

TRIBUNALE DI SIENA

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 139/2024 RGE

IL TECNICO ESTIMATORE

Allegato A: Titoli di provenienza

Allegato B: Estratto di mappa catastale, Planimetrie catastali,
elenco immobili fabbricati

Allegato C: Documentazione Fotografica

Allegato D: PEC accessi agli atti in Comune di Torrita di Siena

Allegato E: Certificati anagrafici, Estratto di matrimonio

Allegato F: Richiesta contratti di locazione Agenzia delle Entrate



19/08/2025

RELAZIONE PERITALE

PREMESSO:

- che con decreto di fissazione di prima udienza ai sensi dell'art 569 comma 1 cpc del 9 febbraio 2025, il giudice dell'esecuzione. dott. Flavio Mennella. nominava quale esperto stimatore ex art.568 c.p.c. la scrivente
- che l'11 febbraio 2025, con il giuramento di rito, la scrivente accettava l'incarico;

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

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

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

immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;

- 12. accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c.e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione -determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*
- 13. 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, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);*
- 16. dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e 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.);*
- 17. determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna. Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per*

l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

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

Ciò premesso:

la scrivente esperto stimatore:

avendo effettuato l' accesso al compendio pignorato di concerto con il custode giudiziario nominato dall'illustrissimo giudice dell'esecuzione, in data 14 maggio 2025 ed in data ;

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

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

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

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

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

Unità immobiliari distinte al CATASTO URBANO di Siena:

- Unità immobiliare sita in Comune Torrita di Siena via Antonio Gramsci n°6 distinta al **Catasto Urbano di Siena al foglio 20 particella 272 subalterno 5** Categoria A/4 Classe 2, Consistenza

- 5,5 vani, Superficie Catastale Totale mq 95 escluso aree scoperte 95 mq, Rendita Euro 312,46, intestata catastalmente a) per il diritto di proprietà per 1/1;
- Unità immobiliare sita in Comune Torrita di Siena via Antonio Gramsci n°6 distinta **al Catasto Urbano di Siena al foglio 20 particella 918 subalterno 1** Categoria C/6 Classe 3, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale Totale mq 13, Rendita Euro 53,30, intestata catastalmente a per il diritto di proprietà per 1/1;
 - Unità immobiliare sita in Comune Torrita di Siena via Antonio Gramsci n°6 distinta **al Catasto Urbano di Siena al foglio 20 particella 918 subalterno 2** Categoria C/2 Classe 3, Consistenza 9 mq, Superficie Catastale Totale mq 10, Rendita Euro 26,96, intestata catastalmente a per il diritto di proprietà per 1/1;

Le identificazioni catastali delle tre unità immobiliari, corrispondono a quelle riportate nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento trascritto in data 12/09/2024 al n°2983 di R.P. a favore di BCC NPLS 2021 SRL. Nella Nota di Trascrizione dell'atto di compravendita con il quale le tre unità immobiliari sono pervenute all'esecutato, atto trascritto in data 03/08/2005 al n° 2214 di R.P., nella Sezione D è riportato: " *La vendita ha per oggetto l'appartamento identificato nel quadro B ed è stata fatta con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e spazi comuni dell'intero fabbricato e con tutti i diritti ed obblighi derivanti dalla proprietà in comune ai sensi e nelle proporzioni di legge, tra essi compresa la corte condominiale circostante il fabbricato principale, nonché i due locali identificati nel quadro B con circostante corte di pertinenza di proprietà esclusiva.*" Tali beni comuni ed esclusivi (resedi) non sono distinti catastalmente con un loro subalterno. Si evidenzia però che gli stessi poiché trattasi di un bene comune (la corte condominiale circostante il fabbricato) e di un bene esclusivo (la corte circostante i due locali) sicuramente non vendibili separatamente poiché il loro rapporto pertinenziale con il compendio pignorato emerge in modo assoluto e inequivoco, si ritiene che il pignoramento possa considerarsi esteso anche agli stessi.

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

per il diritto di proprietà per 1/1:

le unità immobiliari distinte al Catasto Urbano di Siena al foglio 20 del Comune di Torrita di Siena particella 272 subalterno 5 (derivato dal subalterno 3 per frazionamento del 19/03/1991) ed alla particella 918 subalterno 1 e particella 918 subalterno 2:
sono pervenute per la quota di 1/1 da

per atto notarile pubblico di compravendita del 28/07/2005 a rogito dott.ssa De Franchis Sandra, notaio in Torrita di Siena, atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano il 02/07/2005 al n°2216 di R.P. Si allega alla lettera 'A' la nota di trascrizione.

er il diritto di proprietà di 1/1 le unità immobiliari sono pervenute da
01/01/1908 per atto notarile pubblico di compravendita a rogito
del 23/03/1991 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano il 10/04/1991 al n°1235 di R.P. Si allega alla lettera 'A' la nota di trascrizione;

per il diritto di proprietà di 1/1 l'alloggio popolare
allora censito al foglio 20 particella 272 subalterno 3 (dal quale è derivato il subalterno 5 a seguito di frazionamento) è pervenuto da

PROVINCIA di SIENNA per atto notarile pubblico di compravendita del 11 marzo 1981, atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano il 10 aprile 1981 al n°1007 di 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.***

Di seguito alla lettera 'B' si allegano, l'estratto di mappa catastale, le planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate e l'elenco immobili fabbricati relativi alla particella 272 ed alla particella 918. Nell'allegato 'A' si allegano le note di trascrizione dei titoli di provenienza al debitore del compendio pignorato.

3. ***Rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento***

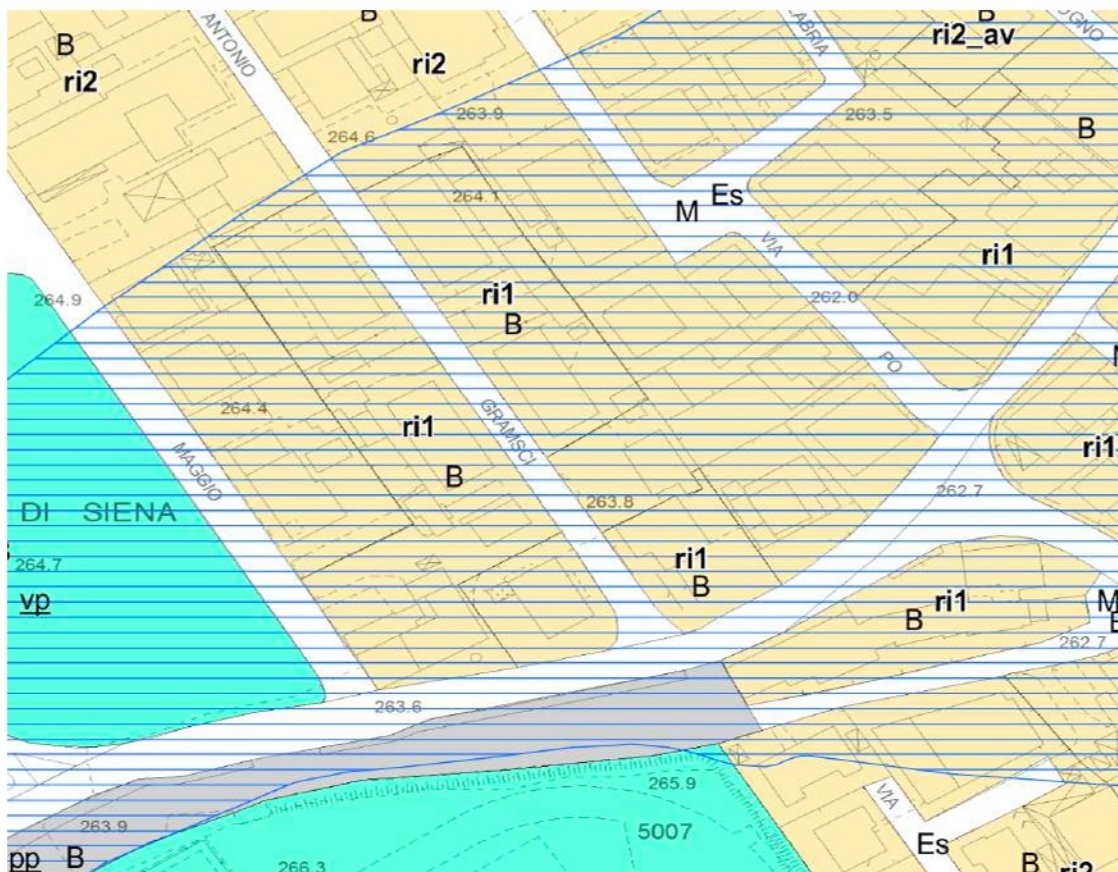
urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli -artistici, storici, o alberghieri –di inalienabilità o di indivisibilità.

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

•

•

L'area su cui sorge il compendio pignorato nel Comune di Torrita di Siena in via Antonio Gramsci n°6 risulta dalla cartografia del Regolamento Urbanistico vigente è un'area urbanizzata (Stazione) a pericolosità idraulica elevata facente parte del subsistema insediativo ad assetto consolidato zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968 "parti del territorio totalmente o parzialmente edificate e diverse dalle zone 'A'" categoria di intervento max consentita ristrutturazione edilizia di tipo 1, normata all'art 75 delle Norme Tecniche di Attuazione.



ESTRATTO DA TAVOLA 01 - Il Progetto del Regolamento Urbanistico\TAV_01_2k_le aree urbane

Art. 75 - Ristrutturazione edilizia

1. Insieme sistematico di opere rivolte alla trasformazione in tutto o in parte dell'organismo edilizio, finalizzate o meno alla modifica della destinazione d'uso, mediante il ripristino e/o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. In generale la ristrutturazione edilizia può inoltre comportare la modifica del numero delle unità immobiliari e della destinazione d'uso. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono modificare e/o integrare le finiture, i servizi, gli impianti, le protezioni e le sistemazioni esterne degli edifici e delle loro pertinenze.

Sono interventi di ristrutturazione edilizia:

ri1 - la riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione interna del fabbricato e delle singole unità immobiliari, con limitate modifiche a singoli elementi del sistema strutturale e dei collegamenti verticali, eseguite nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio originario, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio e che in ogni caso non comportino:

- modifiche alle quote di calpestio e modifiche alle tipologie costruttive tradizionali di valore delle strutture orizzontali esistenti (a volta, a cassettone, travi in acciaio e voltine, volterrane, etc.);

- modifiche significative agli elementi strutturali verticali;

- modifiche alla sagoma dell'edificio, ad eccezione degli interventi che possono interessare la copertura per l'adeguamento del sistema statico alle vigenti norme antisismiche e fatta salva la realizzazione di volumi tecnici e delle opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche e di eventuali addizioni funzionali e collegamenti verticali esterni previsti ai successivi commi.

Per gli edifici **ri1** dotati di compiutezza formale e per quelli di interesse tipologico-ambientale, valgono le prescrizioni riguardanti gli elementi costitutivi l'organismo edilizio di cui all'*Allegato 2 – Schede d'intervento per gli edifici di valore*.

La ristrutturazione di tipo **ri1** può comportare anche:

- modifiche distributive interne anche con variazione del numero delle unità immobiliari, senza significative modifiche agli elementi strutturali;

- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali all'interno delle singole unità immobiliari che, comunque, non dovranno interessare travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio (a volta, a cassettone, travi in acciaio e voltine, volterrane, etc.);

- la modifica della quota del pavimento del piano terra per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie;

- la realizzazione di soppalchi, con incrementi di superficie utile o accessoria all'interno dell'involucro edilizio esistente;

- limitate modifiche ai prospetti, coordinate e compatibili con l'impianto della facciata preesistente, rispettando il sistema strutturale ed i caratteri dell'edificio;

68

- limitati interventi strutturali, con opere che possono prevedere anche l'inserimento di tecnologie diverse da quelle esistenti, finalizzati al consolidamento e/o miglioramento statico dell'edificio;

- esclusivamente nel caso in cui si dimostri l'impossibilità dell'adeguamento del sistema statico alle vigenti norme antisismiche con interventi da eseguirsi sui singoli elementi costitutivi, si potrà anche prevedere:

- la demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio, intendendo per fedele ricostruzione la realizzazione di un organismo edilizio "come era, dove era" quello preesistente e quindi:

- a) realizzato con modalità e tecniche costruttive originarie e stessi materiali di finitura, nel pieno rispetto dei caratteri tipologico-architettonici debitamente rilevati e documentati; eventuali modifiche strutturali potranno essere previste per il miglioramento delle prestazioni statiche ed energetiche dell'edificio e per una maggiore sostenibilità ambientale del ciclo edilizio;

- b) collocazione, sagoma e ingombro planivolumetrico;

- l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico;

- la demolizione dei locali accessori, se di nessun valore, facenti parte di un medesimo organismo edilizio residenziale e la ricostruzione delle relative superfici non residenziali (Snr) nel lotto di pertinenza, anche in diversa collocazione, finalizzata alla razionalizzazione ed al riordino degli spazi e delle funzioni pertinenti;

- limitatamente agli edifici non schedati, per quelli che non risultano presenti al catasto leopoldino e per quelli non compresi nel sub sistema insediativo dei centri storici, per le case unifamiliari o bifamiliari con giardino, o tipologie assimilabili:

- I. la realizzazione di addizioni funzionali fino ad un massimo di 15 mq complessivi di superficie utile (Su) e/o accessorie (Snr) o di 45 mc di volume;

- II. la realizzazione di collegamenti verticali esterni anche finalizzati al frazionamento delle unità immobiliari.

Gli ampliamenti - di cui al punto I. - se non in altezza e i collegamenti - di cui al punto II. - devono essere realizzati sui lati meno esposti e visibili del lotto fondiario, essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio principale e utilizzare forme, materiali e tecniche compatibili e appropriati; la fattibilità di tali interventi è comunque subordinata ad una verifica del valore storico, architettonico e testimoniale dell'edificio principale interessato e del contesto paesaggistico in cui è inserito e quindi all'esame da parte degli organi comunali competenti.

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

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

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

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

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

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

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

Il compendio pignorato è situato nel centro abitato al di fuori del centro storico di Torrita di Siena, a circa un chilometro dalla casa comunale, in via Antonio Gramsci n°6. Trattasi di un appartamento di tipo popolare al primo piano di un più ampio stabile costruito dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari alla fine degli anni Sessanta, oltre a due rimesse. All'abitazione si accede per il tramite di portone, androne, scale e pianerottolo comuni ed è composta da un corridoio sul quale si aprono due camere da letto, un soggiorno con cucina, ed un servizio igienico con ripostiglio. In una delle due camere da letto sono in corso dei lavori di manutenzione con pareti in parte rivestite con pannelli in cartongesso da rifinire e con impianti da completare. I pavimenti sono in ceramica e le pareti del servizio igienico e dell'angolo cucina sono rivestite in ceramica. L'appartamento è dotato di impianti ordinari: l'impianto di riscaldamento con caldaia murale è alimentato a metano; l'esecutato presente durante l'accesso effettuato di concerto con il custode giudiziario dell'IVG ha riferito essere non

funzionante. Mancano due radiatori, alcuni infissi interni sono stati smontati ed alcune scatole dell'impianto elettrico sono aperte e prive di frutti. Gli infissi esterni sono in legno verniciato e vetro e quelli interni in legno verniciato. Presenti persiane alla veneziana sugli infissi esterni. Gli infissi esterni, ad esclusione di quello di una camera da letto, necessitano di interventi di manutenzione. La superficie utile dell'appartamento misura circa 79,00 mq. In generale lo stato di conservazione e di manutenzione delle finiture, dei serramenti e degli impianti dell'appartamento, ad esclusione di alcuni locali, è per lo più non buono.

Nella parte retrostante del resede comune che circonda il fabbricato di cui l'appartamento situato al primo piano fin qui descritto è parte, risultano dalle planimetrie catastali due corpi di fabbrica ad un piano destinati a garage realizzati abusivamente negli anni Cinquanta e sanati con Condono Edilizio ai sensi della legge 28.07.1985 n°47 n°903 del 1986: uno censito al C.U. di Siena al foglio 20 particella 918 subalterno 1 con una superficie dichiarata nel Condono Edilizio n°903 del 1986 di mq 11,62 attualmente non esistente in quanto presumibilmente crollato e l'altro censito al C.U. di Siena al foglio 20 particella 918 subalterno 2 con una superficie dichiarata nel Condono Edilizio n°903 del 1986 di mq 8,63 in parte crollato.



FOTO DAL CONDONO N°903/1986

Lo stato dei luoghi constatato in loco durante l'accesso presenta delle difformità rispetto alle planimetrie catastali e rispetto agli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi comunali riscontrati dalla scrivente durante i suoi accessi agli atti effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Torrita di Siena. Della conformità urbanistico-edilizia del compendio pignorato descritto la scrivente tratterà nella risposta al quesito n° 11 del signor Giudice dell'Esecuzione.

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

I dati indicati nel pignoramento consentono l'identificazione catastale attuale degli stessi.

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

Durante il sopralluogo effettuato di concerto con il custode giudiziario nominato dal signor Giudice dell'Esecuzione, sono state riscontrate dalla scrivente delle difformità di tipo edilizio-urbanistico di cui verrà trattato nella risposta al quesito n°11 del signor G.E.

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

L'area su cui sorge il compendio pignorato nel Comune di Torrita di Siena in via Antonio Gramsci n°6 risulta dalla cartografia del Regolamento Urbanistico vigente è un'area urbanizzata (Stazione) a pericolosità idraulica elevata facente parte del subsistema insediativo ad assetto consolidato zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968 "parti del territorio totalmente o parzialmente edificate e diverse dalle zone 'A'" categoria di intervento max consentita ristrutturazione edilizia di tipo 1, normata all'art 75 delle Norme Tecniche di Attuazione.

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

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

A seguito di tre accessi agli atti in materia urbanistico-edilizia effettuati presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Torrita di Siena, la scrivente ha quindi rinvenuto i seguenti atti autorizzativi relativi al compendio pignorato.

1. PRATICA EDILIZIA n.64/1968: NON DISPONIBILE.

La scrivente CTU ha effettuato tre accessi agli atti presso il Comune di Torrita di Siena all'ufficio comunale Servizio Edilizia Privata: tale ufficio non è stato però in grado di trovare le pratiche edilizie richieste né informazioni in merito e non è stato quindi possibile verificare l'esistenza del titolo edilizio che ha autorizzato la costruzione del fabbricato realizzato dall'ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI di cui l'appartamento e le due rimesse eseguite sono parte.

Si segnala quindi questa mancanza. Le pec trasmesse alla scrivente dal Comune di Torrita di Siena SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA del 22.07.2025 e del 16.06.2025 sono allegate alla lettera 'D'.

2: PRATICA EDILIZIA 153/1978: DISPONIBILE ma non relativa all'immobile di cui l'appartamento eseguito è parte.

A nome di MICHELI MARIA:

1. CONDONO n.903/1986: DISPONIBILE

Il Condono n.903/1986 riguarda le due costruzioni ad un piano destinate rispettivamente ad auto rimessa ed a rimessa situate nella parte retrostante il fabbricato al piano primo del quale è collocato

l'appartamento esecutato. Le due costruzioni realizzate senza permesso di costruire nel 1950, secondo quanto dichiarato, sono state sanate con il Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/1985. Delle due costruzioni, quella censita al C.U. di Siena al foglio 20 particella 918 subalterno 1 con una superficie dichiarata nel Condono Edilizio n°903 del 1986 di mq 11,62 attualmente non esiste in quanto presumibilmente crollata e l'altra censita al C.U. di Siena al foglio 20 particella 918 subalterno 2 con una superficie dichiarata nel Condono Edilizio n°903 del 1986 di mq 8,63, attualmente in parte è crollata.

A nome di SCARFO' CLAUDIO:

1 DIA **prot. 245/2005**: DISPONIBILE

La Denuncia di Inizio Attività prot 12918 del 8 settembre 2005 riguardava dei lavori di manutenzione straordinaria che secondo quanto dichiarato dal tecnico asseverante non comportavano la trasformazione o modifica dell'impianto elettrico, termico e idro-sanitario sebbene nella relazione tecnica riportata all'interno della modulistica D.I.A. fosse riportato. *" I lavori consistono nella realizzazione di impianti, pavimenti, rivestimenti bagno e cucina, sostituzione completa del bagno e manutenzione agli infissi in legno "*. La scrivente relativamente a tale pratica edilizia non ha ricevuto dal Comune di Torrita di Siena al quale aveva fatto richiesta, altra documentazione quali dichiarazioni di fine lavori, dichiarazioni di abitabilità, dichiarazioni di conformità alla regola d'arte degli impianti tecnologici realizzati. Il Comune ha trasmesso oltre alla modulistica della D.I.A., le planimetrie catastali che corrispondono a quelle attualmente presenti in Catasto. Il Comune non ha però trasmesso alla scrivente neanche gli elaborati grafici sullo stato attuale, di progetto e sovrapposto, presumibilmente allegati alla D.I.A. 245/2005 di cui se ne ignora l'eventuale esistenza. Poiché come già evidenziato, l'Ufficio Tecnico del Comune di Torrita di Siena non ha reperito e trasmesso alla scrivente CTU altre pratiche edilizie e neanche gli elaborati grafici relativi al fabbricato principale né agli immobili oggetto di questo procedimento esecutivo, la scrivente ha potuto effettuare la verifica della conformità dello stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, verifica effettuata durante l'accesso, confrontando lo stesso solo con le Planimetrie Catastali datate 1991.

La scrivente in sede di sopralluogo effettuato di concerto con il custode giudiziario nominato dal signor Giudice, ha riscontrato la presenza di difformità tra lo stato di fatto dell'appartamento al primo piano oggetto di pignoramento e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali del 1991. Nella parete che separava la cucina dalla stanza rappresentata nella planimetria catastale è stato aperto un arco di notevoli dimensioni tanto che le spallette di sinistra misura cm 41 e quella di destra cm 34 da cui si evince che l'apertura realizzata misura 3,00 metri lineari circa. Poiché il fabbricato realizzato presumibilmente nel 1968 è caratterizzato da una muratura portante e la parete in corrispondenza della quale è stato aperto l'arco ha uno spessore di cm 16 (mattone ad una testa) è presumibile che per sanare tale intervento edilizio eseguito senza titolo autorizzativo debba essere effettuata preliminarmente una verifica statica ed una sanatoria di tipo strutturale antisismico poiché è presumibile che tale intervento sia stato realizzato successivamente all'Ordinanza del PCM n.3274 del 20.03.2003 e del GRT n.604 del 16.06.2003 essendo nell'ultima pratica edilizia presente in Comune (DIA **prot. 245/2005**) allegata una planimetria catastale del 1991 in cui non è riportato questo intervento edilizio. Stesso dicasi per un vano porta realizzato nella parete del ripostiglio all'interno del quale è stato realizzato un box doccia, interventi edilizi privi di titoli autorizzativi per quanto è stato possibile verificare dalla scrivente dalla scarsa documentazione ricevuta dall'ufficio tecnico del Comune di Torrita di Siena.

Il costo presumibile per sanare le difformità fin qui descritte, comprensivo di spese tecniche, dei diritti, delle oblazioni, delle verifiche statiche ed antisismiche ed eventuali interventi di adeguamento, ammonta presumibilmente ad € 8.000. Durante il sopralluogo la scrivente non ha rilevato nelle parti ispezionabili rifiuti speciali. La scrivente non è entrata nella rimessa parzialmente demolita.

Tali interventi edilizi realizzati abusivamente possono configurarsi come un illecito penale. Si evidenzia che il time range, presumibilmente non recente, per la realizzazione delle opere abusive, per i motivi esposti nei precedenti paragrafi, è comunque successivo al 2005.

- 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;

L'unità immobiliare pignorata destinata ad abitazione al momento del sopralluogo è risultata essere occupata dall'esecutato per finalità abitative. Dal certificato di residenza storico, allegato alla lettera 'E', risulta che Scarfò Claudio è residente in via Antonio Gramsci n°6 in Comune di Torrita di Siena (SI) dal 19.06.2006.

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

Si allega alla lettera 'E' il certificato storico di residenza, il certificato contestuale di residenza, il certificato di stato di famiglia e l'estratto dell'atto di matrimonio U. dal quale risulta che con sentenza del Tribunale di Montepulciano n.134 in data 14-05-2002 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto.

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

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

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

La scrivente a seguito dei suoi accessi agli atti effettuati presso il Comune di Torrita di Siena Area Urbanistico-Edilizia non ha rilevato la presenza di dichiarazioni di conformità redatti dagli impiantisti installatori degli impianti di riscaldamento, idraulico-sanitario ed elettrico presenti nell'unità abitativa esecutata. Gli stessi impianti sono descritti nella risposta al quesito n°7 del signor Giudice.

- 16. dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore 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.);**

Il compendio pignorato essendo costituito da un appartamento di civile abitazione situato al primo piano di un più ampio fabbricato e da due autorimesse dirute situate nel resede comune del suddetto fabbricato, si ritiene opportuno vendere lo stesso in un unico lotto. La descrizione dettagliata dell'Unico Lotto è illustrata nella risposta al quesito n°7 del signor giudice.

- 17. determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla**

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

Il procedimento utilizzato nella valutazione del compendio pignorato da stimare è quello sintetico comparativo consistente nella determinazione del valore degli immobili sulla base dei prezzi riscontrati in transazione di beni con le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, e venduti in condizioni ordinarie di mercato. Tale metodo si basa sulla considerazione che se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato per i fabbricati. Il valore finale degli immobili è stato calcolato avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale del bene, nonché di parametri correttivi che tengono conto sia del tipo di costruzione che della presenza di accessori e pertinenze, dell'ubicazione e delle caratteristiche della zona, del contesto ambientale ed economico-sociale, dell'anno di costruzione o di ristrutturazione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle finiture e degli impianti tecnologici presenti, della presenza/assenza dei servizi ritenuti essenziali.

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

UNICO LOTTO

ANDAMENTO del Mercato IMMOBILIARE DEI FABBRICATI RESIDENZIALI

Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio – OMI (2° semestre 2024)

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

Provincia: SIENA

Comune: TORRITA di SIENA

Fascia/zona: Periferia/Nuovo abitato di Torrita di Siena

Codice di zona: D1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: RESIDENZIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1100	L	2,5	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	740	L	1,6	2,2	L
Box	NORMALE	240	340	L	0,8	1,2	L
Ville e Villini	NORMALE	970	1300	L	3,1	4,2	L

a) Fonte Agenzie Immobiliari

Le agenzie immobiliari consultate hanno fornito dati rilevando che per vendite di immobili aventi posizione urbanistica e consistenza qualitativa e quantitativa simile, i prezzi per quel segmento di mercato (zona periferica Torrita di Siena) per abitazioni civili sono mediamente compresi tra euro 800 ed euro 1200 al mq di superficie commerciale.

Il compendio pignorato è situato nel centro abitato al di fuori del centro storico di Torrita di Siena, a circa un chilometro dalla casa comunale, in via Antonio Gramsci n°6. Trattasi di un appartamento di tipo popolare al primo piano di un più ampio stabile costruito dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari alla fine degli anni Sessanta, oltre a due rimesse. All'abitazione si accede per il tramite di portone, androne, scale e pianerottolo comuni ed è composta da un corridoio sul quale si aprono due camere da letto, un soggiorno con cucina, ed un servizio igienico con ripostiglio. In una delle due camere da letto sono in corso dei lavori di manutenzione con pareti in parte rivestite con pannelli in cartongesso da rifinire e con impianti da completare. I pavimenti sono in ceramica e le pareti del servizio igienico e dell'angolo cucina sono rivestite in ceramica. L'appartamento è dotato di impianti ordinari: l'impianto di riscaldamento con caldaia murale è alimentato a metano: l'esecutato presente durante l'accesso effettuato di concerto con il custode giudiziario dell'IVG ha riferito essere non funzionante. Mancano due radiatori, alcuni infissi interni sono stati smontati ed alcune scatole dell'impianto elettrico sono aperte e prive di frutti. Gli infissi esterni sono in legno verniciato e vetro e quelli interni in legno verniciato. Presenti persiane alla veneziana sugli infissi esterni. Gli infissi esterni, ad esclusione di quello di una camera da letto, necessitano di interventi di manutenzione. La superficie utile dell'appartamento misura circa 79,00 mq. In generale lo stato di conservazione e di manutenzione delle finiture, dei serramenti e degli impianti dell'appartamento, ad esclusione di alcuni ambienti, è per lo più non buono.

Nella parte retrostante del resede comune che circonda il fabbricato di cui l'appartamento situato al primo piano fin qui descritto è parte, risultano dalle planimetrie catastali due corpi di fabbrica ad un piano destinati a garage realizzati abusivamente negli anni Cinquanta e sanati con Condono Edilizio ai sensi della legge 28.07.1985 n°47 n°903 del 1986: uno censito al C.U. di Siena al foglio 20 particella 918 subalterno 1 con una superficie dichiarata nel Condono Edilizio n°903 del 1986 di mq 11,62 attualmente non esistente in quanto presumibilmente crollato e l'altro censito al C.U. di Siena al

foglio 20 particella 918 subalterno 2 con una superficie dichiarata nel Condono Edilizio n°903 del 1986 di mq 8,63 in parte crollato. Della conformità urbanistico-edilizia del compendio pignorato descritto la scrivente ha trattato nella risposta al quesito n° 11 del signor Giudice dell'Esecuzione.

In considerazione delle caratteristiche costruttive del fabbricato al primo piano del quale è situato l'appartamento pignorato, delle superfici e delle consistenze, dello stato conservativo delle finiture, dello stato degli impianti tecnologici esistenti si ritiene di poter valutare l'appartamento fin qui descritto in **euro 800,00 al mq di superficie commerciale**. Relativamente alle due rimesse retrostanti il fabbricato, anch'esse oggetto di pignoramento, entrambe oggetto di condono edilizio ai sensi della Legge 47/1985, visto lo stato di conservazione di una con una superficie lorda autorizzata pari a mq 8,63 e l'attuale inesistenza dell'altra con una superficie lorda autorizzata pari a mq 11,62, si ritiene opportuno valutare gli stessi immobili come superficie edificabile con destinazione accessoria per un valore complessivo di Euro 6.000.

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

- una decurtazione pari ad € 8.000,00 per le difformità edilizie riscontrate in sede di sopralluogo con il custode dell'IVG già descritte nella risposta n°11;
- una decurtazione del 15% per le minori garanzie civilistiche;
- una decurtazione del 10% in considerazione della mancanza di dati su titoli edilizi autorizzativi del fabbricato da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Torrita di Siena e della conseguente impossibilità di verificare la conformità edilizia originaria del fabbricato da parte della scrivente esperto stimatore.

Per il computo della superficie commerciale, si considera:

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

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

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

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

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

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

VALORE COMPLESSIVO dell'UNICO LOTTO

LOTTO UNICO Torrita di Siena (SI) via A. Gramsci n°6							
Suddivisione in relazione alle superfici	Superfici	Superfici accessorie	Coef. D'uso	Superficie convenzionale	Prezzo €/mq.		
Appartamento al primo piano	95,00		100%	95,00			
				95,00	€ 800,00	€	76.000,00
Rimesse						€	6.000,00
Totale						€	82.000,00
IMPORTO TOTALE STIMA						€	82.000,00
Decurtazione per DIFFORMITA' CATASTALI ED EDILIZIE						-€	8.000,00
Totale						€	74.000,00
Decurtazione 15% per minori garanzie civilistiche						-€	11.100,00
Totale						€	62.900,00
Decurtazione 10% per mancanza di dati per verifica conformità edilizia fabbricato						-€	6.290,00
Valore complessivo della STIMA da riportare in asta						€	56.610,00
Valore complessivo della stima da portare in asta ARROTONDATO							€ 57.000,00

IL VALORE TOTALE DA PORTARE IN ASTA dell'UNICO LOTTO arrotondato a pari ad:
€ 57.000//00 (Diconsi Cinquantasettemila//00)

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

Il compendio immobiliare non è pignorato pro quota.

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

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

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

Delle difformità edilizie presenti nel compendio pignorato si è trattato nella risposta al quesito n°11 del signor Giudice.

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

La bozza della relazione peritale è stata quindi trasmessa a:

CONCLUSIONE

La sottoscritta nel rimettere la presente relazione, scritta in 16 pagine compresa la presente, nelle mani del signor Giudice, ringraziando per la fiducia accordatale, si rende disponibile ad ogni chiarimento ed approfondimento che dovesse essere ritenuto necessario.

Montepulciano 18 agosto 2025

PDF

Bozza Relazione
perital...na.pdf

PDF

Bozza Relazione
perital...na.pdf