

TRIBUNALE DI SIENA
Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO : R.G.E. N. 70/2022
CREDITORE : Battenti Claudio
DEBITORE
G. E. : Dott. Flavio Mennella
C. T. U. : Geom. David BIANCOLINI
UDIENZA : 06.07.2023

PREMESSA:

Il Giudice dell'esecuzione in oggetto Dott. Flavio Mennella in data 29.10.2022 ha nominato quale esperto lo scrivente Geom. David Biancolini nato a Chianciano Terme il 11.07.1962, cod. fis. BNC DVD 62L11 C6080, libero professionista con studio tecnico in Via delle Mura n. 4, nel Comune di Chianciano Terme (SI), regolarmente iscritto all' Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Siena al N° 739.

Lo scrivente ha accettato l'incarico mediante la redazione e l'invio telematico sottoscritto a mezzo di firma digitale, del verbale di accettazione dell'incarico e di giuramento dell'esperto estimatore avvenuto presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siena in data 03.11.2022 nel quale lo scrivente, dopo aver dichiarato le proprie generalità, di non versare in alcuna situazione di incompatibilità in relazione all'incarico affidatogli e di accettare il medesimo, ha giurato di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli, ai sensi di quanto previsto dall' art. 161, disp. att. c.p.c..

Ciò premesso ed esaminati gli atti di causa lo scrivente, ha provveduto ad effettuare i sotto elencati sopralluoghi, accessi ed attività:

- in data 04.11.2022 presso il Comune di Sinalunga per la richiesta dei certificati anagrafici dell'esecutata inviati all' I.V.G in data 05.12.2022;*

- in data 18.11.2022-24.01.2023 presso l'Agenzia del Territorio di Siena allo scopo di richiedere ed estrarre copia delle planimetrie e della relativa certificazione catastale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione;
- in data 18.11.2022-05.01.2023-13.01.2023-16.01.2023 presso il Comune di Sinalunga (SI) per ricerche, verifiche di archivio, richiesta e ritiro documentazione tecnica e titoli amministrativi relativi ai beni oggetto di esecuzione;
- in data 10.01.2023 presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano (SI) per visure e richiesta di documentazione in atti;
- in data 08.02.2023 presso l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione in presenza del rappresentante dell'I.V.G. dott. Marco Giglietti;
- in data 01.06.2023 presso la Regione Toscana per la trasmissione telematica di Attestato di Prestazione Energetica.

RISPOSTE AI QUESITI da parte dell'esperto stimatore ai sensi dell'art. 569 c.p.c..

Ai fini di una maggiore chiarezza espositiva, lo scrivente ha ritenuto opportuno rispondere al quesito posto per distinti paragrafi, come meglio di seguito elencato:

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;

Verificata la completezza della documentazione mediante l'esame degli atti depositati è stata accertata la corrispondenza tra la descrizione catastale attuale del bene pignorato rispetto a quella indicata nell'atto di pignoramento.

Il bene pignorato è costituito da due unità immobiliari destinate ad abitazione e garage intestate all'esecutata per intero in regime di separazione dei beni, come meglio di seguito rappresentate presso la sezione Catasto dei Fabbricati del Comune di Sinalunga:

- *Abitazione, foglio n° 63 particella n° 368, sub. 4, Piazza Biancalana, civ. 7 piano S1-T, categoria catastale A/3, classe unica, consistenza vani n. 4, superficie totale mq. 119,00, superficie totale escluse aree scoperte mq. 119,00, rendita catastale €. 330,53;*
- *Autorimessa, foglio n° 63 particella n° 368, sub. 5, Via della Rocca, civ. 22, piano S2, categoria catastale C/6, classe n. 4, consistenza ma. 34,00, superficie totale mq. 57,00, rendita catastale €. 138,72.*

Come correttamente indicato nella relazione notarile la provenienza ultraventennale delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, è rappresentata dai passaggi effettuati mediante i seguenti titoli di trasferimento:

- *Atto di compravendita rogito Notaio Bersotti in Sinalunga (SI) del 27.07.2006, repertorio n. 50037, raccolta n. 10582, trascritto presso la C.C.R.I.I. di Montepulciano (SI) in data 10.08.2006, Registro Generale n° 4566, Registro Particolare n° 2869, con il quale l'esecutata acquista la piena proprietà in regime di separazione delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione da Padrini Marcello.*

A Padrini Marcello i beni sono pervenuti di piena proprietà a seguito di denuncia di successione presentata presso la CRRII di Montepulciano in data 11.11.2004, rep n. 67/445 e trascritta in data 07.12.2004 ai n,ri 7571/5069, per causa morte di Pezzuoli Raimondo nato a Sinalunga in data 12.12.1913 e deceduto in data 06.03.2004, eredità devoluta a seguito di testamento notaio Bersotti in Sinalunga registrato in data 15.09.2004 al n. 2198.

Si rappresenta inoltre, come correttamente indicato nella relazione notarile, che con atto causa morte ai rogiti notaio Bersotti in Sinalunga, in data 07.09.2004, rep. N. 40210/8019, trascritto in data 16.09.2004 ai n.ri 6033/4134, risulta accettazione espressa di eredità in morte di Pezzuoli Raimondo da parte dell'erede;

- *Denuncia di successione registrata presso la Conservatoria dei RRII di Montepulciano al n. 67, vol. n. 445 del 11.11.2004 e trascritta al reg. particolare n. 5069 reg. generale n. 7571 in data 07.12.2004, con la quale Padrini Marcello acquista la proprietà in virtù di atto causa morte di Pezzuoli Raimondo nato a Sinalunga il 12.12.19313 e deceduto in data 06.03.2004, eredità devoluta a seguito di testamento rogito notaio Bersotti registrato in data 15.09.2004 al n. 2194;*
- *Atto di compravendita rogito Notaio Gaetano Russo in Montepulciano (SI) del 11.12.1945, trascritto presso la C.C.R.I.I. di Montepulciano (SI) in data 27.12.1945, Registro Generale n° 381, Registro Particolare n° 821 con il quale Pezzuoli Raimoindo acquista la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione da Pezzuoli Teobaldo Fu Pietro.*

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;

Si allegano alla presente le visure storiche e le planimetrie catastali attuali e la copia del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato.

3) rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le

iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

A seguito dei sopralluoghi ed accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono risultate per le unità immobiliari oggetto della presente relazione, le sotto elencate iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- *Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito Notaio Bersotti in Sinalunga (SI) del 09.10.2009, repertorio n° 56306/15289, iscritta presso la C.C.R.R.I.I. di Montepulciano (SI) in data 13.10.2009, Registro Particolare n° 4459, Registro Generale n° 916, a favore della Banca Popolare dell' Etruria e del Lazio con sede legale nel Comune di Arezzo, Piazza Salimbeni n° 3, codice fiscale 00367210515, per importo capitale pari ad euro 130.000,00;*
- *Pignoramento immobiliare trascritto in data 04.07.2022, Registro Generale, n. 2924 Registro Particolare n. 2191 a favore di Purple SPV s.r.l. con sede in Conegliano codice fiscale 04846340265 contro l' esecutata, a seguito di atto esecutivo emesso dal Tribunale di Siena in data 18.05.2022, repertorio n. 1145.*

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Dagli accertamenti effettuati le unità immobiliari pignorate non fanno parte di un condominio.

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;

Dai sopralluoghi e dalle verifiche effettuate, le unità immobiliari pignorate di proprietà dell'esecutata, non sono risultate soggette a vincoli di particolare natura, usi civici, diritti demaniali, servitù o altro.

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;

Si elencano di seguito le formalità pregiudizievoli che saranno cancellate e che risulteranno non opponibili all'acquirente:

- *Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito Notaio Bersotti in Sinalunga (SI) del 09.10.2009, repertorio n° 56306/15289, iscritta presso la C.C.R.R.I.I. di Montepulciano (SI) in data 13.10.2009, Registro Particolare n° 4459, Registro*

Generale n° 916, a favore della Banca Popolare dell' Etruria e del Lazio con sede legale nel Comune di Arezzo, Piazza Salimbeni n° 3, codice fiscale 00367210515, per importo capitale pari ad euro 130.000,00;

- *Pignoramento immobiliare trascritto in data 04.07.2022, Registro Generale, n. 2924 Registro Particolare n. 2191 a favore di Purple SPV s.r.l. con sede in Conegliano codice fiscale 04846340265 contro l' esecutata, a seguito di atto esecutivo emesso dal Tribunale di Siena in data 18.05.2022, repertorio n. 1145.*

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.;

L'immobile pignorato è costituito da due unità immobiliari destinate ad abitazione che si sviluppa ai piani terreno e primo e garage al piano seminterrato di un fabbricato posto all'interno del Centro Storico del Comune di Sinalunga (SI) in posizione centrale, nelle immediate vicinanze del Teatro e del palazzo comunale.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante e tamponature in muratura mista di pietra e mattoni con prospetti esterni intonacati e tinteggiati di colore grigio ad esclusione di alcune parti

realizzate in muratura di mattoni a faccia vista.

La copertura è a tetto a falde inclinate, costituita da struttura realizzata con travi in cemento e tavelloni in cotto, dotata di manto di copertura in tegole marsigliesi e canali e discendenti in rame.

I soffitti interni dei piani seminterrato e primo sono in latero cemento intonacati e tinteggiati mentre il soffitto del piano terreno è realizzato con struttura in legno e mezzane a faccia vista, gli infissi esterni sono in legno dotati di vetro-camera e persiane ad ante in alluminio verniciato.

L'unità immobiliare destinata ad abitazione si sviluppa ai piani terreno e primo del fabbricato collegati tramite scale interna rivestita in cotto, è dotata di duplice accesso esterno da Piazza Biancalana, civ. n. 7 e da Via della Rocca, civ. n. 22 ed è composta da cucina e bagno al piano terreno, due camere, corridoio, bagno al piano primo di superficie utile pari a mq. 90,00 circa, superficie lorda pari a mq. 120,00 circa.

I pavimenti interni sono in ceramica ed i bagni sono pavimentati e rivestiti con mattonelle ceramiche di varia tipologia e formato, tutto apparso in mediocre stato di manutenzione e di conservazione con presenza di infiltrazioni che si manifestano sui soffitti e le pareti dei vani al piano primo, con formazione di condensa, muffe, ecc..

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori tipo Tropical in alluminio verniciato, l'impianto idrico è costituito da deposito idrico, depuratore e autoclave, tutto posto all'interno del garage al piano seminterrato.

L'unità immobiliare destinata a garage ha accesso indipendente da Via della Rocca tramite portone in legno massello ed è composta da scala interna, vano tecnico ed autorimessa al piano seminterrato per una superficie utile pari a mq. 41,00 circa, superficie lorda pari a mq. 60,00 circa, ed è dotata di pavimento in ceramica e pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Tutti gli impianti compreso l'impianto elettrico sono realizzati sotto traccia ed apparsi in discreto stato di conservazione.

Le unità immobiliari pignorate confinano con Piazza Biancalana, Via della Rocca, proprietà Marchetti-Catalano, proprietà Pierli-Sestini, proprietà Benedetti, salvo se altri.

7) 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;

In base alle verifiche effettuate è stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento ed i dati indicati nel pignoramento hanno identificato l'immobile pignorato e consentito la sua univoca identificazione.

8) proceda, previa segnalazione al creditore precedente 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;

Effettuati gli opportuni rilievi, sopralluoghi ed accertamenti, dal confronto effettuato tra le planimetrie catastali e lo stato attuale dei luoghi, non sono state riscontrate difformità sostanziali e pertanto le unità immobiliari oggetto di esecuzione non necessitano della presentazione di atti di aggiornamento catastali.

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

Lo strumento urbanistico comunale vigente comprende il fabbricato nel quale le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono poste, all'interno del Centro Storico, schedatura del patrimonio urbano n. 623, edificio n. 764, classe di intervento n.3, edifici di carattere storico rif. N.T.A. del Piano Strutturale, parte II, titolo IA, art. 13 3a, centri e nuclei storici. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva.

10) 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;

A seguito degli accertamenti ed accessi effettuati presso l'archivio del Comune di Sinalunga (SI), le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono state costruite in data anteriore al 01.09.1967 e successivamente oggetto di interventi per i quali sono stati rilasciati e/o presentati i sotto elencati atti amministrativi presso il Comune di Sinalunga:

- *Denuncia di inizio di attività edilizia n. 15639 del 21.07.2006 presentata al Comune di Sinalunga da _____ per restauro e risanamento conservativo interno;*
- *Denuncia di inizio di attività edilizia e comunicazione di inizio dei lavori n. 23396 del 08.11.2006 presentata al Comune di Sinalunga da N _____ e variante alla D.I.A. n. 15639 del 21.07.2006 per restauro e risanamento conservativo interno;*
- *Denuncia di inizio di attività edilizia n. 23396 del 08.11.2006 presentata al Comune di Sinalunga da _____ in variante alla D.I.A. n. 15639 del 21.07.2006 per restauro e risanamento conservativo interno;*
- *Denuncia di inizio di attività edilizia n. 12926 del 05.06.2008 presentata al Comune di Sinalunga da _____ in variante alla D.I.A. n. 15639 del 21.07.2006 per restauro e risanamento conservativo interno;*

Ai fini della conformità urbanistico-edilizia, si rappresenta che a seguito dei sopralluoghi, rilievi ed accertamenti effettuati, e dal confronto tra i rilievi effettuati dallo scrivente, gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi presentati e/o rilasciati dal Comune di Sinalunga (SI) e le planimetrie catastali, le unità immobiliari pignorate sono risultate sostanzialmente conformi, ad esclusione di due doppie porte esterne in legno installate in corrispondenza del porticato su Via della Rocca, civ. n. 22 e Piazza Biancalana, 7, che dovranno essere rimosse.

11) 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;

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata dall'esecutata, dalla madre, dal marito e dai figli.

I certificati anagrafici, storico di residenza e stato di famiglia dell'esecutata, richiesti ed ottenuti in data 04.11.2022 dal Comune di Sinalunga, sono stati inviati all'I.V.G in data 05.12.2022;

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;

I certificati anagrafici di stato libero, di matrimonio, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati richiesti ed ottenuti dal Comune di Sinalunga, sono stati inviati dallo scrivente all' I.V.G. in data 05.12.2022.

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);

Al momento del sopralluogo, l' unità immobiliare oggetto di esecuzione è risultata occupata dall' esecutata che vi risiede insieme alla mamma, al marito ed i figli.

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

L' impianto di riscaldamento è autonomo costituito da una caldaia a gas e radiatori tipo Tropical in alluminio verniciato, posta nel garage al piano seminterrato dove si trovano anche il deposito idrico, il depuratore e l' autoclave.

Tutti gli impianti compreso l' impianto elettrico sono realizzati sotto traccia ed apparsi in discreto stato di conservazione.

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.);

L'immobile pignorato è costituito da due unità immobiliari destinate ad abitazione e garage, risultate per propria natura, caratteristiche e consistenza non vendibili in lotti separati, per cui si ritiene utile procedere alla vendita in un unico lotto, anche ai fini del mantenimento del valore del compendio.

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;

Lo scrivente in base a quanto sopra detto ed esposto, effettuate tutte le necessarie considerazioni, procede alla valutazione dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, facendo riferimento fondamentale ai valori medi in loco di beni simili per tipologia ed ubicazione, oggetto di recenti compravendite di cui se ne conoscono i valori.

Pertanto, tenuto conto dell'ubicazione dei medesimi, dello stato di manutenzione e di conservazione, degli accessori, delle dotazioni, delle pertinenze, della consistenza, nonché di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, il grado di commerciabilità, delle informazioni assunte presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e quanto altro ritenuto utile alla espressione del valore reale del compendio, lo scrivente C.T.U. ritiene di assegnare all'unità immobiliare oggetto della presente relazione il valore di mercato attuale come meglio di seguito determinato in base al metro quadrato di superficie commerciale:

N.	DESCRIZIONE	MQ. VANI	INCIDENZA	SUP. COMM.
	Superficie utile netta calpestabile			
	porticato piano seminterrato	1,50	50%	0,75
	garage piano seminterrato	41,00	60%	24,60
	cucina piano terreno	39,00	100%	39,00
	bagno piano terreno	4,50	100%	4,50
	corridoio piano primo	9,50	100%	9,50
	bagno piano primo	3,30	100%	3,30
1	camera piano primo	15,00	100%	15,00
	camera piano primo	17,00	100%	17,00
	per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad un rilievo di dettaglio, si procede considerando le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 40%	130,80	40%	52,32
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				165,97

Per quanto sopra detto ed esposto lo scrivente C.T.U. ritiene di assegnare all'unità immobiliare pignorata, il valore iniziale, come meglio di seguito determinato:

$$\text{Superficie commerciale mq. } 165,97 \times \text{€/mq. } 800,00 = \text{€. } 132.776,00$$

Al suddetto valore dovranno essere applicate le sotto elencate decurtazioni:

- euro 19.916,40 pari al 15 % del valore stimato, per le inferiori garanzie civilistiche fornite all'

acquirente in sede di vendita pubblica, per vizi occulti sul bene venduto.

Si procede pertanto con la determinazione del valore finale come meglio di seguito determinato:

Valore iniziale €. 132.776,00 – 19.916,40 = €. 112.859,60

Lo scrivente in base a quanto sopra detto ed esposto ritiene di assegnare al compendio pignorato il valore finale complessivo arrotondato per eccesso pari ad €. 113.000,00 (diconsi euro centotredicimila).

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;

L'immobile è stato pignorato per intero ed è costituito da due unità immobiliari destinate ad abitazione e garage risultate per propria natura, caratteristiche e consistenza non divisibile, per cui si è ritenuto utile procedere alla stima di un unico lotto, anche ai fini del mantenimento del valore dell'immobile.

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

Il compendio è stato pignorato per 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.

Non si tratta di immobili abusivi e non sanabili.

Ritenendo adempiuto l'incarico affidatogli, lo scrivente rassegna la presente relazione, ringraziando per la fiducia accordatagli e rimanendo a completa disposizione per quanto altro possa occorrere.

Chianciano Terme 21.06.2023.

Distinti saluti.

Il C.T.U.

geom. David Biancolini

Allegati: - *planimetrie catastali attuali;*
- *visure catastali attuali;*
- *certificati CC.RR.II;*
- *documentazione fotografica;*
- *attestato di prestazione energetica;*
- *atto di provenienza.*