

**TRIBUNALE DI SIENA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio per stima immobiliare**  
**Esecuzione immobiliare n° 154/2019 R.G.E.**

.....  
**Contro**  
.....

G.E: Dott.Flavio Mennella  
CTU: Geom. Ina Merka  
Prossima Udiienza: 20 Gennaio 2023

***Il Tecnico incaricato C.T.U.: Geom. Ina Merka***  
Studio in Siena 53100 – Via Caduti di Vicobello n.27  
email: [ina.merka@gmail.com](mailto:ina.merka@gmail.com) PEC: [ina.merka@geopec.it](mailto:ina.merka@geopec.it)

**INCARICO**

Io sottoscritta Geom. Ina Merka , nata il ....., con studio in Siena Via Caduti di Vicobello n.27, telefono 0577.45444 - cell..... - PEC ina.merka@geopec.it, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Siena con il n° 1441 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siena, essendo stata nominata con provvedimento reso il 12/08/2022 dal giudice delle esecuzioni immobiliari, dott. Flavio Mennella, nella causa di cui all'oggetto e prestato giuramento di rito in modalità telematica in data 23/08/2022, ricevevo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti;

**PREMESSA**

Presa visione dei luoghi in cui si colloca l'immobile si è proceduto all'ispezione dell'immobile e delle pertinenze esclusive, effettuando i necessari controlli e rilievi fotografici e raccogliendo le necessarie informazioni.

Collezionati i dati catastali, urbanistici ed amministrativi presso i relativi Uffici Pubblici, elaborati i dati acquisiti ed eseguite le necessarie indagini estimative, in ottemperanza all'incarico conferitole, la sottoscritta espone la seguente perizia.

**QUESITI:** che l'esperto nominato ai sensi dell'art. 569 c.p.c. provveda a:

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

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; **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 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;

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 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) 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 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 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.

**QUESITO N.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, dopo aver prestato giuramento di rito, ha preso visione del fascicolo dell'esecuzione, esaminando tutti i documenti ritenuti essere utili per la stesura della presente relazione peritale d'Ufficio.

Si è provveduto ha verifica la documentazione in atti, relativamente alla documentazione catastale e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento o certificato notarile, secondo quanto previsto dall'art. 567 co. 2 c.p.c.

In particolare è stato verificato il deposito dell'Istanza di Vendita da parte del creditore procedente, della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare e della Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento a firma del notaio Dott. Fabrizio Guerritore, Notaio in Roma.

All'interno della relazione sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili d'interesse, nonché la specifica delle trascrizioni e delle iscrizioni relative al ventennio precedente alla data dell'istanza di pignoramento.

Dall'analisi di detta documentazione (certificazione notarile) è emerso che:

- gli identificativi catastali indicati all'interno della certificazione notarile corrispondono sia con quelli attualmente in atti che con quelli indicati all'interno dell'atto di pignoramento;
- è stato prodotto l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni relative all'immobile avvenute nei vent'anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 16/07/2019; successivamente a tale formalità è stata trascritta in data 13/09/2019 (Reg.Part. 5340 Reg.Gen. 8187) l'ACCETTAZIONE TACITA' DI EREDITA';
- l'immobile è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita stipulato a rogito Notaio Salerno Francesco in data 21/09/2006, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data 25/09/2006 al n.6673 del registro particolare.

All'interno di tale atto, allegato alla presente relazione peritale, l'immobile pignorato è così descritto (cit) “...appartamento sviluppato su due piani collegati tra loro con scala interna, composto da quattro vani, oltre cucina, doppi servizi ed accessori al piano terzo e di quattro vani ad uso soffitta al piano sovrastante mansardato, con annessa cantina al piano interrato ...”.

Al momento del rogito l'immobile era identificato con identificativi catastali differenti, poiché successivamente l'immobile è stato oggetto di manutenzione straordinaria interna che ha comportato variazione di classamento e consistenza.

Tenuto conto di ciò, la scrivente ritiene corretto riassumere la cronologia degli aggiornamenti catastali che hanno portato agli identificati catastali attualmente in atti.

- Fino al 18/09/2008  
Immobile predecessore  
Comune di SIENA (I726) (SI)  
Foglio 131 Particella 252 Subalterno 11  
Rendita: Euro 839,24  
Zona censuaria 1  
Categoria A/4  
Classe 4  
Consistenza 6,5 vani

- dal 18/09/2008 al 20/07/2009  
Comune di SIENA  
Foglio 131 Particella 252 Subalterno 24  
Rendita: Euro 1.162,03  
Zona censuaria 1  
Categoria A/4  
Classe 4  
Consistenza 9 vani

Identificativi assegnati a seguito di VARIAZIONE del 18/09/2008 Pratica n. SI0172621 in atti dal 18/09/2008 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10012.1/2008)  
N.B. classamento e rendita proposti

- al 20/07/2009  
**Immobile attuale**  
Comune di SIENA  
Foglio **131** Particella **252** Subalterno **24**  
Rendita: Euro **2.021,93**  
Zona censuaria **1**  
Categoria **A/2**  
Classe **4**  
Consistenza **9 vani**

Annotazioni: classamento e rendita rettificati

**QUESITO N.2**

*integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:*

- a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;*
- b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

\*\*\*\*\*

Si è provveduto ad acquisire la planimetria catastale del bene oggetto di pignoramento, oltre alla planimetria allegata all'ultimo progetto approvato e copia integrale del titolo di provenienza.

**QUESITO N. 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;*

\*\*\*\*\*

La scrivente, sulla base della documentazione in atti e delle opportune verifiche eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena, elenca di seguito tutte le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli riguardanti i beni immobili oggetto di esecuzione:

Repertori al 06.10.2022

- TRASCRIZIONE del 13/09/2019 - Registro Particolare 5340 Registro Generale 8187 Pubblico ufficiale SALERNO FRANCESCO Repertorio 27788 del 21/09/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 16/07/2019 - Registro Particolare 4207 Registro Generale 6498 Pubblico ufficiale U.N.E.P. Repertorio 1825 del 01/07/2019. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 26/07/2018 - Registro Particolare 4701 Registro Generale 7092 Pubblico ufficiale U.N.E.P. Repertorio 2115 del 20/07/2018. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ISCRIZIONE del 25/09/2006 - Registro Particolare 2542 Registro Generale 11273 Pubblico ufficiale SALERNO FRANCESCO Repertorio 27789/11811 del 21/09/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del 25/09/2006 - Registro Particolare 6673 Registro Generale 11272 Pubblico ufficiale SALERNO FRANCESCO Repertorio 27788/11810 del 21/09/2006. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**QUESITO N.4**

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

\*\*\*\*\*

L'edificio di cui fanno parte le due unità immobiliari pignorate ha costituzione di condominio amministrato dallo Studio Fiora Marzocchi Servizi Immobiliari.

Relativamente agli oneri condominiali alla data del 29 Novembre 2022 il condomino esecutato, come da comunicazione dell'amministratore condominiale, ha un debito pari a €. 12.621,38 come di seguito suddivisi.

Saldo al 31 ottobre 2018	euro 7734,53
Spese dal 1 novembre 2018 al 31 marzo 2020	euro 865,33
Spese dal 1 aprile 2020 al 31 marzo 2021	euro 714,21
Spese dal 1 aprile 2021 al 31 marzo 2022	euro 1482,45
Acqua	euro 938,66

**QUESITO N.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;*

\*\*\*\*\*

A seguito delle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. la scrivente non ha riscontrato la presenza dei vincoli decritti al presente quesito.

**QUESITO N.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;*

\*\*\*\*\*



A seguito delle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. la scrivente non ha riscontrato la presenza dei vincoli decritti nella prima parte del presente quesito.

Per quanto attiene ai vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, acquisite le necessarie informazioni presso la Conservatoria dei RR.II., la scrivente elenca di seguito i costi che si renderanno necessari:

- TRASCRIZIONE del 16/07/2019 - Registro Particolare 4207 Registro Generale 6498 Pubblico ufficiale U.N.E.P. Repertorio 1825 del 01/07/2019. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Cancellazione pignoramento € 294,00
- TRASCRIZIONE del 26/07/2018 - Registro Particolare 4701 Registro Generale 7092 Pubblico ufficiale U.N.E.P. Repertorio 2115 del 20/07/2018. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Cancellazione pignoramento € 294,00
- ISCRIZIONE del 25/09/2006 - Registro Particolare 2542 Registro Generale 11273 Pubblico ufficiale SALERNO FRANCESCO Repertorio 27789/11811 del 21/09/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Cancellazione ipoteca volontaria € 35,00

#### **QUESITO N.7**

*descrive 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 trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;*

\*\*\*\*\*

Il bene pignorato, facente parte di più ampio fabbricato, è ubicato nel centro storico di Siena, in territorio della Nobile Contrada dell'Oca e a distanza di circa 500 mt dalla casa comunale .

In particolare trattasi di unità immobiliare di civile abitazione posta al piano terzo con annesso locale sottotetto e locali cantina ai piani terreno e interrato.

#### **Bene pignorato**

Ubicazione: Appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Siena- Via della Galluzza n. 7. Piano S1-T-3-4.

Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano l'appartamento in oggetto risulta censito come segue :

Fog	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani)	Sup. catastale	Rendita Euro
131	252	24	1	A/2	4	9	Totale 218 mq Tot. escluse aree scoperte 218 mq	2.021,93

Intestati alla Ditta:

- ..... (CF ..... ) nato a .....

Diritto di: Proprietà per 1/1

Confini:

- affaccio su 2 lati, parti comuni, proprietà di terzi, salvo se altri.

Esposizione: Sud/Est

Stato manutentivo: discreto

QUADRO CONOSCITIVO DELL'IMMOBILE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

All'appartamento di civile abitazione oggetto di pignoramento si accede tramite scala comune. L'unità immobiliare è composta da : ingresso/disimpegno, cucina al cui interno è presente un ripostiglio sottoscala (attualmente utilizzata come locale deposito), soggiorno (attualmente utilizzato come camera da letto), lavanderia (attualmente utilizzata come vano camera), n.2 camere da letto, n.2 w.c., bagno, n.2 ampi locali sottotetto (attualmente ad uso soggiorno e cucina), oltre da un insieme di vani distinti a cantina/ripostiglio posti al piano interrato accessibili tramite una scala ubicata all'interno del locale ripostiglio prospiciente l'androne condominiale. I vani in questione presentano infiltrazioni dovute, a detta dell'esecutato, dalla rottura delle tubazione dello scarico acque nere del condominio con pozzetto ubicato in prossimità del locale.

La pavimentazione risulta in parquet. Intonaco civile e rivestimento in tinteggiatura. Serramenti interni ed esterni in legno con finestre in doppio vetro, complete di persine.

L'unità immobiliare è provvista d'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a metano, impianto elettrico autonomo, impianto idrico condominiale con sotto contattori, impianto di climatizzazione completo di termoconvettori (dismesso causa distacco macchina dell'impianto), impianto antifurto volumetrico, presenza di impianto fibra ottica, impianto idrico e fognario allacciati alle reti urbane.

Non si rilevano impianti o rifiniture di particolare pregio

L'appartamento verte in generale in un discreto stato di conservazione.

1. Struttura portante: muratura portante
2. Solai: legno e laterizio con controsoffitti ;
3. Murature perimetrali e prospetti: come da struttura portante in f.v. ;
4. Divisori interni: di mattoni forati e semipieni;
5. Pareti interne: Intonaco con soprastante coloritura;
6. Infissi esterni: legno con vetro doppio;
7. Infissi interni: Porte in legno complete di coprifili;
8. Pavimenti: parquet;
9. Servizi igienici: completo degli apparecchi igienici sanitari, vasca e/o doccia , bidet, lavabo, vaso;

10. Impianto idrico: allacciato alla rete di distribuzione urbana;
11. Impianto di riscaldamento: con caldaia murale ubicata all'interno della cucina, alimentata a metano;
12. Impianto scarichi: allacciato al collettore urbano ;
13. Impianto elettrico: Realizzato incassato sottotraccia;
14. Impianti speciali e rifiniture particolari: si rileva presenza di impianto antifurto volumetrico e fibra ottica, oltre alla presenza di decoro pittorico nella parte terminale di una parete e nel solaio, in legno e laterizio, del locale camera/lavanderia.
15. Stato di conservazione: discreto.

**DATI TECNICI:** Premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione ( planimetrie catastali) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

n°vanno	Destinazione	S.N. MQ	S.C. MQ	Coeff. di ragguaglio	S.C Ragguagliata mq	
1	Ingresso /disimpegno	16,69	19,29	100%	19,29	H 3,07/ 2.40
2	Cucina	16,93	19,80	100%	19,80	2.64*1
3	Rip. sottoscala	2,05	2,30	50%	1,15	2,73
4	Soggiorno	21,21	26,07	100%	26,07	2,73
5	Camera	9,99	12,60	100%	12,60	2,73
6	Camera	14,70	17,08	100%	17,08	2,73
7	Disimpegno a comune	1,88	2,63	100%	2,63	2,73
8	Bagno	4,22	6,48	100%	6,48	2,73
9	w.c.	2,48	2,90	100%	2,90	2,70
10	lavanderia	20,06	22,81	100%	22,81	3,42
11	w.c.	3,02	3,89	100%	3,89	2,57
12	Vano scala interno	4,12	5,20	100%	5,20	
13	Locale sottotetto	77,99	88,62	35%	31,00	Hm 2,20
14	Locale sottotetto < 1,50	34,90	46,92	20%	9,38	
14	Ripostiglio p.t	5,02	8,57	20%	1,71	
15	Cantine 1s	116	130,00	20%	26,00	
<b>tot</b>		<b>351,26</b>	<b>424,00</b>		<b>208,00</b>	

**QUESITO N.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;*

\*\*\*\*\*

Per quanto attiene agli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento (comune, tipologia catasto, foglio, particella e subalterno), pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.

Si riporta di seguito la storia catastale.

- Fino al 18/09/2008  
Immagine predecessore  
Comune di SIENA (I726) (SI)  
Foglio 131 Particella 252 Subalterno 11  
Rendita: Euro 839,24  
Zona censuaria 1  
Categoria A/4  
Classe 4  
Consistenza 6,5 vani
- dal 18/09/2008 al 20/07/2009  
Comune di SIENA  
Foglio 131 Particella 252 Subalterno 24  
Rendita: Euro 1.162,03  
Zona censuaria 1  
Categoria A/4  
Classe 4  
Consistenza 9 vani

Identificativi assegnati a seguito di VARIAZIONE del 18/09/2008 Pratica n. SI0172621 in atti dal 18/09/2008 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10012.1/2008)  
N.B. classamento e rendita proposti

- al 20/07/2009  
**Immagine attuale**  
Comune di SIENA  
Foglio **131** Particella **252** Subalterno **24**  
Rendita: Euro **2.021,93**  
Zona censuaria **1**  
Categoria **A/2**  
Classe **4**  
Consistenza **9 vani**

Annotazioni: classamento e rendita rettificati

**QUESITO N.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 rappresentazione grafica nella planimetria catastale NON corrisponde esattamente con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo. Sono presenti difformità relative a spostamenti di vani porta interni e diverso utilizzo della destinazione d'uso ( da ripristinare).

Ai sensi della circolare n.2/2010 del 9 luglio 210 dell' Agenzia delle Entrate, circa i casi nei quali ricorre l'obbligo di presentare gli aggiornamenti catastali, obbligatorietà che – di fatto- ricorre in tutti quei casi nei quali le modifiche apportate comportino la modifica della rendita castale, l'u.i.u. in questione non necessita di redigere aggiornamento catastale.

**QUESITO N.10**

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

\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare in argomento, all'interno del vigente Regolamento Urbanistico, ricade all'interno del CS1 - Centro storico 1 - tessuti prevalentemente residenziali (art.50-51-52)



**QUESITO N.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 dell'accesso agli atti effettuato in data 05/10/2022, presso l'Ufficio Tecnico di Siena, sono state visionate le seguenti pratiche edilizie:

- pratica edilizia n. 5214 del 14/02/1977 per ristrutturazione interna;
- art.48 della L.47/85 per modifiche accesso cantine;
- DIA n.44181 del 10/10/2022 per manutenzione straordinaria interna;
- Pratica 44432 del 14/11/2006 manutenzione ordinaria locali seminterrati;
- DIA n.46326 del 26/06/2007 Manutenzione straordinaria vani piano seminterrato;
- P.e. n.48626 per manutenzione straordinaria.

**Rispondenza dello stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi**

Si ritiene utile evidenziare che dal confronto tra lo stato dei luoghi, accertato in sede di sopralluogo, e gli elaborati grafici allegati ai vari titoli abilitativi sono emerse le seguenti discrasie e/o difformità:

- destinazione d'uso del loc. sottotetto diversa da quello riportato nelle tavole grafiche;
- demolizione e/o costruzione tramezzi/spallette interne;
- spostamenti vani porta interni;
- realizzazione solaio di calpestio diversamente a quanto riportato nella tavola grafica – Stato di progetto – di cui alla P.E. n.5214 del 14/02/1977;
- realizzazione lucernario in copertura;
- incongruenza dimensioni finestre rientranti nelle tolleranze di cui al comma 1 dell'art 34 bis DPR 380/2001 e art.198 c.1 L.R. 65.2014.
- incongruenza altezze locali sottotetto eccedenti le tolleranze di cui al comma 1 dell'art 34 bis DPR 380/2001 e art.198 c.1 L.R. 65.2014 (h max sottotetto 2,50 mt di cui alla P.E. n. 5214 del 1977 – altezza max rilevata 2,68 mt).

**Considerazioni inerenti la conformità urbanistica degli immobili**

Le difformità di cui ai punti sopra elencati, in ragione della loro natura, possono essere legittimate, eccetto la destinazione d'uso attuale del locale sottotetto (ad uso cucina e soggiorno) poiché non possiede i requisiti necessari e necessita di ripristino dello stato di fatto, per mezzo di un accertamento di conformità in

sanatoria ( art. 209 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. e art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.) e compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lg. 42/2004.

Il rilascio della sanatoria sarà comunque subordinato al pagamento di una sanzione NON inferiore ad €. 1.000,00 (art. 209 c.5 L.R. 65/2014) e pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione (sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 167 c.5 D.Lgs 42/2004), più spese tecniche al momento non quantificabili (poiché non esattamente determinabili).

Inoltre, l'intervento inerente la realizzazione del solaio di calpestio, si configura come opera che riguarda parti strutturali delle costruzioni e necessita di sanatoria strutturale. Ad oggi, in assenza di specifici accertamenti, la sottostata ctu non è in grado di poter asserire con certezza se, ai fini di una ipotetica sanatoria, le opere siano attualmente "strutturalmente conformi" oppure se siano necessarie delle opere di adeguamento.

Costo stimato pratica di sanatoria urbanistica/strutturale

15.000,00 €

Non si ravvisa presenza di rifiuti speciali.

### **QUESITO N.12**

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

\*\*\*\*\*

Sia alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento, sia alla data del sopraluogo, i beni risultano occupati dall'esecutato come abitazione principale.

### **QUESITO N.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 competenti uffici;*

\*\*\*\*\*

Si invita alla visione degli allegati.

**QUESITO 14**

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

\*\*\*\*\*

Nulla da riferire in merito al presente quesito.

**QUESITO 15**

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

\*\*\*\*\*

Immobile dotato di canonici impianti tecnologici a servizio di immobili residenziali, quali:

- impianto elettrico è del tipo "sotto traccia";
- impianto di riscaldamento è garantito da caldaia autonoma ed elementi radianti in acciaio.
- impianto idrico e fognario allacciati alle reti urbane.

Non è presente l'APE. La scrivente ha provveduto alla redazione con inoltro, tramite portale SIERT, alla Regione Toscana.

**QUESITO N.16**

*dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.*

*Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);*

\*\*\*\*\*

Trattandosi di appartamento di civile abitazione, e tenuto conto della realtà dei luoghi e della funzionalità e fruibilità che la stessa presenta, la scrivente non ritiene opportuno suddividere in più lotti il bene pignorato.

LOTTO 1: unità immobiliare ad uso civile abitazione ubicata in Siena – Via della Galluzza n.7 int. 11 – censita al Catasto fabbricati nel Comune di Siena nel Foglio 131 P.IIa 252 sub 24.

**QUESITO 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;*

\*\*\*\*\*

Per quanto attiene alla determinazione del più probabile, attuale, valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, la stessa è stata effettuata tramite media confronto con i dati riportati nella banca dati dell'Agenzia del Territorio e quelli delle agenzie immobiliari, aventi immobili simili a quello oggetto della presente relazione.

Al fine della valutazione della consistenza si è tenuto conto del metro quadro commerciale, ottenuto misurando sul posto la consistenza netta calpestabile del bene e aggiungendo gli spessori dei muri divisorii interni e perimetrali, considerando per i muri confinanti con altri appartamenti o parti comuni la mezzera dello stesso, moltiplicando successivamente ogni vano per un coefficiente di ragguaglio. Questi tratti dallo Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadrato Commerciale redatto dalla Consulta dei Professionisti dell'immobiliare agenti immobiliari FIAIP (ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI).

Nel caso in esame, sulla base delle indagini svolte dalla sottoscritta nelle piazze immobiliari di Siena si è potuto riscontrare un valore medio, estratto dall'andamento immobiliare, di 3.559,00 €/mq.

### Quotazioni immobiliari nella zona Centro Storico a Siena

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nella zona Centro Storico di Siena, il periodo di riferimento è Novembre 2022.



Vendita

3.559 €/m<sup>2</sup>

da € 1.715 €/m<sup>2</sup> a € 5.300 €/m<sup>2</sup>



Affitto

1215 €/m<sup>2</sup>

da € 5,00 €/m<sup>2</sup> a € 10,25 €/m<sup>2</sup>

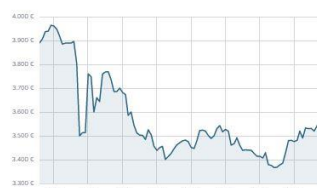
**VALUTA LA TUA CASA**

Coppie affidate all'esperienza di un'agenzia immobiliare  
Centa Agenzia

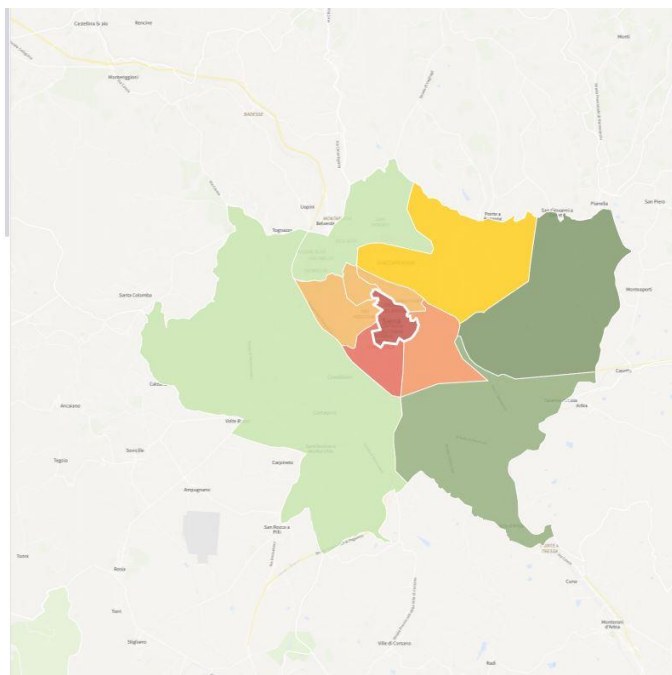
### Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Centro Storico

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Centro Storico, sia in vendita sia in affitto.

Prezzo medio vendita (€/m<sup>2</sup>)



A Novembre 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 3.559 al metro quadro, con un aumento del 2,27% rispetto a Novembre 2021 (3.480 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Centro Storico ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2022, con un valore di € 3.559 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Giugno 2021 per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 3.367 al metro quadro.



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SIENA

Comune: SIENA

Fascia/zona: Centrale/INTERNA ALLE MURA

Codice di zona: B1

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	2300	3300	L	6,7	9,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1600	2350	L	5,5	7,9	L
Abitazioni signorili	NORMALE	3300	4700	L	10,3	14,9	L
Autorimesse	NORMALE	970	1400	L	3,2	4,7	L
Box	NORMALE	1800	2400	L	5,7	7,9	L
Posti auto coperti	NORMALE	1150	1500	L	3,9	5,1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	870	1250	L	2,7	3,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Valori OMI per abitazioni di tipo civili di normale conservazione – periodo 1 semestre 2022 – media a €/mq 2.800,00.

## M.C.A.

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	dupre	san francesco		via enea ciacci	Via
Distanza dal soggetto di stima	800	700			m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento		appartamento	---
Prezzo rilevato	440.000,00	550.000,00			Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta			---
Data (mesi dal rilevamento)	1	1			mesi
Sconto sul prezzo rilevato	9,00%	9,00%			%
Prezzo adottato	400.400,00	500.500,00	0,00		Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	180,00	200,00		140,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze	10,00				mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina				130,00	mq.
Superficie soffitta				80,00	mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto	0	0		0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	1	3		3	n.
Servizi igienici	2	2		3	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	1		0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>(1=esente; 2=assicurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo)</small>	1	1		5	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0		0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0		0	n.

(\*) Indicare solo le superfici ragguagliate, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che compongono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%			
Coefficienti di ragguaglio superfici				
balconi				
terrazze	inserirle coefficiente			
logge				
cantina	0,20			
soffitta	0,50			
loc. accessori				
giardino				
autorimessa				
Giardino (€/mq.)				
Posto auto (€/cad.)				
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%			
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	8.000,00		
	vetustà dei servizi igienici (anni)	10		
	vita utile di un servizio igienico (anni)	10		
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	30.000,00		
	quota millesimale (%)	20,00		
	impianto ristrutturato da anni (anni)	40		
	vita utile impianto ascensore (anni)	40		
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	60.000,00		
Zona - saggio di incremento (%)	5,00%			
Qualità - saggio di incremento (%)	5,00%			
Comparabile 1 :	Sup. comm.le = 180,00	Prezzo marginale	€ 2.224,44	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le = 200,00	Prezzo marginale	€ 2.502,50	Prezzo marginale assunto : € 2.224,44
Comparabile 3 :	Sup. comm.le = 0,00	Prezzo marginale	€ 0,00	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le = 206,00			

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-333,67	-417,08	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	2.224,44	2.224,44	0,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	444,89	444,89	0,00
Superficie soffitta	1.112,22	1.112,22	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	4.004,00	5.005,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	60.000,00	60.000,00	0,00
Zona	20.020,00	25.025,00	0,00
Qualità	20.020,00	25.025,00	0,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	400.400,00	500.500,00	0,00
Data	333,67	417,08	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	-88.977,78	-133.466,67	0,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	57.835,56	57.835,56	0,00
Superficie soffitta	88.977,78	88.977,78	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	8.008,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	240.000,00	240.000,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	706.577,22	754.263,75	0,00

Prezzo corretto medio (€.)	730.420,00
----------------------------	------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	6,75%	errore > 6% : accettabile (verificare la validità dei comparabili)
--	-------	--

Stima da monparametrica (€.)	488.700,00
------------------------------	------------

<b>Valore stimato (€.)</b>	<b>730.000,00</b>	(ripetere il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")
----------------------------	-------------------	--

**Sintesi conclusiva**

Il valore espresso in perizia è il risultato di un'attenta indagine di mercato su beni simili. La manutenzione e le condizioni intrinseche ed estrinseche attuali garantiscono una redditività accettabile. Considerando la situazione socio economica e politica che sta attraversando il nostro Paese si valuta il bene in garanzia allineati ai prezzi di mercato attuali. Si individua il Bene in un contesto di commerciabilità pari a € 730.000,00

\* in merito al valore del bene e alla comunicazione da parte del legale dell'esecutato, a seguito dell'analisi della bozza di perizia che la sottoscritta ha inoltrato alle parti il 12.12.22, del 23.12.22 circa la presenza dell'impianto di domotica che connette tutta la casa e che permette la programmazione di luci audio video impianto di allarme e connessioni, si espone quanto segue.

- in fase di sopralluogo l'esecutato non ha riferito presenza di tale impianto alla CTU, causa per cui non è stato tenuto in considerazione nella stima complessiva dell'immobile;
- il legale della parte eseguita ha richiesto una valutazione da parte di un tecnico incaricato, il quale non è riuscito a fornire preventivo entro il 27.12.22 (scadenza di eventuali comunicazioni

e/o osservazione alla bozza della CTU) e il 04.01.23 (tempo massimo atteso dalla sottoscritta per inoltrare preventivo).

A seguito di quanto sopra riportato si stima di seguito l'impianto di domotica presente.

L'impianto domotico può arrivare a costare il 4%-5% del valore totale dell'immobile stesso, dato il livello di complessità superiore rispetto all'impianto base e le funzioni che possono essere integrate nei sistemi di domotica completi. Nel caso in esame al valore del costo a nuovo si è opportunamente tenuto conto dell'obsolescenza tecnologica, dello stato di funzionalità e della vetustà degli impianti stessi (anno di realizzazione 2008-2009).

Costo impianto a nuovo	Anno realizzazione	Coefficiente obsolescenza	Coefficiente funzionalità	Coefficiente funzionalità	Valore ATTUALE
30.000,00 €	2008-2009	0,75	1,00	0,88	19.800,00 €

A seguito di quanto sopra riportato, la sottoscritta ha stimato un valore dell'impianto di €. 20.000,00.

## RIEPILOGO

Descrizione	Entità
Valore del bene di perizia	€ 750.000,00
Decurtazione 15 % per le inferiori garanzie, già comprensive della Correzione di percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile, manutenzione e di interesse delle circostanze di perizia.	€ 112.500,00
Costi comprensivi di presentazione pratica edilizia, variazione catastale e rimessa in ripristino abuso	€. 15.000,00
Valore	€ 622.500,00
Valore in arrotondamento per la vendita	<b>€. 623.000,00</b>

### QUESITO 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;*

\*\*\*\*\*

I beni pignorati risultano per intero di proprietà dell'esecutato

- 1/1 di proprietà di ..... (.....) nato a .....

**QUESITO 19**

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

\*\*\*\*\*

Nulla da segnalare sul presente punto, poiché il pignoramento in questione interessa per intero la proprietà: 1/1 di proprietà di ..... (CF ..... ) nato a .....

**QUESITO 20**

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

\*\*\*\*\*

Nulla da segnalare.

---

In virtù di quanto sopra esposto la CTU ritiene, in fede, di aver espletato l'incarico affidatole.

Porge Ossequi  
Siena, lì 09 Gennaio 2023

La CTU: Geom. Ina Merka

