



# TRIBUNALE DI SIENA

*Procedura Esecutiva Immobiliare n° 160/2022 RGE*

IL TECNICO ESTIMATORE

## Perizia di stima

*Allegato A: N.T. Atti di provenienza*

*Allegato B: Estratto di mappa catastale, Planimetrie catastali*

*Allegato C: Documentazione Fotografica*

*Allegato D: Certificati anagrafici*

*Allegato E: A.P.E.*



12/12/2023



## Procedura Esecutiva Immobiliare n°160/2022 R.G.E.

### RELAZIONE PERITALE

#### PREMESSO:

- che con decreto di fissazione di prima udienza ai sensi dell'art 569 comma 1 cpc del 6 agosto 2023, il giudice dell'esecuzione, nominava quale esperto stimatore ex art.568 c.p.c. la scrivente Dott. residente in Montepulciano (Siena) Via dell'Acqua Puzzola n°13, iscritta all'Albo dell'Ordine Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e ez.A/a, libero professionista con studio in nell'esecuzione immobiliare rubricata sub n°107/2022 RGE;
- che il 7 agosto 2023, con il giuramento di rito, la scrivente accettava l'incarico;

Alla scrivente esperto stimatore venivano rappresentate in ordine allo svolgimento dell'incarico le seguenti indicazioni:

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;*
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 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;*
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 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 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;
  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;
  7. descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;
  8. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene; se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
  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;
  10. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di 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, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;  
Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la



trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;

12. accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c.e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione -determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
13. alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
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, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa 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 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.);
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;

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

#### Ciò premesso:

la scrivente esperto stimatore:

avendo effettuato l'accesso al compendio pignorato di concerto con il custode giudiziario nominato dall'illustrissimo giudice dell'esecuzione, in data 4 ottobre 2023;

avendo effettuato gli accessi agli uffici delle pubbliche amministrazioni per reperire i dati ed i documenti necessari allo svolgimento del proprio incarico;

di seguito presenta relazione peritale dando risposta ai singoli quesiti come richiesto dal signor Giudice dell'Esecuzione:

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;**

La scrivente esperto stimatore ha preso visione del fascicolo al fine di verificare la completezza della documentazione prevista dall'art 567 co. 2 c.p.c. depositata nello stesso. La documentazione è risultata essere completa. Presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

I **dati catastali** dei beni che compongono il compendio pignorato sono i seguenti:

Unità immobiliari distinte al **CATASTO URBANO di Siena**:

- Unità immobiliare sita in Comune di Chiusi (SI) frazione Querce al Pino in via Casalpino piano terra distinta al **Catasto Urbano di Siena al foglio 44 particella 52 subalterno 8** Categoria C/6 Classe 3, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale Totale 15 mq, Rendita Euro 31,61, intestata



- Unità immobiliare sita in Comune di Chiusi (SI) frazione Querce al Pino in via Casalpino piano terra distinta **al Catasto Urbano di Siena al foglio 44 particella 52 subalterno 9** Categoria A/2 Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 86 mq, Superficie Catastale escluso aree scoperte 86 mq, Rendita Euro 325,37, intestata catastalmente
- Unità immobiliare sita in Comune di Chiusi (SI) frazione Querce al Pino in via della Casaccia piano terra-primo-secondo distinta **al Catasto Urbano di Siena al foglio 44 particella 52 subalterno 10** Categoria A/2 Classe 2, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale 206 mq, Superficie Catastale escluso aree scoperte 200 mq, Rendita Euro 614,58, intestata catastalmente
- completa la consistenza catastale l'unità immobiliare distinta al Catasto Urbano di Siena **al foglio 44 particella 52 subalterno 11** (resede) bene comune non censibile in via Casalpino piano terra, bene comune a tutti i subalterni della particella 52. Vedasi all'uopo Elenco immobili fabbricati allegato alla lettera B.

Le identificazioni catastali delle unità immobiliari, corrispondono a quelle riportate nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento trascritto in data 11 gennaio 2023 ; a favore della

I bene comune non censibile (resede) non è riportato nella nota di trascrizione del pignoramento, ma poiché trattasi di bene comune non censibile sicuramente non vendibile separatamente il cui rapporto pertinenziale emerge in modo assoluto e inequivoco, si ritiene che il pignoramento possa considerarsi esteso anche allo stesso.

La provenienza al ventennio del compendio pignorato distinto al C.U. di Siena al foglio 44 del Comune di Chiusi particella 52 subalterni 8,9 e 10 risulta quindi essere la seguente:

-

Sul terreno allora Catastalmente individuato al foglio 44 particelle 52 e 53 fu poi costruito nel 1977 il fabbricato di civile abitazione tri-familiare di cui le unità immobiliari distinte al foglio 44 particella 52 subalterni 8,9,10 costituiscono il compendio pignorato.

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.***

Di seguito alla lettera 'B' si allegano, l'estratto di mappa catastale e le planimetrie catastali dei beni costituenti il compendio pignorato.

Nell'allegato 'A' si allegano la nota di trascrizione del titolo di provenienza ai debitori del terreno su cui è stato edificato il fabbricato di civile abitazione tri-familiare di cui le unità immobiliari distinte al foglio 44 particella 52 subalterni 8,9,10 costituiscono il compendio 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.***



Le **formalità pregiudizievoli**, il cui elenco è allegato alla lettera 'A', relative agli immobili pignorati sono le seguenti:

- Iscrizione di ipoteca volontaria in data del Registro Particolare della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano
- Trascrizione di verbale pignoramento immobili in data della Conservatoria dei RR.II di Montepulciano– pubblico ufficiale Tribunale – derivante da atto

Nell'area in cui sorgono i beni pignorati non sono presenti vincoli paesaggistici nè monumentali. L'area è sottoposta al vincolo idrogeologico ai sensi delle Legge 30/12/1923 n°3267. Trattasi di un territorio urbanizzato residenziale in Comune di Chiusi (SI) in località Querce al Pino, classificato dagli strumenti urbanistici vigenti come zona territoriale omogenea B ai sensi del DM 1444/68, facente parte dell'UTOE 8 (*Macciano-Poggio Olivo-Querce al Pino*) normata all'art 88 delle NTA del Piano Operativo del Comune di Chiusi adottato con delibera C.C. n°40 del 05.06.2015.

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

Le unità immobiliari pignorate non sono parte di un condominio formalmente costituito.

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.**

Non risulta alla scrivente esperto stimatore la presenza di diritti demaniali e/o usi civici relativamente al compendio pignorato.

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.**

Relativamente alle formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente si rimanda alla risposta al quesito n°3 del signor giudice. Delle difformità



urbanistico-edilizie del compendio pignorato descritto la scrivente tratterà nella risposta al quesito n° 11 del signor Giudice dell'Esecuzione.

7. **descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). 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 trarre argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;**

Il compendio pignorato è situato in una zona residenziale della frazione Querce al Pino in Comune di Chiusi (SI), a circa cinque chilometri ad ovest del centro storico di Chiusi e a circa un chilometro e seicento metri dal casello di Chiusi Chianciano Terme dell'autostrada A1. Esso è composto da due civili abitazioni oltre ad autorimessa il tutto ubicato ai piani terreno, primo e secondo di più ampio fabbricato trifamiliare e da un resede comune con altra abitazione a piano terra distinta alla particella 52 subalterno 1 non oggetto di pignoramento.

L'abitazione censita al subalterno 9 con indirizzo assegnato alla pubblica via Casalpino numero civico , è accessibile da cancello carrabile e pedonale attraverso il resede comune già menzionato, è ata al piano terreno ed è composta di ingresso-soggiorno, cucina, un disimpegno che accede ad un servizio igienico e ad una camera e ad un livello più basso seminterrato dove è collocato un corridoio che a sua volta accede ad un ulteriore servizio igienico ed ad un locale catastalmente individuato come guardaroba. I pavimenti e le pareti dei servizi igienici e della cucina sono rivestiti in ceramica. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati. Gli infissi interni sono in legno. Le finestre in legno e vetro. Sono presenti in corrispondenza degli infissi esterni persiane alla veneziana in metallo verniciato.

Il piano terra ha una superficie utile, al netto delle murature perimetrali e divisorie, complessiva pari a circa mq 72,00.

Presenti gli impianti elettrico, termico, idrico-sanitario, di scarico e del gas. L'impianto termico è costituito da radiatori ed è alimentato da una stufa a pellet collocata all'interno di un vano in un magazzino a piano terra facente parte dell'unità immobiliare distinta al subalterno 10, afferente quindi all'altra abitazione pignorata. La cucina è invece alimentata a gas GPL ed il serbatoio è di tipo interrato ed è situato nella porzione di resede che prospetta su via Casalpino, bene comune non censibile distinto al subalterno 11. Tali impianti risultano essere di tipo ordinario. La scrivente ha rinvenuto nell'accesso effettuato presso gli archivi dell'ufficio tecnico Area Edilizia-Urbanistica del Comune di Chiusi, una dichiarazione di conformità alla regola d'arte degli impianti idro-termici resa dall'impiantista ai sensi dell'art 4 della Legge n°46 del 5 marzo 1990 relativa ai lavori di ristrutturazione edilizia effettuati in tale unità immobiliare con Concessione Edilizia 96/32 rilasciata in data 05/06/1996. In base a tale dichiarazione l'impianto di riscaldamento era alimentato da una caldaia murale attualmente però non presente nell'unità immobiliare medesima. La scrivente non ha rinvenuto una dichiarazione di conformità dell'impianto termico attualmente installato alimentato dalla stufa a pellet. Lo stato di conservazione delle finiture dell'unità immobiliare fin qui descritta non è buono: presenti macchie di umidità su porzioni di pareti in modo particolare in corrispondenza dei locali seminterrati. Al momento dell'accesso effettuato di concerto con il custode dell'IVG nominato dal signor Giudice, l'immobile è risultato essere occupato in difetto di qualsivoglia titolo, dai terzi

L'abitazione censita al subalterno 10 con indirizzo assegnato alla pubblica via Casaccia numero civico , è di fatto accessibile dal resede scoperto comune attraverso ingresso carrabile e pedonale alla via Casalpino e da scala esterna situata nel resede, ed è composta al piano primo rispetto alla via Casalpino, da un ingresso dove è situata una scala a chiocciola che conduce al secondo piano, un disimpegno, un tinello che si apre su di una cucina, un soggiorno, un ulteriore corridoio che accede a tre camere da letto, un servizio igienico. Dal soggiorno e dalla cucina si accede ad un balcone con una superficie utile di circa metri quadrati 10,90. Ad un ulteriore balcone con una superficie utile di circa mq 11,70 si accede da una delle tre camere da letto.





La scala a chiocciola accede al piano secondo dove sono presenti un corridoio sul quale si aprono un servizio igienico, e sul lato destro del corridoio tre locali soffitti i cui pavimenti sono rivestiti in ceramica e le pareti sono intonacate e tinteggiate ed un più grande locale soffitta situato sul lato a sinistra non pavimentato e non rifinito dove è risultato essere presente la caldaia murale alimentata a gas GPL dell'impianto di riscaldamento dell'abitazione. In tale locale soffitta è presente anche un serbatoio idrico presumibilmente in cemento amianto. L'impianto idrico secondo quanto hanno riferito alla scrivente i signori presenti all'accesso è comune alle due unità immobiliari pignorate ed è provvisto di contatore unico.

I pavimenti e le pareti del servizio igienico e della cucina, di questa unità abitativa, sono rivestiti in ceramica. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati. Gli infissi interni sono in legno. Le finestre e le porte finestre sono in legno e vetro. Sono presenti persiane alla veneziana in metallo verniciato in corrispondenza degli infissi esterni.

Il piano primo dell'abitazione fin qui descritta ha una superficie utile, al netto delle murature perimetrali e divisorie, complessiva pari a circa mq 111,62. Il piano delle soffitte ha una superficie utile al netto delle murature perimetrali e divisorie, pari a circa mq 114,54, di cui mq 63,13 costituiti da locali rifiniti con pavimentazioni e tinteggiature e mq 51,41 costituiti da un locale unico non rifinito e non abitabile.

Presenti nell'abitazione gli impianti elettrico, termico, idrico-sanitario, di scarico e del gas. L'impianto termico è costituito da radiatori ed è alimentato da una caldaia murale collocata nella soffitta priva di rifiniture ed è alimentata a gas GPL. Il serbatoio GPL di tipo interrato è situato nella porzione di resede che prospetta su via Casalpino, bene comune non censibile distinto al subalterno 11. Tali impianti risultano essere di tipo ordinario. La scrivente non ha rinvenuto durante il suo accesso presso l'archivio del Comune di Chiusi area edilizia, dichiarazioni di conformità relative a tali impianti. Le condizioni di conservazione e manutenzione delle finiture dell'appartamento sono ordinarie.

Al piano terra rispetto via Casalpino sono collocati dei locali accessori che completano la consistenza catastale dell'unità immobiliare distinta al subalterno 10. Trattasi di vani provvisti di ingressi autonomi ed adibiti a magazzino con all'interno un locale non riportato nella planimetria catastale dove è alloggiata la caldaia a pellet che alimenta il riscaldamento dell'altra unità abitativa pignorata, un ex locale centrale termica divenuto ripostiglio che si apre sul locale magazzino attraverso un varco, un ex pollaio, la scala esterna che accede all'abitazione soprastante ed un ripostiglio nel sottoscala.

La superficie utile, al netto delle murature perimetrali e divisorie, complessiva di tali locali accessori è pari a circa mq 76,86. Tali locali sono pavimentati ed intonacati. Presente l'impianto elettrico nei locali principali. La scrivente non ha rinvenuto durante il suo accesso presso l'archivio del Comune di Chiusi area edilizia, dichiarazioni di conformità agli impianti presenti nei locali accessori. L'unità immobiliare distinta al subalterno 10 al momento dell'accesso effettuato di concerto con l'IVG è risultato essere occupato dagli esecutati i quali vi dimorano abitualmente per fini abitativi ancorché il solo Gattobigio Marcello risulti iscritto all'anagrafe della popolazione residente del Comune di Chiusi presso diverso indirizzo, vedasi all'uopo i certificati anagrafici allegati alla relazione peritale. Alla data del sopralluogo l'immobile può definirsi "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione".

L'unità immobiliare censita al foglio 44 particella 52 subalterno 8 è un'autorimessa con una superficie utile di circa mq 11,60. Risulta essere pavimentata ed intonacata. Presente impianto di illuminazione. La scrivente non ha rinvenuto durante il suo accesso presso l'archivio del Comune di Chiusi area edilizia, dichiarazioni di conformità relative all'impianto elettrico dell'autorimessa.

Il fabbricato fu realizzato nel 1976 in muratura di blocchi di tufo con strutture orizzontali in latero cemento prefabbricato e copertura a falde inclinate. Il resede scoperto, bene comune non censibile con una superficie di circa 1344 mq, risulta essere in parte inghiaiato, in parte coltivato a giardino e a orto, ed è pavimentato nella parte antistante l'entrata dell'appartamento su via della Casaccia. Presenti nel resede scoperto alcuni manufatti provvisori. Relativamente alle difformità urbanistico-edilizio riscontrate sul compendio pignorato durante l'accesso effettuato di concerto con il custode dell'I.V.G., la scrivente ha tratterà nella risposta al quesito n°11 del signor giudice.

- 8. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene; se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;**

I dati indicati nel pignoramento consentono l'identificazione catastale degli stessi.

- 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;**

Durante il sopralluogo effettuato di concerto con il custode giudiziario nominato dal signor Giudice dell'Esecuzione, la scrivente ha rilevato delle difformità tra lo stato di fatto degli immobili relativamente ad alcune modifiche alle partizioni interne e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali del subalterno 10. Vedasi all'uopo la *planimetria catastale del piano seminterrato dell'unità immobiliare distinta al subalterno 10 con punti di vista fotografici* (in rosso sono rappresentate le costruzioni ed in giallo le demolizioni) di cui all'ALLEGATO B. Sono state riscontrate delle difformità di tipo edilizio-urbanistico di cui verrà trattato nella risposta al quesito n°11 del signor G.E.

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

Il compendio pignorato è situato in un'area urbanizzata residenziale in Comune di Chiusi (SI) in località Querce al Pino, classificata dagli strumenti urbanistici vigenti come zona territoriale omogenea B ai sensi del DM 1444/68, facente parte dell'UTOE 8 (*Macciano-Poggio Olivo-Querce al Pino*) e normata all'art 88 delle NTA del Piano Operativo del Comune di Chiusi adottato con delibera C.C. n°40 del 05.06.2015.



Estratto del P.O. del Comune di Chiusi adottato con delibera C.C. n°40 del 05.06.2015  
Tav 2.2 – Territorio Urbanizzato - Querce al Pino - Usi del suolo e modalità di intervento e attuazione

- Art. 88 - Macciano-Poggio Olivo-Querce al Pino (UTOE 8)
- Comprende gli insediamenti attestati in prossimità del casello autostradale e che, con destinazioni miste, si prolungano verso Chianciano avendo come asse ordinatore la SS 146. All'interno di tale area sono rintracciabili i sottosistemi funzionali residenziale (R8) e produttivo (P8) e dei luoghi centrali (L8).
  - Sottosistema funzionale R8: corrisponde ad alcuni insediamenti residenziali isolati.  
Nel sottosistema R8, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammesse le seguenti funzioni complementari e secondarie:
    - attività direzionali (comma 5 art. 54) limitata alle articolazioni individuate con la sigla Tu1.
  - Nel sottosistema R8 salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammessi i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente::
    - trasformazione ri5 (art. 70 comma 6).
    - le addizioni volumetriche av1 (art. 71 comma 2), da attuarsi "una tantum" fino ad un massimo incremento del 20% della Superficie Utile Lorda (Sul) esistente, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa.
    - gli interventi di sostituzione edilizia, addizioni volumetriche av2 (art. 71 comma 3) con incremento massimo del 30% della Superficie Utile Lorda (Sul) esistente
    - gli interventi pertinenziali di cui al precedente art.72.
  - Gli interventi di sostituzione edilizia con addizioni volumetriche av2 di cui al precedente comma 3 sono consentiti esclusivamente sugli edifici per i quali nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" è prescritto un intervento di trasformazione ri5.
  - Nel sottosistema P8 oltre alla funzione caratterizzante, cioè all'attività industriale e artigianale e salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammesse le seguenti funzioni complementari e secondarie:
    - attività commerciali (comma 3 art. 54);
    - attività commerciali all'ingrosso e depositi (comma 6 art. 54);
    - attività direzionali (comma 5 art. 54);
 Nel sottosistema P8 non sono consentite le attività insalubri di prima classe.  
E' ammesso il mantenimento della destinazione d'uso residenziale.
  - Nel sottosistema P8, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammessi i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:
    - trasformazione ri5 (art. 70 comma 6).
    - le addizioni volumetriche av1 (art. 71 comma 2) fino ad un rapporto di copertura Rc massimo sul lotto pari al 40%.
    - gli interventi di sostituzione edilizia con addizioni volumetriche av2 (art. 71 comma 3) fino ad un rapporto di copertura Rc massimo sul lotto pari al 50%
    - gli interventi pertinenziali di cui al precedente art.72.
  - Gli interventi di sostituzione edilizia con addizioni volumetriche av2 di cui al precedente comma 6 sono consentiti solo sugli edifici per i quali nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" è prescritto un intervento di trasformazione ri5.
  - Nel sottosistema L8 le funzioni ammesse sono quelle espressamente indicate nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione".  
Salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammessi i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:
    - trasformazione ri5 (art. 70 comma 6).
  - Per l'UTOE 8 sono previsti i seguenti interventi di riqualificazione della rete stradale urbana:



Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato acquisito poiché nel compendio pignorato non sono presenti terreni.

- 11. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere; Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati.**

A seguito di accesso agli atti in materia urbanistico-edilizia presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Chiusi, la scrivente ha rinvenuto i seguenti atti autorizzativi relativi alle unità immobiliari oggetto di pignoramento:

1. Licenza Edilizia 124/1976 rilasciata il 05.1.1977 per " *Costruzione di fabbricato residenziale in località "Poggio Olivo" al foglio 44 p.lle 52-53 - Variante a progetto approvato. La scrivente non ha reperito presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Chiusi la pratica edilizia originaria di cui questa costituisce variante. Pur avendo effettuato una ricerca anche a nome del precedente proprietario*
2. Licenza Edilizia 35/1978 del 06.04.1978 Variante alla Licenza edilizia 124/1976 per "Realizzazione scala esterna e locale centrale termica al piano seminterrato";
3. Nullaosta di Abitabilità rilasciata in data 27.08.1979 relativa al fabbricato residenziale in località "Poggio Olivo";
4. Concessione a sanatoria ai sensi della Legge 47/85 n°1343.1986 rilasciata in data 03.11.1995 per "Realizzazione di garage in muratura al piano seminterrato ed accessori in muratura al piano seminterrato ad uso ripostiglio, cantina, sgombero, legnaia, pollaio, ecc. Lavori eseguiti nel 1977. Con allegata dichiarazione del \_\_\_\_\_ che gli interventi eseguiti non pregiudicano la statica dell'immobile;
5. Concessione Edilizia 147 rilasciata il 24.10.1989 per " *Parziale Ristrutturazione edilizia del piano terra con aumento delle unità immobiliari*";
6. Concessione Edilizia 32/1996 rilasciata in data 05.06.1996 " *Ristrutturazione edilizia con modifiche interne ed esterne in abitazione in località Via Casalpino*;
7. Asseverazione n° 1268/96 prot 13856 del 19.08.96 Variante in Corso D'opera alla Concessione Edilizia 32/1996.

La scrivente durante il controllo effettuato sulla documentazione allegata agli atti autorizzativi comunali ha riscontrato delle difformità tra quanto rappresentato negli elaborati grafici a corredo degli atti autorizzativi visionati e quanto verificato in sede di sopralluogo effettuato. Relativamente ai locali accessori facenti parte del subalterno 10 e situati nel piano seminterrato, in corrispondenza del locale sgombero è stato realizzato un locale destinato a centrale termica all'interno del quale è stata installata una caldaia a pellet che alimenta il riscaldamento dell'abitazione pignorata distinta al subalterno 9. E' stato demolito un tramezzo che separava il locale sgombero dal locale cantina ed è stato aperto un grande vano porta su un muro presumibilmente portante tra locale sgombero ed ex locale centrale termica. E' stato inoltre diviso tale locale con un tramezzo. Presente una tettoia all'esterno di tali locali. Vedasi all'uopo la *planimetria catastale del piano seminterrato dell'unità immobiliare distinta al subalterno 10 con punti di vista fotografici* (in rosso sono rappresentate le costruzioni ed in giallo le demolizioni) di cui all'ALLEGATO B. Relativamente al locale centrale termica ricavato all'interno di altro locale accessorio si evidenzia la necessità di garantire un ricambio d'aria allo stesso ai sensi della Circolare del Ministero degli Interni n° 73 del 29 luglio 1971,



attualmente non presente e la necessità di far effettuare ad un installatore una dichiarazione di rispondenza dell'impianto medesimo alle norme oltre che effettuare la denuncia al Portale SIERT della Regione Toscana dell'impianto medesimo. Andrà inoltre verificato presso il Costruttore della caldaia a pellet installata la necessità o meno di un accumulo minimo di acqua, attualmente non presente. Presenti sul resede scoperto vari manufatti edilizi di carattere provvisorio. Non risultano alla scrivente pratiche edilizie presso gli archivi comunali con le quali tali interventi edilizi siano stati autorizzati/segnalati certificati.

Gli interventi fin qui descritti che riguardano l'unità immobiliare distinta al subalterno 10 ed alcuni manufatti provvisori nel resede comune, possono essere sanati dal punto di vista urbanistico-edilizio, previa verifica se gli stessi abbiano comportato modifiche alla struttura del fabbricato o abbiano comportato la realizzazione di nuove strutture poiché in tal caso in primis deve essere realizzata una sanatoria di tipo strutturale di competenza del Genio Civile - Settore Sismica con le eventuali opere di rinforzo che si rendessero necessarie, sicuramente obbligatoria per il vano aperto su una muratura portante. I vari manufatti edilizi di carattere provvisorio presenti nel resede dovranno essere sanati o dovranno essere rimossi.

Il costo per effettuare la sanatoria degli abusi edilizi riscontrati nel compendio pignorato, comprensivo delle verifiche strutturali, delle spese tecniche, dei diritti, delle oblazioni, delle rimozioni e dell'allontanamento e smaltimento del materiale di risulta - che non siano rifiuti speciali - presso le discariche autorizzate, dell'aggiornamento delle planimetrie catastali ammonta presumibilmente ad € 10.000. In tale importo è compresa anche la rimozione ed il successivo smaltimento effettuato a norma di legge da ditta specializzata del serbatoio d'acqua presumibilmente in cemento amianto e la fornitura ed installazione di un nuovo serbatoio idrico e le spese inerenti l'adeguamento della centrale termica.

Durante il sopralluogo la scrivente non ha rilevato nelle parti ispezionabili rifiuti speciali. Si segnala però che nella soffitta dell'unità immobiliare distinta al subalterno 10 è presente un serbatoio dell'acqua presumibilmente in cemento amianto.

Poiché alcune difformità edilizie riscontrate sul compendio immobiliare pignorato, ai sensi dell'art 44 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001, si configurano come opere realizzate in assenza di segnalazione certificata (per ciò che concerne gli interventi che hanno interessato parti strutturali dei fabbricati o hanno comportato realizzazione di nuove strutture) le stesse possono configurarsi come un illecito penale. Si evidenzia che il time range presumibile per la realizzazione delle opere abusive non è di certa definizione, anche se si può ipotizzare che non siano interventi di recente realizzazione ma che risalgano ad anni precedenti.

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

L'unità immobiliare distinta al subalterno 10 al momento del sopralluogo è risultata essere occupata dagli esecutati per fini abitativi i quali risultano ivi residenti ;

iscritto all'anagrafe della popolazione residente del Comune

all'uopo le certificazioni anagrafiche allegate alla lettera D. L'unità immobiliare distinta al subalterno 9 al momento dell'accesso effettuato di concerto con il custode dell'IVG nominato dal signor Giudice, è



risultata essere occupata in difetto di qualsivoglia titolo,

Qualora il signor Giudice ritenesse opportuno autorizzare a permanere nella detenzione del fabbricato fino alla vendita i signori \_\_\_\_\_, l'indennità di occupazione determinato nella misura della metà del giusto prezzo della locazione, prendendo a riferimento le quotazioni di mercato relative alle civili abitazioni nella "microzona catastale" in cui ricadono gli immobili, quali risultano dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI che è pari ad 1,85 €/mq per mese, moltiplicando quindi € 1,85 \* 87,00 mq ( superficie lorda dell'abitazione ) = € 160,95 al mese. Essendo € 160,95 il giusto prezzo stimato della locazione, l'indennità da corrispondere dovrà essere pari alla metà di tale prezzo e quindi pari a € 80,47 mensili.

- 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 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;***

Si allega alla lettera 'D' lo Stato Civile \_\_\_\_\_  
Registro degli atti di matrimonio dei signori \_\_\_\_\_

e l'estratto per riassunto del \_\_\_\_\_

- 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);***

Non risulta alla scrivente che il compendio pignorato sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

- 15. *precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);***

La scrivente non ha reperito presso gli archivi comunali di Chiusi le dichiarazioni di conformità aggiornate degli impianti (impianto idrico, di scarico, elettrico, termico) installati presso l'immobile oggetto di pignoramento durante il suo accesso.

Gli stessi impianti sono descritti nella risposta al quesito n°7 del signor Giudice.

L'Attestato di Prestazione Energetica è allegato alla lettera 'E'.

- 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.);***

Il compendio pignorato essendo costituito da due abitazioni in più grande stabile ed un garage e da un resede scoperto in comune con un'ulteriore unità immobiliare non oggetto di pignoramento, dal momento che attualmente l'impianto idrico è in comune tra le due unità abitative pignorate e la caldaia a pellet che alimenta il riscaldamento di un'unità pignorata è situata all'interno dell'altra unità immobiliare pignorata, si considera economicamente più vantaggioso vendere l'intero compendio in un **unico lotto**. La descrizione dettagliata dell'Unico Lotto è illustrata nella risposta al quesito n°7 del signor giudice.

- 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;***

Il procedimento utilizzato nella valutazione del compendio pignorato da stimare è quello sintetico comparativo consistente nella determinazione del valore degli immobili sulla base dei prezzi riscontrati in transazione di beni con le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, e venduti in condizioni ordinarie di mercato. Tale metodo si basa sulla considerazione che se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato per i fabbricati. Il valore finale degli immobili (fabbricati) è stato calcolato avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale del bene, nonché di parametri correttivi che tengono conto sia del tipo di costruzione che della presenza di accessori e pertinenze, dell'ubicazione e delle caratteristiche della zona, del contesto ambientale ed economico-sociale, dell'anno di costruzione o di ristrutturazione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle finiture e degli impianti tecnologici presenti, della presenza/assenza dei servizi ritenuti essenziali.

## **VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO**

### **UNICO LOTTO**

ANDAMENTO del Mercato IMMOBILIARE DEI FABBRICATI RESIDENZIALI

#### **Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio – OMI (1° semestre 2023)**

Le quotazioni di mercato relative alle civili abitazioni nella "microzona catastale" in cui ricadono gli immobili, quali risultano dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI hanno rilevato i seguenti valori:

**Provincia:** SIENA

**Comune:** CHIUSI

**Fascia/zona:** Suburbana/Lungo la SS146 per Chianciano e Querce al Pino

**Codice di zona:** E7

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** RESIDENZIALE



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	495	680	L	1,5	2,2	L
Autorimesse	NORMALE	160	230	L	0,6	0,8	L
Box	NORMALE	205	290	L	0,7	1	L
Posti auto coperti	NORMALE	190	275	L	0,6	0,9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	135	180	L	0,5	0,7	L
Ville e Villini	NORMALE	610	900	L	2	2,8	L

#### a) Fonte Agenzie Immobiliari

Le agenzie immobiliari consultate hanno fornito dati congrui con quelli della banca dati dell'OMI, rilevando che per vendite di immobili aventi posizione urbanistica e consistenza qualitativa e quantitativa simile, i prezzi per quel segmento di mercato per abitazioni assimilabili ad abitazioni civili sono mediamente compresi tra euro 500 ed euro 800 al mq di superficie commerciale.

Il compendio pignorato è situato in una zona residenziale della frazione Querce al Pino in Comune di Chiusi (SI), a circa cinque chilometri ad ovest del centro storico di Chiusi e a circa un chilometro e seicento metri dal casello di Chiusi Chianciano Terme dell'autostrada A1. Esso è composto da due civili abitazioni oltre ad autorimessa il tutto ubicato ai piani terreno, primo e secondo di più ampio fabbricato trifamiliare e da un resede comune con altra abitazione a piano terra distinta alla particella 52 subalterno 1 non oggetto di pignoramento.

L'abitazione censita al subalterno 9 con indirizzo assegnato alla pubblica via Casalpino numero civico \_\_\_\_\_ è accessibile da cancello carrabile e pedonale attraverso il resede comune già menzionato, è situata al piano terreno ed è composta di ingresso-soggiorno, cucina, un disimpegno che accede ad un servizio igienico e ad una camera e ad un livello più basso seminterrato dove è collocato un corridoio che a sua volta accede ad un ulteriore servizio igienico ed ad un locale catastalmente individuato come guardaroba. I pavimenti e le pareti dei servizi igienici e della cucina sono rivestiti in ceramica. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati. Gli infissi interni sono in legno. Le finestre in legno e vetro. Sono presenti in corrispondenza degli infissi esterni persiane alla veneziana in metallo verniciato.

Il piano terra ha una superficie utile, al netto delle murature perimetrali e divisorie, complessiva pari a circa mq 72,00.

Presenti gli impianti elettrico, termico, idrico-sanitario, di scarico e del gas. L'impianto termico è costituito da radiatori ed è alimentato da una stufa a pellet collocata all'interno di un vano in un magazzino a piano terra facente parte dell'unità immobiliare distinta al subalterno 10, afferente quindi all'altra abitazione pignorata. La cucina è invece alimentata a gas GPL ed il serbatoio è di tipo interrato ed è situato nella porzione di resede che prospetta su via Casalpino, bene comune non censibile distinto al subalterno 11. Tali impianti risultano essere di tipo ordinario. La scrivente ha rinvenuto nell'accesso effettuato presso gli archivi dell'ufficio tecnico Area Edilizia-Urbanistica del Comune di Chiusi, una dichiarazione di conformità alla regola d'arte degli impianti idro-termici resa dall'impiantista ai sensi dell'art 4 della Legge n°46 del 5 marzo 1990 relativa ai lavori di ristrutturazione edilizia effettuati in tale unità immobiliare con Concessione Edilizia 96/32 rilasciata in data 05/06/1996. In base a tale dichiarazione l'impianto di riscaldamento era alimentato da una caldaia murale attualmente però non presente nell'unità immobiliare medesima. La scrivente non ha rinvenuto una dichiarazione di conformità dell'impianto termico attualmente installato alimentato dalla stufa a pellet. Lo stato di conservazione delle finiture dell'unità immobiliare fin qui descritta non è buono: presenti macchie di umidità su porzioni di pareti in modo particolare in corrispondenza dei locali seminterrati. Al momento dell'accesso effettuato di concerto con il custode dell'IVG nominato dal signor Giudice, l'immobile è risultato essere occupato in difetto di qualsivoglia titolo, dai terzi

L'abitazione censita al subalterno 10 con indirizzo assegnato alla pubblica via Casaccia numero civico \_\_\_\_\_ è di fatto accessibile dal resede scoperto comune attraverso ingresso carrabile e pedonale alla via Casalpino \_\_\_\_\_ e da scala esterna situata nel resede, ed è composta al piano primo rispetto alla via Casalpino, da un ingresso dove è situata una scala a chiocciola che conduce al secondo piano, un disimpegno, un tinello che si apre su di una cucina, un soggiorno, un ulteriore corridoio che accede a tre camere da letto, un servizio igienico. Dal soggiorno e dalla cucina si accede ad un balcone con



una superficie utile di circa metri quadrati 10,90. Ad un ulteriore balcone con una superficie utile di circa mq 11,70 si accede da una delle tre camere da letto.

La scala a chiocciola accede al piano secondo dove sono presenti un corridoio sul quale si aprono un servizio igienico, e sul lato destro del corridoio tre locali soffitti i cui pavimenti sono rivestiti in ceramica e le pareti sono intonacate e tinteggiate ed un più grande locale soffitta situato sul lato a sinistra non pavimentato e non rifinito dove è risultato essere presente la caldaia murale alimentata a gas GPL dell'impianto di riscaldamento dell'abitazione. In tale locale soffitta è presente anche un serbatoio idrico presumibilmente in cemento amianto. L'impianto idrico secondo quanto hanno riferito alla scrivente i signori presenti all'accesso è comune alle due unità immobiliari pignorate ed è provvisto di contatore unico.

I pavimenti e le pareti del servizio igienico e della cucina, di questa unità abitativa, sono rivestiti in ceramica. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati. Gli infissi interni sono in legno. Le finestre e le porte finestre sono in legno e vetro. Sono presenti persiane alla veneziana in metallo verniciato in corrispondenza degli infissi esterni.

Il piano primo dell'abitazione fin qui descritta ha una superficie utile, al netto delle murature perimetrali e divisorie, complessiva pari a circa mq 111,62. Il piano delle soffitte ha una superficie utile al netto delle murature perimetrali e divisorie, pari a circa mq 114,54, di cui mq 63,13 costituiti da locali rifiniti con pavimentazioni e tinteggiature e mq 51,41 costituiti da un locale unico non rifinito e non abitabile.

Presenti nell'abitazione gli impianti elettrico, termico, idrico-sanitario, di scarico e del gas. L'impianto termico è costituito da radiatori ed è alimentato da una caldaia murale collocata nella soffitta priva di rifiniture ed è alimentata a gas GPL. Il serbatoio GPL di tipo interrato è situato nella porzione di resede che prospetta su via Casalpino, bene comune non censibile distinto al subalterno 11. Tali impianti risultano essere di tipo ordinario. La scrivente non ha rinvenuto durante il suo accesso presso l'archivio del Comune di Chiusi area edilizia, dichiarazioni di conformità relative a tali impianti. Le condizioni di conservazione e manutenzione delle finiture dell'appartamento sono ordinarie.

Al piano terra rispetto via Casalpino sono collocati dei locali accessori che completano la consistenza catastale dell'unità immobiliare distinta al subalterno 10. Trattasi di vani provvisti di ingressi autonomi ed adibiti a magazzino con all'interno un locale non riportato nella planimetria catastale dove è alloggiata la caldaia a pellet che alimenta il riscaldamento dell'altra unità abitativa pignorata, un ex locale centrale termica divenuto ripostiglio che si apre sul locale magazzino attraverso un varco, un ex pollaio, la scala esterna che accede all'abitazione soprastante ed un ripostiglio nel sottoscala.

La superficie utile, al netto delle murature perimetrali e divisorie, complessiva di tali locali accessori è pari a circa mq 76,86. Tali locali sono pavimentati ed intonacati. Presente l'impianto elettrico nei locali principali. La scrivente non ha rinvenuto durante il suo accesso presso l'archivio del Comune di Chiusi area edilizia, dichiarazioni di conformità agli impianti presenti nei locali accessori. L'unità immobiliare distinta al subalterno 10 al momento dell'accesso effettuato di concerto con l'IVG è risultato essere occupato dagli esecutati i quali vi dimorano abitualmente per fini abitativi ancorchè il solo Gattobigio Marcello risulti iscritto all'anagrafe della popolazione residente del Comune di Chiusi presso diverso indirizzo, vedasi all'uopo i certificati anagrafici allegati alla relazione peritale. Alla data del sopralluogo l'immobile può definirsi "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione".

L'unità immobiliare censita al foglio 44 particella 52 subalterno 8 è un'autorimessa con una superficie utile di circa mq 11,60. Risulta essere pavimentata ed intonacata. Presente impianto di illuminazione. La scrivente non ha rinvenuto durante il suo accesso presso l'archivio del Comune di Chiusi area edilizia, dichiarazioni di conformità relative all'impianto elettrico dell'autorimessa.

Il fabbricato fu realizzato nel 1976 in muratura di blocchi di tufo con strutture orizzontali in latero cemento prefabbricato e copertura a falde inclinate. Il resede scoperto, bene comune non censibile con una superficie di circa 1344 mq, risulta essere in parte inghiaiato, in parte coltivato a giardino e a orto, ed è pavimentato nella parte antistante l'entrata dell'appartamento su via della Casaccia. Presenti nel resede scoperto alcuni manufatti provvisori. Relativamente alle difformità urbanistico-edilizio riscontrate sul compendio pignorato durante l'accesso effettuato di concerto con il custode dell'I.V.G., la scrivente ha già trattato nella risposta al quesito n°11 del signor giudice.

In considerazione delle caratteristiche costruttive del fabbricato tri-familiare nel quale sono collocate le due unità abitative pignorate con resede comune, complesso immobiliare realizzato nel 1977 ed interessato da lavori di ristrutturazione edilizia nel 1996, le superfici e le consistenze, lo stato conservativo delle finiture, lo stato degli impianti tecnologici esistenti per i quali la scrivente non ha però trovato le dichiarazioni di conformità relative aggiornate, aspetti questi descritti nei precedenti paragrafi, la collocazione degli immobili in un'area urbana della frazione Querce al Pino in comune di Chiusi, si ritiene di poter valutare gli immobili fin qui descritti in **euro 600 al mq di superficie commerciale**.

Agli importi derivati dalle valutazioni andranno poi effettuate delle detrazioni. E precisamente:





- una detrazione pari ad € 10.000,00 per le difformità edilizie e catastali riscontrate in sede di sopralluogo con il custode dell'IVG già descritte nella risposta n°11;
- una detrazione del 15% per le minori garanzie civilistiche.

Per il computo della superficie commerciale, si considera:

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (al 100% nel caso di edifici unifamiliari);
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc).

Il computo delle superfici coperte viene quindi effettuato con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle pareti divisorie interne;
- 50% delle superfici pareti portanti perimetrali se condominiali.

Per il computo delle superfici accessorie vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 50% dell'autorimessa-magazzini
- 60% dell'autorimessa se collegata ai vani principali
- 35% dei balconi e terrazze coperte
- 25% dei balconi e terrazze scoperte
- 35% portici e patii
- 20% cantine, soffitte e locali accessori non collegati ai vani principali (altezza minima mt 1,50)
- 35% locali accessori collegati ai vani principali
- 15% dei giardini di appartamenti (applicabile fino a 25 mq l'eccedenza va calcolata al 5%)
- 10% dei giardini di ville e villini (applicabile fino a 25 mq l'eccedenza va calcolata al 2%)

#### DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

100% superfici calpestabili +100% superfici pareti divisorie interne ed esterne + 100% superfici pareti portanti perimetrali

#### VALORE COMPLESSIVO dell'UNICO LOTTO

LOTTO UNICO COMPENDIO IMMOBILIARE in via Casalpino 7 e via della Casaccia 2								
Suddivisione in relazione alle superfici	Superfici	Superfici accessorie	Coeff. D'uso	Superficie convenzionale	Prezzo €/mq.			
Abitazione subalterno 10	132,00		100%	132,00				
Terrazze		22,65	25%	5,66				
Soffitta non abitabile		59,44	35%	20,80				
Soffitta rifinita		73,70	50%	36,85				
Accessori a piano seminterrato		90,00	20%	18,00				
Abitazione subalterno 9	87,00		100%	87,00				
Garage		12,30	50%	6,15				
Resede 2/3 di 1344,35		25,00	10%	2,5				
		1344,35-25	2%	26,39				
Sup. calpestabile				332,85	€ 600,00		€ 199.712,14	
<b>Deturtazione per difformità edilizie-urbanistiche</b>						- €	10.000,00	
<b>Totale</b>						€	189.712,14	
<b>Deturtazione 15% per minori garanzie civilistiche</b>						- €	28.456,82	
<b>Valore complessivo da riportare in asta</b>						€	161.255,29	
<b>Valore complessivo da riportare in asta arrotondato</b>							<b>€ 161.255,00</b>	



IL VALORE TOTALE DA PORTARE IN ASTA dell'UNICO LOTTO è pari ad:  
€ 161.255//00 (*Diconsi Euro Centosessantunomiladuecentocinquantacinque//00*)

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

Il compendio immobiliare non è 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 dell'intero;**

Non è un pignoramento della sola proprietà o del solo usufrutto.

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

Il costo delle rimozioni delle superfetazioni presenti nel resede è stato compreso nei costi necessari alla regolarizzazione edilizio-urbanistica del compendio pignorato trattata nella risposta al quesito n°11 del signor Giudice. Il valore del terreno è stato ricompreso nella valutazione del compendio medesimo.

In ossequio a quanto richiesto, copia della presente relazione peritale viene trasmessa a mezzo di posta elettronica certificata ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti, ai debitori eseguiti con lettera raccomandata A/R ed al custode giudiziario almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'adozione delle determinazioni di vendita ex art 569 c.p.c. rammentando ai destinatari che potranno far pervenire presso la scrivente note contenenti osservazioni al suo elaborato fino a 15 giorni prima della predetta udienza.

La bozza della relazione peritale è stata quindi trasmessa a:

## CONCLUSIONE

La sottoscritta nel rimettere la presente relazione, scritta in 17 pagine compresa la presente, nelle mani del signor Giudice, ringraziando per la fiducia accordatale, si rende disponibile ad ogni chiarimento ed approfondimento che dovesse essere ritenuto necessario.

Montepulciano 13 dicembre 2023

L'ESPERTO STIMATORE

