

Allegato 9

Tribunale di Siena
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.131/2020
Giudice Dottor FLAVIO MENNELLA
Data giuramento: 30/07/2021

Relazione peritale priva di dati sensibili

RELAZIONE PERITALE

In adempimento al mandato ricevuto, la sottoscritta:

- ha esaminato la documentazione presente nel fascicolo telematico della procedura;
 - ha eseguito accertamenti presso gli enti pubblici;
 - ha effettuato il sopralluogo in data 7 Ottobre 2021 alle ore 14,30 con il Dottor Marco Giglietti dell'IVG di Siena (allegato 1);
- ed è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Giudice Dottor Flavio Mennella.

- 1) Verificare la completezza della documentazione ex art.567, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.**

Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:

la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa.

Per i beni pignorati nel fascicolo telematico è presente la certificazione notarile redatta in data 05 Dicembre 2020 dal Notaio Dottor Giuseppe Farinella in Roma. È stato provveduto a reperire presso l'Agenzia del Territorio la documentazione catastale inerente gli immobili pignorati, che sono correttamente identificati.

I beni oggetto di pignoramento sono così identificati al Catasto fabbricati del Comune di Montalcino:

Nucleo Monte Amiata n.14, interno 2, piano 2-3 , 53024 Montalcino (SI)

Foglio 266	Part.44	Sub 48	Categoria A/2	Classe 2a	3 vani	Rendita 278,89
------------	---------	--------	---------------	-----------	--------	----------------

Risultano comuni a più unità immobiliari, secondo le relative quote di possesso, le seguenti particelle:

- F.266, p.44 sub.14, vano scala, bene comune non censibile per gli immobili individuati al sub.47 ed al sub.48.
- F.266, p.44 sub.57, corte, marciapiede e locale tecnico, bene comune a tutti i subalterni dell'immobile.

Il regolamento di condominio, con annesse tabelle millesimali, è stato trascritto a Siena in data 22/09/2005 al n.5.622 di formalità.

La toponomastica ufficiale del Comune di Montalcino identifica più precisamente il bene al numero civico 14 della Strada Provinciale n.55 della Badia di Sant'Antimo, loc .Monte Amiata, Montalcino (Si), interno 2

I beni sono intestati a [REDACTED].

Le planimetrie catastali del bene pignorato sono state trasmesse via mail al custode giudiziario in data 13/09/2021.

Per la verifica della continuità delle trascrizioni, risalendo alla prima trascrizione ultraventennale, si fa riferimento al certificato notarile redatto in data 5 Dicembre 2020 dal Notaio Dottor Giuseppe Farinella in Roma, nonché all'ispezione ipotecaria ordinaria per immobile aggiornata al 31Dicembre 2021 (allegato 2).

Il compendio pignorato sito in Montalcino, nucleo Monte Amiata, Strada Provinciale n.55 della Badia di Sant'Antimo n.14, interno 2, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montalcino al Foglio 266, particella 44, subalterno 48 risulta di proprietà di [REDACTED].

- [REDACTED] è venuto in possesso del suddetto bene per atto di compravendita da [REDACTED], del 04/07/2017 ricevuto dal Notaio Dottor Fabio Torino di Mentana (Roma), repertorio n.29.060/12.182, trascritto in data 07/07/2017 al n.4.260 registro particolare e n.6.301 registro generale.

- [REDACTED] è venuto in possesso del suddetto bene per atto di compravendita da [REDACTED], del 22/03/2007 ricevuto dal Notaio Dottor Giordano Ester di Roma, repertorio n.17.815/3.679, trascritto in data 02/04/2007 al n.2.085 registro particolare e n.3.973 registro generale.

- [REDACTED] è venuta in possesso del suddetto bene per atto di compravendita da [REDACTED], del 20/04/2001 ricevuto dal Notaio Dottor Luciano Giorgetti di Grosseto, repertorio n.10.444, trascritto in data 16/05/2001 al n.2.936 registro particolare e n.4.400 registro generale. [REDACTED] aveva acquistato le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al F.266, p.44 subb.da 1 a 18, da cui, in seguito a lavori di ristrutturazione, hanno avuto origine altri subalterni, fra i quali il sub.48.

2) Integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:

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

Non si rilevano carenze nella documentazione presentata.

Si allega documentazione catastale (allegato 3) e planimetria dell'ultimo progetto approvato (allegato 4) e copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato (allegato 5).

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

Per la verifica della continuità delle trascrizioni, risalendo alla prima trascrizione ultraventennale, si fa riferimento al certificato notarile redatto in data 5 Dicembre 2020 dal Notaio Dottor Giuseppe Farinella in Roma, nonché all'ispezione ipotecaria ordinaria per immobile aggiornata aggiornata al 31 Dicembre 2021 (allegato 2).

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ventennale registro generale 11.164 registro particolare 2.497 in data 21/09/2006, di € 165.000,00 (euro centosessantacinquemila/00), di cui in linea capitale € 110.000,00 (euro centodiecimila/00) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
- atto esecutivo o cautelare 734 sequestro preventivo emesso dal [REDACTED] rep. n.1930/2019 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Siena – Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare registro generale 1.450, registro particolare 881 in data 17/02/2020, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED].
- trascrizione registro generale 9.323 e registro particolare 5.951 del 16/11/2020 relativa al pignoramento immobiliare contro [REDACTED] e a favore di [REDACTED].

L'immobile non ricade in area sottoposta a Vincolo Paesaggistico e non è sottoposto ad altro vincolo di natura urbanistica, di carattere storico-artistico, né convenzione o assegnazione.

- 4) Riferisca se l'immobile è parte di condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

All'edificio non è affisso nessun cartello con l'indicazione della gestione condominiale e di un eventuale amministratore. Da informazioni ricevute dall'Agenzia delle Entrate il cf del condominio è [REDACTED]; fino al 2010 circa l'Amministratore di Condominio risultava [REDACTED], che in seguito ha perso ogni contatto con i condomini. Pertanto non è possibile precisare se ci siano spese insolute relative all'immobile in oggetto.

Dal regolamento di condominio (atto Notaio Antonio Abbate di Grosseto, rep. 28048/15162) si riportano i millesimi di proprietà:

tabella A, millesimi di proprietà inclusi i parcheggi esterni: 41,035/1.000

tabella B, millesimi di proprietà esclusi i parcheggi esterni: 42,038/1.000

tabella C, millesimi per ripartizione spese tetti e prospetti: 79,480/1.000

tabella E, millesimi per ripartizione spese scale in comune: 498,979/1.000.

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

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici né gravami da censi o livello.

- 6) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli) indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:**

l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);

la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato dall'ex coniuge dell'esecutato che si occupa dell'immobile (e acquisirne copia);

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

Le formalità vincoli e oneri che dovranno essere cancellati e che non risulteranno opponibili all'acquirente, con i relativi costi di cancellazione sono i seguenti:

- iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ventennale registro generale 11.164 registro particolare 2.497 in data 21/09/2006, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; il costo di cancellazione è dato dalla sola tassa ipotecaria di €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347;

- atto esecutivo o cautelare 734 sequestro preventivo emesso da [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Siena – Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare

registro generale 1.450, registro particolare 881 in data 17/02/2020, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]. Nel caso in cui la trascrizione possa essere cancellata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, il costo di cancellazione è di € 294,00 di cui €200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990), € 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972), € 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347). Cautelativamente inseriamo il costo nella determinazione del più valore di stima.

- trascrizione registro generale 9.323 e registro particolare 5.951 del 16/11/2020 relativa al pignoramento immobiliare contro [REDACTED] e a favore di [REDACTED]: il costo di cancellazione è di € 294,00 di cui € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990), € 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972), € 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

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

Il compendio pignorato comprende una sola unità immobiliare ad uso abitativo, facente parte di un edificio situato nella frazione Stazione Monte Amiata del Comune di Montalcino, Strada Provinciale 55 della Badia di Sant'Antimo n.14 interno 2, (piano 2° e 3°), corrispondente al F.266, p.44 sub.48;

L'appartamento è posto nella frazione Monte Amiata Stazione, piccolissimo agglomerato di edifici del Comune di Montalcino, posto sul fiume Orcia, al confine con il Comune di Castiglion d'Orcia. Al di là della stazione ferroviaria, su una linea del tutto secondaria, e della SP55 che l'attraversa, la frazione è scarsamente abitata e priva di negozi, uffici, servizi ed altre attività terziarie. Dal paese di Montalcino dista più di 13 chilometri.

L'edificio in cui si trova l'appartamento è il più grande di tutta la frazione; si tratta di un edificio ottocentesco con buone caratteristiche architettoniche, parzialmente ripristinate dalla pesante ristrutturazione di circa 10 anni fa. Ha planimetria allineata lungo la SP55 e la linea ferroviaria; sulla strada si sviluppa con un'altezza di tre piani fuori terra, mentre sul retro, la quota del terreno è più alta e qui sono dislocati gli accessi ad alcuni appartamenti nonché vari parcheggi.

La struttura è in muratura mista portante, presenta facciate intonacate e decorate da cornici e lesene, specialmente sul fronte strada; i solai sono tradizionali in cotto e legno, mentre la copertura è a tegole e coppi. Con la ristrutturazione del 2004 l'immobile è stato suddiviso in quindici appartamenti.

L'appartamento pignorato occupa una piccola porzione del secondo e terzo piano (piano mansardato sottotetto) della porzione di fabbricato che affaccia lungo la Strada Provinciale. Vi si accede dal numero civico 14, in corrispondenza dell'ingresso principale del fabbricato ottocentesco; dal civico 14 si sviluppano le scale interne che conducono soltanto a due appartamenti (sub.47 e sub.48). Il portone d'ingresso, in legno e con vetri, non può essere chiuso, il vetro è rotto, così come quello della finestra del vano scale; il vano scale è degradato per la presenza di forti infiltrazioni d'acqua che interessano la parte mediana delle pareti del vano scala; la pavimentazione in cotto di alcuni gradini è deteriorata.

Si accede all'appartamento al termine dell'ultima rampa al secondo piano, mediante un portoncino in legno che dà ingresso sul vano principale, un soggiorno con angolo cottura; nel soggiorno si apre la camera ed un breve disimpegno porta al bagno. Sul soggiorno è presente un soppalco, collegato ad un piccolo vano tecnico. I locali sono illuminati da tre grandi finestre, che si aprono tutte verso Sud-Est, e da due lucernari a tetto in corrispondenza di soppalco e vano tecnico. Le partiture interne sono dovute o alla muratura portante (fra camera e soggiorno) o a muratura in laterizi forati, rivestite quasi ovunque da intonaco di tipo civile.

L'appartamento è caratterizzato da pavimenti in cotto anche sul soppalco, rivestimento del bagno e dell'angolo cottura con mattonelle di ceramica, pareti intonacate, soppalco in muratura con ringhiera metallica, soffitto a tetto tradizionale in legno e mezzane a vista, finestre in legno con vetri doppi e scuri interni, porte interne in legno. Non sono presenti battiscopa. All'intradosso di copertura sono evidenti ampie tracce di infiltrazione di acqua meteorica. La scala di accesso al soppalco, di tipo prefabbricato in legno, lascia poco spazio di accesso a livello del soggiorno.

Il soggiorno-cucina rappresenta il locale più vasto di tutta l'abitazione; sulla sinistra è presente la scala per il soppalco posto al livello sottotetto, mentre a destra si trova la parete piastrellata con gli attacchi tecnici per l'angolo cottura. Sullo stesso lato si trova la porta della camera e, svincolato da un piccolo disimpegno, il bagno con doccia. L'altezza dei locali è variabile perché il soggiorno, sotto al soppalco si riduce a 2,45 m, mentre nelle altre zone varia fra 3,15 e 4,40 m. Anche la camera ha altezza variabile fra 3,15 e 4,40 m, con una piccola porzione che si riduce a 2,40. Il bagno è alto 2,40 m. Il soppalco, che ha altezza variabile da 1,70 e 2,50 m, si affaccia sulla cucina-soggiorno; accanto è stato ricavato un locale tecnico (in corrispondenza del bagno e, parzialmente della camera).

Le superfici nette dei vani sono le seguenti:

cucina-soggiorno	mq	25,25
disimpegno	mq	1,75
bagno	mq	4,35
camera	mq	12,20
TOTALE	mq	43,55

soppalco su soggiorno	mq	11,25
locale tecnico	mq	6,75
TOTALE	mq	18,00

La superficie commerciale dell'appartamento (così come definita nel febbraio 2014 dalla consulta interassociativa della Provincia di Siena) risulta la seguente:

descrizione	incidenza	sup. commerciale
appartamento: superficie netta,		
murature interne ed esterne e 50% dei muri in comunione dell'appartamento	mq 53,05 100%	mq 53,05
Soppalco e sottotetto con 1,50<h<2,40	mq 21,45 35%	mq 7,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:		mq 60,55

L'appartamento è stato completamente ristrutturato intorno all'anno 2007 e non si evidenziano problemi strutturali; lo stato di conservazione del bene non è ottimale sia per la presenza di infiltrazioni d'acqua dalla copertura, sia per la tenuta degli infissi esterni, sui quali non è stato fatto alcun tipo di manutenzione. Al momento non è attiva la fornitura di energia elettrica né di gas né di acqua. Lo stato di manutenzione delle aree esterne comuni è deplorabile.

Il proprietario non vi ha residenza, non sono stati reperiti contratti di locazione a terzi e non vi sono corpi illuminanti, attrezzature o arredi necessari per l'uso dell'immobile a scopo abitativo.

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

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile: Catasto fabbricati del Comune di Montalcino, F.266, p.44, sub.48, frazione Monte Amiata, Strada Provinciale 55 della Badia di Sant'Antimo n.14, interno 2, piano 2-3, 53024 Montalcino (SI).

- 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;**

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi, ad eccezioni di lievi inesattezze nella rappresentazione di cavedi; tali difformità sono ininfluenti sulla consistenza e sulla rendita catastale. Nelle planimetrie catastali infatti non sono riportati il cavedio a sinistra della porta d'ingresso (0,60x0,18 m) ed a livello del soppalco (0,48x0,56 m).

10) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso dei terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Montalcino è il piano strutturale, cui non è stato dato seguito dal piano operativo. Pertanto resta in vigore ancora oggi il vecchio piano regolatore del 2000 con le sue numerose varianti. Nella variante al PRG del 2015 l'immobile è identificato con la sigla (PR), ovvero soggetto a piano di recupero. In ogni caso è prevista la destinazione abitativa dell'immobile.

Al momento non sono stati presentati piani di recupero sull'immobile e, in mancanza di piano operativo sono possibili interventi fino al restauro ed al risanamento conservativo, così come definiti dal §1, art.3, L.380/2001.

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

L'edificio è stato presumibilmente costruito nella seconda metà dell'Ottocento; non è stato possibile individuare il titolo abilitativo originario. I lavori che hanno dato luogo alla ristrutturazione ed alla suddivisione in appartamenti del fabbricato sono stati eseguiti in base ai seguenti titoli:

- Autorizzazione n. 2.187 del 02 settembre 2003 presentata in data 21 giugno 2001, onerosa per esecuzione di opere edili comportanti trasformazione urbanistica; i lavori sono iniziati il 2 ottobre 2003.
- Concessione edilizia 156/2004 in seguito alla Pratica edilizia 4.862/2004: variante in corso d'opera all'Autorizzazione 2.187/2003 del 15 ottobre 2004; i lavori furono terminati in data 28 Marzo 2006.

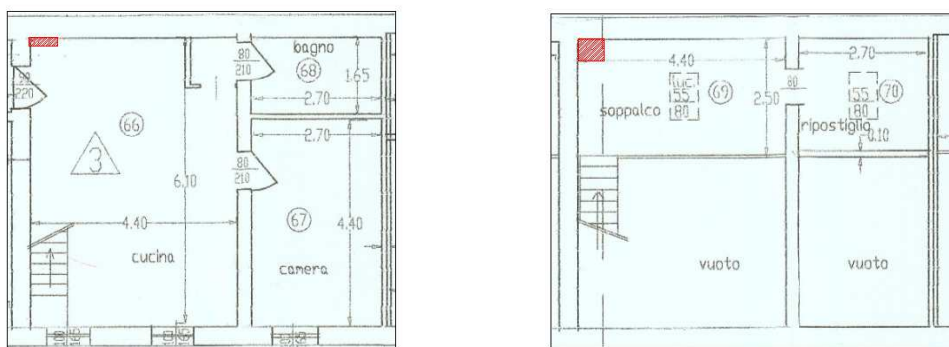
- Pratica edilizia 1.690/2005, presentata in data 22/06/2005, prot.7.273: installazione del serbatoio interrato di GPL da lt.5.000 per le caldaie previste a servizio del fabbricato (F.266 p.177) richiesta da [REDACTED]

In data 29/03/2006 è stata consegnata al Comune di Montalcino la fine dei lavori con attestazione di conformità del geometra Fausto Bartalucci di Grosseto.

Non è invece mai stata consegnata al comune l'Attestazione di Abitabilità né tutti gli allegati relativi, in particolare le certificazioni di conformità degli impianti.

L'immobile risulta sostanzialmente conforme ai progetti autorizzati.

Si rileva soltanto la stessa incongruenza già indicata per la planimetria catastale: la presenza di due cavedi, uno a livello del soggiorno, posto dietro la porta d'ingresso di circa 20x60 cm, e l'altro a livello della soffitta di circa 50x55 cm, come indicato nello schema sottostante.



Pianta appartamento e pianta soppalco

Sono indicati in rosso i cavedi non rappresentati nell'ultimo progetto approvato.

Tale variazione, che non inficia la commerciabilità del bene, può essere sanata presso il Comune di Montalcino depositando la planimetria corretta con una sanzione di € 1.000,00 (L.R. 65/2014, art.136§6). Le spere tecniche da sostenere per la comunicazione (CILA) tardiva delle variazioni interne ammonterà a circa € 1.000,00 per un costo totale stimato di € 2.000,00.

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

associazioni di categoria effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

Sia in fase alla data della stima che alla data del pignoramento, l'immobile non risulta occupato né da [REDACTED], né da terzi. Non sono stati reperiti contratti di locazione o di affitto.

- 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 componenti uffici;**

Da una verifica presso i comuni di Montalcino e di Roma risulta che l'esecutato risiede a [REDACTED]. Non essendo stato possibile procedere telematicamente, sono stati richiesti il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato ed eventuali convenzioni matrimoniali particolari all'Ufficio Anagrafe di [REDACTED] in data 03.01.2021.

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

Non si verifica il caso del punto 14).

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

Nell'appartamento è presente l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto idrico di tipo tradizionale e l'impianto termico autonomo per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, con radiatori di alluminio. E' presente una caldaia murale alimentata a GPL da 20 kw.

Gli impianti, di cui non è stato possibile reperire la certificazione, essendo recenti appaiono in buone condizioni di manutenzione ma, pur essendo presenti contatori per l'acqua, l'elettricità e per il GPL, le utenze non sono attive.

E' stato reperito, all'interno della documentazione allegata al titolo di provenienza, l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'Ing. Leonardo Luchini in data 03/07/2017 (allegato 6).

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

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

I beni pignorati consistono in un solo appartamento, pertanto devono essere venduti in un solo lotto.

- 17) Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.**

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

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore del metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo della bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi

Nello stato in cui si trovano i beni pignorati sono fruibili e come tali direttamente apprezzabili dal mercato. Per determinare il valore di mercato di un bene, nella prassi di stima di un immobile, viene praticato il metodo unico del confronto, che consiste nel comparare il bene oggetto di stima con altri immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di cui è noto il prezzo di compravendita.

Non è stato possibile applicare il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) perché non esistono recenti contratti di compravendita per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. L'appartamento infatti è collocato in una piccola frazione che, a differenza di altri borghi o piccoli nuclei del Comune di Montalcino, ha scarso valore paesaggistico e non costituisce attrattiva turistica. Altro fattore atipico è quello di essere collocato all'interno di un condominio di dimensioni consistenti, per la massima

parte disabitato ed in mediocri condizioni di manutenzione; altri appartamenti del condominio sono stati oggetto di esecuzione immobiliare. Comunque, poiché il bene è direttamente fruibile e può ritenersi commerciabile, si ricorre al procedimento sintetico per comparazione diretta, ovvero:

- 1) si individua il parametro su cui basare la stima;
- 2) si moltiplica la consistenza per il prezzo stimato in base alle scale di merito prese in considerazione.

Il parametro scelto per ciascun appartamento è il metro quadrato di superficie commerciale e quindi la consistenza complessiva dell'appartamento è di 60,55 mq.

Per la formazione delle scale di merito, gli elementi necessari sono stati rilevati dai valori desunti dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio e da alcune agenzie immobiliari della zona. L'Agenzia del Territorio per la zona extraurbane a vocazione agricola nel primo semestre 2021 indica valori per abitazioni di tipo economico oscillanti fra € 1.100 e € 1.550 al mq di superficie commerciale; tali valori sono da considerarsi più alti rispetto a quelli relativi alla frazione di Monte Amiata Scalo, perché la frazione ha sempre avuto valori molto inferiori rispetto alle altre zone extraurbane del Comune di Montalcino, a maggiore vocazione turistica e connotate da un numero di compravendite recenti superiori. Un altro appartamento sottoposto a vendita forzata, posto al piano terra dello stesso edificio, valutato nel marzo 2021 a 1.200 €/mq è adesso in vendita a meno della metà del valore stimato.

Negli ultimi anni il mercato immobiliare di Montalcino, ha subito un decremento della domanda, più accentuata nelle zone periferiche. E' quindi diminuita la commerciabilità degli immobili residenziali, nonostante una piccola ripresa a fine dello scorso anno, seguita però da un decremento dei prezzi intorno al 5,0% nel 2021. Per la tipologia (appartamento in condominio), per la dimensione (piccola) e per la collocazione in una zona estremamente periferica, i possibili acquirenti dei beni pignorati possono essere soltanto persone attratte dal loro valore di mercato estremamente basso.

In considerazione di questi fattori, unita alle problematiche di manutenzione e di gestione condominiale, possiamo assumere che gli appartamenti della zona di Stazione Monte Amiata, con caratteristiche dimensionali, costruttive, impiantistiche, di finitura e manutentive simili a quella dei beni pignorati abbia un valore di mercato a mq di superficie commerciale di € 840,00/ mq.

Pertanto il valore sarà il seguente:

Appartamento F.266, p.44, sub.48:

€/mq 840,00 x 60,55 mq = € 50.862,00

da cui devono essere detratti i seguenti costi:

- | | | |
|--|---|----------|
| a) cancellazione ipoteca mutuo fondiario (RG11164/RP2497 anno 2006) | € | 35,00 |
| b) cancellazione trascrizione Tribunale Cuneo (RG1450/RP881 anno 2020) - eventuale | € | 294,00 |
| c) cancellazione trascrizione pignoramento immobiliare (RG9323/RP5951 anno 2020) | € | 294,00 |
| d) CILA tardiva da presentarsi al Comune di Montalcino | € | 2.000,00 |

Totale spese a carico dell'acquirente € 2.623,00 € - 2.623,00

Valore stimato dell'appartamento: € 48.239,00

Pertanto il più probabile valore di mercato del bene sarà di € 48.239,00 (euro quarantottomiladuecentotrentanove/00).

Come indicato all'art.568 §2 c.p.c., si applica al valore di stima la riduzione praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in ragione del 15%, come da prassi del Tribunale di Siena:

€ 48.239,00x 85% = € 41.003,15

Pertanto il più probabile valore per la vendita forzata, arrotondato per difetto, risulta di € 41.000,00 (euro quarantunomila/00).

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

Il bene è pignorato al 100%, non si verifica il caso che sia pignorato pro-quota..

19) Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato per l'intero immobile;

Il bene è pignorato per l'intero diritto di proprietà

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

L'immobile pignorato non è abusivo e non sanabile.

Siena, 7 Gennaio 2022

Arch. Francesca Marchetti