

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella
c/o Tribunale di Siena - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Perizia Tecnica
Esecuzione Immobiliare n° 198/2019
promossa da
SCRL Bazacle & Solon
e
Sig. de Foy Gilles Marie Marc Ghislain Gaston Renelde Rita
contro



A seguito dell'incarico ricevuto dal Giudice Esecutore del Tribunale di Siena Dott. Flavio Mennella con Decreto del 30/12/2020, relativo alla esecuzione immobiliare promossa da "SCRL Bazacle & Solon" e "Sig. de Foy Gilles Marie Marc Ghislain Gaston Renelde Rita" contro "  ", il sottoscritto Geom. Gianluca Palazzi, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri al n° 1321 e con studio in Lucignano via senese n° 46, estratta copia integrale del fascicolo dell'esecuzione, relaziona quanto segue.

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 precedente 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 documentazione risulta completa in quanto è stato depositato in Cancelleria il "Certificato Notarile sostitutivo" a firma del Notaio Giovanni Ricci con sede in Milano.

A seguito delle ulteriori ricerche effettuate in data 25/01/2021 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siena, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano, è stato possibile verificare la provenienza ultraventennale, come di seguito esposto.

Situazione antecedente al 03/06/1992

- [REDACTED]
[REDACTED];
- [REDACTED]
[REDACTED].



Situazione dal 03/06/1992 al 29/11/2002

- [REDACTED]

[REDACTED];

- [REDACTED]

[REDACTED];

a seguito e per effetto dell'Atto a rogito Notaio Alessandro Cinelli di Chiusi (SI) del 3 giugno 1992, repertorio 26915 raccolta 5003 registrato a Montepulciano il 12 giugno 1992 al n° 1070 e trascritto a Montepulciano (SI) in data 13 giugno 1992 ai nn. 2808 R.G. e 1920 R.P..

Situazione dal 29/11/2002 a tutt'oggi

- [REDACTED]

- Proprietario per 1/2;

- [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietario per 1/2;

a seguito e per effetto di Atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Stefano Cambiaggi di Siena, stipulato il data 29/11/2002, Repertorio n. 14178, Raccolta 5509, registrato a Siena il 04/12/2002 al n° 612 serie 1T e trascritto a Siena il 10/12/2002 ai nn. 5873 R.G. e 3847 R.P..

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

Sono stati acquisiti i seguenti documenti che si allegano alla presente relazione:

- planimetria catastale di cui alla Dichiarazione protocollo n° SI0044331 del 29/04/2004;
- Autorizzazione edilizia n° 542 del 30/07/1992 con allegata planimetria di progetto;
- Titolo di provenienza - Atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Stefano Cambiaggi di Siena del 29/11/2002, Repertorio n. 14178.



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.

A seguito delle ulteriori ricerche effettuate in data 25/01/2021 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siena, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano, è stato possibile verificare la presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria a favore di "BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO TOSCO UMBRO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA" con sede in Chiusi (SI) contro:

○

- Proprietario per 1/2;

○

- Proprietario per 1/2;

per € 234.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo a rogito del Notaio Cambiaggi Stefano con sede in Siena (SI) in data 29/11/2002 repertorio n° 14179 raccolta 5510, Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 5874 R.G. e 1192 R.P. del 10/12/2002.

Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).

- Pignoramento Immobili a favore di "SCRL BAZACLE & SOLON" con sede in Belgio contro "
- Proprietario per 1/2" trascritto in data 15/11/2019 ai nn°



4726 R.G. e 3259 R.P., in dipendenza del Verbale di Pignoramento immobili del Tribunale di Siena n° rep. 1734 del 29/06/2019.

Costo per la cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

- Ipoteca Giudiziale a favore di "SCRL BAZACLE & SOLON" con sede in Belgio contro " [REDACTED] - Proprietario per 1/2" derivante da sentenza di condanna Tribunale di Milano n° rep. 1410 del 16/01/2019 136.161,00 € - Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 3458 R.G. e 509 R.P. del 09/08/2019.

Costo per la cancellazione: 774,81 (euro settecentosettantaquattro/81).

Non si rilevano altri vincoli.

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

Dalla documentazione a disposizione e da quella reperita presso i pubblici uffici non risultano vincoli di natura condominiale con la sola eccezione delle parti dell'edificio necessarie all'uso comune di cui all'art. 1117 del Codice Civile, ovvero non risultano oneri di natura condominiale.

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.



Dalla documentazione a disposizione e da quella reperita presso i pubblici uffici non risultano diritti demaniali o usi civici ovvero i beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

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.

Si rimanda a quanto descritto al punto 3.

7) Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi



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

L'unità immobiliare pignorata si trova a Cetona in via della Fortezza n° 1 , in un fabbricato costruito in epoca remota nel Centro storico tra via della Fortezza e via Giovan Battista Rosini; trattasi di un appartamento al piano terreno oltre resede e vani accessori; l'originario ingresso era dal civico 1 di via della Fortezza mentre attualmente l'accesso è dalla resede esclusiva sul vicolo parallelo sottostante.

L'appartamento è costituito da soggiorno con caminetto a legna, cucina, camera e bagno (completo di lavabo, water e doccia) con sovrastante vano tecnico (accessibile con botola, dove è installata la caldaia); la resede esclusiva è costituita da un giardino e dal cortile dal quale si accede sia all'appartamento che ai vani accessori (due ripostigli in grotta con piccolo servizio igienico).

Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni della zona con muratura portante in pietra e mattoni, solai di interpiano e copertura con struttura in legno, manto in coppi e tegole. L'appartamento è dotato di finiture di buona qualità: scale in pietra, pavimenti in cotto, pareti intonacate e tinteggiate, portone d'ingresso in legno e porte interne in legno verniciato, finestre in legno verniciato con vetro singolo, persiane in legno verniciato. Il fabbricato si presenta nel complesso in normale stato conservativo fatta eccezione per alcune problematiche derivanti dalla vetustà del fabbricato per le quali sono necessari lavori di manutenzione ordinaria, soprattutto agli infissi; sono presenti delle tracce di umidità nella parete della contro-terra della cucina per effetto di probabili infiltrazioni di



acqua dalla adiacente via della Fortezza.

I vani accessori sono stati realizzati in grotta sotto via della Fortezza in epoca remota e successivamente ristrutturati attraverso la realizzazione di un piccolo servizio igienico e la realizzazione di intonaco, tinteggiatura e sabbiatura delle pareti in laterizio.

Il cortile completamente pavimentato in pietra è delimitato da muri in laterizio e pietra e presenta un pozzo, la scala per l'accesso al giardino sovrastante e gli ingressi per i vani accessori.

Le superfici desunte dalle planimetrie redatte dal sottoscritto risultano le seguenti:

Piano terreno	soggiorno	h=320 cm	Sup. utile	20,80 m ²
Piano terreno	camera	h=335 cm	Sup. utile	12,70 m ²
Piano terreno	cucina	h=320 cm	Sup. utile	16,70 m ²
Piano terreno	bagno	h=240 cm	Sup. utile	4,40 m ²

per una superficie totale utile dei locali abitabili pari a 54,60 m²

ed una superficie totale lorda dei locali abitabili pari a 80,00 m²

La superficie con altezza inferiore a 150 cm non rientra tra quella utile dei locali abitabili.

Superficie totale lorda dei locali accessori pari a 35 m².

Superficie totale lorda delle resedi esclusive (cortile e giardino) pari a 107 m².

I beni confinano con proprietà "Greco Maria Rosa", "Giulianelli Primo e Salvatori Fernanda", via della Fortezza, s.s.a..

Non risulta costituito "condominio".

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.

E' stata accertata la conformità tra lo stato attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

9) Proceda, previa segnalazione al creditore precedente 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.

A seguito delle verifiche eseguite durante il sopralluogo, della richiesta di autorizzazione ad eseguire le necessarie variazioni depositata telematicamente in data 24/04/2021 e della liquidazione del G.E del 30/05/2021, è stato provveduto all'aggiornamento catastale dell'immobile. La variazione ha riguardato aspetti di dettaglio che non hanno comportato la variazione sia degli identificativi catastali che della rendita.

L'immobile risulta censito nel Comune di CETONA (C587) (SI) al Foglio 11 Particella 286 graffata alla Particella 291 Subalterno 1.

Classamento: Rendita: Euro 383,47 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani

Indirizzo: VIA DELLA FORTEZZA n° 1 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 97 m² - Totale escluse aree scoperte: 89 m²

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

Ai sensi del Regolamento Urbanistico comunale vigente l'immobile risulta così classificato:

- Disciplina del territorio extraurbano - Classificazione del patrimonio edilizio esistente:
Aree di pertinenza dei centri urbani AP CU - Edifici di Classe II, per i quali sono consentite le seguenti categorie di intervento specificate all'art.17 delle N.T.A.:



- interventi di manutenzione ordinaria;
 - interventi di manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore;
 - interventi di manutenzione straordinaria;
 - interventi di restauro e di risanamento conservativo;
 - interventi di ristrutturazione d1.
- Disciplina del territorio urbano - Struttura degli insediamenti urbani: Ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre a conservazione e recupero per i quali sono consentiti gli interventi con le limitazioni previste dall'art. 20 delle N.T.A..

La destinazione attuale risulta "residenziale".

Non è stato necessario procedere con la richiesta del certificato di destinazione urbanistica in quanto i beni pignorati consistono in immobili censiti al Catasto Fabbricati.

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.

Il fabbricato risulta edificato in data antecedente al 01/09/1967 e successivamente interessato dal seguente intervento edilizio legittimato:

- Autorizzazione Edilizia n° 542 del 30/07/1992 per manutenzione straordinaria presentata dal Sig. Nasorri Vasco e riguardante la sostituzione di una vecchia balaustra in ferro e di due porte in legno del tipo alla mercantile.



Il fabbricato allo stato attuale non risulta conforme al progetto presentato e più precisamente si rilevano le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni attraverso la demolizione di pareti non portanti con la trasformazione della zona giorno in due ampi locali (soggiorno e cucina) collegati con apertura ad arco, in sostituzione dei quattro locali originari (ingresso, pranzo, cucina e ripostiglio);
- chiusura dell'accesso da via della Fortezza n° 1 attraverso l'installazione di un armadio a muro all'interno del fabbricato e più precisamente del locale cucina;
- realizzazione di un caminetto nel soggiorno;
- diversa distribuzione degli spazi interni nei locali accessori in grotta, con realizzazione di un piccolo wc attraverso la realizzazione di pareti non portanti;
- installazione di una porta in ferro e vetro a filo muro per l'accesso al ripostiglio denominato "Grotta 2".

Le difformità riguardanti il perimetro delle grotte si ritengono dovute ad una errata rappresentazione grafica dell'epoca, visto che risultano chiaramente realizzate in epoca remota.

Le difformità risultano sanabili tramite la presentazione di un Permesso di Costruire a sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n° 65/2014, previa richiesta di autorizzazione paesaggistica alla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio ovvero al pagamento di una somma a titolo di oblazione non inferiore a 1.000,00 €.

Per l'ottenimento della Sanatoria e la successiva attestazione di Agibilità dell'immobile si stima importo complessivo per spese tecniche, diritti di segreteria, marche da bollo e oblazioni, pari ad € 7.000,00 (euro settemila/00), da detrarre al valore commerciale dell'immobile; si precisa che non è possibile stabilire a priori con esattezza l'importo previsto dell'oblazione in quanto definita dall'Ufficio Tecnico Comunale dopo l'esame della pratica di sanatoria.

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.

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cetona, alla data del 29/01/2021 l'esecutato non risultava residente nell'immobile pignorato.

Alla data del primo sopralluogo (15 aprile 2021) l'immobile risultava non accessibile per l'assenza della proprietà; alla data del secondo sopralluogo (23 aprile 2021), a seguito di accesso forzoso è stato accertato che l'immobile risulta libero da persone.

Dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici pubblici non risultano contratti di locazione in essere.



13) Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.

Dalla verifica effettuata presso il competente ufficio dello stato civile del comune di Cetona il [REDACTED] è risultato sconosciuto all'anagrafe.

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).

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

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

Gli impianti risultano in normale stato di manutenzione e conformi alle norme all'epoca di costruzione:

- impianto elettrico sottotraccia monofase 220V con una potenza di 3 KW costituito da linee luci e linee prese collegate ai rispettivi interruttori magnetotermici;
- impianto di riscaldamento sottotraccia con caldaia autonoma alimentata a metano, linee di alimentazione radiatori in metallo, elementi riscaldanti in alluminio e termo-arredo nel servizio igienico;
- impianto idrico sottotraccia composto da contatore idrico in sola lettura, linea di distribuzione acqua fredda e calda per bagni e cucina, allacciato sia al pubblico acquedotto che alla pubblica fognatura.



Dalle ricerche effettuate l'unità immobiliare risulta sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica e pertanto è stato provveduto, ai sensi delle normative vigenti in materia di rendimento energetico, alla sua redazione: dal calcolo effettuato è emerso che l'unità immobiliare ricade nella classe energetica "G".

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

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

Non risulta possibile il frazionamento in più lotti ai sensi dell'art. 17 delle N.T.A, il quale consente per gli interventi di ristrutturazione edilizia d1 *"la creazione di nuove unità immobiliari mediante suddivisione di quelle preesistenti, con un limite di superficie utile non inferiore a mq 65 relativamente alle abitazioni"*.

La superficie utile attuale dell'appartamento pignorato risulta pari a 54 m², già inferiore a quella ammessa dalle N.T.A..

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.

La valutazione verrà eseguita con il **metodo di stima sintetico-comparativo**, sulla scorta di quanto sopra relazionato, dei dati assunti dal mercato immobiliare e della specializzazione degli stessi per l'unità immobiliare in oggetto.



Dalla Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate le quotazioni delle Abitazioni civili riferite al 2° semestre 2020 prevedono una forbice che varia da 1.100,00 €/m² a 1.500,00 €/m²; le quotazioni rilevate dalle Agenzie Immobiliari risultano superiori e si attestano su valori che variano da 1.500,00 €/m² a 2.000,00€/m².

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'accessibilità, della presenza di un'ampia area esterna associata alla localizzazione in una zona di pregio, si ritiene congruo un valore unitario pari a 1.800,00 €/m², da moltiplicare per la superficie omogeneizzata ai sensi del D.P.R. 138/98 (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili):

Superficie Abitativa	(80,00 m ² x 100%)	=	80,00 m ²
Superficie accessoria non comunicante.....	(35,00 m ² x 25%)	=	8,75 m ²
Superficie area scoperta fino alla sup. abitativa..	(80,00 m ² x 10%)	=	8,00 m ²
Superficie area scoperta oltre la sup. abitativa....	(27,00 m ² x 2%)	=	<u>0,54 m²</u>
Superficie totale		=	97,29 m²
Valore di mercato: 97,29 m ² x 1.800,00 €/m ²		=	175.122,00 €
Riduzione per assenza garanzia per vizi: 175.122,00 x 15%		=	-26.268,30 €
Decurtazione per spese sanatoria edilizia		=	<u>- 7.000,00 €</u>
Valore di mercato finale		=	141.853,70 €
Valore di mercato finale arrotondato		=	142.000,00 €

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.

L'immobile risulta pignorato per la sola quota di 1/2 relativa al [REDACTED]

Come riportato al punto 3 della presente perizia esiste Iscrizione Ipotecaria a favore di "Banca Valdichiana Credito Cooperativo Tosco Umbro - Società Cooperativa per azioni a responsabilità limitata" con sede in Chiusi (SI), per € 234.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo a rogito del Notaio Cambiaggi Stefano con sede in Siena (SI) in data 29/11/2002 rep. n° 14179 raccolta 5510, Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 5874 R.G. e 1192 R.P. del 10/12/2002, contro [REDACTED] e [REDACTED].

L'immobile non risulta divisibile per le motivazioni riportate al punto 16 della presente perizia.

Il valore della quota pignorata risulta pari a 1/2 del valore stimato per l'intero immobile e quindi pari a € 71.000,00 (euro settantunomila/00).

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 risulta pignorata la sola nuda proprietà o il solo usufrutto.

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

Alla data attuale, sulla base delle norme nazionali e regionali e dei regolamenti comunali vigenti, gli immobili non risultano non sanabili.



Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

1. Estratto di Mappa Catastale.
2. Visura storica Catasto Fabbricati.
3. Planimetria Catasto Fabbricati originaria
4. Denuncia di Variazione al Catasto Fabbricati
5. Titolo di provenienza.
6. Interrogazione Agenzia Entrate per verifica contratti di locazione.
7. Verifica Ufficio Anagrafe.
8. Autorizzazione Edilizia 542-1992.
9. Attestato Prestazione Energetica.
10. Elaborato Grafico.
11. Documentazione Fotografica.
12. Nota Trascrizione 3847-2002.
13. Nota Iscrizione 1192-2002.
14. Nota Iscrizione 509-2019.
15. Nota Trascrizione 3259-2019.
16. Attestazione trasmissione parti.
17. Relazione in forma anonima.
18. Descrizione sintetica.

La presente relazione peritale è stata trasmessa al creditori procedente, al creditore intervenuto, al custode giudiziario e all'esecutato (tramite la Cancelleria del G.E. in quanto non ha dichiarato la propria residenza o eletto domicilio), almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata al 23/09/2021 per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c..

Lucignano, li 8 settembre 2021

Il Tecnico incaricato

Geometra Gianluca Palazzi

