

Premessa

Il Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Siena Giudice Dottor Flavio Mennella in data 24 Marzo 2024 ha nominato esperto ex art 568 c.p.c., nella procedura esecutiva 122/2024, promossa da Amco-asset management company s.p.a. (cf: 05828330638) contro il signor Leonardo Prugnoli (cf: PRGLRD69H20I726N), la sottoscritta Barbara Magrini, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Siena al n.230, con studio in Siena, Strada Massetana Romana 2, mail:barbara.magrini@pec.architettisiena.it, con i seguenti compiti:

- 1 Verifichi la completezza della documentazione ex art.567, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.
Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:
la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;
- 2 Integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:
 - a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
 - b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3 Rediga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicano 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;
- 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;
 - 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;
 - 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;
 - 7 Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui l'art.560, §6 c.p.c.;
 - 8 Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:



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;

- 9 Proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;
- 10 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso dei terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 11 Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art.40, §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;
- 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 alleggi alla relazione, senza espungere alcuna parte, il titolo in base al quale 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 esecutato 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;

- 13 Alleghi, 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 esecutanti titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 14 Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 15 Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- 16 Dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e 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 abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a... e censita..., oltre a terreno ubicato a ..., censito...; ecc.)
- 17 Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

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

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore 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.

- 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 comproprietari;
verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;
se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.
- 19 Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato per l'intero immobile;
- 20 Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.
- 21 La relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, confini, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; la suddetta descrizione sarà posta a base della pubblicità e dell'avviso di vendita

L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC.

Almeno dieci giorni prima dell'accesso con il custode giudiziario, l'esperto:

estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili; ricercherà e trasmetterà al custode i recapiti telefonico e di posta elettronica dell'esperto e/o dei soggetti che occupano l'immobile.

L'esperto inoltre:

- qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e, comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento delle relazione di stima;
- invii, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli allegati ai creditori ed al debitore (anche se non costituito) alle parti;
- che almeno sette giorni prima dell'udienza, esse possono depositare nel fascicolo telematico, note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le



predette note all'esperto, che, in tal caso, interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;

- depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita:

- la relazione di stima, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;

- gli allegati tecnici alla relazione di stima, tutti anche in forma anonima

- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).



RELAZIONE PERITALE

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 sopralluogo in data 3 Maggio 2024 alle ore 12,00 con il Dottor Marco Giglietti dell'IVG di Siena (allegato 1);

- 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 il bene pignorato nel fascicolo telematico è presente la certificazione notarile depositata presso il tribunale di Siena in data 15 Settembre 2023 dal Notaio Dottor Vincenzo Calderini di Santa Maria di Capua Vetere (Ce). È stato provveduto a reperire presso l'Agenzia del Territorio la documentazione catastale (allegato 2) inerente l'immobile pignorato, che sono correttamente identificati.

Il bene oggetto di pignoramento é così individuato al Catasto fabbricati del Comune di Rapolano Terme:

Civile abitazione posta in Via Europa 14, piano 3°, 53040 Rapolano Terme (SI).

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
54	767	7	A/2	2	Vani 3,5	€ 316,33



Risulta comune il vano scale condominiale, secondo le relative quote di possesso (sub.18).

Il bene esecutato risulta così intestato:

- Prugnoli Leonardo, nato a Siena (SI) il 20/06/1969, (cf: PRGLRD69H20I726N) per diritto di proprietà di un 1/1 in regime di separazione dei beni.

Nell'atto di pignoramento immobiliare il bene oggetto del provvedimento è correttamente identificato: Comune di Rapolano Terme (SI), Foglio 54, particella 767 subalterno 7.

La planimetria catastale del bene pignorato é stata trasmessa via mail al custode giudiziario in data 29/04/2024.

Per chiarezza si riporta la provenienza dell'attuale identificativi catastali:

- subalterno 7 della particella 767 del foglio 54 provengono dalla particella 271, sub. 4 del Foglio 54 per variazione del 21/11/2005 Pratica n.SI0110080 del 21/11/2005.

Per la verifica della continuità delle iscrizioni, risalendo alla prima trascrizione ultraventennale, si fa riferimento alla certificazione notarile del Notaio Dottore Vincenzo Calderini di Santa Maria di Capua Vetere (Ce), nonché all'ispezione ipotecaria ordinaria per immobile aggiornata al 4 Giugno 2024 (allegato 3).

Il compendio pignorato sito in Rapolano Terme, via Europa 14, piano terzo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rapolano Terme al Foglio 54, particella 767, subalterno 7, risulta di proprietà per 1/1 del Signor Prugnoli Leonardo, (cf: PRGLRD69H20I726N).

- Il Signor Prugnoli Leonardo, (cf: PRGLRD69H20I726N) è venuto in possesso per la quota 1/1 con atto di compravendita del 03/07/2007 ricevuto dal Notaio Dottoressa Bersotti Maria Patrizia repertorio n. 51442/11610, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 20/04/2007 ai nn. 4889/2568, da Lodolini Nicoletta (LDLNL51H64H185R) (allegato 4).

- Alla Signora Lodolini Nicoletta (LDLNL51H64H185R), l'immobile riportato in NCEU al Foglio 54 Particella 271 sub.4 (soppresso che genera l'immobile di cui alla procedura) era pervenuto per certificato di denuncia di successione testamentaria registrata all'Ufficio del Registro di Siena in data 28/04/1997 al n. 6/546 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 20/03/1998 ai nn. 1994/1299, in morte di Lodolini Africo (LDLFR30C16H185E), nato a Rapolano Terme (SI) il 16/03/1930, deceduto in data 20/09/1994. Eredità accettata con atto di accettazione espressa di eredità del Notaio Gianneschi Giovanni del 31/05/1994 repertorio n. 102401 e trascritto in data 13/06/1995 ai nn. 4759/3029.

- 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 2), planimetrie dell'ultimo progetto approvato (allegato 5) e copia integrale dei titoli di provenienza al debitore dell'immobile pignorato (allegato 4).

- 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 trascrizioni, risalendo alla prima trascrizione ultraventennale, si fa riferimento alla certificazione notarile del Notaio Dottore Vincenzo Calderini di Santa Maria di Capua Vetere (Ce), nonché all'ispezione ipotecaria ordinaria per immobile aggiornata al 04/06/2024 (allegato 3).

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ***ipoteca volontaria*** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Bersotti Maria Patrizia DEL 03/04/2007 repertorio n. 51443/11611 e trascritta in data 6/04/2007 al numero generale 4283 e numero particolare 1214: ipoteca di € 200.00,00 (euro duecentomila/00), di cui in linea capitale € 100.000,00 (euro centomila/00), a favore di Banca MPS S.p.A. (cf: 00884060526), con sede in Siena, contro il signor Prugnoli Leonardo, (cf: PRGLRD69H20I726N);
- ***pignoramento immobiliare*** del 26/07/2023 repertorio n. 1621 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 08/09/2023 ai nn. 8509/5978, a favore di Amco-asset management company s.p.a. con sede a Napoli (cf: 05828330638) contro il signor Leonardo Prugnoli (cf: PRGLRD69H20I726N).

L'immobile ricade in area non soggetta ad alcun vincolo e l'edificio comprensivo del bene oggetto di pignoramento non è sottoposto a vincolo monumentale.

- 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;***

Il bene pignotato fa parte di un edificio composto da quattro appartamenti che non si sono costituiti formalmente in condominio.



- 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** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Bersotti Maria Patrizia DEL 03/04/2007 repertorio n. 51443/11611 e trascritta in data 6/04/2007 al numero generale 4283 e numero particolare 1214: ipoteca di € 200.00,00 (euro duecentomila/00), di cui in linea capitale € 100.000,00 (euro centomila/00), a favore di Banca MPS S.p.A. (cf: 00884060526), con sede in Siena, contro il signor Prugnoli Leonardo, (cf: PRGLRD69H20I726N). Il costo di cancellazione è dato dalla sola tassa ipotecaria di € 35,00 (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347);

- **pignoramento immobiliare** del 26/07/2023 repertorio n. 1621 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 08/09/2023 ai nn. 8509/5978, a favore di Amco-asset management company s.p.a. con sede a Napoli (cf: 05828330638) contro il signor Leonardo Prugnoli (cf: PRGLRD69H20I726N). 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 tassa 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 che si trova all'interno di un fabbricato realizzato negli anni '50, posto tra via delle Province e via Europa, nella zona Nord di Rapolano Terme denominata "*Borgo dei Piani*". L'area si è consolidata nel tempo come centro storico, è facilmente raggiungibile con gli automezzi privati e anche con i mezzi del trasporto pubblico locale, è dotata di tutti i servizi primari e dista circa 20 km da Siena, città su cui gravita per scuole secondarie, ospedale ed attività lavorative.

L'appartamento (F.54, p.767, sub.7) confina con il corpo scala condominiale (sub.18), con l'appartamento sottostante (piano secondo) di proprietà dei sigg. Soldani Lorenza e Ciacci Duccio (sub.14), affaccio su Via Europa, salvo se altri.

L'edificio, di cui l'appartamento pignorato, è stato oggetto di un importante intervento di ristrutturazione nel 2004/2007: è composto da quattro appartamenti che si sviluppano intorno al corpo scale condominiale su quattro livelli, con ingresso principale su via Europa 14.

La struttura portante, ad un esame a vista, sembra in muratura portante mista a calcestruzzo, con solai in latero cemento. Il fabbricato è intonacato e dipinto in colori chiari, caratterizzato da balconcini in aggetto con ringhiere in acciaio ed aperture regolari riquadrate in travertino.

L'appartamento pignorato si trova nella parte rialzata del fabbricato, un trilocale mansardato con un terrazzo prospiciente via Europa: è raggiungibile tramite l'ingresso condominiale al piano terreno salendo le scale condominiali, senza ascensore, fino all'ultimo livello. Si accede all'appartamento, da un piccolo disimpegno direttamente nella zona giorno costituita da un vano centrale, cucina-pranzo-soggiorno, che distribuisce alle due camere (una doppia ed una singola) ed al bagno dotato di antibagno. Tutti i locali sono ben illuminati ed aerati. Il soggiorno e la cucina si aprono con portafinestre nel terrazzo posto sul prospetto Ovest, le camere affacciano una verso Sud e l'altra verso Nord e, anche il bagno è finestrato.

Il pavimento dei locali è in mattonelle di travertino, come pure i rivestimenti della cucina e del bagno. Il bagno, dotato di antibagno in cui è collocata la doccia, è provvisto di



lavabo e wc; sono stati asportati bidet, placca del pulsante di scarico del wc ed altri accessori.

L'altezza interna dei locali è di 2,90 m al colmo e di 2,30 m in gronda.

Le finestre sono tutte in legno con avvolgigili in PVC esterni.

Il sistema di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas metano che serve anche per la produzione di acqua calda sanitaria collocata nel terrazzo.

E' da segnalare il cattivo stato di manutenzione dell'immobile: è stata rilevata una lesione orizzontale in corrispondenza dell'architrave della portafinestra del soggiorno nel fronte Ovest e la terrazza risulta avere il pavimento e l'intonaco del muretto della balaustra molto ammaolati. Inoltre quasi tutti gli elementi di finitura, come porte interne, infissi esterni, sanitari del bagno, sono completamente danneggiati.

Le superfici nette dei vani sono le seguenti:

disimpegno d'ingresso	mq	1,30
soggiorno - cucina	mq	18,80
Antibagno e bagno	mq	4,30
camera	mq	14,40
camera	mq	11,20
TOTALE	mq	50,00

La superficie commerciale dell'appartamento con il terrazzo (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 60,50	100%	mq 60,50
25% terrazzo comunicante con i vani principali	mq 16,00	25%	mq 4,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:			mq 64,50

Come già detto l'abitazione è in cattive condizioni e le opere di riparazione di cui necessita, superano la semplice manutenzione ordinaria. Inoltre non è stato possibile comunque verificare il corretto funzionamento di caldaia ed impianti.

- 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 Rapolano Terme al Foglio 54, particella 767 sub. 7.

La planimetria catastale è stata redatta nel 2006, individua correttamente la proprietà ma non risulta aggiornata delle piccole variazioni interne (che comunque non incidono sul calcolo della rendita dell'immobile) apportate dalla pratica edilizia depositata presso il Comune di Rapolano Terme in data 24/10/2006 (prot. 16014) "Variante di fine lavori DIA/155/04 prot. 8111/04".

- 9) Proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;**

La planimetria catastale non è completamente conforme allo stato dei luoghi anche se individua correttamente la proprietà. E' stata redatta il 9/08/2006, ma non è stata aggiornata delle piccole variazioni interne (che comunque non incidono sul calcolo della rendita dell'immobile) apportate con la pratica edilizia depositata presso il Comune di Rapolano Terme in data 24/10/2006 (prot. 16014) "Variante di fine lavori DIA/155/04 prot. 8111/04".

- 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 Rapolano Terme è il Regolamento Urbanistico ed è stato adottato con D.C.C. n. 10 del 14/03/2024 il nuovo Piano Operativo, per cui attualmente sono in vigore in materia edilizia le norme di salvaguardia.

Il fabbricato cui appartiene il bene pignorato negli strumenti urbanistici è così identificato:

- R.U.: - TBr1.1 - "Tessuto lungostrada storicizzato compatto" di cui all'art. 48 delle N.T.A. ;

- P.O.: - R1 - "Centro storico" di cui all'art. 43 delle N.T.A.

In questa zona sono possibili interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa e sono consentiti solo cambi d'uso in attività commerciali al dettaglio Tc1; - attività di servizio alla persona Ia; - attività turistico ricettive (escluso il Tr2); - attività direzionali e di servizio Tu se compatibili con la destinazione residenziale e con le caratteristiche dei tessuti storici.

- 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 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 fa parte l'immobile oggetto del presente pignoramento, è stato realizzato negli anni '50: il titolo edilizio con cui fu edificato non è reperibile presso il comune di Rapolano Terme, è stata ritrovata invece la concessione del 1961 dell'edificio contiguo in cui si fa riferimento a quello in oggetto come già esistente.

Il complesso edilizio cui fa parte l'abitazione pignorata è stato ristrutturato con pratica edilizia DIA/155/04 prot. 8111/04 del 7/06/2004, conclusa con la "Variante di fine lavori" depositata presso il Comune di Rapolano Terme in data 24/10/2006, prot. n.16014.

In data 30 luglio 2007, protocollo 11186, è stata redatta e consegnata al Comune di Rapolano Treme dall'Arch. Claudio Starnini l'attestazione di abitabilità (allegato 7).

Esiste la piena conformità edilizia dell'immobile pignorato.

- 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 esecutato 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;**



Sia alla data della stima che alla data del pignoramento l'immobile risulta residenza del Signor Leonardo Prugnoli, confermato dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Rapolano Terme (allegato 8)

- 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;***

Si allegano estratto per riassunto del certificato contestuale del Signor Leonardo prugnoli (allegato 8).

- 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 e l'impianto termico autonomo per riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, con radiatori in alluminio. E' presente una caldaia standard alimentata a gas metano da 24kw.

Gli impianti, la cui certificazione è stata reperita all'interno degli allegati della certificazione di agibilità, appaiono in scarse condizioni di manutenzione e non è stato possibile verificarne l'effettiva funzionalità.

Per l'immobile è in fase di redazione l'Attestato di Prestazione Energetica (allegato 9).

- 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.)***

Il bene pignorato essendo costituito da un solo appartamento forma 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

Nello stato in cui si trova il bene pignorato è fruibile e come tale direttamente apprezzabile 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 nello 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 dell'appartamento è di **64,50 mq**.

Per la formazione delle scale di merito gli elementi necessari sono stati rilevati dai valori richiesti di alcune agenzie immobiliari della zona. L'Agenzia del Territorio per la zona B1 (zona *Centro Storico*) di Rapolano Terme nel secondo semestre 2023 indica valori per



abitazioni di tipo civile in buono stato oscillanti fra 1.200 e 1.750 €/mq di superficie commerciale.

Per la collocazione in una zona centrale, vicina ai principali servizi cittadini, per la dimensione (medio-piccola, ma con due camere da letto), per la presenza di una terrazza panoramica abitabile ed un condominio senza ascensore, i possibili acquirenti del bene pignorato possono essere piccoli nuclei familiari.

In considerazione di questi fattori, possiamo assumere che appartamenti della zona dei Piani di Rapolano Terme, con caratteristiche dimensionali, costruttive, impiantistiche, di finitura ed anche manutentive simili a quella dei beni pignorati, abbia un valore di mercato a mq di superficie commerciale di € 1.250,00/ mq.

Pertanto il valore sarà il seguente:

$$\text{€/mq } 1.250,00 \times 64,50 \text{ mq} = \text{€ } 80.625,00$$

Pertanto il più probabile valore di mercato del bene sarà di € 80.625,00 (euro ottantamilaseicentocincinque).

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:

$$\text{€ } 80.625,00 \times 85\% = \text{€ } 68.531,25$$

Pertanto il più probabile valore per la vendita forzata, arrotondato per eccesso, risulta di **€ 69.000,00 (euro sessantanonemila/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, 30 Maggio 2024

Arch. Barbara Magrini

ELENCO ALLEGATI:

- 1) copia dei verbali di sopralluogo;
- 2) documentazione catastale;
- 3) ispezione ipotecaria ordinaria;
- 4) titolo di provenienza;
- 5) planimetria dell'ultimo progetto approvato;
- 6) strumenti urbanistici;
- 7) attestazione di abitabilità;
- 8) Estratto certificato contestuale;
- 9) Attestato di Prestazione Energetica;
- 10) documentazione fotografica;
- 11) descrizione sintetica degli immobili;
- 12) relazione peritale priva di dati sensibili;
- 13) attestazione di trasmissione degli elaborati all'IVG di Siena, all'Avv. Fausto Rugini (faustorugini@pec.ordineavvocatisiena.it) per la parte procedente, e all'Avv. Leonardo Brogi (studiobrogi@libero.it), amministratore di sostegno per la parte eseguita.

