

**TRIBUNALE DI SIENA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio per stima immobiliare**  
**Esecuzione immobiliare n° 12/2023 R.G.E.**

.....

**Contro**

.....

G.E: Dott.Flavio Mennella  
CTU: Geom. Ina Merka  
Prossima Udienza: 03 Ottobre 2024

*Il Tecnico incaricato C.T.U.: Geom. Ina Merka*

**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;

Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possono 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 valutare 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 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. Giuseppe De Stefano, Notaio iscritto nel ruolo del Distretto di Arezzo

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.

**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;*

\*\*\*\*\*

Sono stati acquisiti telematicamente, tramite servizio SISTER, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni e le planimetrie catastali depositati presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Siena, indispensabili ad una corretta identificazione del bene. Le planimetrie, utilizzate anche per le operazioni di rilievo, hanno consentito il paragone dello storico depositato con lo stato attuale e le eventuali modifiche presenti.

La sottoscritta ha inoltre presentato domanda di Accesso agli Atti presso i due Uffici Tecnici del Comune di Torrita di Siena per visionare ed estrarre copia della documentazione urbanistico – edilizia, ovvero il certificato di abitabilità degli immobili, le concessioni edilizie originarie complete di varianti dei fabbricati e eventuali ulteriori pratiche relative alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Si è provveduto, inoltre, ad acquisire 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 12/01/2024

- TRASCRIZIONE del 12/05/2011 - Registro Particolare 1083 Registro Generale 1652 Pubblico

ufficiale TRIBUNALE DI MONTEPULCIANO Repertorio 3498 del 02/05/2011 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

- TRASCRIZIONE del 14/06/2012 - Registro Particolare 1546 Registro Generale 2104 Pubblico ufficiale BERSOTTI MARIA PATRIZIA Repertorio 60970/18795 del 13/06/2012 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 14/12/2012 - Registro Particolare 595 Registro Generale 4559 Pubblico ufficiale LICENZIATI FERDINANDO Repertorio 159/124 del 10/12/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 21/01/2013 - Registro Particolare 46 Registro Generale 337 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 75/10413 del 14/01/2013 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
- ISCRIZIONE del 04/03/2019 - Registro Particolare 133 Registro Generale 916 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1299 del 31/10/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 27/01/2023 - Registro Particolare 273 Registro Generale 329 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2662/2022 del 15/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Il fabbricato ospitante le u.i.u. NON ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 art. 136 “immobili ed aree di notevole interesse pubblico” né risulta notificato ai sensi della L. 1089/1939 (D.Lgs 42/2004 art. 10 comma 1).

Nell'edificio NON sono altresì presenti ulteriori vincoli.

#### ***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 unità immobiliari pignorate, a detta del tecnico della proprietà esecutata ..... presente al sopralluogo in qualità di delegata dalla signora ....., non ha costituzione di condominio.

#### ***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;*

\*\*\*\*\*

Repertori al 12/01/2024

- TRASCRIZIONE del 12/05/2011 - Registro Particolare 1083 Registro Generale 1652 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONTEPULCIANO Repertorio 3498 del 02/05/2011 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
- TRASCRIZIONE del 14/06/2012 - Registro Particolare 1546 Registro Generale 2104 Pubblico ufficiale BERSOTTI MARIA PATRIZIA Repertorio 60970/18795 del 13/06/2012 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 14/12/2012 - Registro Particolare 595 Registro Generale 4559 Pubblico ufficiale LICENZIATI FERDINANDO Repertorio 159/124 del 10/12/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 21/01/2013 - Registro Particolare 46 Registro Generale 337 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 75/10413 del 14/01/2013 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
- ISCRIZIONE del 04/03/2019 - Registro Particolare 133 Registro Generale 916 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1299 del 31/10/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 27/01/2023 - Registro Particolare 273 Registro Generale 329 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2662/2022 del 15/12/2022 ATTO ESECUTIVO

## O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**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.;

\*\*\*\*\*

I beni pignorati, ubicati in contesto a destinazione residenziale nella fascia Suburbana di Torrita di Siena e a distanza di 1,4 km circa dalla casa comunale, sono posti in Via Bologna SNC – Comune di Torrita di Siena.

In particolare trattasi di due abitazioni di tipo civile ai piani terreno e primo di più ampio stabile, oltre autorimessa al piano 1s del medesimo e n.4 beni comuni non censibili (pignorati in quota proporzionale in ordine alle parti comuni del complesso immobiliare di cui i cespiti in oggetto costituiscono porzioni).

**Bene A)**

Ubicazione: Appartamento per civile abitazione posto nel Comune Torrita di Siena – Via Bologna SNC. Piano terra.

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
30	543	39	----	A/2	2	3	Totale 55 mq Tot. escluse aree scoperte 52 mq	286,63

Intestati alla Ditta:

- ..... (CF ..... ) nata a ..... Diritto di Nuda proprietà per 1/2 ; quota pignorata
- ..... (CF ..... ) nato a ..... Diritto di Nuda proprietà per 1/2 ; quota pignorata
- ..... (CF ..... ) nata a ..... Diritto di Usufrutto per 1/1 . quota pignorata

Confini:

- affaccio su due lati, sub 43 BCNC , sub 38 proprietà di ....., salvo se altri.

Esposizione: Nord- Est e Sud-Est

Stato manutentivo: sufficiente

Occupazione: occupata dal terzo ..... in difetto di titoli opponibili alla procedura (la sola abitazione è riguardata da contratto di locazione a canone agevolato, registrato a Montepulciano il 2 agosto 2018 al n. 1328, serie 3T ed il cui secondo rinnovo, occorso il 15 luglio 2023, essendo successivo al pignoramento è inopponibile alla procedura), ma il ridetto terzo ha chiesto di essere autorizzato a conservare fino alla vendita la detenzione delle suddette porzioni corrispondendo alla procedura un'indennità.

Parti comuni: dall'elenco sub dell' elaborato planimetrico presente in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- sub 26 : BCNC AI SUB. 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 38, 39, 40 E 41 (CORRIDOIO)
- sub 35: BCNC DEI SUBB. 39 E 40 (RESEDE)
- sub 36 : BCNC AI SUB. 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 38, 39, 40 E 41 (RESEDE)
- sub 43: BCNC AI SUB. 39 E 40

### Bene B)

Ubicazione: Garage posto nel Comune Torrita di Siena – Via Bologna SNC. Piano 1s.

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

Fog	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani)	Sup. catastale	Rendita Euro
30	543	41	-----	C/6	1	27 mq	Totale 31 mq	86,45

Intestati alla Ditta:

- ..... (CF ..... ) nata a ..... Diritto di Nuda proprietà per 1/2 ; quota pignorata
- ..... (CF ..... ) nato a ..... Diritto di Nuda proprietà per 1/2 ; quota pignorata
- ..... (CF ..... ) nata a ..... Diritto di Usufrutto per 1/1 . quota pignorata

Confini:

- affaccio su due lati, sub 26 BCNC, sub 21 proprietà di ....., salvo se altri.

Esposizione: Nord- Ovest

Stato manutentivo: sufficiente

Occupazione: occupata dal terzo ..... in difetto di titoli opponibili alla procedura, ma il ridetto terzo ha chiesto di essere autorizzato a conservare fino alla vendita la detenzione delle suddette porzioni corrispondendo alla procedura un'indennità.

Parti comuni: dall'elenco sub dell' elaborato planimetrico presente in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- sub 26 : BCNC AI SUB. 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 38, 39, 40 E 41 (CORRIDOIO)
- sub 36 : BCNC AI SUB. 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 38, 39, 40 E 41 (RESEDE)

### Bene C)

Ubicazione: Appartamento per civile abitazione posto nel Comune Torrita di Siena – Via Bologna SNC. Piano primo e 1s.

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
30	543	40	-----	A/2	3	2,5	Totale 55 mq Tot. escluse aree scoperte 54 mq	284,05

Intestati alla Ditta:

- ..... (CF ..... ) nata a ..... Diritto di Nuda proprietà per 1/2 ; quota pignorata
- ..... (CF ..... ) nato a ..... Diritto di Nuda proprietà per 1/2 ; quota pignorata
- ..... (CF ..... ) nata a ..... Diritto di Usufrutto per 1/1 . quota pignorata

### Confini:

- affaccio su tre lati, sub 38 proprietà di ....., salvo se altri.

Esposizione: Nord- Est e Sud-Est

Stato manutentivo: sufficiente

Occupazione: è nella detenzione dell'esecutato ..... il quale, tuttavia, dimora altrove (In effetti l'immobile è riguardato da contratto di locazione a canone agevolato - registrato a Montepulciano il 15 giugno 2022 al n. 1039, serie 3T- in favore di tal ..... il quale tuttavia, in data 11 dicembre 2023 e con dichiarazione sottoscritta a verbale redatto dal custode, ha significato di aver già da tempo rilasciato l'immobile alla proprietà, nonché di esercitare recesso per gravi motivi dal contratto medesimo il quale, giusta quanto previsto dalla clausola sub n. 7, cesserà di avere effetti il 9 febbraio 2024) e, a sua volta, ha chiesto di essere autorizzato a conservare la detenzione del bene fino alla vendita, corrispondendo alla procedura un'indennità.

Parti comuni: dall'elenco sub dell' elaborato planimetrico presente in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- sub 26 : BCNC AI SUB. 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 38, 39, 40 E 41 (CORRIDOIO)
- sub 35: BCNC DEI SUBB. 39 E 40 (RESEDE)
- sub 36 : BCNC AI SUB. 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 38, 39, 40 E 41 (RESEDE)

- sub 43: BCNC AI SUB. 39 E 40

### Bene D)

Ubicazione: n. quattro beni comuni non censibili posti nel Comune Torrita di Siena – Via Bologna SNC.

Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano i beni in oggetto risultano censiti come segue :

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Descrizione come da elenco sub
30	543	26	-----	Bene comune non censibile – partita speciale A – piano 1s	BCNC AI SUB. 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 38, 39, 40 E 41 (CORRIDOIO)
30	543	35	-----	Bene comune non censibile – partita speciale A – piano T	BCNC DEI SUBB. 39 E 40 (RESEDE)
30	543	36	-----	Bene comune non censibile – partita speciale A – piano T	BCNC AI SUB. 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 38, 39, 40 E 41 (RESEDE)
30	543	43	-----	Bene comune non censibile – partita speciale A	BCNC AI SUB. 39 E 40

### QUADRO CONOSCITIVO DELLE UNITA':

**Bene A) e B)** : All'appartamento di civile abitazione oggetto di pignoramento, posto al piano terra, si accede tramite rampa di scale esterna a comune con l'u.i.u. del piano superiore. L'unità immobiliare è composta da : ingresso/ soggiorno- pranzo con p.k. con balcone a servizio, disimpegno, camera con balcone e w.c. . L'autorimessa, posta al p.1s, è provvista di porta basculante è composta da unico vano, ove sono collocati autoclave e deposito a servizio dell'u.i.u. Sub 39.

L'appartamento è provvisto di impianti ordinari autonomi quali: caldaia autonoma (ubicata in cucina) alimentata a metano e con termosifoni misti tra alluminio e acciaio; impianto elettrico ed idrico.

La pavimentazione risulta in piastrelle complete di battiscopa. Intonaco civile e rivestimento in tinteggiatura. Serramenti interni ed esterni in legno con vetro doppio, complete di persine esterne alla toscana.

Non si rilevano impianti o rifiniture di particolare pregio.

L'appartamento verte in generale in un sufficiente stato di conservazione. Si segnala la presenza di staccatura di intonaco in bagno probabilmente per causa umidità.

Il garage è dotato di punto luce ed acqua. Presenta pavimentazione in piastrelle. Intonaco civile e rivestimento in tinteggiatura

**DATI TECNICI:**

Il calcolo delle superficie commerciale è stato sviluppato utilizzando le indicazioni contenute all'interno del documento denominato "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 ), oramai da tempo utilizzato come riferimento nel mercato immobiliare locale.

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:

**- superficie utile totale:** 42, 17 mq circa abitazione; 6,95 mq circa balconi; 25,29 mq circa garage, 32,50\* mq (50% del tot) circa del sub 35; 6,45 mq circa (50% del tot) del sub 43.

**- superficie lorda totale:** 51,78 mq circa abitazione; 8,19 mq circa balconi; 30,12 mq circa garage, 32,50\* mq (50% del tot) circa del sub 35; 7,37 mq circa (50% del tot) del sub 43.

**- superficie commerciale:**  $51,78 \text{ mq} + (8,19 \text{ mq} \times 25\%) + (30,12 \text{ mq} \times 50\%) + (32,50 \times 5\%) + (7,37 \times 25\%) = 72,36 \text{ mq}$

*\* i n.2 BCNC ,quali sub 35 e 43 , essendo di pertinenza solamente ai due appartamenti oggetto di esecuzione si inseriscono, per successiva valutazione, nel calcolo della superficie commerciale in quota proporzionale del 50% per ciascuna unità.*

**Bene C) :** All'appartamento di civile abitazione oggetto di pignoramento, posto al piano primo, si accede tramite rampa di scale esterna a comune con l'u.i.u. del piano inferiore. L'unità immobiliare è composta da : ingresso/ soggiorno- pranzo con p.k. con balcone a servizio, camera e w.c. . Completa la consistenza il locale tecnico posto al p.1s al cui interno sono ubicati autoclave e serbatoio a servizio del medesimo appartamento.

L'appartamento è provvisto di impianti ordinari autonomi quali: caldaia autonoma (ubicata in cucina) alimentata a metano e con termosifoni in alluminio; impianto elettrico ed idrico.

La pavimentazione risulta in piastrelle complete di battiscopa. Intonaco civile e rivestimento in tinteggiatura. Serramenti interni ed esterni in legno con vetro doppio, complete di persine esterne alla toscana.

Non si rilevano impianti o rifiniture di particolare pregio.

L'appartamento verte in generale in un sufficiente stato di conservazione. Si segnala la presenza di muffa.

**DATI TECNICI:**

Il calcolo delle superficie commerciale è stato sviluppato utilizzando le indicazioni contenute all'interno del documento denominato "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), oramai da tempo utilizzato come riferimento nel mercato immobiliare locale.

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:

- superficie utile totale: 42,38 mq circa abitazione; 2,93 mq circa balconi; 3,73 mq circa pianerottolo esclusivo esterno; 3,74 mq circa locale tecnico, 32,50\* mq (50% del tot) circa del sub 35; 6,45 mq circa (50% del tot) del sub 43.

- superficie lorda totale: 51,70 mq circa abitazione; 3,42 mq circa balconi; 4,40 mq circa pianerottolo esclusivo esterno; 5,55 mq circa locale tecnico, 32,50\* mq (50% del tot) circa del sub 35; 6,45 mq circa (50% del tot) del sub 43.

- **superficie commerciale**:  $51,70 \text{ mq} + (3,42 \text{ mq} \times 25\%) + (4,40 \text{ mq} \times 25\%) + (5,55 \times 20\%) + (32,50 \times 5\%) + (6,45 \times 25\%) = \mathbf{58,20 \text{ mq}}$

*\* i n.2 BCNC, quali sub 35 e 43, essendo di pertinenza solamente ai due appartamenti oggetto di esecuzione si inseriscono, per successiva valutazione, nel calcolo della superficie commerciale in quota proporzionale del 50% per ciascuna unità.*

La scrivente ritiene utili riportare quanto è contenuto all'interno dell'atto di provenienza inerente le servitù presenti: "...l'accesso al fabbricato venduto avviene tramite una strada privata insistente su una porzione di terreno rappresentata al Catasto Terreni al foglio 30 particella 73, e dichiara che su detta strada grava servitù di passaggio di veicoli e persone, di condotte dell'acquedotto e dello scarico, per l'appoggio e l'infissione di chiusa, per la somministrazione di acqua ad un edificio e a un fondo, per elettrodotti e per il passaggio di linee telefoniche, a favore del fabbricato in oggetto.

*Detta servitù è stata costituita con atto ai rogiti De Franchis, Notaio in Torrita di Siena (SI), in data 14 giugno 2007 Repertorio 2410/1447, registrato a Montepulciano in data 26 giugno 2007 al numero 2241 serie IT, trascritto all'Agenzia del Territorio di Siena - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Sezione Staccata di Montepulciano - in data 27 giugno 2007 numero 2106 Registro Particolare.*

- all'interno dei resedi esclusivi e condominiali oggetto di vendita, è possibile che si trovi il passaggio interrato di canalizzazioni per fognature di acque bianche e nere, Enel, Telecom, acquedotto, gas metano, e per ogni altra utenza relativa all'intero edificio;

- nelle strutture del fabbricato sono presenti (sottotraccia) tutte le condutture elettriche, telefoniche, per scarichi e quant'altro, relative all'intero edificio;
- l'allacciamento alla fognatura pubblica avviene a mezzo di una canalizzazione comune all'intero edificio..."

**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 in 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), gli stessi sono corretti, consentendo così una univoca identificazione dei beni immobili di interesse.

**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;

\*\*\*\*\*

**ESITO DEI SOPRALLUOGHI**

Si riassume di seguito l'esito dei sopralluoghi effettuati sul posto al fine di pronunciarsi di seguito in merito alla conformità catastale delle planimetrie attualmente in atti.

- foglio 30 P.Ila 543 Sub 39

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, eccetto per la non corretta posizione della finestra posta in prossimità della zona cottura.

- foglio 30 P.Ila 543 Sub 40

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, eccetto per le sottostanti incorrettezze:

- posizione non corretta della finestra posta in prossimità della zona cottura;
- mancata rappresentazione di spalletta in cartongesso in prossimità dell'accesso all'appartamento;
- mancata rappresentazione finestra nel locale w.c.



- foglio 30 P.IIa 543 Sub 41

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo.

## CONCLUSIONI

Ai sensi della circolare n.2/2010 del 9 luglio 2010 dell'Agencia 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 catastale, per le unità immobiliari pignorate non è necessario redigere un apposito aggiornamento catastale per le difformità elencate.

## **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 urbanisticamente ricade in :

- piano operativo: Espansioni residenziali recenti nei centri urbani- art. 39 NTA
- regolamento urbanistico: subsistema insediativo ad assetto consolidato (SC) - 95 della NTA .

## **QUESITO N.11**

*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 possono 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 valutare l'avvenuta prescrizione dei reati;*

\*\*\*\*\*

- In data 06/11/2023 è stato inoltrato per Pec richiesta di accesso agli atti relativo alle p.e. aventi ad oggetto le unità immobiliari pignorate;
- in data 28/11/2023 Ufficio tecnico del Comune di Torrita di Siena comunica difficoltà a evadere le richieste di accesso agli atti pratiche edilizie a causa degli eventi calamitosi avvenuti nei primi giorni del mese di Novembre 2023 nel Comune di Campi Bisenzio, sede degli archivi comunali in gestione a società esterna;

- in data 12/04/2024 l'Ufficio tecnico del Comune di Torrita di Siena comunica l'esito positivo all'istanza di accesso agli atti p.e. prot. generale n.14552 del 06/11/2023.

- in data 18/04/2024 la scrivente si è recata presso l'ufficio tecnico di Torrita di Siena per visionare le sottostanti p.e. emerse:

- Permesso di Costruire n.5 del 22.01.2007 per l'esecuzione di interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento;
- Variante n.1
- Variante Finale del 07/05/2009 nota prot.6829 convertita in accertamento di conformità edilizia con nota prot.10573 del 01.09.2011;
- Istanza di permesso di costruire in sanatoria del 27/09/2021 prot.n. 12598 avente ad oggetto la definizione del procedimento di accertamento di conformità inerente gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento di edifici residenziale autorizzati con P. di C. n.05/07 del 22.01.2007, con successivo rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria n.32 del 04/10/2021, al cui interno veniva riportato espressamente che entro 15 gg dal rilascio dovevano essere regolarizzate le certificazioni di agibilità di ogni singola unità previa verifica della documentazione mancante.

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, accertato in sede di sopralluogo, e gli elaborati grafici dello stato modificato allegato al deposito della variante finale al P. di C. n.05/07 del 22.01.2007 sono emerse le seguenti discrasie e/o difformità:

##### BENE A):

- differenza di altezze e dimensioni interne dei vani rientranti nelle tolleranze del 2 % ai sensi dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i., nonché per quanto contenuto nell'art.198 c.1-2-3-4 della L.R. n.65/2014;
- spostamento vano finestra.

##### BENE C):

- differenza di altezze e dimensioni interne dei vani rientranti nelle tolleranze del 2 % ai sensi dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i., nonché per quanto contenuto nell'art.198 c.1-2-3-4 della L.R. n.65/2014;
- spostamento vano finestra;
- realizzazione spalletta di tramezzo interno.

#### Considerazioni inerenti la conformità urbanistica degli immobili

Le difformità di cui ai punti sopra elencati, in ragione della loro natura, possono essere legittimate, per mezzo di un accertamento di conformità in sanatoria oppure SCIA 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.).

Il rilascio della sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

Costo stimato pratica di sanatoria comprensivo di spese tecniche a lotto \ 4.000,00 €

Non si ravvisa presenza di rifiuti speciali.

E' stata rintracciata l'agibilità ma, come comunicato dall'Ufficio Tecnico Comunale contestualmente al rilascio del P. di C. in Sanatoria n.32 del 04/10/2021, devono essere regolarizzate previa verifica della documentazione mancante.

### **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;*

\*\*\*\*\*

La sottoscritta CTU, nel rispetto delle disposizioni impartite dal G.E, ha inviato all'Agenzia delle Entrate (tramite PEC del 20/10/2023) una formale richiesta tesa ad ottenere le informazioni richieste al presente punto.

Dall'esito di tale richiesta, con comunicazione da parte dell'Agenzia delle Entrate del 03.11.2023, risultano attivi i seguenti contratti di locazione:

- Contratto di locazione registrato a Montepulciano, anno 2022 serie 3T n. 1039, locatore .....  
Catastale: F 30 P.IIa 543 Sub 40.
- Contratto di locazione registrato a Montepulciano, anno 2018 serie 3T n. 1328, locatore .....  
Catastale: F 30 P.IIa 543 Sub 39.

Durante il sopralluogo di primo accesso, eseguito congiuntamente con il delegato dell'I.V.G. Dott. Giglietti, si è contrastato che i beni pignorati detengono il seguente STATO DI OCCUPAZIONE:

- foglio 30 p.IIa 543 Sub 39 (appartamento) e Sub 41 (garage) : sono occupate dal terzo ..... in

difetto di titoli opponibili alla procedura (la sola abitazione è riguardata da contratto di locazione a canone agevolato, registrato a Montepulciano il 2 agosto 2018 al n. 1328, serie 3T ed il cui secondo rinnovo, occorso il 15 luglio 2023, essendo successivo al pignoramento è inopponibile alla procedura), ma il ridetto terzo ha chiesto di essere autorizzato a conservare fino alla vendita la detenzione delle suddette porzioni corrispondendo alla procedura un'indennità.

- foglio 30 p.lla 543 Sub 40 (appartamento): è nella detenzione dell'esecutato ..... il quale, tuttavia, dimora altrove (In effetti l'immobile è riguardato da contratto di locazione a canone agevolato - registrato a Montepulciano il 15 giugno 2022 al n. 1039, serie 3T- in favore di tal ..... il quale tuttavia, in data 11 dicembre 2023 e con dichiarazione sottoscritta a verbale redatto dal custode, ha significato di aver già da tempo rilasciato l'immobile alla proprietà, nonché di esercitare recesso per gravi motivi dal contratto medesimo il quale, giusta quanto previsto dalla clausola sub n. 7, cesserà di avere effetti il 9 febbraio 2024) e, a sua volta, ha chiesto di essere autorizzato a conservare la detenzione del bene fino alla vendita, corrispondendo alla procedura un'indennità

### Calcolo indennità di occupazione

- **Bene A) e B)** foglio 30 p.lla 543 Sub 39 (appartamento) e Sub 41 (garage)

In considerazione della superficie del bene ad uso civile abitazione (sup. convenzionale 72,36 mq rilevata), e del fatto che le tabelle OMI per una fabbricato ad uso civile abitazione nella stessa zona indicano un prezzo di locazione medio di 2,55 €/mq per un canone di locazione congruo corrisponde ad una media di **217,08 € /mese** = ( 72,36 mq x 3 € /mq).

*L'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione – è pari a 217,08 € /mese : 2 = **108,54 €/mese arrotondato a 110,00 €/mese***

- **Bene C)** foglio 30 p.lla 543 Sub 40 (appartamento):

In considerazione della superficie del bene ad uso civile abitazione (sup. convenzionale 58,20 mq rilevata), e del fatto che le tabelle OMI per una fabbricato ad uso civile abitazione nella stessa zona indicano un prezzo di locazione medio di 2,55 €/mq un canone di locazione congruo corrisponde ad una media di **174,60 € /mese** = ( 58,20 mq x 3 € /mq).

*L'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione – è pari a 174,60 € /mese : 2 = **87,30 €/mese arrotondato a 87,00 €/mese***

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SIENA

Comune: TORRITA DI SIENA

Fascia/zona: Suburbana/PARTE DI NUOVA EDIFICAZIONE

Codice di zona: E4

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	670	1000	L	2,1	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	560	900	L	1,7	2,4	L
Autorimesse	NORMALE	215	300	L	0,7	0,9	L
Box	NORMALE	260	370	L	0,9	1,3	L
Posti auto coperti	NORMALE	235	340	L	0,8	1,2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	170	225	L	0,6	0,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1400	L	3,4	4,5	L

### QUESITO N.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 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);*

\*\*\*\*\*

**Bene A – appartamento**

- Impianto idrico: allacciato alla rete di distribuzione urbana;
- Impianto di riscaldamento: presente mediante caldaia a metano;
- Impianto scarichi; allacciato al collettore urbano ;
- Impianto elettrico: incassato, presente dichiarazione di conformità depositato in Comune relativa all'epoca di installazione dell'impianto.

**Bene B – garage**

Presente punto luce e acqua.

**Bene C – appartamento**

- Impianto idrico: allacciato alla rete di distribuzione urbana;
- Impianto di riscaldamento: presente mediante caldaia a metano;
- Impianto scarichi; allacciato al collettore urbano ;
- Impianto elettrico: incassato, presente dichiarazione di conformità depositato in Comune relativa all'epoca di installazione dell'impianto.

Essendoci stato nell'ultimo decennio, per entrambi gli appartamenti, un contratto di locazione, nonostante l'Attestato di Prestazione Energetica non sia stato recuperato e/o fornito alla sottoscritta CTU, è più che probabile che le unità ne siano già dotate.

**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 n.2 appartamenti di civile abitazione e una autorimessa e tenuto conto della realtà dei luoghi e della funzionalità e fruibilità che la stessa presenta, la scrivente ritiene opportuno suddividere in più lotti i beni pignorati.

LOTTO 1Bene A)- Appartamento e B)- Garage**Bene A)**

Ubicazione: Appartamento per civile abitazione posto nel Comune Torrita di Siena – Via Bologna SNC. Piano terra.

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
30	543	39	-----	A/2	2	3	Totale 55 mq Tot. escluse aree scoperte 52 mq	286,63

Intestati alla Ditta:

- ..... (CF ..... ) nata a ..... Diritto di Nuda proprietà per 1/2 ; quota pignorata
- ..... (CF ..... ) nato a ..... Diritto di Nuda proprietà per 1/2 ; quota pignorata
- ..... (CF ..... ) nata a ..... Diritto di Usufrutto per 1/1 . quota pignorata

Confini:

- affaccio su due lati, sub 43 BCNC , sub 38 proprietà di ....., salvo se altri.

Esposizione: Nord- Est e Sud-Est

Stato manutentivo: sufficiente

Occupazione: occupata dal terzo ..... in difetto di titoli opponibili alla procedura (la sola abitazione è riguardata da contratto di locazione a canone agevolato, registrato a Montepulciano il 2 agosto 2018 al n. 1328, serie 3T ed il cui secondo rinnovo, occorso il 15 luglio 2023, essendo successivo al pignoramento è inopponibile alla procedura), ma il ridetto terzo ha chiesto di essere autorizzato a conservare fino alla vendita la detenzione delle suddette porzioni corrispondendo alla procedura un'indennità.

Pertinenze comuni: quota proporzionale in ordine alle parti comuni del complesso immobiliare di cui i cespiti in oggetto costituiscono porzione, quali:

- P.Ila 543 sub 26 (BCNC AI SUB. 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 38, 39, 40 E 41 -CORRIDOIO)
- P.Ila 543 sub 35 (BCNC DEI SUBB. 39 E 40 -RESEDE)
- P.Ila 543 sub 36 (BCNC AI SUB. 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 38, 39, 40 E 41 -RESEDE)
- P.Ila 543 sub 43 (BCNC AI SUB. 39 E 40)

**Bene B)**

Ubicazione: Garage posto nel Comune Torrita di Siena – Via Bologna SNC. Piano 1s.

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

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani)	Sup. catastale	Rendita Euro
30	543	41	-----	C/6	1	27 mq	Totale 31 mq	86,45

Intestati alla Ditta:

- ..... (CF ..... ) nata a ..... Diritto di Nuda proprietà per 1/2 ; quota pignorata
- ..... (CF ..... ) nato a ..... Diritto di Nuda proprietà per 1/2 ; quota pignorata
- ..... (CF ..... ) nata a ..... Diritto di Usufrutto per 1/1 . quota pignorata

Confini:

- affaccio su due lati, sub 26 BCNC, sub 21 proprietà di ....., salvo se altri.

Esposizione: Nord- Ovest

Stato manutentivo: sufficiente

Occupazione: occupata dal terzo ..... in difetto di titoli opponibili alla procedura, ma il ridetto terzo ha chiesto di essere autorizzato a conservare fino alla vendita la detenzione delle suddette porzioni corrispondendo alla procedura un'indennità.

Pertinenze comuni: quota proporzionale in ordine alle parti comuni del complesso immobiliare di cui i cespiti in oggetto costituiscono porzione, quali:

- P.Illa 543 sub 26 (BCNC AI SUB. 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 38, 39, 40 E 41 -CORRIDOIO)
- P.Illa 543 sub 36 (BCNC AI SUB. 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 38, 39, 40 E 41 -RESEDE)

## LOTTO 2

### Bene C) – Appartamento

**Bene C)**

Ubicazione: Appartamento per civile abitazione posto nel Comune Torrita di Siena – Via Bologna SNC.

Piano primo e 1s.

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
30	543	40	-----	A/2	3	2,5	Totale 55 mq Tot. escluse aree scoperte 54 mq	284,05

Intestati alla Ditta:

- ..... (CF ..... ) nata a ..... Diritto di Nuda proprietà per 1/2 ; quota pignorata
- ..... (CF ..... ) nato a ..... Diritto di Nuda proprietà per 1/2 ; quota pignorata
- ..... (CF ..... ) nata a ..... Diritto di Usufrutto per 1/1 . quota pignorata



Confini:

- affaccio su tre lati, sub 38 proprietà di ....., salvo se altri.

Esposizione: Nord- Est e Sud-Est

Stato manutentivo: sufficiente

Occupazione: è nella detenzione dell'esecutato ..... il quale, tuttavia, dimora altrove (In effetti l'immobile è riguardato da contratto di locazione a canone agevolato - registrato a Montepulciano il 15 giugno 2022 al n. 1039, serie 3T- in favore di tal ..... il quale tuttavia, in data 11 dicembre 2023 e con dichiarazione sottoscritta a verbale redatto dal custode, ha significato di aver già da tempo rilasciato l'immobile alla proprietà, nonché di esercitare recesso per gravi motivi dal contratto medesimo il quale, giusta quanto previsto dalla clausola sub n. 7, cesserà di avere effetti il 9 febbraio 2024) e, a sua volta, ha chiesto di essere autorizzato a conservare la detenzione del bene fino alla vendita, corrispondendo alla procedura un'indennità.

Pertinenze comuni: quota proporzionale in ordine alle parti comuni del complesso immobiliare di cui i cespiti in oggetto costituiscono porzione, quali:

- P.la 543 sub 26 (BCNC AI SUB. 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 38, 39, 40 E 41 -CORRIDOIO)
- P.la 543 sub 35 (BCNC DEI SUBB. 39 E 40 -RESEDE)
- P.la 543 sub 36 (BCNC AI SUB. 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 38, 39, 40 E 41 -RESEDE)
- P.la 543 sub 43 (BCNC AI SUB. 39 E 40)

**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).

A seguito di una circostanziata indagine di mercato non sono stati reperiti recenti atti di compravendita aventi per oggetto beni assimilabili a quello in esame, e per tale ragione la valutazione dell'immobile in esecuzione è stata effettuata utilizzando come riferimento annunci immobiliari recenti, relativi ad immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato del quale sono parte quelli oggetto di perizia (posti nell'immediata vicinanza). Tenuto altresì conto che i prezzi indicati negli annunci sono, nell'ordinarietà dei casi, soggetti ad una fisiologica diminuzione in ragione delle circostanze caratterizzanti una libera trattativa di mercato, la sottoscritta CTU ha ritenuto corretto applicare a detti prezzi un abbattimento percentuale del 10%.

M.C.A.Lotto 1 composto dal Bene A) – Appartamento e Bene B) – Garage

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via venezia gulia	torrita di siena		via bologna	Via
Distanza dal soggetto di stima	900	800		-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	89.000,00	95.000,00		-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	----
Data (mesi di rilevamento)	1	1	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	10,00%	10,00%	10,00%	-----	%
Prezzo adottato	80.100,00	85.500,00	0,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	55,00	80,00		51,78	mq.
Superficie balconi	10,00			15,56	mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino				32,50	mq.
Superficie autorimessa	30,00	18,00		30,12	mq.
Posto auto	0	0		0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	2	1		0	n.
Servizi igienici	1	2		1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0		0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>(1=scarso; 2=accettabile; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo)</small>	3	3		4	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0		0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0		0	n.

(\*) Indica e solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricompongono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%	
<b>Coefficienti di ragguaglio superfici</b>		
balconi	0,25	
terrazze		
logge		
cantina		
soffitta		
loc. accessori		
giardino	0,05	
autorimessa	0,50	
Giardino (€./mq.)	50,00	
Posto auto (€./cad.)		
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	9.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	10
	vita utile di un servizio igienico (anni)	10
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	25.000,00
	quota millesimale (‰)	20,00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	40
	vita utile impianto ascensore (anni)	40
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	31.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	5,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	5,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	72,50	Prezzo marginale	€ 1.104,83	Prezzo marginale assunto : € 960,67
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	89,00	Prezzo marginale	€ 960,67	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	0,00	Prezzo marginale	€ 0,00	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	72,36			

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-66,75	-71,25	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	960,67	960,67	0,00
Superficie balconi	240,17	240,17	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	50,00	50,00	0,00
Autoimmessa	480,34	480,34	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	793,07	846,53	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	31.000,00	31.000,00	0,00
Zona	4.005,00	4.275,00	0,00
Qualità	4.005,00	4.275,00	0,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	80.100,00	85.500,00	0,00
Data	66,75	71,25	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	-3.093,37	-27.110,22	0,00
Superficie balconi	1.335,34	3.737,02	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	1.625,00	1.625,00	0,00
Autoimmessa	57,64	5.821,89	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	-1.566,14	-846,53	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	31.000,00	31.000,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	109.505,22	99.798,20	0,00

Prezzo corretto medio (€.)	104.652,00
----------------------------	------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	9,73%	errore > 6% : accettabile (verificare la validità dei comparabili)
---	-------	--

Stima da monparametrica (€.)	74.254,00
------------------------------	-----------

Valore stimato (€.)	105.000,00	(riportare 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 i beni in garanzia allineati ai prezzi di mercato attuali. Si individua il Bene in un contesto di commerciabilità pari a € 105.000,00.

**VALORE BENE STIMATO 105.000,00 € per un valore unitario di €/mq di 1.446,00**

Dal valore indicato in precedenza, deve essere detratto l'importo per la sanatoria, come in risposta al quesito n.11, stimato per un importo pari a € 4.000,00 → 105.000,00 € - 4.000,00 € = 101.000,00 €

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

101.000,00 € - 15 % = 85.850,00 € arrotondato a **86.000,00 € (ottantaseimila,00€)**

M.C.A.Lotto 2 composto dal Bene C)- Appartamento

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via venezia giulia	torrita di siena		via bologna	Via
Distanza dal soggetto di stima	900	800		-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	---
Prezzo rilevato	89.000,00	95.000,00		-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	---
Data (mesi da rilevamento)	1	1	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	10,00%	10,00%	10,00%	-----	%
Prezzo adottato	80.100,00	85.500,00	0,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	55,00	80,00		51,70	mq.
Superficie balconi	10,00			15,19	mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina				5,55	mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino				32,50	mq.
Superficie autorimessa	33,00	16,00			mq.
Posto auto	0	0		0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	2	1		1	n.
Servizi igienici	1	2		1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0		0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>(1=esente, 2=riscurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo)</small>	3	3		4	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0		0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0		0	n.

(\*) Indica esatto la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superficiali che ricorrono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi	0,25	
terrazze		
logge		
cantina	0,20	
soffitta		
loc. accessori		
giardino	0,05	
autorimessa	0,50	
Giardino (€/mq.)	50,00	
Posto auto (€/cad.)		
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	9.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	10
	vita utile di un servizio igienico (anni)	10
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	25.000,00
	quota millesimale (%)	20,00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	40
	vita utile impianto ascensore (anni)	40
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	21.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	5,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	5,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	74,00	Prezzo marginale	€ 1.082,43	Prezzo marginale assunto : € 971,59
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	88,00	Prezzo marginale	€ 971,59	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	0,00	Prezzo marginale	€ 0,00	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	58,23			

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-66,75	-71,25	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	971,59	971,59	0,00
Superficie balconi	242,50	242,50	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	194,32	194,32	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	50,00	50,00	0,00
Autonimessa	485,80	485,80	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	793,07	855,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	21.000,00	21.000,00	0,00
Zona	4.005,00	4.275,00	0,00
Qualità	4.005,00	4.275,00	0,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	80.100,00	85.500,00	0,00
Data	66,75	71,25	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	-3.208,25	-27.496,02	0,00
Superficie balconi	1.260,64	3.689,62	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	1.078,47	1.078,47	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	1.625,00	1.625,00	0,00
Autonimessa	-16.031,25	-7.772,73	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	-793,07	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	21.000,00	21.000,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	85.100,29	77.695,58	0,00

Prezzo corretto medio (€.)	81.398,00
----------------------------	-----------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	9,53%	errore > 6% : accettabile (verificare la validità dei comparabili)
--	-------	--

Stima da nonparametrica (€)	69.576,00
-----------------------------	-----------

Valore stimato (€.)	81.000,00	(riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "stima della situazione")
---------------------	-----------	--

**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 i beni in garanzia allineati ai prezzi di mercato attuali. Si individua il Bene in un contesto di commerciabilità pari a € 81.000,00

MCA (V.2.2) - Richiedente: TRIBUNALE DI BINA - Tecnico: GEM/INA MERKA - Data: 05/06/2024

**VALORE BENE STIMATO 81.000,00 € per un valore unitario di €/mq di 1.398,00**

Dal valore indicato in precedenza, deve essere detratto l'importo per la sanatoria, come in risposta al quesito n.11, stimato per un importo pari a € 4.000,00 → 81.000,00 € - 4.000,00 € = 77.000,00 €

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

77.000,00 € - 15 % = 65.450,00 € arrotondato a **65.000,00 € (sesantacinquemila,00€)**

**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 degli esecutati:

- ..... (CF ..... ) nata a ..... Diritto di Nuda proprietà per 1/2 ; **quota pignorata**

- ..... (CF ..... ) nato a ..... Diritto di Nuda proprietà per 1/2 ; **quota pignorata**

- ..... (CF ..... ) nata a ..... Diritto di Usufrutto per 1/1 . **quota pignorata**

**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.

**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, Giugno 2024

La CTU: Geom. Ina Merka