

TRIBUNALE DI SIENA

ESECUZIONE IMMOBILIARE RUBRICATA N.R.G. 82/2021

GIUDICE DOTT. MENNELLA

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto Daniele Piccini Dottore Agronomo, iscritto presso l'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Siena al n.175, con studio in Via Cappelli 10, Montepulciano (SI), [REDACTED] [REDACTED] a seguito incarico del Giudice, redige la presente in risposta ai seguenti quesiti:

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;

Da quanto esaminato la documentazione agli atti è completa per l'identificazione del bene pignorato, del titolo di proprietà e delle trascrizioni presenti, mancano solo le planimetrie che, acquisite dal sottoscritto, sono allegare alla presente.

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;

Vedasi allegati

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;

Risultano iscritte le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

a) Ipoteca



b) Verbale di pignoramento immobili



[REDACTED]

c) Verbale di pignoramento [REDACTED]

[REDACTED]

Vincoli artistici-architettonici non risultano presenti a seguito consultazione all'Ufficio Urbanistico competente.

Esistono vincoli condominiali dei beni tenuto presente che i beni pignorati fanno parte di un condominio pertanto sono definiti millesimi e, come in seguito specificato, relative spese comuni.

Altresì non sono emersi altri vincoli citati nel quesito ed ovviamente essendo il pignorato una società non sono possibili vincoli derivanti da normativa civilistica 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;

Il compendio, costituito da due appartamenti e due box auto che in breve

hanno le seguenti caratteristiche e relativi debiti nei confronti del condominio

comunicatomi dall'amministratore:

		consuntivo 2021/22	consuntivo 2022/23	preventivo 2023/24
APPART A	mill.63,25	€ 292,72	325,94	454,56
APPART B	mill.63,40	€ 944,16	760,98	926,24
2 BOX	mill.9,45	€ 68,68	85,62	105,90

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.

Da quanto risultante dagli archivi regionali non risultano presenti usi civici ed altresì nulla mi è stato comunicato in merito dagli Organi Comunali.

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;

Per le cancellazioni in carico alla procedura su riepiloga quanto già elencato nel precedente quesito sulle iscrizioni e pignoramenti attualmente presenti:





In merito a questa procedura si segnala la presenza di irregolarità urbanistiche del compendio che non rilevano interesse penale, che non saranno a carico della procedura, ma che qui si indicano per completezza di risposta in sintesi.

Appartamento A (rif. sub.32)– risulta presentata presso l’Ufficio Tecnico la “fine lavori” ma altresì gli impianti devo essere terminati (sono presenti le tracce ed il passaggio dei fili per l’impianto elettrico, mentre per quello termico-sanitario devo essere completati i servizi ed i collegamenti oltre alla messa in opera della caldaia per l’ACS), mentre risultano conformi la suddivisione degli spazi e le aperture.

Appartamento B (rif. sub.42)– similmente al precedente c’è la dichiarazione di fine lavori, ma in questo caso l’appartamento suddiviso in due piani è nello stato reale suddiviso in due unità abitative, una per piano con accesso indipendente. Per soddisfare la progettazione approvata dovranno essere riuniti i due piani con la costruzione della scala interna in progetto ma non realizzata (attualmente il solaio di collegamento presenta l’apertura in corrispondenza della relativa scala interna), nonché dovranno essere riverificati tutti gli impianti per la regolarità con la normativa vigente.

I costi relativi alle operazioni di regolarizzazione delle incongruenze edilizie saranno computati all’interno della valutazione degli immobili.

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.).

Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

Trattasi di due unità abitative e due box interrati posti in un condominio in Sinalunga Via Enzo Ferrari. Una unità abitativa (su due piani piano primo e secondo) come sopra identificata come A (rif. sub.32) al civico 26 è con accesso indipendente e resede esclusiva al piano terra (piccolo giardino in prato), contigua al palazzo di cui fa parte il secondo appartamento sopra indicato come B (rif. sub. 42) posto al piano terzo e (ultimo piano) quarto al civico 28. I box interrati sono posizionati sotto il palazzo sopracitato con

l'accesso che avviene, tramite cancello automatico in metallo, dalla strada Enzo Ferrari proprio in prossimità dell'appartamento A. In uso al palazzo e quindi all'appartamento indicato con B un ascensore che permette l'accesso dal piano interrato-box all'ultimo quarto piano.

Il tutto identificato catastalmente al Comune di Sinalunga Foglio 64 particelle:



La costruzione è stata edificata nel 2007 derivante dalla concessione edilizia [redacted] a cui sono seguite alcuni varianti [redacted]

L'appartamento B (sub.42) risulta con certificato di abitabilità del 2007 con [redacted] e fine lavori [redacted] 2007 altresì come detto in precedenza è suddiviso in due unità abitative e manca la scala di collegamento fra i due piani, che è

stata oggetto di Cila [REDACTED]), che comprendeva la trasformazione di un locale interno da lavanderia a bagno, la modifica della pianta dei gradini della scala interna da triangolari a sezione quadrata.

La costruzione sia del palazzo (di cui l'appartamento B) che la porzione in cui è presente l'appartamento A (e relativi box interrati), risulta in buone condizioni statiche, con struttura in c.a. e tamponatura in muratura, tetto in coppi, lattonerie in rame, finestre in legno con vetri termici ed avvolgibili in plastica con materiali e finiture di medio pregio. La manutenzione esterna è in generale in medie condizioni, ma che sono condizionate negativamente nella parte dell'appartamento A, da infiltrazioni evidenti fra le scale, che fanno accedere dal resede esclusivo all'abitazione, e la parete che si unisce al piano interrato che porta ai box auto.

La zona di questi immobili in Sinalunga è di facile accesso e posteggio con ampia zona verde, vicina ai servizi, dagli uffici postali (poche centinaia di metri) ed a pochissimi minuti di macchina da negozi/supermercati/uffici e dal centro commerciale I Gelsi (a piedi circa 15 minuti) ed alla stazione ferroviaria (circa 500 metri meno di 10 minuti a piedi), nonché agli svincoli per la superstrada Siena-Bettolle (meno di 2 chilometri, circa 3 minuti in macchina).

L'appartamento A (sub.32) come detto è costituito da una unità abitativa su due piani accessibile da Via Enzo Ferrari al civico 26 da una piccola resede esclusiva destinata a prato, da cui si arriva a delle scale esterne che portano a sua volta al piano primo, che dal portone in legno blindato si accede all'abitazione costituita da zona soggiorno pranzo con angolo cottura, camera

bagno e ripostiglio (altezza locali circa 2,70 m), dalla stessa zona soggiorno tramite scale interne si accede al piano secondo composto da una mansarda con altezze da minimo circa 1,70 m a massimo circa 2,65 m. Sono presenti due balconi al piano primo di cui uno con due accessi rispettivamente dalla zona soggiorno e zona cottura che vista nella zona posteriore del palazzo sulla campagna circostante ed uno piccolo dalla camera con vista sul fronte strada (Via Enzo Ferrari).

La pavimentazione è in ceramica di medio pregio e l'impiantistica deve essere terminata tanto quello elettrica (devono ancora essere fissate e controllate le prese elettriche) ed ancora terminata l'impiantistica sanitaria e la messa in opera della caldaia con tutte le verifiche del caso, oltre che ovviamente terminare le operazioni di finitura e verifica impianti.

La superficie calpestabile è circa 51 m² piano primo (oltre circa 8 m² balcone cucina e circa 2 m² quelli balcone camera) e circa 51 m² piano secondo, mentre quella complessiva commerciale 142 m².

I confini sono parti comuni condominiali, Via Enzo Ferrari, 


Si sottolinea che l'accesso a questo appartamento ha una criticità nelle scale esterne, in quanto queste ultime presentano i segni di infiltrazione delle acque meteoriche che passando sotto gli stessi scalini danneggiano la parte di parete comune condominiale posta immediatamente sotto, ovvero nella zona antistante i garages che è condominiale. Tale problema, che è di competenza evidente di questo appartamento, dovrà essere risolto con un importo stimato in manodopera e materiali di circa 1.500,00 €, con ripristino e sistemazione

sia dell'impermeabilizzazione della scala che la tinteggiatura della parte condominiale della parete della zona box.

L'appartamento B (sub. 42) è accessibile dal portone comune del condominio del palazzo al civico 28 al piano terra, poi dal corridoio condominiale salendo di piano o tramite scale o tramite ascensore. Come già accennato gli accessi sono due sia al piano terzo che al piano quarto con due porte blindate. Dalla porta blindata del piano terzo si accede ad una zona cucina-pranzo/soggiorno, una camera ed un bagno (altezza dei locali 2,70 m). Dalla porta di accesso del piano quarto (sottotetto) si accede ad una analoga zona soggiorno (con una parte del pavimento non murata in corrispondenza della scala a chiocciola di collegamento dei due piani in progetto approvata, e qui considerata come detrazione al valore immobiliare pari al costo di messa in opera e relative finiture solaio/pavimento per una somma stimata in 2.500,00€), una camera ed un volume lavanderia con altezza da un minimo di circa 1,82 m a circa 2,65 m. Sono presenti due terrazzi uno al piano quarto ed uno più grande al piano terzo con accesso dalle suddette zone soggiorno con vista sulla Via Enzo Ferrari. Le finiture interne sono di medio pregio con pavimentazione in ceramica e condizioni generali di normale manutenzione con gli impianti elettrici e termici (una caldaia per piano) che risultano apparentemente divisi, cosa che ovviamente per regolarità urbanistica dovrà essere resa univoca con opportuna sanatoria ed opere.

Superficie calpestabile circa 49 m² piano terzo pari al quarto (a cui sommare circa 10 m² balcone piano terzo e circa 7 m² balcone piano quarto), con una superficie commerciale complessiva 126 m². I confini sono parti

condominiali [REDACTED] s.s.a.

I servizi di approvvigionamento elettrico, di acqua e di fognatura delle unità abitative qui descritte usufruiscono degli allacci pubblici visto che la zona è perfettamente urbanizzata.

Gli affacci di entrambi gli appartamenti sono sul lato nord sull'ampio posteggio e zona verde di Via Ferrari mentre sul lato sud è sulla campagna circostante.

Riprendendo quanto già descritto sopra fanno parte del compendio pignorati due box indicati similmente ai precedenti beni con stesso foglio catastale particella e differente sub (rispettivamente sub.11 e sub.12), posti interrati sottostanti l'appartamento A. Questi box fanno parte della serie di garage e spazi comuni dello stesso condomino di Via Ferrari 26/28, con accesso carrabile proprio su detta via, ed accesso delimitato da un cancello in metallo. E' presente un accesso ai locali interrati/garages anche tramite ascensore dal palazzo al civico 28 (di cui l'appart.B).

Il sub.11 è un garage con basculante in metallo e pavimento in ceramica, mentre il sub.12 è allo stato *grezzo* e mancante di basculante. Entrambi con altezza di circa 2,20 metri ed entrambi con larghezza interna di circa 3,40 e lunghezza di circa 5,30 metri.

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;

Nulla da segnalare se non che come sopra esposto le identificazioni catastali sono per l'appartamento indicato come B non coerenti con lo stato di fatto, ma altresì tale difformità dovrà essere sanata con opportune pratiche amministrative ed opere murarie coerenti con le autorizzazioni comunali (e planimetrie catastali attuali).

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.

Nulla da segnalare.

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

Il compendio è conformemente a quanto previsto dalla normativa urbanistica: abitazioni e box auto.

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.

Come già sopraesposto sono stati rilevate irregolarità edilizie non conformi con quanto autorizzato, per l’appartamento A devono essere terminati i lavori d’impianto quanto invece risulta presentata la fine lavori mentre l’appartamento B (3° e 4° piano) è diviso in due appartamenti e deve essere riportato ad unica unità abitativa, comunicandola all’amministrazione

comunale e definendo le opere da terminare come la costruzione della scala a chiocciola interna di collegamento (già in precedenza autorizzata).

Per quanto riguarda le spese di sanatoria si ritiene corretto indicare per l'appartamento A (sub32) una cifra indicativa di 2.000,00€ mentre per l'appartamento B (sub.42) una cifra indicativa di 5.000,00 €.

Tali irregolarità non appaiono di rilevanza penale.

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;

I beni risultano liberi.

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;

Essendo il debitore società nulla da replicare al quesito.

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

Essendo il debitore società nulla da replicare al quesito.

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

Come evidenziato i due appartamenti hanno caratteristiche che da una parte è assente qualsiasi tipo di impianto termico (sub. 32 indicato come appartamento A) e dall'altra (appartamento B ovvero sub.42) gli impianti sono duplicati (elettrico/idrosanitario) e devono essere "ricalibrati" per quello che in origine era un unico appartamento attualmente suddiviso in due unità abitative. Escluso l'Ape ovviamente per i due box.

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.);

E' palese che per opportunità economica e di investimento il compendio pignorato è comodamente divisibile in due entità di pari descrizione: un appartamento e relativo box; pertanto si propone due lotti per due possibili oggetti di investimento, indipendenti l'uno dall'altro.

Lotto 1 [redacted] (appart.A) con graffata [redacted] (resede esclusivo) e box [redacted].

Lotto 2 ([redacted] (appart.B) e box [redacted].

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;

La valutazione del compendio pignorato considera l'attuale stato di stagnazione dei prezzi nella zona interessata (vedasi ultimo rapporto immobiliare della Provincia di Siena dell'Agenzia delle Entrate primo semestre 2024), lo stato manutentivo e le eventuali opere di sanatoria e completamento, che diminuiscono il valore degli immobili, nonché gli altri elementi intrinseci ed estrinseci qui descritti.

Risulta impossibile avere dell'Agenzia delle Entrate dei prezzi di beni confrontabili nel breve periodo, proprio per il numero esiguo di scambi avvenuti ultimamente, è pertanto si utilizzeranno i dati OMI ultimamente disponibili e le offerte (sui principali portali come casa.it, immobiliare.it, idealista.it) per beni simili in zona opportunamente ridotti (per maggiori costi di vendita dalla consulenza delle agenzie immobiliari) che comunque evidenziano un quadro di valori coerenti fra loro.

La metodologia estimativa scelta è quella per valori tipici sulla base del valore unitario del metro quadrato commerciale, a cui andranno moltiplicati coefficienti per gli elementi che deviano, in maggiorazione o riduzione, rispetto a quella che viene considerata la normalità dell'immobile considerato in zona e per il mercato di riferimento.

Il valore indicato per il residenziale di questo tipo per l'OMI si aggira sugli 800,00€/m² coerente con quanto, opportunamente ridotto per consuetudine del 20%, viene offerto ai circa 1.000,00€/m² dalle agenzie immobiliari per beni simili in zona.

Per l'appartamento A ed il garage relativo deve considerarsi lo stato di finitura non completa, che viene evidenziato con un coefficiente di riduzione del valore, ma viene considerato che ha un accesso esclusivo e maggior indipendenza.

L'appartamento B ha condizioni di manutenzione considerabili nella norma, quindi nessuna riduzione per le necessarie finiture, un maggior visibile panorama (ultimi due piani del palazzo), ma occorre considerare la necessità di unire gli impianti dei due piani e verificarli.

Pertanto il calcolo del più probabile valore di mercato alla data odierna avverrà moltiplicando il valore al metro quadrato commerciale dell'appartamento per la superficie commerciale a sua volta moltiplicato per i coefficienti indicati come segue.

Cm = coefficiente manutenzione per termine lavori impiantistica

Cs = coefficiente spese sistemazione e verifica impianti

Ci= coefficiente valore indipendenza accesso

Cv = coefficiente vista

Al totale di questi valori per lotto (inteso sempre come appartamento più box) deve essere tolto la somma dei costi di sanatoria e quelli delle opere murarie (sistemazione scale per l'app. A indicata in 1.500,00€ e la costruzione della scala interna – stimata sulla base delle offerte commerciali visibili su internet oltre la necessaria manodopera in 2.500,00 €).

Tali valori finali poi devono essere ancora diminuiti di una percentuale valutata pari al 15% perché procedura esecutiva (mancanza di garanzia dei vizi occulti).

Il tutto come sintetizzato e calcolato nella seguente tabella riassuntiva.

L	elementi	s.c. m2	val.€/m2	Cm	Cs	Ci	Cv	Totali parz.	costi san.	spese o.m.	Totali finali	rid. 15%
1	app.A+box	142	800,00 €	0,85	0,90	1,05	1,00	91.249,20 €	2.000,00 €	1.500,00 €	87.749,20 €	87.749,05 €
2	app.B+box	126	800,00 €	1,00	0,95	1,00	1,05	100.548,00 €	5.000,00 €	2.500,00 €	93.048,00 €	93.047,85 €
											TOT.Gen.	180.796,90 €

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

Nulla da segnalare il pignoramento interessa l'intera quota di proprietà.

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

Nulla da segnalare.

Conclusioni

Il compendio è costituito da due appartamenti (uno al piano 3° e 4° di un palazzo ed uno al piano primo con accesso indipendente dal piano terra) e due garage interrati, tutti facenti parte di un condominio in Sinalunga in Via Enzo Ferrari ai civici 26/28, qui proposti e suddivisi in due lotti:

LOTTO 1 – appartamento al piano primo con accesso indipendente dal piano terra e garage interrato, entrambi con necessità di ultimazione lavori e verifica impianti, identificati catastalmente come segue:



Valore 87.749,05 € ovvero in c.t. 88.000,00 € (Euroottantomila/00).

LOTTO 2 – appartamento in condominio piano 3° e 4° con accesso da portone condominiale e garage piano interrato, accessibili tramite ascensore

condominiale, il tutto identificato catastalmente come segue:



Valore 93.047,85 € ovvero in c.t. 93.000,00 (EuroNovantatremila/00).

Allegati

1 - Visure catastali

2- planimetrie catastali

3- estratto archivio comunale pratiche edilizie controllate presso gli Uffici
Comunali per la regolarità edilizia

4- foto compendio

Ringraziando la SVI per la fiducia concessami si inviano Distinti Saluti.

Lì Montepulciano 25/08/2024

IL CTU

Dott. Daniele Piccini

(firmato elettronicamente)