

Tribunale di Siena
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.141/2023
Giudice Dottor FLAVIO MENNELLA
Data giuramento: 16/01/2024

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 sopraluogo in data 2 Maggio 2024 alle ore 12,30 con il [REDACTED] dell'IVG di Siena (allegato 1).

- 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 31 Ottobre 2023 dal Notaio Dottor Carmelo Candore in Arcisate (Va). 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 individuati al Catasto fabbricati del Comune di Siena:

Ufficio posto in Via San Pietro 9, interno 3, piano terreno, 53100 Siena (SI).

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
--------	------------	------	-----------	--------	-------------	---------



134	294	7	A/10	1	Vani 2,5	€ 942,53
-----	-----	---	------	---	----------	----------

Risulta di proprietà condominiale l'area al piano seminterrato, indicata con il sub.18, identificato dall'elaborato planimetrico parziale del fabbricato. Si presuppone comune, secondo le relative quote di possesso, l'ingresso su Via San Pietro al piano terreno fino al sub.18 (ingresso non individuato da alcun subalterno ma rappresentato nell'elaborato planimetrico parziale) e, come riportato da una precedente pratica edilizia, la loggia (ma non la corte).

I beni eseguiti risultano così intestati:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], (cf: [REDACTED]) per diritto di proprietà di un 1/2 in regime di comunione dei beni;
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], (cf: [REDACTED]) per diritto di proprietà di un 1/2 in regime di comunione dei beni.

Nell'atto di pignoramento immobiliare i beni oggetto del provvedimento sono correttamente identificati: Comune di Siena (SI), Foglio 134, particella 294 subalterno 7; l'indirizzo riportato nella planimetria e nelle visure catastali è invece inesatto, riportando Via San Pietro 3 anziché Via San Pietro con numero civico 9.

I beni pignorati costituiscono 48,34 millesimi di proprietà generale del Condominio di Via San Pietro 9.

Le planimetrie catastali del bene pignorato sono state trasmesse via mail al custode giudiziario in data 22/01/2024.

Per la verifica della continuità delle iscrizioni, risalendo alla prima trascrizione ultraventennale, si fa riferimento alla certificazione notarile redatta in data 31 Ottobre 2023 dal Notaio Dottor Carmelo Candore in Arcisate (Va), nonché all'ispezione ipotecaria ordinaria per immobile aggiornata al 18 Gennaio 2024 (allegato 2).

I Signori [REDACTED] hanno acquistato i beni pignorati in data 16 Maggio 2005 dal Signor [REDACTED] (cf: [REDACTED]) con atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Siena, repertorio [REDACTED], trascritto all'Agenzia del Territorio di Siena il 24 Maggio [REDACTED] ai numeri [REDACTED].

Il Signor [REDACTED] divenne proprietario dell'immobile in data [REDACTED] per successione testamentaria in morte di [REDACTED], successione registrata a Siena in data [REDACTED] e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data [REDACTED] del registro particolare.

- 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), planimetrie dell'ultimo progetto approvato (allegato 4) e copia integrale del titolo di provenienza ai debitori 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 iscrizioni, risalendo alla prima trascrizione ultraventennale, si fa riferimento alla certificazione notarile redatta in data 31 Ottobre 2023 dal Notaio Dottor Carmelo Candore in Arcisate (Va), nonché all'ispezione ipotecaria ordinaria per immobile aggiornata al 18 Gennaio 2024 (allegato 2).

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione del _____ ai nn. _____ dell'ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento di _____ derivante atto del Notaio _____ di Siena del _____ repertorio _____ da concessione a garanzia di finanziamento per _____ a favore di _____ contro _____).

- iscrizione del _____ ai nn. _____ di costituzione di fondo patrimoniale derivante da atto del Notaio _____ di Siena del _____ epertorio _____ a favore e contro i signori _____. Il bene oggetto di pignoramento fu inserito nel fondo patrimoniale di _____, fondo esistente dal _____ (trascritto a Siena il _____ n. _____, vol. _____, Notaio _____ rep. racc. _____). Si specifica che "il bene stesso potrà essere alienato, ipotecato o comunque vincolato con il consenso di entrambi i coniugi".

- iscrizione del _____ ai nn. _____ dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario di _____ derivante da atto del Notaio _____ di Siena del _____ epertorio _____ per _____ a favore di _____ contro i signori _____.

- pignoramento immobiliare ai nn. _____ trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data _____ a favore di _____, contro i signori _____.

L'immobile ricade in area sottoposta a Vincolo Paesaggistico (DM 35-1976), è vincolato ai sensi dell'art.10 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio (Palazzetto Bandini in Via San Pietro – provvedimento del 12/02/1981), non ricade in area a vincolo idrogeologico e non è soggetto a 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;

I beni pignorati costituiscono 48,34 millesimi di proprietà generale del Condominio Via San Pietro 9 (cf: 92011140529) formalmente costituito. Le spese condominiali medie annue ammontano a circa € 350,00.

L'Amministratore di condominio ha riferito che alla data 24 Maggio 2024 non erano state saldate quote residue relative agli anni 2023 e 2024 per € 945,00, che potrebbero ricadere sull'acquirente. In questa cifra è compresa anche la quota di € 275,00 per intervento di manutenzione straordinaria già deliberato per sostituzione di citofono e campanelli

L'Amministratore non è a conoscenza di vincoli o oneri di natura condominiale o procedimenti giudiziari nei confronti del condominio (allegato 6).

- 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:

- ipoteca volontaria nn. [redacted] a garanzia di finanziamento di [redacted] 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;



- ipoteca volontaria nn. [redacted] a garanzia di mutuo fondiario di [redacted] a favore di [redacted] contro i signori [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;

- pignoramento immobiliare ai r. [redacted] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data [redacted] 3, a favore di [redacted], contro [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 la d.P.R. 642/1972), € 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

E' ritenuto che la trascrizione [redacted] relativa all'inserimento del bene pignorato nel fondo patrimoniale non sia suscettibile di cancellazione.

- 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 è costituito da un ufficio posto al piano terreno del Palazzetto Bandini in Via di San Pietro 9 a Siena. L'interno, non riportato presso l'accesso dell'unità immobiliare pignorata, per esclusione rispetto agli altri presenti, sembra corrispondere al numero 3.

L'unità immobiliare (F.134, p.294, sub.7) confina con l'androne e le scale condominiali, con la loggia condominiale e con [redacted] (subalterno16 graffato al subalterno 12), salvo se altri.

L'immobile esecutato è situato nel centro storico di Siena, in posizione centralissima; si trova quindi in un'area dotata di servizi, negozi, attività lavorative, uffici pubblici, attrazioni turistiche, musei, scuole, ecc., tutti facilmente raggiungibili a piedi. Vi si arriva anche con i mezzi del trasporto pubblico locale; essendo in zona a traffico limitato, è possibile accedervi con i mezzi privati soltanto previa acquisizione di permesso specifico e in precisi orari. I parcheggi pubblici più vicini sono quelli di Fontanella e quelli nella zona di Porta Laterina, distanti entrambi circa 500 metri.

L'edificio in cui si trova l'ufficio oggetto di stima si sviluppa su diversi livelli e prospetta su Via di San Pietro e Costa Larga. Il palazzo mostra su Via di San Pietro una bellissima facciata tardo quattrocentesca in laterizio di forme gotiche, scandita da



quattro ordine di aperture ordinate su tre assi e terminazione a merli (l'ultimo piano e la terminazione a merli sono frutto di riadattamenti relativamente recenti). Molto belli la loggia interna, forse da attribuirsi a Baldassarre Peruzzi, l'androne di ingresso e la scala condominiale. L'edificio è composto da quattro piani fuori terra ed un seminterrato ed ha una prevalente funzione abitativa.

L'unità immobiliare pignorata ha invece destinazione ad ufficio e si trova al piano terreno del palazzo. Ha pianta rettangolare, vi si accede dall'androne condominiale, appena superate le colonne che definiscono il corpo scala; ha finestre unicamente verso Nord-Est che si aprono al piano terra del bel loggiato (condominiale) presente nella corte, la cui proprietà è invece di terzi. L'immobile è costituito storicamente da un unico grande vano, poi suddiviso in due vani principali, uno verso l'androne condominiale e l'altro verso la corte; il primo di questi vani è stato suddiviso in più stanze, con bagno e antibagno nella parte centrale.

Tutto l'ufficio è caratterizzato da un solaio superiore di tipo tradizionale, con due importanti travi in legno che si sviluppano su tutta lunghezza dell'immobile (oltre 9 m); sono appoggiate su mensole legno scolpito e, in un caso è presente un supporto per ridurne ulteriormente la luce libera. Le travi sorreggono travicelli e mezzane a facciavista, di tipo tradizionale e non decorati.

Si accede all'immobile da una porta in legno e vetro, protetta verso le scale condominiali da un'anta in legno che si apre verso l'esterno, ripiegandosi a libro. L'ingresso, privo dunque di finestre esterne, è costituito da un vano di 16,30 mq con pavimento in cotto di formato rettangolare ed è caratterizzato da un caminetto molto grande incassato nella muratura con bellissimo portale in pietra, con due paraste laterali, trabeazione molto alta con al centro uno stemma nobile circondato da una corona con foglie e frutti e con cornice sovrastante aggettante. L'altezza del locale è di 4,55 m.

Verso il vano ingresso si aprono due porte interne: una per il vano principale che dà sulla loggia e l'altra verso i locali di servizio. Questa zona è separata da un muro divisorio alto circa 2,50 m ed è suddiviso in vari ambienti: un servizio igienico, un locale deposito ed un piccolo ripostiglio. Il servizio igienico è costituito da antibagno con lavabo e da un locale con wc e bidet; questi piccoli vani sono pavimentati in ceramica ed hanno rivestimenti fino a circa 1,80 m; le porte sono in PVC, a soffietto. Il bagno, privo di finestre, è dotato di impianto di aerazione meccanica. Il locale deposito, un locale largo circa 2,20 m x 2,70, mantiene l'altezza originale di 4,55 m circa. Inoltre in tempi più recenti (post 2010) è stato realizzato un piccolo ripostiglio con pareti in cartongesso alte circa 2,30 m, con porta a soffietto in PVC. Di tale realizzazione non è stata reperito titolo edilizio.

Il vano principale è un ambiente di 19,10 mq, alto 4,55 m circa ed è suddiviso dall'ingresso da un tramezzo a tutta altezza, in cui si riconoscono le tracce di due arconi e che presenta una parte a vetri per far passare luce e aria dal locale ufficio all'ingresso. L'ufficio è illuminato da quattro finestre poste a due a due in asse, che si aprono, come detto, al piano terreno del loggiato peruzziano della corte interna. Si tratta di tre finestre di (80x100 cm circa le due superiori, 80x80 la finestra ad altezza occhio) e di una portafinestra di circa 90x190 con parte inferiore fissa. Il vano è caratterizzato da un imponente lavandino (fontana in origine?) dello stesso stile del caminetto dell'ingresso: paraste laterali, trabeazione molto alta con stesso stemma nobile del caminetto. Il



pavimento è a quadroni di cotto e, anche in questo caso, le pareti sono semplicemente pitturate a tempera.

Le finestre sono in metallo con doppio vetro, anche se di esiguo spessore; non vi sono sistemi oscuranti esterni; le finestre sono protette da grate in ferro.

Il sistema di climatizzazione è elettrico con split collocati nei vani principali.

Le superfici nette dei vani sono le seguenti:

ingresso	mq	16,30
locale deposito	mq	5,70
ripostiglio	mq	1,45
antibagno	mq	1,00
wc	mq	1,20
ufficio	mq	19,10
TOTALE	mq	44,75

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

descrizione	mq	incidenza	superficie commerciale
ufficio: superficie netta, murature interne ed esterne e 50% dei muri in comunione dell'appartamento	mq 53,60	100%	mq 53,60
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:			mq 53,60

Non si evidenziano problemi strutturali e le condizioni di manutenzione dei locali sono buone

- 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, 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 identificano correttamente l'immobile:

- Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Siena, F.134, p.294, sub.7 .

- 9) **Proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;**



La planimetria catastale, risalente al 1989, non è conforme allo stato dei luoghi perché non è rappresentato il ripostiglio all'interno del locale deposito; tale difformità si rileva anche rispetto allo stato legittimo dell'unità immobiliare perché la suddivisione del locale deposito con il ripostiglio non è supportata da alcun titolo edilizio.

Dovrà essere prodotta al catasto nuova planimetria, con un costo stimabile in € 50,00 per diritti catastali ed € 400,00 di spese tecniche, per un totale stimato di € 450,00.

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 Siena è il Piano Operativo (aggiornato alla Del. C.C. n.151 del 10.11.2023) ed è così identificato:

sottosistema funzionale del Centro Storico CS2 - tessuto del centro storico 2: parti che, collocandosi lungo i crinali principali, vanno a costituire l'immagine della Y rovesciata del centro storico di Siena. Lungo gli assi stradali di crinale si sviluppano le direttrici principali del commercio più frequentati ed attrattivi. Nel CS2 la città antica raggiunge il più consistente grado di plurifunzionalità, caratteristica che deve essere mantenuta e sempre più qualificata.

zona territoriale omogenea A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale;

tipo di intervento: t1 - intervento di tipo 1: edifici e complessi edilizi di valore storico architettonico, tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004 (Parte II, Titolo I), per i quali gli interventi comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali sono sottoposti preventivamente al parere della competente Soprintendenza, come disciplinato all'art 28 delle Norme tecniche di attuazione. del Piano Operativo.

Gli interventi ammissibili sono essenzialmente finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale e al recupero funzionale degli organismi edilizi e devono essere supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche e morfologiche. L'intervento di tipo 1 (t1), può comprendere un insieme sistematico di opere finalizzato a ripristinare l'organismo edilizio esistente nei suoi caratteri storico-artistici, tipologici, strutturali, materici e linguistici, consentendone una destinazione d'uso idonea alla sua tutela ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Anche laddove l'intervento da eseguire sia limitato ad opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, dovrà essere progettato ed eseguito nel rispetto dei criteri propri del restauro al fine di perseguire la conservazione degli elementi significativi risultanti dal processo storico.

Previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal P.O. (allegato 7).

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 a 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;

Il fabbricato, di cui fanno parte i cespiti oggetto del presente pignoramento, è di costruzione assai remota, come dimostra la facciata tardo quattrocentesca; l'ultima pratica edilizia relativa all'immobile esecutato è la DIA ambientale (pratica edilizia 56277/2010 del Comune di Siena) per stamponatura di apertura sulla loggia, richiesta a cura degli attuali proprietari (progettista e direttore dei lavori Arch.). I lavori furono autorizzati dalla Soprintendenza di Siena in data 7 Settembre 2010 - prot.

- per quanto riguarda il Vincolo sull'immobile (art.10 comma 1 del Codice), in data 24 Gennaio 2011 per quanto riguarda il vincolo paesaggistico (ai sensi dell'art 146 del codice). Si allega la planimetria della pratica edilizia 56277/2010 del Comune di Siena (allegato 4), ultimo titolo edilizio su cui si basare la conformità dello stato dei luoghi

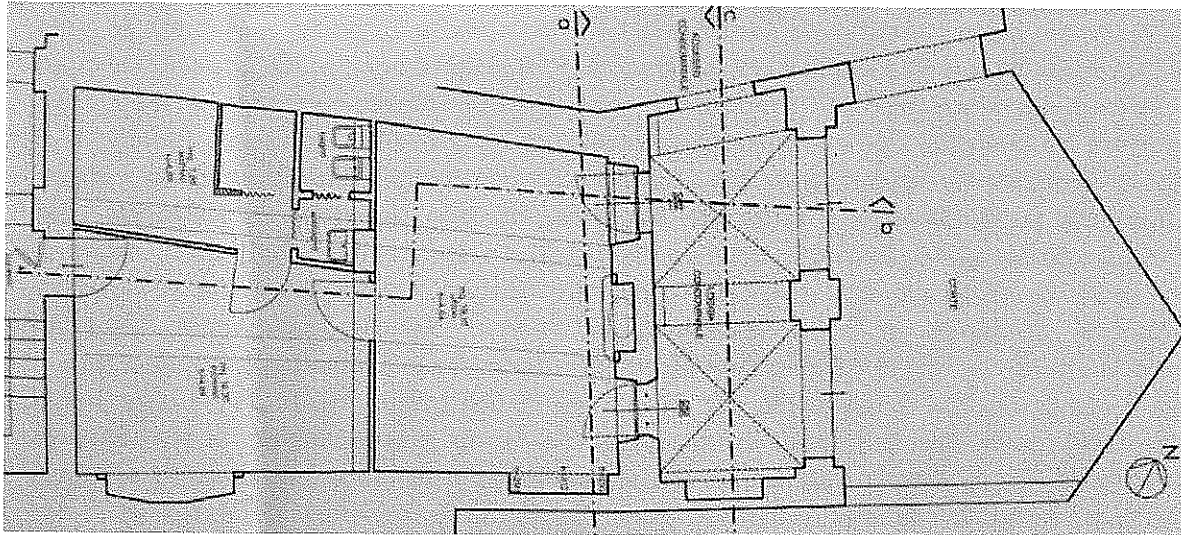
Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria, non tanto per superficie o volumetria ma per differente suddivisione interna. Infatti nel locale "archivio" è stato creato, mediante pareti in cartongesso fino ad un'altezza di circa 2,50 m, un ripostiglio. Tale suddivisione non è supportata da alcun titolo edilizio.

Anche se le opere abusive sono di modesta entità, occorre che siano regolarizzate presso la Soprintendenza Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo ai sensi dell'art 160 del Codice dei Beni Culturali con richiesta di verifica di assenza del danno al bene culturale (interventi in assenza dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.lvo 42/2004 e smi) e successivamente presso il Comune di Siena, mediante Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva (art.136 comma 2 L.R. 65/2014).

Per la richiesta di verifica di assenza di danno al bene culturale ai sensi dell'art. 160 del D.lgs. 42/2004, si stima un costo di circa € 3.000,00 onnicomprensive di onorari professionali, sanzione ed imposte.

Per la regolarizzazione al Comune di Siena, depositando la planimetria corretta, si ha una sanzione di € 1.000,00 (L.R. 65/2014, art.136 comma 6). Le spese tecniche da sostenere per la comunicazione (CILA) tardiva delle variazioni interne ammonterà a circa € 1.500,00 per un costo totale stimato di € 2.500,00.





planimetria con suddivisione interna non supportata da alcun titolo edilizio

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 esecutato 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;

L'ufficio, sia alla data del pignoramento l'immobile che ad oggi, è occupato da terzi in base a contratto locazione dal 01.05.2023 al 30.04.2029; all'Agenzia delle Entrate risulta che è stato stipulato in data 14 Maggio 2023 e registra...

... al n. ... serie ... e che riguarda l'unità immobiliare censita al F.134, p.294 subalterno 7. La data del contratto risulta antecedente alla data di pignoramento dell'immobile (... ed opponibile al procedimento (allegato 8).

Si rilevano però alcune inesattezze nel contratto di locazione: l'immobile è identificato al F.134, p.294 subalterno 3 (il subalterno 3, dall'elenco dei subalterni catastali dell'immobile, risulta soppresso - vedi allegato 3) con una rendita catastale di € 187,21 anziché di € 942,53.



La collocazione dell'immobile locato (Via San Pietro 9, piano terra) e la descrizione (circa 50 mq, uso ufficio, imbiancati e con impianto di climatizzazione a pompa di calore) riportate nel contratto, invece corrispondono a quella dell'unità immobiliare eseguita.

La locazione ha durata di 6 anni, fino al 30 Aprile 2029 e, in mancanza di disdetta per fine locazione da comunicare 12 mesi prima della scadenza del contratto, si intende automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, fino al 30 Aprile 2035.

Il contratto prevede un canone di affitto mensile di € 400,00 (totale annuo 4.800,00 €), da integrarsi annualmente, a partire dal 1°Maggio 2024, con il 100% dell'aumento ISTAT rispetto allo stesso mese dell'anno precedente. Al 1° Maggio 2024 l'aumento ISTAT rilevato è di 0,8%, con incremento del canone di affitto pari a € 3,20.

L'ufficio è locato a [REDACTED] che vi esercita la propria professione.

Per determinare il giusto canone di locazione e la congruità del canone di affitto corrisposto, si fa riferimento alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Siena, relativamente ai canoni di affitto di uffici della zona centrale del centro storico medievale di Siena (zona B2): per quest'area l'Agenzia delle Entrate riporta valori per canone unitario mensile oscillanti tra 8,30 e 12,20 euro. Tenuto conto della dimensione dell'ufficio, della sua funzionalità, dello stato di manutenzione e di altre condizioni che possono influire sul valore di locazione, si stima che per i locali in oggetto la quotazione media unitaria sia prudenzialmente valutabile in 11,00 €/mq al mese.

Essendo la superficie commerciale dell'appartamento di 53,60 mq, il più probabile canone mensile risulta quindi il seguente: € 11,20 x 53,60 mq = € 600,32

Si stima il giusto prezzo del canone mensile, arrotondato per difetto, in € 600,00 (euro seicento/00).

Verifica se il canone pattuito sia inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione: € 600,00x2/3 = € 400,00

Il canone mensile di affitto attuale, di € 403,20, non risulta inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione.

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 il Comune di Sovicille risulta che gli esecutati sono coniugati tra loro e hanno scelto il regime di separazione dei beni in data 14/01/2015. Si allegano estratto per riassunto degli atti di matrimonio di [REDACTED] (allegato 9).

Riguardo all'immobile pignorato i proprietari con atto in data [REDACTED] a rogito del Dott. [REDACTED] notaio in Siena (trascrizione del [REDACTED] registro particolare [REDACTED] registro generale [REDACTED] hanno inserito il bene all'interno del fondo patrimoniale finalizzato ai bisogni della famiglia già costituito il [REDACTED] a rogito del notaio Dott. [REDACTED]



(p. raccolta) si specifica che l'immobile pignorato "potrà essere alienato, ipotecato o comunque vincolato con il consenso di entrambi i coniugi".

- 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 sono presenti l'impianto elettrico, in parte sottotraccia ed in parte in canaletta, l'impianto citofonico e l'impianto idrico; l'impianto di riscaldamento e di raffrescamento è a pompa di calore con unità esterna in spazio condominiale e due unità interne per gli ambienti principali. La produzione di acqua calda avviene tramite piccolo boiler elettrico situato nell'antibagno.

Non è stato possibile reperire la certificazione degli impianti, che appaiono funzionanti ed in buone condizioni di manutenzione.

Per l'immobile, pur essendoci un recente contratto di locazione cui l'APE doveva essere obbligatoriamente allegato, non risulta alcun Attestato di Prestazione Energetica, come comunicato anche dal SIERT della Regione Toscana.

Pur avendo contattato più volte proprietario ed affittuario, non è stato possibile, dopo il primo sopralluogo effettuato con l'IVG, accedere all'immobile per rilevare dati necessari alla redazione dell'APE; pertanto, appena vi saranno le condizioni, si provvederà alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

- 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 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 una sola unità immobiliare ad uso ufficio, pertanto deve essere venduto 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; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore.

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 nella zona non è stato possibile reperire recenti contratti di compravendita di immobili dalle stesse caratteristiche e nello stesso segmento di mercato. I valori immobiliari dichiarati reperibili presso l'Agenzia delle Entrate per lo stesso segmento di mercato si limitano a pochissime unità e con dimensioni molto differenti rispetto a quello da stimare. Comunque, poiché il bene è direttamente fruibile e 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 è il metro quadrato di superficie commerciale e quindi la consistenza complessiva dell'ufficio è di 53,60 mq.

Per la formazione delle scale di merito gli elementi necessari sono stati rilevati dai valori richiesti presso alcune agenzie immobiliari della zona (prezzi unitari variabili da circa 2.650 €/mq a 3.250 €/mq). L'Agenzia del Territorio per la zona B2 (centro storico



medievale) nel primo semestre 2024 indica, per uffici non strutturati in buono stato di manutenzione, valori oscillanti fra 2.200 e 3.200 €/mq di superficie commerciale, mentre la media della consultazione dei pochi valori immobiliari dichiarati nel periodo 2022-2024 per immobili dello stesso segmento di mercato è di circa 2.750 €/mq. Non risultano uffici nel centro storico sottoposti a vendita forzata.

Per l'ufficio è in essere un contratto di affitto regolarmente registrato ed opponibile alla procedura, con scadenza 30 Aprile 2029. Il canone di affitto è relativamente basso, per quanto al momento compatibile con le rendite di investimenti nel settore immobiliare, la presenza di tale contratto determina un leggero decremento al valore di mercato dell'immobile.

Per la collocazione in una zona centrale e di pregio ed in un edificio di rappresentanza, per la vicinanza ai servizi cittadini, per la facile accessibilità, per la dimensione medio piccola, per la particolarità architettonica dell'ufficio, per la scarsa illuminazione, per la presenza di un contratto di affitto opponibile, possiamo assumere che uffici del centro storico di Siena, con caratteristiche dimensionali, costruttive, impiantistiche, di finitura simili a quella del bene pignorato, abbiano un valore di mercato a mq di superficie commerciale di € 3.080,00 / mq.

Pertanto il valore sarà il seguente:

€/mq 3.080,00 x 53,60 mq = € 165.088,00

da cui devono essere detratti i seguenti costi:

spese condominiali che potrebbero restare a carico dell'acquirente	€	945,00	
per sanatorie abuso edilizio presso Soprintendenza ed Amministrazione Comunale	€	5.500,00	
per variazione catastale	€	450,00	
Totale spese	€	6.895,00	€ - 6.895,00
Valore stimato dell'ufficio:			€ 158.193,00

Pertanto il più probabile valore di mercato del bene sarà di € 158.193,00 (euro centocinquantaottomilacentonovantatrè/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:

€ 158.193,00 x 85% = € 134.464,05

Pertanto il più probabile valore per la vendita forzata, arrotondato per eccesso, risulta di € 135.000,00 (euro centotrentacinquemila/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 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 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, 13 Novembre 2024

Arch. Francesca Marchetti

ELENCO ALLEGATI:

- 1) copia del verbale di sopralluogo;
- 2) ispezione ipotecaria ordinaria;
- 3) documentazione catastale DIA ambientale PE 56277/2010;
- 4) planimetria dell'ultimo progetto approvato;
- 5) titolo di provenienza;
- 6) indicazione dell'amministrazione condominiale su millesimi e quote;
- 7) estratto dallo strumento urbanistico;
- 8) contratto di locazione registrato;
- 9) Estratto per riassunto del certificato di matrimonio e certificato contestuale;
- 11) documentazione fotografica (n.15 foto);
- 12) descrizione sintetica degli immobili.



