



TRIBUNALE DI SIENA

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 21/2023 RGE

IL TECNICO ESTIMATORE

Arch.
Franca Salerno

Perizia di stima

Allegato A: N.T. Atti di provenienza

Allegato B: Estratto di mappa catastale, planimetrie,
Elab. planimetrico ed Elenco subalterni

Allegato C: Documentazione Fotografica

Allegato D: Certificati anagrafici

Allegato E: A.P.E.



21/03/2024



RELAZIONE PERITALE

PREMESSO:

- che con decreto di fissazione di prima udienza ai sensi dell'art 569 comma 1 cpc del 20 ottobre 2023, il giudice dell'esecuzione, dott. Flavio Mennella, nominava quale esperto stimatore ex

- che il 23 ottobre 2023, con il giuramento di rito, la scrivente accettava l'incarico;

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

1. *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*
Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:
la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari; i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;
2. *integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:*
 - a. *planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;*
 - b. *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*
3. *rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli -artistici, storici, o alberghieri -di inalienabilità o di indivisibilità;*
4. *riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale*



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

5. *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
6. *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari); la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia); più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso); gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;*
7. *descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;*
8. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene; se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;*
9. *proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;*
10. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*
11. *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;*
Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la



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

12. accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c.e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione -determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
13. alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
14. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
15. precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);
16. dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);
17. determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna. Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od



alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

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

Ciò premesso:

la scrivente esperto stimatore:

avendo effettuato l'accesso al compendio pignorato di concerto con il custode giudiziario nominato dall'illustrissimo giudice dell'esecuzione, in data 5 dicembre 2023;

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

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

1. **Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei. Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare: la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari; i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;**

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

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

Unità immobiliari distinte al CATASTO URBANO di Siena:

- Unità immobiliare sita in Comune di Siena frazione Ginestreto strada comunale di Ginestreto 11 distinta al Catasto Urbano di Siena al foglio 112 particella 16 subalterno 16 graffato particella 135 piano T,1 e 2 Categoria A/2 Classe 3, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale 167 mq, Superficie Catastale escluso aree scoperte 166 mq, Rendita Euro 1.094,89, intestata



- Unità immobiliare sita in Comune di Siena frazione Ginestreto strada comunale di Ginestreto 11 distinta **al Catasto Urbano di Siena al foglio 112 particella 16 subalterno 17 piano T** Categoria A/3 Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 118 mq, Superficie Catastale escluso aree scoperte 118 mq, Rendita Euro 581,01, intestata catastalmente
- Unità immobiliare sita in Comune di Siena frazione Ginestreto strada comunale di Ginestreto 11 distinta **al Catasto Urbano di Siena al foglio 112 particella 115 subalterno 14 piano T** resede BCNC alla particella 16 subalterno 16 ed alla particella 16 subalterno 17;
- Unità immobiliare sita in Comune di Siena frazione Ginestreto strada comunale di Ginestreto 11 distinta **al Catasto Urbano di Siena al foglio 112 particella 115 subalterno 15 piano T** resede BCNC alla particella 16 subalterno 16 ed alla particella 16 subalterno 17;
- Unità immobiliare sita in Comune di Siena frazione Ginestreto strada comunale di Ginestreto 11 distinta **al Catasto Urbano di Siena al foglio 112 particella 115 subalterno 16 piano T** strada BCNC alla particella 115 subalterno 10 u.i. non oggetto di pignoramento, alla particella 16 subalterno 16 ed alla particella 16 subalterno 17;
- Unità immobiliare sita in Comune di Siena frazione Ginestreto strada comunale di Ginestreto 11 distinta **al Catasto Urbano di Siena al foglio 112 particella 115 subalterno 17 piano T** orto BCNC alla particella 16 subalterno 16 ed alla particella 16 subalterno 17.

La provenienza al ventennio del compendio pignorato distinto come sopra, risulta quindi essere la seguente:

bene personale, le unità immobiliari distinte al Catasto Urbano di Siena al foglio 112 del Comune di Siena:

- particella 16 subalterno 16 (abitazione di tipo civile situata a piano terra e primo) Strada di Ginestreto;
- particella 135 (corte o resede) Strada di Ginestreto;
- particella 16 subalterno 14 (magazzini e locali di deposito a piano terra) – particella che ha originato nel 05/05/2004 per variazione di destinazione d'uso la particella 16 subalterno 17- Strada di Ginestreto;
- particella 115 subalterno 15 (resede) – da cui sono derivati per divisione del 16/12/2014 i BCNC particella 115 subalterno 14, particella 115 subalterno 15, particella 115 subalterno 16 e particella 115 subalterno 17, Strada di Ginestreto;
- oltre a più ampia consistenza non oggetto di questo pignoramento, sono pervenuti da _____ in parte per atto notarile pubblico di compravendita a rogito _____

Si allegano all'allegato 'A' le Note di Trascrizione di tali titoli.

Si segnala servitù di passo pedonale e carrabile esistente di fatto sull'area distinta al Catasto Terreni di Siena al foglio 112 particella 113, area rurale, di proprietà dei signori Caselli Azelio per la quota di 1/2, Cresti Valeria per la quota di 3/8 e di Marini Leonardo per la quota di 1/8, area non facente parte del compendio pignorato e attraverso la quale si accede al compendio oggetto di pignoramento. Vedasi all'uopo l'estratto di mappa catastale allegato alla lettera 'B'.

2. Integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato.

Di seguito alla lettera 'B' si allegano, l'estratto di mappa catastale, le planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate e l'elaborato planimetrico con individuati i beni comuni non censibili della particella 115.

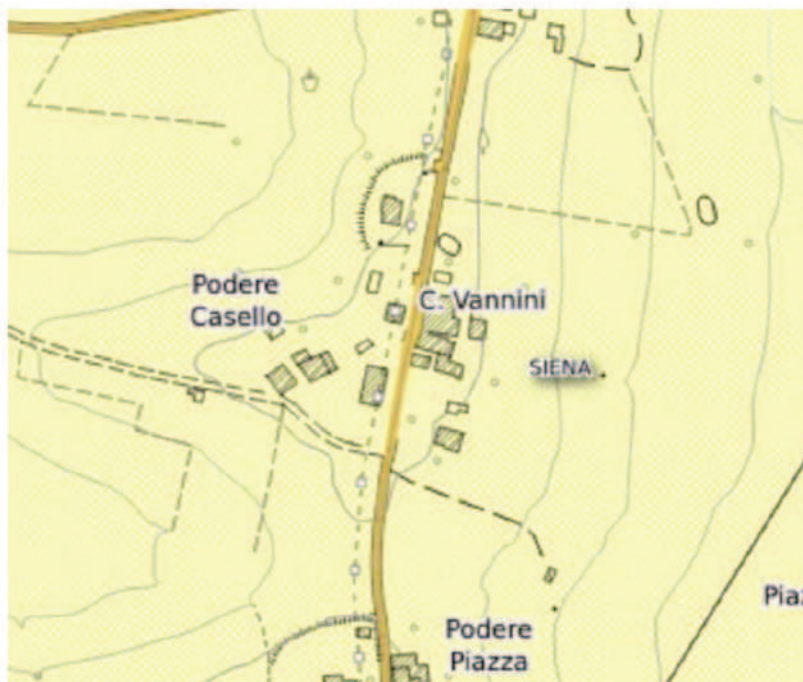
Nell'allegato 'A' si allegano le note di trascrizione dei titoli di provenienza ai debitori del compendio pignorato.



3. **Rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli -artistici, storici, o alberghieri –di inalienabilità o di indivisibilità.**

Le formalità pregiudizievoli, relative al compendio pignorato sono le seguenti:

L'area in cui sorge il compendio pignorato nel Comune di Siena nella frazione Ginestreto in località Casa Vannini strada di Ginestreto risulta dalla cartografia del S.I.T. - soggetta a vincolo ai sensi dell'art 136 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. *paesaggistico in quanto immobile ed aree di notevole interesse pubblico*, codice vincolo 15-1973 data di revisione del vincolo ottobre 2012 aggiornamento DCR 46/2019-1.



Il compendio pignorato fa inoltre parte di un complesso di fabbricati denominato *Case Vannini* classificato come Bene Storico Ambientale alla Scheda BSA n°572.

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.**

Il compendio pignorato non risulta essere parte di un condominio formalmente costituito.

5. **rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli.**

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

6. **riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari); la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia); più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso); gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali.**

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

7. **descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarre argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;**

Il compendio pignorato è situato in una zona extra urbana collinare del Comune di Siena nella frazione Ginestreto lungo la strada comunale denominata Strada di Ginestreto al numero civico 11, in località Case Vannini, a distanza di circa 5,7 chilometri dalla casa comunale di Siena. Trattasi di una abitazione di tipo civile situata al piano terreno, primo e secondo con scala esterna ed antistante resede esclusivo di più ampio fabbricato in muratura di mattoni posti in opera a faccia vista di antica costruzione facente parte dell'aggregato di tipi rurali denominato *Case Vannini* e di una abitazione di tipo economico situata al piano terreno del medesimo fabbricato e da quattro enti comuni. Tali abitazioni, in origine parti di un fabbricato rurale, sono state completamente ristrutturate negli anni 2001-2003. Al compendio pignorato fin qui descritto si accede attraverso un area catastalmente definita come area rurale e distinta alla particella 113 di proprietà



compendio pignorato confina oltre che con l'area rurale distinta alla particella 113 proprietà Caselli-Cresti-Marini, con la proprietà Caselli (p.IIa 16 sub.ni 13 e 12), con la (p.IIa 16 sub.no 11) i (p.IIa 16 sub.no 8), p.IIa 115 subalterno 10 graffato 11-12-13) e (particella 191).

Durante il sopralluogo effettuato di concerto con il custode dell'IVG nominato dal signor Giudice, l'abitazione di tipo economico situata a piano terra catastalmente distinta alla particella 16 subalterno 17 è risultata essere suddivisa in due unità abitative con pareti divisorie provvisorie e rese indipendenti dalla chiusura a chiave di una porta di un disimpegno: la prima unità abitativa con accesso dal lato nord del più ampio fabbricato è composta da un tinello con angolo cottura, un corridoio, una camera da letto ed un servizio igienico e la seconda - con accesso sul lato est del più ampio fabbricato da resede esclusivo della particella 16 subalterno 16 (l'altra u.i. pignorata), pavimentato e coperto da una tettoia - da ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera da letto, ripostiglio e servizio igienico. L'unità immobiliare pignorata possiede una superficie utile complessiva pari a circa mq 97,40.

L'abitazione di tipo civile situata al piano terreno, primo e secondo con scala esterna ed antistante resede esclusivo di circa mq 15, catastalmente distinta alla particella 16 subalterno 16 graffata con la particella 135, è composta a piano terra da un vano scale e da un locale sotto scala nel quale sono presenti due caldaie murali, al primo piano da un soggiorno-ingresso con angolo cottura, un corridoio, una scala che accede al piano soprastante, tre camere da letto delle quali una dotata di servizio igienico, una dotata di servizio igienico ed angolo cottura e la terza dotata di servizio igienico e di cucina ed al piano secondo da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un servizio igienico. Possiede una superficie utile complessiva pari a circa mq 109,70 al primo piano e di circa mq 45,00 al piano sotto tetto. La scala esterna ha una superficie complessiva pari a circa mq 14,20 ed il sotto scala circa mq 4,40.

Lo stato dei luoghi constatato in loco durante l'accesso non corrisponde alle planimetrie catastali ed agli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi comunali riscontrati dalla scrivente durante il suo accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Siena. Della conformità urbanistico-edilizia del compendio pignorato descritto la scrivente tratterà nella risposta al quesito n° 11 del signor Giudice dell'Esecuzione.

I locali delle due abitazioni risultano essere pavimentati con piastrelle di cotto, mentre i servizi igienici sono pavimentati e rivestiti alle pareti con mattonelle in ceramica ed anche le pareti degli angoli cottura risultano essere rivestiti a mattonelle. I serramenti esterni sono in legno e vetro e le finestre al primo piano sono dotate di persiane alla veneziana in legno. Gli infissi interni sono in legno. I solai tra il piano terra ed il primo piano presumibilmente sono in latero cemento e risultano intonacati e tinteggiati, mentre il solaio tra il primo piano e le soffitte risulta in metallo e legno ed impianellato di mezzane di laterizio. I beni versano in condizioni di conservazione e manutenzione discrete. Presenti in alcuni locali macchie di umidità sulle pareti e sui soffitti ed in alcuni punti anche qualche sfogliatura della tinteggiatura.

Presenti nelle due unità immobiliari oggetto di pignoramento gli impianti elettrico, termico, idrico-sanitario e di scarico. L'impianto di riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria è costituito, nelle due abitazioni, rispettivamente da radiatori in alluminio con caldaia del tipo murale funzionante a metano. Le due caldaie sono situate nel locale sottoscala facente parte dell'u.i. distinta alla particella 16 subalterno 16. All'Attestazione di Abitabilità delle due unità abitative eseguite, prot 27856 del 25/05/2004, sono allegate le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici del 26.04.2004 e le dichiarazioni di conformità degli impianti idro termo sanitari del 13.05.2004, dichiarazioni di conformità rese dagli impiantisti e relative alle installazioni allora realizzate. Durante l'accesso effettuato dalla scrivente di concerto con il custode dell'IVG nominato dal signor Giudice, l'esecutata ha riferito che una delle due caldaie murali attualmente risulta essere dismessa. Presente al piano secondo un ventilconvettore con unità esterna. Presenti anche ventilconvettori in locali al primo piano. L'esecutata ha riferito anche che una caldaia a pellet presente nel resede distinto alla particella 115 subalterno 14 è a servizio delle abitazioni eseguite così come l'impianto a pannelli solari termici situato nell'orto distinto alla particella 115 subalterno 17 che riferisce l'esecutata essere non funzionante. L'esecutata ha anche riferito che gli impianti tecnologici delle due abitazioni sono in comune. La scrivente non ha potuto verificare durante il sopralluogo quanto asserito dall'esecutata. E' presumibile che gli impianti delle due unità immobiliari eseguite, siano in comune.

Completano la consistenza del compendio pignorato quattro enti comuni con una superficie complessiva pari a circa mq 365 dei quali la particella 115 subalterno 14, la particella 115 subalterno 15 e la particella 115 subalterno 17 sono comuni alle due unità abitative oggetto di esecuzione, mentre la particella 115 subalterno 16 (che corrisponde ad una strada) con una superficie di circa mq 134 è comune anche all'unità immobiliare distinta alla particella 115 subalterno 10 non oggetto di



questo pignoramento. In parte della particella 115 subalterno 14 è presente una tettoia, all'interno della quale in una parte esternamente tamponata con tavole di legno sono situati serbatoi di accumulo dell'acqua calda acqua ed una stufa a pellet.



Sulla particella 115 subalterno 17 è presente un impianto solare termico.

Le unità immobiliari pignorate al momento del sopralluogo sono risultate essere occupate dagli esecutati per finalità diverse dall'abitativo. Le due unità abitative al momento del sopralluogo possono definirsi "adeguatamente tutelate e mantenute in stato di buona conservazione". Dai certificati di residenza storico, risulta che entrambi sono residenti in Strada di Mugnano n°1147 (già via Ciliegio n°79) dal 23.03.1992 ad oggi.

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

I dati indicati nel pignoramento consentono l'identificazione catastale degli stessi. L'unità immobiliare distinta alla particella 16 subalterno 17 deriva dalla particella 16 subalterno 14 a seguito di variazione della destinazione da magazzino ad abitazione in atti dal 05/05/2004, la particelle 115 subalterno 14, subalterno 15, subalterno 16 e subalterno 17 beni comuni non censibili, derivano dalla divisione in atti dal 16/12/2014 della originaria particella 115 subalterno 8 graffato 9 che a sua volta deriva dalla particella 115 subalterni 4 graffato 5.

- 9. proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;**

Durante il sopralluogo effettuato di concerto con il custode giudiziario nominato dal signor Giudice dell'Esecuzione, la scrivente ha rilevato delle difformità tra lo stato di fatto delle unità immobiliari pignorate e le planimetrie catastali e sono state riscontrate delle difformità di tipo edilizio-urbanistico di cui verrà trattato nella risposta al quesito n°11 del signor G.E.

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

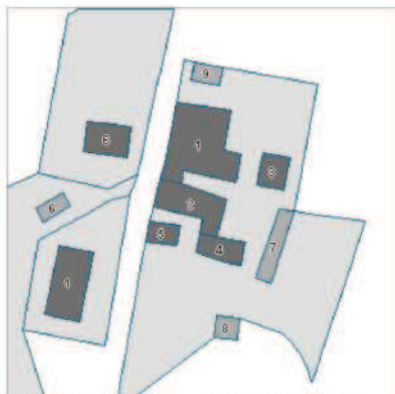
Il compendio immobiliare pignorato sito in Comune di Siena frazione Ginestreto, Strada di Ginestreto, fa parte di un aggregato di edifici denominato *Casa Vannini* censito come **Bene Storico Architettonico** dal Piano Operativo vigente nel Comune di Siena alla scheda n°572 normata all'articolo 54 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'edificio dove sono collocate le due unità immobiliari pignorate è il n°1: la disciplina degli interventi ammessi sugli edifici esistenti di cui all'art 27 delle N.T.A. è quella di tipo 3 normato all'art 30 delle N.T.A.:



t3 - Disciplina di intervento di tipo 3.

edifici e complessi edilizi di matrice storica o storicizzati, ovvero per quelli in cui è riconoscibile la permanenza del principio insediativo storico, peculiare del paesaggio urbano e rurale senese;

edifici recenti da considerare consolidati per tipologia, immagine e configurazione;



Scheda n.572 - CASE VANNINI
STRADA DI GINESTRETO, 13.

Valore del resede: diverso da eccezionale

Edificio: 1 disciplina di intervento di tipo 3 (t3)

Edificio: 2 disciplina di intervento di tipo 3 (t3)

Edificio: 3 disciplina di intervento di tipo 5 (t5)

Edificio: 4 disciplina di intervento di tipo 5 (t5)

Edificio: 5 disciplina di intervento di tipo 5 (t5)

Edificio: 6 disciplina di intervento di tipo 5 (t5)

Edificio: 7 manutenzione straordinaria o demolizione con trasferimento di superfici alle condizioni disposte dalle Norme del P.O.; nel caso di manufatti rurali aziendali, semprechè non sia previsto il mutamento della destinazione d'uso agricola, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 71 comma 2 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

Edificio: 8 manutenzione straordinaria o demolizione con trasferimento di superfici alle condizioni disposte dalle Norme del P.O.; nel caso di manufatti rurali aziendali, semprechè non sia previsto il mutamento della destinazione d'uso agricola, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 71 comma 2 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

Edificio: 9 disciplina di intervento di tipo 5 (t5)

L'area in cui sorge il compendio pignorato è soggetta a *vincolo* paesaggistico in quanto immobile ed aree di notevole interesse pubblico, codice vincolo 15-1973 data di revisione del vincolo ottobre 2012 aggiornamento DCR 46/2019-1. Per tutte le parti del territorio comunale comprese nelle zone soggette a vincolo paesaggistico le trasformazioni ammissibili devono essere coerenti con la disciplina contenuta nelle Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico elaborato 3B Sezione 4 del P.I.T./P.P.R. (Piano di Indirizzo Territoriale/Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico).

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

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



Il complesso architettonico denominato "Case Vannini", di antica origine, di cui le unità immobiliari pignorate sono parte, era in origine un aggregato di fabbricati rurali. Il fabbricato in muratura di mattoni posti in opera a faccia vista dove sono collocate le due unità immobiliari pignorate (*il n°1 della scheda 572*) è un grande fabbricato in cui furono eseguiti lavori di "trasformazione in abitazioni di locali rustici" di cui alla Concessione Edilizia n°6607/17 del 21/02/1980 intestata a

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

1. Denuncia di Inizio Attività ai sensi art 4 c1 L.R. 52/99 n°29255/2001 per "Lavori di Manutenzione straordinaria realizzazione vespaio in magazzino (ex stalla) a piano terra in Strada di Ginestreto 11";
2. Denuncia di Inizio Attività ai sensi art 4 c1 L.R. 52/99 n°31437/2002 in variante alla D.I.A. 29255/2001 per "Lavori di Manutenzione straordinaria realizzazione tramezzature, camicie perimetrali alle murature esterne ecc. in magazzino (ex stalla) a piano terra in Strada di Ginestreto 11".

1. Autorizzazione Edilizia n°31290/2002 del 20.12.2002 per "Lavori di risanamento per la trasformazione con cambio di destinazione d'uso di magazzino al piano terra e alloggio al piano primo (ex-rurali) in civile abitazione in Strada di Ginestreto 11";
2. Autorizzazione Edilizia n°34671/2003 del 15.01.2004 in variante alla p.e. 31290/2002 per "Lavori di risanamento per la trasformazione con cambio di destinazione d'uso di magazzino al piano terra e alloggio al piano primo (ex-rurali) in civile abitazione in Strada di Ginestreto 11- Modifiche esterne ed interne (lucernari-infissi-canna fumaria- tramezzi)";
3. Attestazione di Abitabilità del 17.05.2004 relativa ad autorizzazione edilizia n.31290 del 20.12.2002 e variante n.34671 del 15.01.2004 degli immobili distinti al C.U. di Siena al foglio 112 particella 16 subalterno 16 e part 135 ed al foglio 112 particella 16 subalterno 17, con la destinazione residenziale.

1. Autorizzazione in sanatoria n°34171/2003 ai sensi dell'art 37 della L.R. 52/99 (accertamento di conformità) rilasciata in data 17/08/2006 "per aver demolito una tettoia di pali in legno e bandoni in lamiera, un pollaio in legno e lamiera, aver realizzato muretti di confine e delimitazione rampa di accesso all'attuale piazzale con parziale modifica morfologica del terreno mediante piccoli riporti e modellamenti di terreno in assenza di relativo atto autorizzativo nel fabbricato e resede circostante (sulla particella 115 del Foglio 12) di proprietà in strada di Ginestreto n°11";
2. Autorizzazione n.1128/2017 del 10/10/2017 "per costruzione di tettoia in strada di Ginestreto 11".

La scrivente durante il controllo effettuato sulla documentazione allegata agli atti autorizzativi comunali ha riscontrato delle difformità tra quanto rappresentato negli elaborati grafici a corredo degli atti autorizzativi e rappresentato nelle planimetrie catastali, e quanto verificato in sede di sopralluogo effettuato di concerto con il custode giudiziario nominato dal signor Giudice.

L'appartamento situato a piano terra e distinto al C.U. al foglio 112 particella 16 subalterno 17, è stato suddiviso attraverso divisioni provvisorie in due unità abitative ed anche nell'appartamento distinto al C.U. al foglio 112 particella 16 subalterno 16 al primo piano sono state ricavate in corrispondenza di due delle tre camere un angolo cottura ed una cucina mentre al piano sottotetto sono state ricavate due camere nei locali soffitta e la camera è stata trasformata in un soggiorno con angolo cottura. Sono stati cioè ricavati dei piccoli alloggi effettuando di fatto un frazionamento dell'unico appartamento per finalità ricettive. Presente un lucernario nel piano sottotetto non rappresentato nelle planimetrie allegata agli atti autorizzativi presenti in Comune e pertanto presumibilmente non oggetto di autorizzazione. Stesso dicasi per una tramezzatura non presente al piano sottotetto.

All'art 54 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.O. vigente nel Comune di Siena, negli edifici con disciplina di intervento t1, t2 e t3, la Se (superficie edificata) media degli alloggi abitativi non può essere inferiore a mq 80 con SE minima pari a 50 mq.

La superficie edificata complessiva dell'alloggio distinto alla particella 16 subalterno 16 situato al piano terra, primo e sotto tetto - considerando che i locali con altezza utile effettiva inferiore a ml 1,80 sono esclusi dal computo della superficie edificata - misura complessivamente circa mq 168. La superficie edificata media considerando tre alloggi è pari a mq 56,00, SE media inferiore quindi a mq 80. Dei tre alloggi due hanno superficie edificata inferiore a mq 50.

Stesso dicasi per l'unità abitativa situata a piano terra distinta al C.U. al foglio 112 particella 16 subalterno 17, la cui superficie edificata è pari a circa mq 118: la superficie edificata media considerando due alloggi è pari a mq 59, SE media inferiore quindi a mq 80. Dei due, un alloggio è inoltre inferiore a mq 50 di SE.

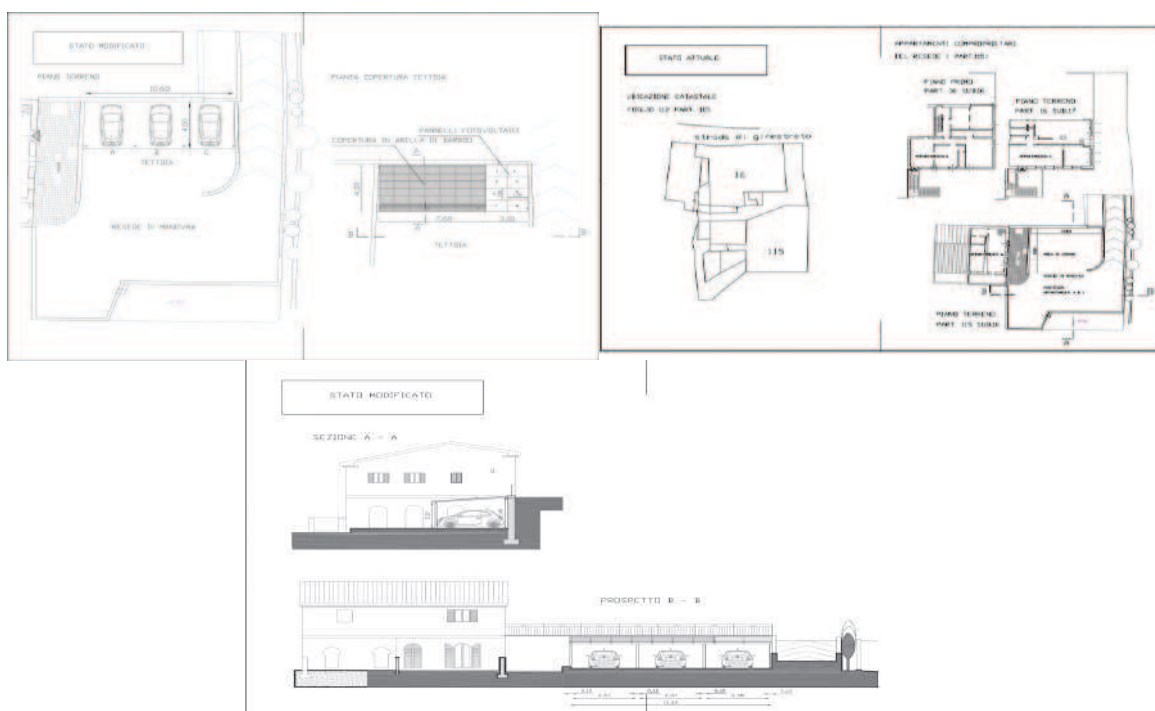
Tale frazionamento per le dimensioni minime e medie degli alloggi ricavati non è quindi sanabile ai sensi delle vigenti normative urbanistiche del Comune di Siena pertanto vanno ripristinati gli spazi come uniche unità abitative.



All'entrata dell'unità abitativa distinta al C.U. al foglio 112 particella 16 subalterno 17 in corrispondenza del resede particella 135 bene esclusivo della particella 16 subalterno 16, è presente una tettoia su pilastri con struttura in legno e manto di copertura impermeabile. Tale tettoia per le sue caratteristiche (manto impermeabile) ai sensi dell'art 85 "Disciplina della gestione e delle trasformazioni nel resede del BSA non è sanabile", pertanto la stessa deve essere rimossa o trasformata in una tettoia di tipo permeabile previa richiesta di eliminazione o di sanatoria (compatibilità paesaggistica) della stessa.



In una porzione dell'ente comune distinto alla particella 115 subalterno 14 è stata realizzata una tettoia a servizio di tre unità abitative. La stessa presenta delle difformità rispetto a quanto rappresentato graficamente negli elaborati grafici allegati alla Autorizzazione n.1128/2017 del 10/10/2017 "per costruzione di tettoia in strada di Ginestreto 1". Sono presenti nello stato di fatto delle tamponature perimetrali provvisorie in una porzione di tettoia, mentre i pannelli fotovoltaici sono stati messi a terra in corrispondenza del subalterno 17 invece che fungere da copertura della tettoia e la copertura non sembra essere di tipo permeabile (arella di bamboo) come previsto dalla norma e raffigurato negli elaborati grafici allegati alla Autorizzazione n.1128/2017 del 10/10/2017.



- - strutture leggere (legno o metallo) aperte per il ricovero di veicoli con dimensione commisurata alle esigenze delle unità abitative e comunque per una superficie massima di mq. 15 per ogni abitazione. La loro copertura, di norma permeabile, può essere resa impermeabile esclusivamente mediante l'installazione di pannelli fotovoltaici o solari;

Il costo presumibile per ripristinare lo stato originario eliminando gli abusi edilizi fin qui descritti non sanabili, comprensivo di spese tecniche, dei diritti, delle oblazioni, delle demolizioni e rimozioni, dell'allontanamento e smaltimento del materiale di risulta - che non siano rifiuti speciali - presso le discariche autorizzate, ammonta presumibilmente ad € 10.000. Durante il sopralluogo la scrivente non ha rilevato nelle parti ispezionabili rifiuti speciali.

Poiché alcune difformità edilizie riscontrate sulle unità immobiliari pignorate, ai sensi dell'art 44 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001, si configurano come opere realizzate in assenza di titolo autorizzativo (Concessione Edilizia e/o Segnalazione Certificata di Inizio attività) e l'area in cui sorge il compendio pignorato è soggetta a vincolo paesaggistico in quanto immobile ed aree di notevole interesse pubblico, codice vincolo 15-1973 data di revisione del vincolo ottobre 2012 aggiornamento DCR 46/2019-1 le stesse possono configurarsi come un illecito penale. Si evidenzia che il time range presumibile per la realizzazione delle opere abusive non è di certa definizione, anche se si può ipotizzare che non siano interventi di recente realizzazione ma che risalgano ad anni precedenti.

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

Le unità immobiliari pignorate al momento del sopralluogo sono risultate essere occupate dagli esecutati per finalità diverse dall'abitativo. Le due unità abitative al momento del sopralluogo possono definirsi "adeguatamente tutelate e mantenute in stato di buona conservazione". Dai certificati di residenza storico, allegati alla lettera 'D', risulta che entrambi sono residenti in Strada di Mugnano n°1147 (già via Ciliegio n°79) dal 23.03.1992 ad oggi.

- 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 allega alla lettera 'D' lo Stato di famiglia ed il Certificato di matrimonio dei signori

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

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



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

La scrivente ha reperito presso gli archivi comunali di Siena le dichiarazioni di conformità degli impianti (impianto termo sanitario ed elettrico) installati nel 2003-2004 presso le unità abitative oggetto di pignoramento durante il suo accesso. Gli impianti termici hanno successivamente subito delle modifiche relativamente alle quali la scrivente non ha reperito presso gli archivi le dichiarazioni di conformità. Gli stessi impianti sono descritti nella risposta al quesito n°7 del signor Giudice.

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 eseguito (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

Il compendio pignorato essendo costituito da due abitazioni situate al piano terra ed al piano terra-primo-sottotetto di più ampio fabbricato e da quattro enti comuni su uno dei quali è presente una tettoia con all'interno una caldaia a pellet con accumulo acqua calda e su di un altro un impianto solare termico, avendo le abitazioni - secondo quanto riferito in sede di accesso - presumibilmente in comune gli impianti tecnologici, si ritiene opportuno vendere gli stessi in un unico lotto. La descrizione dettagliata dell'Unico Lotto è illustrata nella risposta al quesito n°7 del signor giudice.

17. determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna. Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

Il procedimento utilizzato nella valutazione del compendio pignorato da stimare è quello sintetico comparativo consistente nella determinazione del valore degli immobili sulla base dei prezzi riscontrati in transazione di beni con le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, e venduti in condizioni ordinarie di mercato. Tale metodo si basa sulla considerazione che se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il parametro su cui si basa la stima è il valore



medio a metro quadrato per i fabbricati. Il valore finale degli immobili (fabbricati) è stato calcolato avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale del bene, nonché di parametri correttivi che tengono conto sia del tipo di costruzione che della presenza di accessori e pertinenze, dell'ubicazione e delle caratteristiche della zona, del contesto ambientale ed economico-sociale, dell'anno di costruzione o di ristrutturazione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle finiture e degli impianti tecnologici presenti, della presenza/assenza dei servizi ritenuti essenziali.

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO UNICO LOTTO

ANDAMENTO del Mercato IMMOBILIARE DEI FABBRICATI RESIDENZIALI

Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio – OMI (2° semestre 2022)

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

Provincia: SIENA

Comune: SIENA

Fascia/zona: Extraurbana/Rimanente territorio adiacente al nucleo abitativo principale ed alle frazioni residenziali

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 2

Destinazione: RESIDENZIALE



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		St (L)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2100	2900	L	6,6	9,8	L
Box	NORMALE	550	780	L	1,8	2,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	460	640	L	1,6	1,9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	320	460	L	1,1	1,5	L
Ville e Villini	NORMALE	2250	3200	L	6,8	10	L

a) Fonte Agenzie Immobiliari

Le agenzie immobiliari consultate hanno fornito dati congrui con quelli della banca dati dell'OMI, rilevando che per vendite di immobili aventi posizione urbanistica e consistenza qualitativa e quantitativa similare, i prezzi per quel segmento di mercato (zona frazione Ginestreto) per civili abitazioni sono mediamente compresi tra euro 2.155 ed euro 3.530 al mq di superficie commerciale.

Il compendio pignorato è situato in una zona extra urbana collinare del Comune di Siena nella frazione Ginestreto lungo la strada comunale denominata Strada di Ginestreto al numero civico 11, in località Case Vannini, a distanza di circa 5,7 chilometri dalla casa comunale di Siena. Trattasi di una abitazione di tipo civile situata al piano terreno, primo e secondo con scala esterna e resede esclusivo di circa mq 15 di più ampio fabbricato in muratura di mattoni posti in opera a faccia vista di antica costruzione facente parte dell'aggregato di tipi rurali denominato Case Vannini e di una abitazione di tipo economico situata al piano terreno del medesimo fabbricato e da quattro enti comuni. Tali abitazioni, in origine parti di un fabbricato rurale, sono state completamente ristrutturate negli anni 2001-2003. Al compendio pignorato fin qui descritto si accede attraverso un area catastalmente definita come area rurale e distinta alla particella 113 di proprietà dei signori

Valeria e Marini Leonardo, area non facente parte del compendio pignorato e sulla quale esiste di fatto una servitù di passaggio pedonale e carrabile. Il compendio pignorato confina oltre che con l'area rurale distinta alla particella 113 (p.la 16 sub.ni 13 e 12), con la proprietà (p.la 16 sub.no 11), (p.la 16 sub.no 8), con la proprietà (p.la 115 subalterno 10 graffato 11-12-13) e con il terreno di proprietà (particella 191).

Durante il sopralluogo effettuato di concerto con il custode dell'IVG nominato dal signor Giudice, l'abitazione di tipo economico situata a piano terra catastalmente distinta alla particella 16 subalterno 17 è risultata essere suddivisa in due unità abitative con pareti divisorie provvisorie e rese indipendenti dalla chiusura a chiave di una porta di un disimpegno: la prima con accesso dal lato nord del più ampio fabbricato è composta da un tinello con angolo cottura, un corridoio, una camera da letto ed un servizio igienico e la seconda - con accesso sul lato est del più ampio fabbricato da



resede esclusivo della particella 16 subalterno 16 (l'altra u.i. pignorata), coperto da tettoia provvista di manto di copertura impermeabile - da ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera a letto, ripostiglio e servizio igienico. Possiede una superficie utile complessiva pari a circa mq 97,40.

L'abitazione di tipo civile situata al piano terreno, primo e secondo con scala esterna ed antistante resede esclusivo catastalmente distinta alla particella 16 subalterno 16 graffata con la particella 135 è composta a piano terra da un vano scale e da un locale sotto scala nel quale sono presenti due caldaie murali, al primo piano da un soggiorno-ingresso con angolo cottura, un corridoio, una scala che accede al piano soprastante, tre camere da letto delle quali una dotata di servizio igienico, una dotata di servizio igienico ed angolo cottura e la terza dotata di servizio igienico e di cucina ed al piano secondo da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un servizio igienico. Possiede una superficie utile complessiva pari a circa mq 109,70 al primo piano e di circa mq 45,00 al piano sotto tetto. La scala esterna ha una superficie complessiva pari a circa mq 14,20 ed il sotto scala circa mq 4,40.

Lo stato dei luoghi constatato in loco durante l'accesso non corrisponde alle planimetrie catastali ed agli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi comunali esaminati dalla scrivente durante il suo accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Siena. Della conformità urbanistico-edilizia del compendio pignorato descritto la scrivente ha già trattato nella risposta al quesito n° 11 del signor Giudice dell'Esecuzione.

I locali delle due abitazioni risultano essere pavimentati con piastrelle di cotto, mentre i servizi igienici sono pavimentati e rivestiti alle pareti con mattonelle in ceramica ed anche le pareti degli angoli cottura risultano essere rivestiti di mattonelle di ceramica. I serramenti esterni sono in legno e vetro e le finestre al primo piano sono dotate di persiane alla veneziana in legno. Gli infissi interni sono in legno. I solai tra il piano terra ed il primo piano presumibilmente sono in latero cemento e risultano intonacati e tinteggiati, mentre il solaio tra il primo piano e le soffitte risulta in metallo e legno ed impianellato di mezzane di laterizio. I beni versano in condizioni di conservazione e manutenzione discrete. Presenti in alcuni locali macchie di umidità sulle pareti e sui soffitti ed in alcuni punti anche qualche sfogliatura della tinteggiatura.

Presenti nelle due unità immobiliari oggetto di pignoramento gli impianti elettrico, termico, idrico-sanitario e di scarico. L'impianto di riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria è costituito, nelle due abitazioni, rispettivamente da radiatori in alluminio con caldaia del tipo murale funzionante a metano. Le due caldaie sono situate nel locale sottoscala facente parte dell'u.i. distinta alla particella 16 subalterno 16. All'Attestazione di Abitabilità delle due unità abitative eseguite, prot 27856 del 25/05/2004, sono allegate le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici del 26.04.2004 e le dichiarazioni di conformità degli impianti idro termo sanitari del 13.05.2004, dichiarazioni di conformità rese dagli impiantisti e relative alle installazioni allora realizzate. Durante l'accesso effettuato dalla scrivente di concerto con il custode dell'IVG nominato dal signor Giudice, l'esecutata ha riferito che una delle due caldaie murali attualmente risulta essere dismessa. Presente al piano secondo un ventilconvettore con unità esterna. Presenti anche ventilconvettori in locale al primo piano. L'esecutata ha riferito anche che una caldaia a pellet presente nel resede distinto alla particella 115 subalterno 14 è a servizio delle abitazioni eseguite così come l'impianto a pannelli solari termici situato nell'orto distinto alla particella 115 subalterno 17 che riferisce l'esecutata essere non funzionante. L'esecutata ha anche riferito che gli impianti tecnologici delle due abitazioni sono in comune. La scrivente non ha potuto verificare durante il sopralluogo quanto asserito dall'esecutata. E' presumibile che gli impianti tecnologici a servizio delle due abitazioni eseguite siano in comune.

Completano la consistenza del compendio pignorato quattro enti comuni con una superficie complessiva pari a circa mq 365 dei quali la particella 115 subalterno 14, la particella 115 subalterno 15 e la particella 115 subalterno 17 sono comuni alle due unità abitative oggetto di esecuzione, mentre la particella 115 subalterno 16 (che corrisponde ad una strada) con una superficie di circa mq 134 è comune anche all'unità immobiliare distinta alla particella 115 subalterno 10 non oggetto di pignoramento. In parte della particella 115 subalterno 14 è presente una tettoia, all'interno della quale in una parte esternamente tamponata con tavole di legno sono situati serbatoi di accumulo dell'acqua calda ed una caldaia a pellet. Sulla particella 115 subalterno 17 è presente un impianto solare termico.

Relativamente alle difformità urbanistico-edilizio riscontrate sul compendio pignorato durante l'accesso effettuato di concerto con il custode dell'I.V.G., la scrivente ha già trattato nella risposta al quesito n°11 del signor giudice.

In considerazione delle caratteristiche costruttive di tipo tradizionale del fabbricato di cui le due abitazioni sono parte, della panoramicità ed unicità del territorio collinare limitrofo alla città di Siena in cui il compendio pignorato è collocato, delle superfici e delle consistenze, dello stato conservativo delle finiture, dello stato degli impianti tecnologici esistenti per i quali la scrivente ha trovato le dichiarazioni di conformità datate 2004, considerato che uno dei quattro resedi comuni è comune ad altra proprietà non oggetto di questo pignoramento, considerando anche le servitù esistenti di fatto,



aspetti questi descritti nei precedenti paragrafi, si ritiene di poter valutare gli immobili fin qui descritti in **euro 2.100 al mq di superficie commerciale.**

Il resede (la strada – particella 115 subalterno 16) comune ad altra proprietà non eseguita verrà valutato in quota parte di proprietà.

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

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

Per il computo della superficie commerciale, si considera:

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

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

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

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

- a) 50% dell'autorimessa-magazzini
- b) 60% dell'autorimessa se collegata ai vani principali
- c) 35% dei balconi e terrazze coperte
- d) 25% dei balconi e terrazze scoperte
- e) 35% portici e patii
- f) 20% soffitte e locali accessori non collegati ai vani principali (altezza minima mt 1,50)
- g) 35% locali accessori collegati ai vani principali (altezza minima mt 2,40)
- h) 15% dei giardini di appartamenti (applicabile fino a 25 mq l'eccedenza va calcolata al 5%)
- i) 10% dei giardini di ville e villini (applicabile fino a 25 mq l'eccedenza va calcolata al 2%)

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

VALORE COMPLESSIVO dell'UNICO LOTTO

LOTTO UNICO COMPENDIO IMMOBILIARE in Strada di Ginestreto n°11								
Suddivisione in relazione alle superfici	Superfici	Superfici accessorie	Coeff. D'uso	Superficie convenzionale	Prezzo €/mq.			
Civile abitazione sub 17 PT	118,00		100%	118,00				
Civile abitazione sub 16 PT-1°-Sottetto abitabile	163,42		100%	163,42				
Sottoscala C.T. e scala		14,17	20%	3,88				
Soffitta non abitabile		18,08	20%	3,62				
Resedi comuni		25,00	10%	2,5				
		$(231+(134/2)+15=313 - 25=288$	2%	5,76				
Sup. calpestabile				297,18	€ 2.100		€ 624.082,20	
Decurtazione per difformità edilizie-urbanistiche							- € 10.000,00	
Totale							€ 614.082,20	
Decurtazione 15% per minori garanzie civilistiche							- € 92.112,33	
Valore complessivo da riportare in asta							€ 521.969,87	



Valore complessivo da riportare in asta arrotondato

€ 522.000,00

IL VALORE TOTALE DA PORTARE IN ASTA dell'UNICO LOTTO è pari ad:
€ 522.000,00 (Diconsi Euro Cinquecentoquindicimila//00)

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

Il compendio immobiliare non è pignorato pro quota. Si evidenzia però che uno dei quattro enti comuni pignorati, il subalterno 16 (strada) BCNC alla particella 16 subalterno 16 e subalterno 17 (beni pignorati) è comune anche alla particella 115 subalterno 10 graffato 11-13-12 (bene non pignorato).

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

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

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

Il costo delle rimozioni degli abusivi non sanabili è stato compreso nei costi necessari alla regolarizzazione edilizio-urbanistica del compendio pignorato trattata nella risposta al quesito n°11 del signor Giudice.

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

CONCLUSIONE

La sottoscritta nel rimettere la presente relazione, scritta in 19 pagine compresa la presente, nelle mani del signor Giudice, ringraziando per la fiducia accordatale, si rende disponibile ad ogni chiarimento ed approfondimento che dovesse essere ritenuto necessario.

Montepulciano 21 marzo 2024

L'ESPERTO STIMATORE

