

RELAZIONE PERITALE PRIVA DI DATI SENSIBILI

In adempimento al mandato ricevuto, la sottoscritta:

- ha esaminato la documentazione presente nel fascicolo telematico della procedura;
- ha eseguito accertamenti presso gli enti pubblici;
- ha effettuato una primo sopraluogo parziale (abitazione) in data 9 Aprile 2024 alle ore 14,30 con il Dottor Augusto Marcasciano dell'IVG di Siena;
- ha effettuato un secondo sopraluogo (garage) in data 19 Aprile 2024 alle ore 14,30 con il Dottor Augusto Marcasciano dell'IVG di Siena (allegato 1); - ha inviato la bozza di stima alle parti in data 09.08.2024
- ha ricevuto delle osservazioni da parte dell'Avv. Roberto Scalabrini per la parte eseguita (allegato 18)
- ha risposto all'osservazione
- ha corretto la relazione di stima a causa di errore materiale commesso dalla sottoscritta sulla superficie commerciale del bene oggetto di stima che incide sul valore di vendita dell'immobile e la rinvia completa di allegati, da sostituire alla precedente relazione peritale.

- 1) ***Verificare 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.

Per i beni pignorati nel fascicolo telematico è presente la certificazione notarile redatta in data 15 Novembre 2023 dal Notaio Dottoressa Giulia Messina Vitrano in Corleone (Pa). È stato provveduto a reperire presso l'Agenzia del Territorio la documentazione catastale inerente gli immobili pignorati, che sono correttamente identificati.

I beni oggetto di pignoramento sono così individuati al Catasto fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa:

Civile abitazione posta in Via Palestro 20, interno 15, piano 4°, 53034 Colle di Val d'Elsa (SI).

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
34	291	34	A/2	3	Vani 5	€ 568,10

Garage, Via Palestro 20, pianoterra, 53034 Colle di Val d'Elsa (SI).

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
34	291	6	C/6	8	13 mq	€ 64,45

Risultano comuni alcune aree e locali condominiale, secondo le relative quote di possesso; per mancanza di elaborato planimetrico del fabbricato non sono individuabili con subalterni ma consistono, secondo quanto rappresentato nella planimetria dell'appartamento e riferito dall'Amministratore condominiale, nel resede comune intorno al fabbricato, nell'ingresso e nelle scale interne condominiali, nel vano e stanza ascensore (6° piano) e in quattro piccoli locali a piano terra usati segnati come centrale termica, centrale idrica, locale autoclave.

I beni eseguiti risultano così intestati:

- XXXXXXXX, XXXXXXXX, (cf: XXXXXXXX) per diritto di proprietà di un 1/2 in regime di separazione dei beni;
- XXXXXXXX, XXXXXXXX, (cf: XXXXXXXX) per diritto di proprietà di un 1/2 in regime di separazione dei beni.

Nell'atto di pignoramento immobiliare i beni oggetto del provvedimento sono correttamente identificati: Comune di Colle di Val d'Elsa (SI), Foglio 34, particella 291 subalterno 34 e subalterno 6.

I beni pignorati costituiscono 46,321 millesimi di proprietà generale del condominio "La Cantina Via Palestro n.20" (41,565 per l'abitazione e 4,756 per il garage).

Le planimetrie catastali del bene pignorato sono state trasmesse via mail al custode giudiziario in data 02/02/2024.

Per la verifica della continuità delle iscrizioni, risalendo alla prima trascrizione ultraventennale, si fa riferimento alla certificazione notarile redatta in data 15 Novembre 2023 dal Notaio Dottoressa Giulia Messina Vitrano in Corleone (Pa), nonché all'ispezione ipotecaria ordinaria per immobile aggiornata al 2 Maggio 2024 (allegato 2). I Signori XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX hanno acquistato i beni pignorati in data 24 Novembre 2009 da XXXXXXXX (cf: XXXXXXXX) con atto di compravendita a rogito del Notaio Roberto Ceni di Siena, repertorio n.31.262/17.976, trascritto all'Agenzia del Territorio di Siena il 25 Novembre 2009 ai numeri 11.671/6871.

XXXXXXXX ha acquistato gli immobili in data 8 Marzo 1972 dalla società XXXXXXXX con sede a XXXXXXXX con atto di compravendita a rogito del Notaio Giovacchino Sabatini di Colle di Val d'Elsa, repertorio n.25.559/3.457, trascritto in data 13 Marzo 1972 reggere.1561 reg.part. 980.

Nella certificazione del Notaio Messina Vitrano erroneamente si fa riferimento all'area condominiale anziché all'appartamento e al garage in oggetto, ferme restando le corrette indicazioni di riferimento dell'atto di compravendita e della sua registrazione.

- 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;***

Non si rilevano carenze nella documentazione presentata.

Si allega documentazione catastale (allegato 3), planimetrie dell'ultimo progetto approvato (allegato 4) e copia integrale del titolo di provenienza ai debitori dell'immobile pignorato (allegato 5).

- 3) ***Rediga l'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 contatti 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 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;***

Per la verifica della continuità delle iscrizioni, risalendo alla prima trascrizione ultraventennale, si fa riferimento alla certificazione notarile redatta in data 15 Novembre 2023 dal Notaio Dottoressa Giulia Messina Vitrano in Corleone (Pa), nonché all'ispezione ipotecaria ordinaria per immobile aggiornata al 2 Maggio 2024 (allegato 2).

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione del 25/11/2009 ai nn. 11672/2589 dell'ipoteca volontaria a garanzia del di mutuo fondiario del 24/11/2009 del notaio Dottor Roberto Ceni di Siena ai nn.

31263/17977 a favore di XXXXXXXX (cf: XXXXXXXX), con sede in XXXXXXXX per un capitale di € XXXXXXXX (euro XXXXXXXX) ed ipoteca di € XXXXXXXX (euro XXXXXXXX).

- pignoramento immobiliare ai nn.10950/7669 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 15/11/2023, a favore di XXXXXXXX (cf: XXXXXXXX), con sede in XXXXXXXX, contro i Signori XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (cf: XXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXX (cf: XXXXXXXX).

L'immobile non ricade in area sottoposta a Vincolo Paesaggistico, non è vincolato ai sensi dell'art.10 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, non ricade in area a vincolo idrogeologico e non è soggetto a convenzione o assegnazione.

- 4) ***Riferisca se l'immobile è parte di 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;***

I beni pignorati costituiscono 46,321 millesimi di proprietà generale del Condominio La Cantina Via Palestro n.20 (cf: 82001930526), formalmente costituito. Le spese condominiali medie annue ammontano a circa € 1.450,00.

L'Amministratore di condominio (Geom. Alessandro Lusini) ha riferito l'esistenza delle seguenti quote condominiali ordinarie residue non saldate alla data del 14 Giugno 2024 che potrebbero ricadere sull'acquirente: n.2 rate di € 238,56 ciascuna, per un totale di € 477,12. L'Amministratore di condominio indica che non sono state deliberate spese straordinarie (allegato 6).

- 5) ***Rilevi l'esistenza dei 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 è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici né gravami da censi o livello.

- 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 dall'ex coniuge dell'esecutato che si occupa dell'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;**

Le formalità vincoli e oneri che dovranno essere cancellati e che non risulteranno opponibili all'acquirente, con i relativi costi di cancellazione sono i seguenti:

- ipoteca volontaria nn. 11672/2589 iscritta all'Agenzia del Territorio di Siena il 25/11/2009, a favore XXXXXXXX (cf: XXXXXXXX), con sede in XXXXXXXX contro i Signori XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (cf: XXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXX (cf: XXXXXXXX) per un capitale di € XXXXXXXX (euro XXXXXXXX) ed ipoteca di € XXXXXXXX (euro XXXXXXXX). Il costo di cancellazione è dato dalla sola taxa ipotecaria di €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347;

- pignoramento immobiliare ai nn. 10950/7669 presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 15/11/2023, a favore di XXXXXXXX (cf: XXXXXXXX) contro i Signori XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (cf: XXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXX (cf: XXXXXXXX). Il costo di cancellazione è di € 294,00 di cui €200,00 per l'imposta ipotecaria(art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990), € 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972), € 35,00 per la taxa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

- 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 l'art.560, §6 c.p.c.;**

Il compendio pignorato comprende un appartamento posto al quarto piano e un box-auto posto al piano terreno del condominio di Via Palestro 20 a Colle Val d'Elsa.

Tali beni si trovano all'interno di un fabbricato di una lottizzazione realizzata da oltre 50 anni a "Colle bassa", composta da tre edifici pluripiano ad uso residenziale.

L'esatto indirizzo dell'appartamento è Colle di Val d'Elsa, ViaPalestro 20, quarto piano, interno 15; il box-auto, posto al piano terreno, ha accesso indipendente sul retro dell'edificio stesso.

Non è possibile determinare le proprietà confinanti delle due unità immobiliari. Per l'edificio, infatti, non è mai stato redatto l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni da cui poter individuare catastalmente le unità immobiliari confinanti e risalire così alle relative proprietà. L'appartamento (F.34, p.291, sub.34) è posto nella porzione Ovest del quarto piano, confina con il corpo scala condominiale, e, per quanto riferito da XXXXXXXX e riportato nel contratto di acquisto da XXXXXXXX, con proprietà Franceschini, salvo se altri. Il box-auto (F.34, p.291, sub.6) confina con ulteriori due proprietà private, non individuate, ed il resede condominiale.

Gli immobili eseguiti si trovano in una zona semi-centrale della città di Colle Val d'Elsa, dotata di servizi, negozi, attività lavorative, non lontana da uffici pubblici, scuole, ospedale, piscina, supermercato. La zona è facilmente raggiungibile con gli automezzi privati e anche con i mezzi del trasporto pubblico locale.

L'edificio cui i beni oggetto di pignoramento appartengono si sviluppa su sei livelli, tutti fuori terra. Il piano terra è prevalentemente occupato da box auto; vi sono poi alcuni locali condominiali (centrale termica, centrale idrica, locale per autoclave e per contatori) oltre all'ingresso per le scale e per l'ascensore che portano ai piani superiori, in cui si trovano quattro appartamenti per piano.

La struttura portante è intelaiata a travi in spessore e pilastri in calcestruzzo armato, i solai in travetti con fondello in laterizio e pignatte. Balconi ed aggetti sono realizzati con solette in calcestruzzo armato. Le coperture sono costituite da tetti a padiglione con manto di copertura tradizionale. Le facciate sono rivestite in muratura di bozze di pietra al piano terra e da laterizio facciavista ai piani superiori. In corrispondenza dei balconi le facciate sono intonacate. Le finestre sono in legno con doppi vetri, protette da avvolgibili in PVC. Il resede è costituito da un piazzale asfaltato di circa 1130 mq che circonda l'edificio e da una porzione di pendice di collina a bosco di circa 430 mq.

L'appartamento pignorato si trova nella porzione Ovest del quarto piano ed ha pianta di forma rettangolare, libero su tre lati, con finestre e balconi che si aprono o a Sud-Ovest, verso la collina, o a Nord-Ovest. Il box auto è posto al piano terra, anch'esso allo spigolo Ovest del fabbricato, con ingresso a Sud-Ovest.

L'appartamento è raggiungibile tramite l'ingresso condominiale al piano terreno o attraverso l'ampia scala condominiale o mediante l'ascensore, collocato nella parte centrale del fabbricato. Le scale condominiali hanno ampi ripiani, illuminati da due finestre; come le scale, sono rivestiti in travertino, con ringhiere in metallo e corrimano in legno.

Si accede all'appartamento (interno 15), che si sviluppa su un unico livello, tramite un portoncino tamburato in legno chiaro in un ampio ingresso su cui si aprono soggiorno, cucina e porta del disimpegno per la zona notte. Sia dalla cucina che dal soggiorno si accede al balcone posto sul retro dell'edificio e coperto dal corrispondente balcone del piano superiore. La zona notte è composta da un disimpegno, da un ripostiglio, da due camere grandi, di cui una dotata di un secondo balcone. Tutti i locali sono ben illuminati ed aerati.

Il pavimento dei locali è in laminato tipo parquet, sia nella zona giorno che nella zona notte; le camere, la sala, la cucina, ingresso e disimpegno hanno soffitto decorati da cornici in stucco; alcune pareti della cucina sono rivestite da mattonelle fino a 1,60 di altezza. Le terrazze hanno pavimento in mattonelle di klinker e ringhiera in ferro verniciato; nella terrazza sul retro, presso la porta della cucina, è presente un fontino. Il

bagno ha sia pavimento che rivestimento in pietra ed è dotato di vasca idromassaggio (non funzionante), bidet, wc, lavabo; nel ripostiglio invece trovano posto una lavatrice e deposito dell'acqua. Nel soffitto del bagno sono evidenti tracce di muffa, forse dovute a fenomeni di condensa e, a causa di vecchie perdite di acqua dal piano superiore, manca una porzione di intonaco, che lascia vedere la struttura del solaio soprastante.

L'altezza interna dei locali è ovunque di circa 2,85 m.

Le finestre sono tutte in legno con doppio vetro, anche se di esiguo spessore, e dotate di avvolgibili in PVC.

Il sistema di riscaldamento è centralizzato, mentre per la sola produzione di acqua calda sanitaria è presente una piccola caldaia murale a gas metano posta nel balcone presso la cucina. I radiatori sono di tipo a piastra.

Il box-auto (sub.6) si trova al piano terreno sul retro dell'edificio ed è facilmente raggiungibile a raso ma soltanto dal resede esterno (non esiste un collegamento pedonale interno con l'ingresso condominiale). Il locale è di forma rettangolare, misura circa 2,75x4,90 m e vi può trovare posto soltanto un'auto di piccole dimensioni, dato anche che l'ingresso è largo soltanto 2 metri. L'altezza è di 2,50 m ed è dotato di impianto elettrico, punto acqua e scarico. Il locale è chiuso da una saracinesca in lamiera. Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti ed il soffitto dipinti a tempera. Il box auto ha superficie netta di mq 13,45 e, nella parte terminale, è stato realizzato con profilati in ferro e tavolato in legno un ripiano portaoggetti profondo circa un metro e mezzo.

Le superfici nette dei vani sono le seguenti:

ingresso	mq	9,65
soggiorno	mq	18,20
cucina	mq	14,05
disimpegno	mq	5,25
ripostiglio	mq	1,85
camera 1	mq	15,45
camera 2	mq	15,90
bagno	mq	5,20
TOTALE	mq	85,55
balcone cucina-soggiorno	mq	7,90
balcone camera 1	mq	3,60
box-auto	mq	13,45

La superficie commerciale dell'appartamento con cantine, resede, del box auto e posto auto esterno (così come definita nel febbraio 2014 dalla consulta interassociativa della Provincia di Siena) risulta la seguente:

descrizione	mq	incidenza	superficie commerciale
appartamento: superficie netta, murature interne ed esterne e 50% dei muri in comunione dell'appartamento	mq 101,35	100%	mq 110,35

balconi: accessori comunicanti con i vani principali	mq	11,50	35%	mq	4,05
box-auto: superficie netta, murature interne ed esterne e 50% dei muri in comunione dell'appartamento	mq	16,30	50%	mq	8,15
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:				mq	113,55

L'abitazione non è occupata dagli esecutati, mentre il box-auto è a loro disposizione. L'abitazione infatti è oggetto di contratto opponibile di affitto, regolarmente registrato. Mentre non si evidenziano problemi strutturali, le condizioni di manutenzione delle varie porzioni che compongono i beni pignorati risultano differenti. L'abitazione è in buone condizioni di manutenzione, ad eccezione del bagno in cui, a causa di riferiti pregressi problemi di percolazione di acqua dai piani superiori ormai risolte, dal soffitto è caduta una porzione di intonaco. Nel bagno e, in misura minore in alcuni altri locali, vi sono muffe dovute probabilmente a condensa nelle parti più fredde di pareti e soffitti. Le finestre e le portefinestra con i cassonetti degli avvolgibili necessitano di lavori di manutenzione straordinaria. Il box-auto si mostra in sufficienti condizioni 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 ma 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;

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile:

- Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa, F.34, p.291, sub.34 (abitazione);
- Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa, F.34, p.291, sub.6 (box auto).

- 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;**

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi. Si rileva esclusivamente, risalendo le planimetrie al 1972, una rappresentazione grafica approssimativa che comunque non comporta variazioni di consistenza o di rendita catastale.

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

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Colle di Val d'Elsa è il Regolamento Urbanistico ed è stato appena adottato il nuovo Piano Operativo (con D.C.C n. 27 del 23.04.2024); pertanto al momento, in attesa dell'approvazione finale del Piano Operativo, gli interventi devono essere conformi ad entrambi gli strumenti urbanistici.

Nel vigente Regolamento Urbanistico il fabbricato cui appartengono i beni pignorati è così identificato:

subsistema/ambito A1: aree a prevalente destinazione d'uso residenziale e di servizio, in cui, oltre la residenza sono consentite piccole attività di vendita, attività direzionali ed attività di servizio alla persona.

zona territoriale omogenea B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A:

tipo di intervento: rq2: ristrutturazione edilizia

Nel Piano Operativo adottato il fabbricato cui appartengono i beni pignorati è così identificato:

tessuto U4: insediamenti urbani generalmente di formazione recente caratterizzati da commistione di più funzioni, con quella residenziale prevalente, con significativa presenza di attrezzature e strutture pubbliche e/o di interesse collettivo.

zona territoriale omogenea B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A:

t4: ristrutturazione edilizia pesante che possono portare ad un organismo completamente diverso dall'esistente.

Si tratta comunque di insediamento residenziale consolidato in cui è possibile intervenire mediante opere che comportino fino alla completa ristrutturazione (allegato 7).

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, §6 della l. 28 febbraio 1985, n.47 e dell'art. 46, §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 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;

Il fabbricato, di cui fanno parte i cespiti oggetto del presente pignoramento, è stato realizzato in base alla licenza edilizia n.80 del 1968 rilasciata dal Comune di Colle di Val d'Elsa alla Cellera Gino & C. S.n.c. per il lotto 3° Via Palestro, costruzione di un

fabbricato ad uso di civile abitazione per 20 abitazioni (domanda per permesso di costruzione prot.6496 del 28.08.1968); fu richiesta una variante in data 03.02.1971 (prot. 1124) approvata il 22.02.1971 (allegato 8). Nei progetti non è rappresentato esplicitamente l'appartamento ma è riportata la "pianta del piano tipo" in cui si rilevano piccole differenze rispetto all'appartamento pignorato (forma del bagno, posizione della porta di cucina).

In data 30 Dicembre 1971, è stata rilasciato dal Comune di Colle di Val d'Elsa il permesso di abitabilità (allegato 9).

Nel 1984 XXXXXXXX ottenne l'autorizzazione edilizia n.34 del 07.04.1984 per interventi di manutenzione straordinaria che riguardarono i pavimenti, rivestimenti, i sanitari ed opere di finitura. Nel progetto fu prodotto come disegno la planimetria catastale, la cui consistenza e dimensione, per quanto di rappresentazione grafica un po' approssimativa, risulta conforme allo stato dei luoghi (allegato 4).

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; ove il bene è 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 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 esercitato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dell'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, verranno 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;

L'appartamento (sub.34), sia alla data del pignoramento l'immobile che ad oggi risulta occupato da terzi in base a contratto locazione dal 01.01.2021 al 31.12.2024; è stato optato per il regime della "cedolare secca" ed il contratto è rinnovabile per quattro anni salvo disdetta da comunicarsi da parte dei locatori almeno sei mesi prima della scadenza; il contratto è stato registrato in data 08/06/2022 all'Agenzia delle Entrate di Siena al N. 3354 serie 3T con un canone di affitto mensile di €500,00 (oltre l'anticipo rateizzato mensile di € 80,00 per spese condominiali) (allegato 10).

Hanno la loro residenza il conduttore, XXXXXXXX (cf: XXXXXXXX) e la sua famiglia composta da XXXXXXXX e da XXXXXXXX (allegato 11).

Essendo antecedente alla data di pignoramento (15 Novembre 2023), il contratto di affitto è opponibile alla procedura.

Il box-auto invece non è oggetto di contratto di affitto e risulta nella disponibilità degli esecutati.

Per determinare il giusto canone di locazione e la congruità del canone di affitto corrisposto per l'abitazione, si fa riferimento alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Colle di Val d'Elsa, relativamente ai canoni di affitto di abitazioni di tipo civile dei luoghi centrali di Colle "Bassa" (zona B2) dà una forbice di valori per canone unitario mensile oscillante tra 3,90 e 5,70 euro. Tenuto conto della dimensione dell'appartamento, della funzionalità, dello stato di manutenzione e di altre condizioni che possono influire sul valore di locazione, si stima che per i locali in oggetto la quotazione media unitaria sia prudenzialmente valutabile in 4,80 €/mq al mese.

Essendo la superficie commerciale dell'appartamento con balconi di 105,40 mq, il più probabile canone mensile risulta quindi il seguente: € 4,80 x 105,40 mq = € 505,92.

Si stima il giusto prezzo del canone mensile, arrotondato per eccesso, in € 506,00 (euro cinquecentosei/00).

Verifica se il canone pattuito sia inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione: € 506,00 x 2/3 = € 337,33

Il canone mensile di affitto, di € 500,00, non risulta inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione.

Anche per determinare il giusto canone di locazione per il box-auto, si fa riferimento alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Colle di Val d'Elsa, relativamente ai canoni di affitto di box auto dei luoghi centrali di Colle "Bassa" (zona B2); il valore per canone unitario mensile oscilla tra 1,40 e 2,10 euro. Tenuto conto della modesta dimensione del box auto, della sua scarsa funzionalità, dello stato di manutenzione e di altre condizioni, si stima che per il box la quotazione media unitaria sia di € 1,50 €/mq al mese.

La superficie commerciale del box auto è di 16,30 mq ed il più probabile canone mensile risulta: € 1,50 x 16,30 mq = € 24,45, arrotondato per eccesso a € 25,00/ mensili.

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 componenti uffici;*

Da una verifica presso il Comune di Monteroni d'Arbia risulta che gli esecutati sono coniugati tra loro in regime di separazione dei beni e non hanno la residenza nell'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare.

Si allegano estratto per riassunto degli atti di matrimonio e certificato contestuale dei Signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (allegato 12).

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 assegnato);*

Non si verifica il caso del punto 14).

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

Nell'appartamento è presente impianto elettrico sottotraccia, impianto citofonico, l'impianto idrico; l'impianto di riscaldamento è condominiale, con radiatori a piastra metallici, mentre per la produzione di acqua calda sanitaria esiste un piccolo impianto autonomo con caldaia murale alimentata a gas metano. E' presente, ma dichiarato non funzionante dai residenti, un impianto di climatizzazione con unità esterna nel balcone. Non è stato possibile reperire la certificazione degli impianti, che, a parte quanto indicato, appaiono funzionanti ed in buone condizioni di manutenzione. Per l'immobile era stato redatto dal Per. Ind. Samuele De Santi un certificato di Attestato di Certificazione Energetica in data 25.10.2009, con validità decennale, ad oggi scaduto. Quindi è in fase di redazione l'Attestato di Prestazione Energetica (allegato13).

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 dei lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbiamo formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultino 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.)

I beni pignorati consistono in un appartamento ed un box-auto di dimensioni abbastanza ridotte. Pur non essendoci vincolo pertinenziale fra le due unità immobiliari non risulta conveniente vendere separatamente il box-auto perché il suo modesto valore di mercato non giustifica i costi di una separata procedura di vendita. Pertanto entrambe le unità immobiliari costituiranno un solo lotto.

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 del 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 della 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.

Nello stato in cui si trovano i beni pignorati sono fruibili e come tali direttamente apprezzabili dal mercato. Per determinare il valore di mercato di un bene, nella prassi di stima di un immobile, viene praticato il metodo unico del confronto, che consiste nel comparare il bene oggetto di stima con altri immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di cui è noto il prezzo di compravendita.

Non è stato possibile applicare il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) perché nella zona non è stato possibile reperire recenti contratti di compravendita di immobili dalle stesse caratteristiche e appartenenti allo stesso segmento di mercato. Comunque, poiché il bene è direttamente fruibile e può ritenersi commerciabile, si ricorre al procedimento sintetico per comparazione diretta, ovvero:

- 1) si individua il parametro su cui basare la stima;
- 2) si moltiplica la consistenza per il prezzo stimato in base alle scale di merito prese in considerazione.

Il parametro scelto è il metro quadrato di superficie commerciale e quindi la consistenza complessiva (appartamento e box auto) dell'appartamento è di 122,55 mq.

Per la formazione delle scale di merito gli elementi necessari sono stati rilevati dai valori richiesti presso alcune agenzie immobiliari della zona (prezzi unitari molto variabili, a partire da circa 1.100 €/mq a 2.000 €/mq). L'Agenzia del Territorio per la zona B2 (centrale/luoghi centrali - Colle Bassa) nel secondo semestre 2023 indica valori per abitazioni di tipo civile in buono stato oscillanti fra 1.250 e 1.800 €/mq di superficie commerciale, mentre la media della consultazione dei valori immobiliari dichiarati nel 2023 per immobili dello stesso segmento di mercato è di circa 1.300 €/mq. Non vi sono appartamenti in zona sottoposti a vendita forzata.

Sull'appartamento è in essere un contratto di affitto regolarmente registrato ed opponibile alla procedura, con scadenza finale a fine anno 2028. Poiché il canone di affitto è al momento compatibile, per la rendita che offre alla proprietà, con le rendite di investimenti nel settore immobiliare, la presenza di tale contratto non determina variazioni nel valore di mercato dell'immobile.

Per la collocazione in una zona semicentrale abitata abbastanza densamente, per la vicinanza ai servizi cittadini, per la mancanza di spazi esterni fruibili, per la ristrettezza

delle dimensioni del box-auto, per la dimensione media, per la presenza dell'ascensore, i possibili acquirenti dei beni pignorati possono essere nuclei familiari di condizione economica media, anche formati da persone anziane o anche da persone che intendono fare un investimento.

In considerazione di questi fattori, possiamo assumere che appartamenti della zona di Via Palestro, con caratteristiche dimensionali, costruttive, impiantistiche, di finitura ed anche manutentive simili a quella dei beni pignorati, abbiano un valore di mercato a mq di superficie commerciale di €1.520,00/ mq.

Pertanto il valore sarà il seguente:

€/mq 1.520,00 x 113,55 mq = € 172.596,00

da cui devono essere detratti i seguenti costi:

spese condominiali che potrebbero restare a

carico dell'acquirente

€ 477,12

Totale spese

€ 477,12

€ - 477,12

Valore stimato dell'appartamento:

€ 172.118,88

Pertanto il più probabile valore di mercato del bene sarà di € 172.118,88 (euro centosettantaduemilacentodiciotto/88).

Come indicato all'art. 568 §2 c.p.c., si applica al valore di stima la riduzione praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in ragione del 15%, come da prassi del Tribunale di Siena:

€ 172.118,88 x 85% =

€ 146.301,05

Pertanto il più probabile valore per la vendita forzata, arrotondato per eccesso, risulta di **€ 147.000,00 (euro centoquarantasettemila/00)**

18) Se l'immobile è pignorato soltanto pro quota: verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico tutti i componenti; 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 stimato;

Il bene è pignorato al 100%, non si verifica il caso che sia pignorato pro-quota.

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 per l'intero immobile;

Il bene è pignorato per l'intero diritto di proprietà.

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

L'immobile pignorato non è "abusivo e non sanabile".

Siena, 08 Agosto 2024

Arch. Francesca Marchetti