Nota di Trascrizione da cui l'atto risulta regolarmente trascritto presso l'Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano al Reg. Gen. n. 2949, Reg. Part. n. 2177 Presentazione n. 4 del 26.06.2023.

Risulta inoltre depositato agli atti anche il Certificato Notarile sostitutivo dei Certificati Ipotecastici ultraventennali degli immobili in proprietà a

_____, tra loro coniugati in regime di comunione dei beni, dai quali risultano con completezza le successioni dei passaggi.

In tutti gli Atti di Pignoramento, emerge una univoca individuazione dei beni che compongono il compendio oggetto di esecuzione immobiliare, ubicati tutti nel Comune di Sinalunga (SI) e censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune come:

- 1-** Civile Abitazione censita al **Foglio 52, P.IIa 84 sub 5**, Cat. A/2, Classe 3, Cons. 5,5 vani, ubicata in Sinalunga, Via Trento n.93 Piano 2;
- 2-** Locale Magazzino censito al **Foglio 52 P.IIa 84 sub 2**, Cat. C/2, Classe 3, Cons. 33 mq, ubicato in Sinalunga, Via Trento n.93, Piano Terra.

2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:

a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

- Per l'espletamento dell'incarico, si è provveduto ad acquisire oltre alle visure storiche catastali dei beni pignorati e degli enti urbani ed essi collegati, anche le mappe censuarie (estratti di mappa), e le planimetrie delle singole unità immobiliari.



Al contrario non risultano disponibili gli elaborati planimetrici ma si è potuto ricavare unicamente un elenco delle unità immobiliari costituenti il fabbricato in cui detti beni sono ubicati. La loro collocazione risulta comunque univocamente individuabile.

Si è inoltre provveduto ad acquisire gli ultimi elaborati di progetto approvati relativi sia agli immobili pignorati sia ai beni ed agli impianti di loro pertinenza.

Tutta la documentazione acquisita, sia quella catastale quella relativa ai titoli abilitativi viene allegata negli appositi fascicoli a corredo della presente relazione.

Non si rilevano carenze nella documentazione depositata agli atti.

Si riscontra come sopra anticipato, la presenza agli atti del Certificato Notarile, redatto dal Notaio Dott. _____ in _____ (_____), in data 03 Luglio 2023, riportante per ciascuna delle unità immobiliari, gli estremi identificativi circa le proprietà, la descrizione e gli identificativi catastali dei beni pignorati, nonché tutti gli estremi delle successioni degli atti di provenienza fino ad oltre il ventennio precedente l'atto di pignoramento.

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

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;

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Montepulciano in data 15/07/2014 ai numeri 2208/325 per Euro 200.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 100.000,00 a favore di

_____ sede in _____ (_____), domicilio ipotecario eletto
- _____ codice fiscale _____ e contro _____ ,



nato in () il , codice fiscale e
, nata in () il , codice fiscale ;

b) Verbale di pignoramento immobili trascritto all’Agenzia del Territorio di Montepulciano in data 26/06/2023 ai numeri 2949/2177 a favore di

, sede (), codice fiscale e contro
e sopra generalizzati.

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

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;

- Le unità immobiliari oggetto della presente perizia costituiscono porzione di un piccolo fabbricato composto da un totale di 3 abitazioni con altrettanti beni accessori (Magazzino, Garage) oltre alle porzioni comuni.

Per l’edificio non ci risulta sia stato costituito condominio né ci risulta sia vigente uno specifico regolamento condominiale.

In assenza dello stesso i beni pignorati non risultano soggetti a vincoli condominiali oltre a quelli dettati dal codice civile, in merito all’uso ed alla manutenzione degli spazi di uso comune.

- Non risultano pendenti procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

5) rilevi l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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



- Gli stessi beni risultano tutti di proprietà esclusiva dei soggetti esecutati che ne possiedono la proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.
- I soggetti esecutati risultano inoltre tra loro coniugati in regime di separazione dei beni.

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;

- Non risultano iscritti oneri e/o vincoli da cancellare non opponibili all'acquirente, oltre a quelli che hanno generato la presente procedura esecutiva.

Per la procedura di cancellazione delle ipoteche giudiziali si può stimare un costo di 1.094,00€ (94€ + 200.000,00€ x 0,50%), mentre per la cancellazione del pignoramento il costo risulta pari a 294,00€.

- Tra i coniugi non risultano ricorrere cause di separazione.
- Dalle indagini eseguite presso gli uffici tecnici comunali non risultano esistenti vincoli di asservimento urbanistico, di cubatura o altre limitazioni d'uso.

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo



consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

Come evidenziato ai precedenti punti, il compendio pignorato è composto da **2 unità immobiliari** distinte, entrambe ubicate all'interno di uno stesso piccolo fabbricato residenziale composto da 3 piani fuori terra compreso piano terreno, senza ascensore, posto in Via Trento 93, nel Comune di Sinalunga, e sulla base del sopralluogo e dei rilievi effettuati in occasione del 1° accesso, avvenuto in data il 28/02/2024 congiuntamente al custode giudiziario, di seguito se ne descrivono caratteristiche tipologiche, formali, dimensionali e stato di conservazione:

- Unità Immobiliare 1 – Abitazione posta al piano secondo del condominio sito in Via Trento n. 93, nel centro abitato della frazione Pieve di Sinalunga, a circa 1,5 chilometri dalla casa comunale di Sinalunga (SI). L'abitazione si raggiunge per mezzo della scala condominiale a doppia rampa che si trova all'interno al fabbricato ed alla quale si accede dal portone di ingresso che apre sul retro della costruzione, sulla corte di pertinenza comune del fabbricato stesso.

Al suo interno l'abitazione è composta da ingresso/corridoio della superficie di 14,68mq, cucina 12,60mq, soggiorno 21,08mq, due camere da letto matrimoniali con superficie rispettivamente di 17,85mq e di 13,72mq, un bagno con zona wc di 6,02mq, oltre a un balcone fronte strada della superficie di 11,98mq, e due piccole logge laterali rispettivamente di 2,05mq e 0,95mq. Le due logge risultano essere state chiuse con serramenti in alluminio anodizzato e vetri (in parte rotti e tamponati da pannelli in cartone), a costituzione di altrettante piccole verande. Questa unità immobiliare nel complesso si sviluppa su una superficie interna netta di circa 86,00mq ed una superficie commerciale, come più avanti determinata (compreso logge e balcone), pari a 106,00mq. I tutti i locali sopradescritti risultano avere altezza pari a circa 3,10ml.

L'abitazione è posta sul lato est del fabbricato e presenta tre lati liberi rispettivamente quelli nord, est e sud, mentre sul lato ovest confina con l'altra abitazione presente allo stesso piano ed in proprietà del Sig. _____, oltre che con il vano scala condominiale.

Questa Unità Immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di



Sinalunga al Foglio 52 Particella 84 Sub. 5 Cat. A/2 (abitazione di tipo civile).

Gli infissi esterni di finestre e porte finestre con vetro singolo, sono quelli originali dell'epoca di costruzione, in legno verniciato bianco e dotati di sistema di oscuramento a tapparella avvolgibile in plastica. Al contrario le porte interne, con eccezione di quella del bagno e quello di ingresso, sono praticamente nuove, in legno tamburato ed impiallacciato.

Tutti i pavimenti interni originalmente in graniglia, sono stati sormontati con piastrelle di monocottura mentre quelli del wc, così come i rivestimenti di bagno e cucina sono rimasti quelli originali in piastrelle di ceramica smaltata. Originali sono rimasti pure i pavimenti in piastrelle di graniglia con cimase in travertino ed i parapetti in ferro verniciato del balcone e delle logge.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico che seppur datato risulta perfettamente funzionante, così come funzionante risulta l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda comandato da una caldaia a metano ubicata nella veranda adiacente alla cucina.

Nel complesso l'abitazione si presenta in un discreto stato di conservazione, sebbene siano presenti fenomeni di condensa su soffitti e pareri della cucina, ed alcuni dei materiali di finitura (porte, finestre, parti di impianti, ecc.) risultano estremamente datati e necessitano di manutenzione.

- **Unità immobiliare 2** – Magazzino, posto al piano terreno dello stesso condominio sito in Via Trento n. 93, nel Comune di Sinalunga (SI). All'unità immobiliare si accede dalla parte posteriore del fabbricato direttamente dalla corte di resede, per mezzo di un infisso a saracinesca avvolgibile in acciaio verniciato. Questa unità è costituita da due vani attigui e comunicanti tra loro e presentano una altezza interna pari a 4,10mt. Il primo vano, quello di accesso risulta di forma rettangolare con lunghezza appena superiore a 5,00ml e larghezza di circa 3,10ml per una superficie netta di circa 15,60mq, mentre il secondo vano, a pianta pressoché quadrata occupa una superficie netta di circa 16,80mq, per un totale di 32,40 mq, ed una superficie lorda di 44,00 mq (corrispondente come indicato più avanti ad una Superficie Commerciale (SCV) pari a 8,80 mq). All'interno i locali presentano una pavimentazione in battuto di cemento, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati e dotati entrambe di finestra in legno con apertura a ribalta per l'aerazione dei locali. Alla data dell'esecuzione dei



rilievi, entrambe i vani erano occupati da parti di arredo evidentemente non più utilizzati nonché altri materiali ed utensili di varia natura ma non sembrano tuttavia presenti rifiuti e/o scarti di materiali inquinanti e/o pericolosi.

Nel secondo locale era inoltre presente un impianto per l'approvvigionamento idrico dell'abitazione poc'anzi descritta. L'impianto, costituito da un serbatoio di stoccaggio dell'acqua potabile, un impianto di addolcimento a sale ed una pompa autoclave con polmone in acciaio per garantire sufficiente pressione nell'impianto domestico, risultava essere, pur non in eccelse condizioni di conservazione, perfettamente funzionante.

In generale anche i locali non si presentano in perfetto stato di conservazione, riscontrando diffusi fenomeni di efflorescenze e deterioramento degli intonaci soprattutto nella fascia bassa, per effetto di presenza di umidità di risalita dal terreno. All'interno dei magazzini si rilevano inoltre la presenza di alcune tubazioni (di scarico in pvc e della rete di distribuzione dell'impianto di riscaldamento e/o acqua sanitaria a servizio di altre unità immobiliari di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento. Tale circostanza, a meno che non si tratti di impianti dismessi, costituisce di fatto una servitù a favore di soggetti terzi estranei alla presente procedura.

L'unità è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga al Foglio 52 Particella 84 Sub. 2 Cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), come l'abitazione soprastante presenta tre lati liberi rispettivamente quelli nord, da cui si entra, est e sud, tutti confinanti con le parti condominiali della corte comune identificata al Foglio 52 Part.lla 84 del Catasto Terreni, mentre sul lato ovest confina con l'adiacente garage in proprietà ai Sig.ri _____ e _____ salvo se altri.

- Completa il compendio pignorato, l'area di sedime su cui sorge il fabbricato in cui sono inseriti i beni staggiti, catastalmente identificata al Catasto Terreni al Foglio 52 Part. 84, che si presume (visto che agli atti del Catasto non è presente l'elaborato planimetrico) costituisca Bene Comune non Censibile comune a tutti i subalterni facenti parte dell'intero fabbricato visto che da essa si accede a tutte le unità immobiliari. Per inciso, il contratto di acquisto a favore dei soggetti nella presente eseguiti, riporta la seguente dicitura: *“La parte venditrice dichiara che l'immobile in oggetto è venduto a corpo, nello stato di fatto e condizioni di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, accessioni, pertinenze, parti a comune ed in condominio tra cui in*



particolare le scale di accesso ai piani e il resede di pertinenza circostante al fabbricato, e quant'altro comune per legge e per destinazione”.

Occorre tuttavia precisare che:

La corte individuabile come comune deve essere intesa in comune (od almeno soggetta a servitù di passaggio) non solo tra tutti i subalterni dello stesso fabbricato ma anche con il fabbricato individuato alla Part. 379 in quanto edificato come *“ricovero macchine agricole”*, in virtù della stessa licenza edilizia del 1955 con cui è stato costruito il fabbricato per *“civili abitazioni”*, dallo stesso proprietario, sulla stessa particella di terreno (originariamente censita come Part.IIa 135).

L'attuale conformazione della Part.IIa 84 inoltre deriva dalla soppressione delle Part.IIe 377 e 378. All'epoca della costruzione, quest'ultima sembrerebbe aver costituito corte esclusiva dell'unità immobiliare censita al CF alla Part.IIa 84 Sub.4 e non si capisce sulla base di quale principio sia stata soppressa e fusa nella part.IIa 84, senza aver costituito un subalterno a sé stante e riassegnato quale bene esclusivo tale porzione di giardino al subalterno 4, visto che tale porzione di terreno risulta ancora oggi delimitato da muretti e recinzioni ad uso esclusivo dei proprietari dell'unità immobiliare censita al Sub.4 e da cui hanno accesso esclusivo alla propria abitazione.

- Per quanto riguarda le parti comuni del fabbricato si annota che le facciate presentano un intonaco tinteggiato, con alla base uno zoccolo di rivestimento in travertino. In generale lo stabile esternamente presenta mediocri condizioni di conservazione, presentando tutti i segni di vetustà delle tinteggiature e in parte anche degli intonaci, tali da dover richiedere nel medio-breve periodo interventi di manutenzione alle facciate, ai balconi ed agli sporti di gronda. Internamente si riscontra analoga situazione, dove anche le pareti del vano scala presentano ampie porzioni di tinteggiatura ammalorata tali da richiedere imminenti interventi di manutenzione.

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;

La descrizione dei beni fatta sull'Atto di Pignoramento, se pur in modo telegrafico, risulta conforme alla descrizione attuale dei beni pignorati in quanto riporta testualmente: *“immobili siti in Comune di Sinalunga (SI), foglio 52, particella 84 sub. 5 (A2) e 2 (C2)”*, corrispondenti rispettivamente alle porzioni di fabbricato plurifamiliare sito in Sinalunga (SI) e censite al catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 52, Particella 84, rispettivamente ai Sub. 5 (categoria A/2, classe 3, vani 5,5) e Sub 2 (categoria C/2, classe 3, consistenza 33mq), come riportato più dettagliatamente nel Certificato Notarile Sostitutivo.

Nell'atto di pignoramento non è fatta menzione delle parti comuni in quanto catastalmente non meglio individuabili.

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;

- Le planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia del Territorio di Siena con dichiarazione del 15/02/1958, relative all'abitazione ed al magazzino, non risultano rappresentare correttamente lo stato di fatto in cui le unità immobiliari sono state rilevate alla data del 1° accesso utile effettuato in data 03.06.2022. Catastalmente risultano infatti essere stati rappresentati con diversa geometria le tramezzature del bagno con la relativa porta di accesso, così come diverse sono le dimensioni dei locali tra loro adiacenti di camera e di soggiorno in virtù di una diversa posizione della parete divisoria tra i due locali, così come diversa risulta la destinazione d'uso dei locali avendo infatti invertito l'uso dei locali con la camera al posto del soggiorno e viceversa. Risulta invece fedele a quanto rilevato la rappresentazione grafica riportata nei progetti allegati al titolo edilizio rilasciato dal Comune di Sinalunga e che si allega in apposito fascicolo.

Per meglio e più correttamente rappresentare lo stato dei fatti occorrerebbe quindi procedere, con l'autorizzazione del Giudice Esecutore, all'aggiornamento della planimetria catastale per la corretta rappresentazione della distribuzione interna.



Nell'occasione sarà anche necessario adeguare le schede delle planimetrie catastali agli standard ed alle procedure attuali, separando con una specifica scheda, l'unità immobiliare dell'abitazione (sub.5) dall'unità immobiliare del magazzino e deposito (sub.2) originariamente censiti con una unica scheda (scheda n. 442 del 15.02.1958 a firma Ing. di e mai stata oggetto di aggiornamento.

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

- Secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale e dai titoli edilizi rilasciati, la destinazione d'uso dell'edificio e delle singole unità immobiliari che lo compongono risulta essere residenziale per civile abitazione.

In caso di interventi di trasformazione, lo strumento urbanistico comunale consente il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziale.

- Trattandosi di beni iscritti al Catasto Fabbricati, non si ravvisa la necessità di acquisire i Certificati 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 ;

- A seguito di un primo accesso eseguito in data 12.02.2024 agli uffici comunali per prendere visione degli elenchi delle pratiche edilizie presenti in archivio e ricavarne gli estremi per l'effettuazione dell'acquisizione, il sottoscritto ha provveduto a



presentare in data 13.02.2024 ad inoltrare formale richiesta di accesso agli atti amministrativi comunali. Ricevuto esito favorevole in merito alla ricerca, ha poi provveduto ad eseguire un successivo accesso agli uffici comunali per prendere visione delle pratiche edilizie rintracciate ed estrarne copia in formato digitale, pratiche che si allegano in apposito fascicolo.

Dall'esame degli atti amministrativi estratti in quell'occasione risulta che:

- il fabbricato residenziale, nella sua completezza, è stato costruito in riferimento alla **Pratica Edilizia n.78/55** con **Nulla Osta** rilasciato al Sig. il **27/12/1955** per la costruzione al mappale 52 Part.IIa 135, di "una casa di civile abitazione e di un capannone ad uso industriale per ricovero macchine agricole in via Trento, Pieve di Sinalunga;

Dalla pratica edilizia risulta inoltre che i lavori di costruzione hanno avuto inizio in data 27.12.1955 ed ultimati in data 20.11.1957, ed a seguito di richiesta di abitabilità presentata in data 27.12.1957, lo stesso **Permesso di Abitabilità** è stato rilasciato dal Sindaco del Comune di Sinalunga in data **28.12.1957** con **n. 78/55**.

Successivamente a tale data, sui beni oggetto della presente relazione, non sono state eseguite opere e/o modifiche tali da comportare la necessità di acquisire nuovi titoli edilizi né tanto meno richiedere nuova certificazione di abitabilità/agibilità.

Risulta invece presente agli atti degli archivi comunali una pratica edilizia successiva e registrata quale **Prat. Ed. n.99/60** con cui venne concesso allo stesso sig.

il **Nulla Osta del 7.4.1961** alla costruzione di una porzione di capannone in ampliamento a quello già costruito con la sopra citata Prat. Ed. n.78/55. Dagli elaborati di progetto che accompagnano la pratica edilizia risulta che anche tale ampliamento, censito poi al catasto urbano alla Part.IIa 379, in un'unica unità immobiliare con la porzione già esistente, avesse accesso dall'area di resede del fabbricato per abitazione (oggi part. 84 del mappale 52 del Catasto Terreni). Questo, ad ulteriore dimostrazione del rapporto di pertinenzialità che esiste anche tra l'area di resede del fabbricato residenziale e la costruzione individuata appunto alla part. 379, oggi in proprietà agli stessi proprietari dell'abitazione alla Part.IIa 84 Sub. 4.

- Dal confronto con quanto rilevato in occasione delle misurazioni effettuate, risulta una perfetta rispondenza tra lo stato di fatto ed i titoli edilizi rilasciati. Unica rilevazione da fare riguarda l'utilizzo invertito rispetto a quanto riportato sugli



elaborati di progetto del soggiorno e della adiacente camera da letto.

Tale circostanza non rileva tuttavia necessità di ricorrere a sanatoria, trattandosi di mera utilizzazione di vani abitabili comunque in possesso di idonea conformità igienico-sanitaria.

Anche per quanto attiene alla chiusura delle logge con veranda in alluminio e vetro, realizzate in epoca antecedente al 1° settembre 1967, si può ragionevolmente sostenere che esse, costituendo un aumento della cubatura inferiore al 5% del volume della singola unità immobiliare, non costituiscono violazione edilizia in quanto rientranti all'interno dei parametri delle tolleranze costruttive di cui al nuovo art. 34bis del testo unico DPR 380/01 (aggiornato al c.d. Decreto salva casa)

A fronte delle considerazioni sopra riportate si può ragionevolmente affermare che i beni oggetto di pignoramento al netto delle tolleranze costruttive di cui al citato art. 34bis del DPR 380/01, risultano conformi ai titoli edilizi rilasciati.

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

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



stesse presso i competenti uffici;

- Sia alla data della notifica dell'Atto di Pignoramento sia alla data del Primo Accesso così come risulta anche dalla Relazione di 1° Accesso redatto dal Custode Giudiziario, l'abitazione era occupata dai signori _____ e _____, tra loro coniugati ed entrambe esegutati, ciascuno per la propria quota di proprietà pari ad ½ ciascuno, e dai 3 figli minorenni.

Come risulta dai certificati anagrafici appresso allegati, la famiglia _____ ha eletto presso gli immobili pignorati nella presente procedura esecutiva, la propria residenza in data 29.07.2014.

- Trattandosi di immobili residenziali occupati dagli esegutati e dalla loro famiglia, a titolo di abitazione principale, si omette la determinazione del giusto prezzo della locazione così come dell'indennità di occupazione.

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

Caso non ricorrente

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

L'abitazione è dotata di un impianto di riscaldamento costituito alimentato da caldaia murale a metano, installata, come riportato in precedente paragrafo, nella loggia/veranda adiacente alla cucina, da una rete di distribuzione realizzata con tubazioni in ferro e da terminali a radiatori in ghisa. Non è stato possibile reperire il libretto di impianto.

L'impianto idrico a servizio dalle utenze di bagno e cucina è alimentato dalla rete dell'acquedotto pubblico, che alimenta a sua volta l'impianto idrico costituito da serbatoio di accumulo, addolcitore a sale e pompa autoclave installati nel locale magazzino al piano terreno. L'acqua calda sanitaria nell'abitazione è garantita dalla stessa caldaia murale a metano dedicata al riscaldamento.

Gli scarichi dell'abitazione sono collettati nelle dorsali principali del condominio,



allacciate a loro volte alla pubblica fognatura presente sulla prospiciente Via Trento. L'impianto elettrico risalente all'epoca della costruzione è del tipo sfilabile eseguito sottotraccia e dotato di quadro elettrico di protezione generale posto in prossimità del contatore per il sezionamento delle linee di alimentazione delle utenze di luce, cucina, caldaia e magazzino. Risalendo come detto alla metà degli anni '50, l'impianto non sembra perfettamente a norma, almeno nei punti presa e di comando, così come non sembrano rispondenti alle attuali normative le sezioni dei conduttori. Per nessuno degli impianti installati è stato possibile reperire le relative certificazioni e/o dichiarazioni di conformità, né le stesse risultano depositate agli atti dell'UTC.

- L'unità immobiliare, destinata ad abitazione, oggetto di perizia risulta dotata di una Certificazione Energetica. La stessa però è andata in scadenza alla data del 03/07/2024, pertanto si è provveduto alla redazione della relativa certificazione per poter prolungare di 10 anni la validità della stessa. E' escluso da tale obbligo il locale destinato a magazzino (sub. 2).

Dalla redazione dell'Attestato APE, emesso dal sottoscritto Consulente Tecnico in data 28/08/2024 (valido fino al 28/08/2034) emerge la classificazione ed il relativo indice di Prestazione Energetica Globale (EPgl) da indicare nei successivi atti di pubblicità immobiliare e di trasferimento dei beni come di seguito riportato:

- Civile Abitazione - [F.52 P.IIa 84 Sub. 5] => **Classe Energetica G – Epgl,nren = 232,53 kWh/m²anno.**

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.);

Viste le caratteristiche dei beni in pignoramento e la condizione di pertinenzialità intrinseca del magazzino rispetto all'abitazione, si ritiene che il compendio possa



essere alienato solamente in un unico lotto di vendita la cui descrizione può essere sinteticamente riassunta come:

“Lotto Unico costituito da porzione di fabbricato residenziale ubicato in Via Trento n. 93 nel centro abitato della frazione di Pieve nel Comune di Sinalunga (SI), a sua volta formato da

-Abitazione di tipo civile posta al piano secondo senza ascensore, composta da ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, due camere da letto matrimoniali ed un bagno con annesso wc, per una superficie netta complessiva pari a circa 86mq, oltre a 1 balcone e due piccole logge chiuse da veranda in alluminio e vetro, il tutto censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al **Foglio 52, particella 84, sub. 5**, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, sup. catastale totale 108,00mq e rendita catastale Euro 610,71;

-Magazzino composto da due vani, ubicato al piano terra dello stesso condominio e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 52 Particella 84 **Sub. 2** Cat C/2 Classe 3 Consistenza 33 mq, rendita Euro 144,87.

Completano il compendio tutti i diritti su pertinenze e parti a comune ed in condominio tra cui in particolare l'area di resede del fabbricato individuato al Catasto Terreni al Foglio 52 Part. 84 ed il vano scale di accesso ai piani, anche se entrambe non individuati specificatamente con apposito subalterno al catasto fabbricati.

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; ; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore;



- Il valore di mercato, ovvero il rapporto di equivalenza tra un bene ed una quantità di denaro in funzione della domanda e dell'offerta, secondo quanto previsto dal “Codice delle Valutazioni Immobiliari” oramai largamente adottato in Italia nella redazione di stime immobiliari, è stato calcolato ricorrendo al principio comunemente definito con l'acronimo M.C.A. (Market Comparison Approach) ossia per confronto con riferimento ai prezzi di mercato relativi alla offerte di immobili analoghi presenti nel periodo nella stessa zona, tramite interpello di alcuni network immobiliari tra cui Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, su cui sono pubblicati gli annunci delle maggiori agenzie immobiliari del territorio, nonché quelli relativi ad immobili anch'essi soggetti a vendite giudiziarie.

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

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

Per le unità immobiliari di civile abitazione di tipologia condominiale in fabbricati di tipo economico (o stabili di qualità inferiori alla media) , i valori in Zona Suburbana residenziale del comune di Sinalunga, riportati sui portali immobiliari risultano, valori che oscillano tra i 770,00 ed i 930,00 €/mq., valori leggermente diversi sono invece quelli OMI, 2° semestre anno 2023, che sono compresi tra 700,00 e 990,00 €/mq e quelli del Borsinoimmobiliare.it, che riporta valori compresi tra 686,00 e 970,00 €/mq. Per l'abitazione oggetto di valutazione, in considerazione della posizione e della sua consistenza, del grado di finitura e dello stato di conservazione sia dei beni pignorati che dell'intero fabbricato in cui essi sono collocati, dell'ubicazione al secondo piano di un edificio senza ascensore, del fatto che lo stesso possa essere ritenuto libero all'atto di aggiudicazione della vendita, della sua legittimità urbanistica e catastale, si ritiene equo adottare come valore unitario (Vu), il valore pari a **825,00€/mq** praticamente pari al valore medio riportato da BorsinoImmobiliare per abitazioni civili in stabili con qualità inferiori alla media della zona, valore che risulta leggermente più basso del valore medio riscontrabile sul mercato, nonché alla media dei valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.



Il Valore unitario (Vu) di 850€/mq sopra determinato, verrà applicato alla Superficie Commerciale Vendibile (SCV) del Lotto Unico, calcolata in osservazione del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Si riporta di seguito il calcolo della determinazione della SCV in funzione delle Superfici Lorde (SL) calcolate sulla base dei rilievi geometrici eseguiti in occasione del 1° accesso ai beni pignorati.

<u>Civile Abitazione (Sub. 5)</u>	<u>Superfici Commerciali Vendibili</u>	
Vani Abitazione	SL = 101,20mq =>	SCV = 101,20 x 100% = 101,20mq
Logge/Veranda (Acc. Dir.)	SL = 3,00mq =>	SCV = 3,00 x 60% = 1,80mq
Balcone	SL = 11,98mq =>	SCV = 11,98 x 25% = 3,00mq
Totale Abitazione (Sub 5)	SCV	= 106,00 mq

<u>Magazzino Deposito (Sub. 2)</u>	<u>Superfici Commerciali Vendibili</u>	
Magazzini (Acc. H.> 2.40)	SL = 44,00mq =>	SCV = 44,00 x 35% = 15,40mq
Totale Magazzino	SL = 44,00mq =>	SCV = 15,40 mq

Sommando i valori parziali come sopra determinati, si ricava la superficie commerciale vendibile complessiva del lotto unico:

$$\text{SCV totale LOTTO UNICO} = 106,00 \text{ mq} + 15,40 \text{ mq} = 121,40 \text{ mq}$$

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

$$\text{VCL} = 121,40 \text{ mq} \times 825,00 \text{ €/mq} = 100.155,00 \text{ €}$$

Applicando al valore lordo ricavato, la decurtazione pari al 15% per inferiori garanzie civilistiche in sede di vendita giudiziaria, comprendendo in tale riduzione e nei successivi arrotondamenti, si ottiene:

$$100.155,00 \text{ €} \times -15\% = - 15.023,25 \text{ €}$$

$$100.155,00 \text{ €} - 15.023,25 \text{ €} = 85.131,75 \text{ €}$$

arrotondabile al

$$\text{Valore a Base di Vendita (arrotondato) del LOTTO UNICO} = 86.000,00 \text{ €}$$

(euro Ottantaseimila/00)



Concludendo, il Valore da porre a base di gara per la Vendita Giudiziaria del compendio pignorato riassumibile in:

“Lotto Unico in porzione di fabbricato residenziale ubicato in Via Trento n. 93 nel centro abitato della frazione di Pieve nel Comune di Sinalunga (SI), costituito da:

*-**Abitazione** di tipo civile posta al piano secondo senza ascensore, composta da ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, due camere matrimoniali ed un bagno con wc, oltre a 1 balcone e due piccole logge chiuse da veranda in alluminio e vetro, il tutto censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al Foglio 52, particella 84, sub. 5, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, sup. catastale totale 108,00mq e rendita catastale Euro 610,71;*

*-**Magazzino** composto da due vani, ubicato al piano terra dello stesso condominio e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 52 Particella 84 Sub. 2 Cat C/2 Classe 3 Consistenza 33 mq, rendita Euro 144,87*

Completano il lotto tutti i diritti su pertinenze e parti a comune ed in condominio tra cui in particolare l'area di resede del fabbricato individuato al Catasto Terreni al Foglio 52 Part. 84 ed il vano scale di accesso ai piani, anche se entrambe non individuati specificatamente con apposito subalterno al catasto fabbricati”,

risulta pari a :

Valore a Base di Vendita del LOTTO UNICO = 86.000,00 €
(euro Ottantaseimila/00)

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota: verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari; verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente; se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

- Tutte le unità immobiliari che compongono il compendio del Lotto Unico, risultano pignorati per l'intera quota essendo in proprietà per ½ ciascuno ai sig.ri



e eseguiti.

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

- Caso non ricorrente.

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

- Caso non ricorrente.

Con quanto sopra relazionato il sottoscritto Arch. Claudio Cencetti nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, ritiene di avere espletato in modo coscienzioso ed esaustivo l'incarico affidatogli.

Chianciano Terme, 28/08/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



FASCICOLI ALLEGATI ALLA PERIZIA

1. Atti del Procedimento

Atto di Pignoramento
Nota di Trascrizione del Pignoramento
Certificazione Notarile Sostitutiva

2. Documentazione Catastale

Visure Catastali storiche
Estratto di mappa
Planimetrie Catastali
Anteprima elenco Subalterni costituenti il fabbricato
Situazione ante soppressione Particelle 377 e 378

3. Atto di Provenienza

Copia ultimo Contratto di Acquisto

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

N.O. Prat. Ed. 78/55 del 27.12.1955
Permesso di Abitabilità n. 78/55 del 28.12.1957

5. Attestazione Certificata di Prestazione Energetica (A.P.E.)

A.P.E. Abitazione

6. Verbali, Sopralluoghi, Rilievi

Relazione di 1° Accesso
Certificati Anagrafici
Rilievi dei Beni Pignorati

7. Documentazione Fotografica

