

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

Vicolo dello Spedale n°2 – SINALUNGA (SI) - Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org – PEC: gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

All' Ill.mo Sig. GIUDICE ESECUTORE

del TRIBUNALE di SIENA

CANCELLERIA ESECUZIONI MOBILIARI

E IMMOBILIARI

Via Camollia n°85

53100 SIENA

PERIZIA TECNICA

Relativa al bene immobile di proprietà del sig. _____ sito
nel Comune di Chianciano Terme (SI), via Risorgimento n°40 ricadente nella
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 151/2023 promossa da
contro

Il sottoscritto Rossi Gabriele, nato a Sinalunga (SI) il 01/10/1974, architetto libero professionista con studio nel Comune di Sinalunga (SI), fraz. Scrofiano, vicolo dello Spedale n°2, iscritto all' Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siena con il n° 567, nominato esperto stimatore dal Tribunale di Siena nella persona del Dott. Flavio Mennella con ordinanza del 21/01/2024 nell'esecuzione immobiliare promossa da _____ contro _____

, in ordine alla valutazione del bene immobile di proprietà del soggetto di cui in premessa, assumeva l'incarico nei quindici giorni successivi alla data di comunicazione del decreto di nomina mediante la sottoscrizione con firma digitale e l'invio telematico del giuramento di rito alla S.V. Ill.ma, la quale gli poneva i seguenti quesiti e concedeva come termine per l'invio della relazione ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode giudiziario IVG, fino a 30 gg. dall'udienza del 02/05/2024, e per la trasmissione telematica in modalità PCT alla cancelleria fino a 15 gg. sempre dalla stessa udienza.

QUESITI

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

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

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

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

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

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

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

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

4) riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti 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;

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

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

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

la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che

*occupa l'immobile (e acquisirne copia);
più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;*

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

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:
*se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;*

se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati ;

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

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

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

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

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

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

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

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

provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

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

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:

verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto

determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

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

L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC.

Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio: ricerca, raccolta ed esame dei documenti) che prescindono dall'accesso all'immobile.

Almeno trenta giorni prima dell'accesso con il custode giudiziario, l'esperto: estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili; ricercherà e trasmetterà al custode i recapiti telefonico e di posta elettronica dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile.

L'esperto, inoltre:

- qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e, comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento della relazione di stima;*
- invii, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli allegati ai creditori ed al debitore (anche se non costituito) alle parti:*
- che almeno sette giorni prima dell'udienza, esse possono depositare nel fascicolo telematico, note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, che, in tal caso, interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;*
- depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita:*
- la relazione di stima, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui*

sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; con la relazione l'esperto presenterà anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;

- gli allegati tecnici alla relazione di stima così come gli stessi sono stati acquisiti dai competenti uffici, ovvero senza dover espungere nessuna parte degli stessi;

- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime)

§

PROROGHE

All'udienza del 02/05/2024 il GE concedeva allo scrivente la proroga di 30 gg per il deposito dell'elaborato peritale, come da richiesta del 05/04/2024, rinviando all'udienza del 12 settembre ore 10.20.

§

SOPRALLUOGHI ED INCONTRI

Il sottoscritto ha effettuato il 1° accesso nei luoghi oggetto della procedura esecutiva in data 06/03/2024 ore 15.00 alla presenza del Dott.

dell'Istituto Vendite Giudiziarie. In tale occasione, non essendo l'esecutato reso reperibile, non è stato possibile accedere al bene oggetto di pignoramento, per cui si è provveduto con l'ausilio delle Forze dell'Ordine ad un nuovo accesso al bene, questa volta di tipo forzoso tramite fabbro, in data 09 aprile ore 9.30, con sostituzione quindi delle serrature, alla presenza sempre del Dott.

dell'Istituto Vendite Giudiziarie (All. n°1).

Nell'occasione sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici necessari, e sono state accertate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

ACCERTAMENTI IPOCATASTALI ed URBANISTICI

Il sottoscritto ha effettuato le opportune ispezioni ipotecarie nelle date del 18/03/2024 e 29/04/2024, accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Chianciano Terme il 20/02/2024, ed eseguito visure presso l'Agenzia delle Entrate nelle date del 22/01/2024 e 18/03/2024. In data 04/03/2024 ha trasmesso richiesta all'ADE per ricerca di eventuali contratti di affitto o altri contratti di godimento attivi sull'immobile.

RISPOSTE AI QUESITI

1) – VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

Lo scrivente ha scaricato la documentazione necessaria dal fascicolo telematico. Dalla verifica della stessa risulta che la Certificazione notarile sostitutiva delle risultanze catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. è stata depositata in data 16/11/2023 e che la stessa risulta completa. Altresì, la descrizione attuale del bene oggetto della procedura risulta conforme a quella riportata nel pignoramento.

2) – VISURE/ACCATASTAMENTI/PASSAGGI DI PROPRIETA'

L'esperto ha provveduto ad eseguire le visure catastali tramite il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate di Siena in data 22/01/2024. L'immobile oggetto della procedura risulta regolarmente accatastato ed ha i seguenti identificativi:

Catasto fabbricati:

- Comune di **Chianciano Terme**, via **Risorgimento n°40**, zona censuaria **1**, piano **S1-T**, Fg. **1** particella **1005**, subalterno **9**, cat. **A/2**, classe **3**, consistenza vani **8,5**, superficie catastale mq. **221,00** rendita **€. 943,82**;

Lo stato dei luoghi risulta perfettamente conforme sia alle planimetrie catastali in atti nonché alla descrizione contenuta nell'atto di provenienza.

L'ultima planimetria dell'appartamento riporta la data del 18/01/2019.

Inoltre, dalle ricerche condotte presso gli Uffici competenti e dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Montepulciano ed aggiornate al

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

Vicolo dello Spedale n°2 – SINALUNGA (SI) - Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org – PEC: gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

giorno 29/04/2024, risulta che gli immobili oggetto di esecuzione, sono pervenuti all'attuale proprietario in seguito ai passaggi riassunti nel prospetto sotto riportato:

Catasto fabbricati, Foglio 1 particella 1005, subalterno 9

Proprietario			
	Data trascrizione	Numero R.P.	Acquista da
nato a Castell'Azzara (GR) il 16/09/1964 per la quota di 1/1 della piena proprietà	01/02/2017	360	Sinalunga (SI) il 17/08/1962
Sinalunga (SI) il 17/08/1962 per la quota di 1/1	09/08/2010	2155	Osimo (AN) il 09/09/1921 a Chiusi (SI) il 05/12/1955 Chianciano Terme (SI) il 22/11/1960
Osimo (AN) il 09/09/1921 per la quota di 1/3 05/12/1955 per la quota di 1/3 (SI) il 22/11/1960 per la quota di 1/3	04/11/2003	3774	<u>Successione legittima di</u> Chianciano Terme (SI) il 02/08/1925 e deceduto in data 29/05/2001 <u>MANCA L'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'</u>

I dati catastali attuali derivano dalla denuncia di variazione del 17/01/2019, pratica n. SI0002002, in atti dal 18/01/2019 (fusione con cambio di destinazione n.708.1/2019)

La variazione ha costituito l'immobile di cui al foglio 1 Particella 1005 Subalterno 9 (oggetto di pignoramento) sopprimendo gli immobili di cui al foglio 1 Particella 1005 Subalterno 4 e foglio 1 Particella 1005 Subalterno 1

3) – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Si rileva che dalle visure effettuate presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, sugli immobili oggetto della procedura alla data del pignoramento esistono le seguenti ISCRIZIONI IPOTECARIE e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

• ISCRIZIONI

IPOTECA GIUDIZIALE del 08/08/2022 R.P. 438

• **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 21/11/2023 R.P. 3886

4) – MAPPE CENSUARIE/SITUAZIONE URBANISTICA

Per la mappa censuaria (estratto di mappa) vedasi l'allegato n°4, mentre il certificato di destinazione urbanistica non è stato acquisito in quanto sul compendio pignorato non sono presenti né terreni né aree di pertinenza di unità immobiliari con superficie superiore a 5000 mq.

Gli strumenti urbanistici attualmente vigenti nel Comune di Chianciano Terme sono:

- *Piano Strutturale approvato con delibera di CC n°74 del 09/12/2013*
- *Piano Operativo approvato con delibera di CC n°15 del 02/03/2017 e successive varianti*

Nel Piano Operativo vigente l'immobile oggetto di procedura esecutiva ricade all'interno dell'isolato urbano 12R - *“Isolato a destinazione residenziale. Presenza di edificio di interesse storico, architettonico, testimoniale (cfr. art.19 NTA). Presenza di standard ed aree a verde da valorizzare”* (All. II – Schede Isolati Urbani) - Tessuto urbano consolidato con interventi normati all'art. 22 delle NTA.

Circa la regolarità urbanistico-edilizia, lo scrivente ha eseguito un accesso agli atti in data 20/02/2024 alla ricerca dei titoli edilizi depositati (DIA o SCIA) o rilasciati (Nulla osta, Concessioni o Permessi a Costruire). Da tale ricerca risulta che per le unità immobiliari in oggetto, risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi (All. n°7):

- *Autorizzazione del 25/10/1955 pos. 486 per costruzione di “Casa di civile abitazione in via dei macelli”*
- *Autorizzazione del 18/10/1973 per “Sopraelevare e ampliare il fabbricato di civile abitazione sito in via Risorgimento”*
- *Attestazione di conformità in sanatoria del 10/05/2010*
- *Segnalazione certificata di inizio attività prot. 2541 del 17/02/2017 per ristrutturazione edilizia immobile posto in via Risorgimento n. 40”*

Agibilità (All. n°8):

Sono state rinvenute:

- *Autorizzazione di abitabilità del 14/11/1957* collegata all'Autorizzazione del 25/10/1955
- *Autorizzazione di abitabilità del 16/09/1974* collegata all'Autorizzazione del 18/10/1973
- *Attestazione asseverata di agibilità prot. 2257 del 08/02/2019* collegata alla Segnalazione asseverata di inizio attività prot. 2541 del 17/02/2017. Viene depositata contestualmente anche la comunicazione di fine lavori con deposito dello stato finale dell'opera, nonché le certificazioni di conformità di tutti gli impianti (All. n°9) e le certificazione prestazionale degli infissi, dei vetri e dei serramenti, oltre l'Attestato di prestazione energetica

Dal confronto fra la visione dei titoli edilizi e lo stato dei luoghi, si può asserire che il tutto è conforme.

5) – CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di prestazione energetica (APE) è stato redatto in data 30/01/2019 dal P.E Crociani Paolo con studio in Sarteano (SI) via del Renaio 11 ed è stato allegato all'Attestazione asseverata di agibilità prot. 2257 del 08/02/2019. Il certificato è in corso di validità (fino al 30/01/2029) e l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere in classe **A3** (All. n°11).

6) – DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto di pignoramento è la piena proprietà dell'immobile posto nel Comune di Chianciano Terme (SI), via Risorgimento n°40. Esso è ubicato in zona urbana al di fuori delle mura del centro storico della cittadina termale, a circa 500 m dalla Casa Comunale.

Confini: parti condominiali su più lati.

Il compendio è formato da un immobile ad uso civile abitazione posto ai piani seminterrato e terra che occupa parte del lato destro di una palazzina multipiano a destinazione abitativa realizzata a metà degli anni '50 in una zona prettamente residenziale, e formata complessivamente da sei unità immobiliari (tre

appartamenti, due magazzini e un'autorimessa).

Esternamente presenta facciate in parte intonacate in parte a mattoni facciavista. La zona centrale a piano terra del prospetto lungo via Risorgimento, dalla quale si accede alla scala condominiale che porta alle altre unità immobiliari, è formata da blocchi in travertino rustico. I solai d'interpiano sono di tipo laterocementizio, mentre il manto di copertura per il deflusso delle acque meteoriche è in tegole marsigliesi con canali di gronda e discendenti pluviali in rame.

L'appartamento è organizzato su due livelli, ed è accessibile in maniera indipendente dal cortile condominiale sia a piano terra sia a piano seminterrato.

L'aspetto attuale dell'unità immobiliare è il risultato di un intervento di ristrutturazione terminato nel 2019 dedito oltre che all'utilizzo più razionale dello spazio interno anche all'esecuzione di lavorazioni finalizzate al contenimento dei consumi energetici ed al rifacimento e messa a norma degli impianti tecnologici.

Internamente è formato da ripostiglio, locale tecnico non collegato internamente ed accessibile esclusivamente dall'esterno, sgombero, angolo bar, ingresso e lavanderia (sottoscala) a piano seminterrato; ingresso, due ripostigli, soggiorno/pranzo/cucina, due camere (delle quali una con bagno ed entrambe con terrazzo), guardaroba, zona studio, un ulteriore bagno e un disimpegno a piano terra. Le finiture sono di ottima fattura: tutti i pavimenti, compresi i bagni, sono in listelli di grès effetto legno posati a correre, con battiscopa in legno bianco. Nei due servizi igienici, uno dei quali con doccia e vasca, i rivestimenti sono di tipo ceramico.

Le pareti interne sono tutte finite con intonaco di tipo civile successivamente tinteggiato. Su quelle confinanti con l'esterno sono state realizzate delle intercapedini in cartongesso, dotate internamente di isolante in sughero.

Le finestre, così come riportato nelle certificazioni di conformità (All. n°9) sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera di tipo basso emissivo, dotate di avvolgibili di tipo meccanizzato e zanzariere.

Le porte interne, in alcuni casi di tipo scorrevole, sono in legno di colore bianco con maniglie di acciaio. Il portoncino di ingresso è di tipo blindato.

In tutto l'immobile è stato realizzato anche un controsoffitto in cartongesso accoppiato ad isolante termico, utilizzato anche per il fissaggio dei corpi

illuminanti (tutti di tipologia a LED).

L'altezza utile degli ambienti sopra descritti è di mt. 3,00.

Riguardo le dotazioni impiantistiche l'unità abitativa è fornita di impianto idrico allacciato all'acquedotto pubblico e di impianto elettrico domotico sottotraccia, mentre le acque reflue degli scarichi vengono convogliate ed immesse in pubblica fognatura.

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria è di tipo elettrico, a pompa di calore, con superficie radiante a pavimento e a parete (nei bagni) per il riscaldamento. Split interni oltre che riscaldare consentono anche il raffrescamento durante la stagione estiva.

Lo stato manutentivo dell'immobile è ottimo, in virtù dell'intervento di ristrutturazione recente conclusosi, come già sopra detto, nel 2019.

La consistenza netta di quanto sopra descritto è la seguente:

Piano S1:

• Ripostiglio:	mq. 3,24
• Sgombero:	mq. 26,28
• Locale tecnico:	mq. 3,20
• Angolo bar:	mq. 5,86
• Ingresso:	mq. 8,00
• <u>Lavanderia (sottoscala)</u>	<u>mq. 4,77</u>

TOTALE MQ. 51,35

Piano terra:

• Ingresso:	mq. 11,77
• Ripostiglio:	mq. 1,20
• Pranzo/Soggiorno/K:	mq. 34,57
• Camera:	mq. 14,50
• Camera:	mq. 16,89
• Guardaroba:	mq. 6,97
• Studio:	mq. 14,10
• Ripostiglio:	mq. 1,00
• Bagno:	mq. 6,08
• Bagno:	mq. 12,00
• <u>Disimpegno:</u>	<u>mq. 16,55</u>

TOTALE MQ. 135,63

oltre 2 terrazzi di mq. 4,52 ciascuno

7) – LOTTI

Date le caratteristiche dei beni oggetto di espropriazione forzata, non si ritiene conveniente la vendita in più lotti.

8) – STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è attualmente occupato dal debitore, _____, a titolo di residenza principale e, come riportato nella comunicazione dell'ADE, alla data del 05/03/2024 sull'immobile non risultano contratti di godimento attivi (All. n°10).

9) – VINCOLI

Non sussistono ad oggi vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché oneri di natura condominiale, diritti demaniali, usi civici, eccetto:

1) Pericolosità sismica 3 (tutto il Comune di Chianciano Terme);

10) – STIMA DEI BENI

Tenuto conto di quanto fin qui esposto, la valutazione del grado di commerciabilità dell'immobile in questione deve essere effettuata esaminando oltre alle qualità intrinseche dello stesso anche la qualità del sito e le potenzialità effettive di utilizzazione sia presente che futura. Considerato che lo scopo della presente relazione è quello di determinare il probabile valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva, tenuto conto altresì delle *caratteristiche del mercato* in cui tale immobile è inserito e considerata infine una visione dello stesso nell'ottica dell' *ordinarietà del giudizio di stima*, in base a quanto poco sopra espresso, si ritiene che il *criterio di stima* che in questa specifica situazione consenta di compiere una più obiettiva, prudentiale e sicura valutazione, sia quello *comparativo*.

Tale metodo comparativo opera partendo dalla conoscenza delle condizioni del mercato e del grado di commerciabilità di un bene, confrontandolo ed inserendolo in un gradino di merito della scala dei prezzi noti, elaborata esaminando beni simili oggetto di compravendita di recente passato prossimo, con inoltre la possibilità di introduzione di "*parametri correttivi*" che tengano conto dell' esistenza di particolari ed eventuali aspetti specifici e/o caratteristiche intrinseche e di uso possedute dagli immobili in questione che ne riportino la

valutazione alle reali ed attuali condizioni degli stessi. Visto quanto esposto nei capitoli precedenti, tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (alla luce soprattutto della recente ristrutturazione finalizzata anche all'esecuzione di interventi per il contenimento dei consumi energetici), del grado di commerciabilità e di tutto quanto concerne l'immobile esaminato ivi compreso il suo stato attuale e l'uso effettivo, tenuto altresì conto del criterio di stima prescelto, e fatte le opportune valutazioni è possibile riferire che al bene suddetto così come precedentemente individuato e descritto, sia attribuibile un valore commerciale di **€. 250.000,00** (diconsi euro duecentocinquantamila/00 complessivi) determinati come di seguito indicato:

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Le superfici commerciali sono state calcolate secondo gli indirizzi suggeriti dalla “*Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare*” della Provincia di Siena sulla base dello schema seguente:

	SUPERFICIE MQ	% DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
SUPERFICIE PRINCIPALE	179,01 + 10% = mq. 196,91	100%	196,91 x 1,00	196,91
LAVANDERIA	4,77 + 10% = mq. 5,24	60%	5,24 x 0,60	3,15
LOCALE TECNICO	3,20 + 10% = mq. 3,52	35%	3,52 x 0,35	1,23
TERRAZZI	mq. 9,04	15%	9,04 x 0,15	1,35
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				202,64

Moltiplicando la superficie commerciale per un valore di €. 1.450,00/mq si ottiene:

mq. 202,64 x 1.450,00 = **€. 293.828,00**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15%): €. 293.828,00 – 15% = €. 44.074,20

Per cui avremo:

Valore finale del bene: €. 293.828,00 – 44.074,20 = €. 249.753,80

arrotondato ad €. 250.000,00

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

Vicolo dello Spedale n°2 – SINALUNGA (SI) - Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org – PEC: gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

Il valore in €/mq. applicato per la stima è il risultato di una valutazione complessiva dei beni in condizioni ordinarie effettuata sia consultando i dati riportati sui portali immobiliari *on line*, sia analizzando le quotazioni OMI, sulle quali effettuare gli opportuni aggiustamenti in considerazione delle specifiche condizioni manutentive dell'immobile

Trattandosi di persona fisica il trasferimento dei beni pignorati sarà soggetto al pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale con aliquote vigenti al momento dell'emissione del decreto di trasferimento degli immobili.

§

In data 13/05/2024 la bozza dell'elaborato peritale è stata inviata tramite mail ordinaria alle parti per la formulazione delle eventuali osservazioni. Le stesse non sono pervenute nei 15 gg. concessi

Sinalunga, li 04/06/2024

L'Esperto stimatore
Arch. Gabriele Rossi
(firmato digitalmente)

ALLEGATI

1. Verbale di 1°accesso;
2. Documentazione fotografica;
3. Visure catastali;
4. Estratto di mappa catastale;
5. Nota di trascrizione atto di provenienza;
6. Planimetria catastale;
7. Titoli edilizi;
8. Agibilità;

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

Vicolo dello Spedale n°2 – SINALUNGA (SI) - Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org – PEC: gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

9. Certificazioni di conformità degli impianti;
10. Risposta dell'ADE sui contratti di godimento attivi;
11. Attestato di prestazione energetica;
12. Perizia in formato anonimo;