

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 10/2020 R.G.E. promossa dal Sig. [REDACTED] nei confronti del Sig. [REDACTED].

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Massimo Ferruzzi

Prossima udienza: 29.09.2022 ore 11:00.

* * * * *

In data 13.08.2021 il G.E. Avv. Flavio Mennella ha incaricato lo scrivente di redigere una perizia tecnico-estimativa riguardante i beni immobili oggetto del procedimento sopra citato.

Più precisamente, il Giudice ha disposto che il c.t.U.:

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.). 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; 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 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 congruagli in denaro;

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

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

* * * * *

Tenuto conto delle diverse, articolate incombenze previste dall'incarico conferitogli, ritiene più funzionale e corretto suddividere il proprio elaborato peritale d'Ufficio secondo i vari punti nei quali si articola l'incarico affidatogli, esprimendo per ciascuno punto le proprie considerazioni/determinazioni.

* * * * *

Punto 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

Con riferimento all'art. 567 c.p.c., è stata prodotta da parte del legale del creditore procedente la "certificazione notarile" in sostituzione degli estratti catastali e delle certificazioni ipotecarie. Tale documentazione è stata depositata in data [REDACTED]. All'interno della certificazione notarile sono stati indicati sia gli estremi catastali dei beni immobili d'interesse, sia l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni che li riguardano, avvenute nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento risalente al [REDACTED] (reg. part. [REDACTED]). Nella medesima relazione è stata indicata anche la provenienza ultra-ventennale.

Gli identificativi catastali indicati all'interno della documentazione depositata corrispondono con quelli in atti presso la competente Agenzia delle Entrate - Territorio (ex Catasto).

Le note di iscrizione e trascrizione riportate all'interno della certificazione notarile corrispondono con quelle estratte dallo scrivente, ivi compresa la nota di trascrizione relativa all'atto di provenienza a favore dell'esecutato (atto di provenienza che viene allegato alla presente relazione - ALL. 1). Successivamente alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare avvenuta il [REDACTED], non risultano presenti ulteriori pignoramenti immobiliari e/o sequestri conservativi.

Sulla scorta degli accertamenti svolti e dei documenti estratti dalla Conservatoria dei RR.II., si ritiene che sussista la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento non risultando al ventennio alcun passaggio successorio per il quale sarebbe stata necessaria la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità.

Punto 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;*

La copia della planimetria catastale (ALL. 2) e della planimetria allegata all'ultimo progetto approvato (ALL. 3), oltre alla copia del titolo di provenienza (ALL. 1), vengono allegate alla presente relazione tecnica d'Ufficio.

Punto 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;

Dagli accertamenti effettuati dallo scrivente, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli riguardante il bene immobile oggetto di esecuzione:

repertori al 18 gennaio 2022:

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta a [] il [] al n. [] del Registro Particolare a favore della [] per complessivi Euro [] di cui Euro [] in linea capitale e contro il signor [] sopra generalizzato per il diritto di usufrutto sul bene in oggetto precisandosi che nella nota di iscrizione è stato riportato il diritto di piena proprietà anziché, correttamente, il diritto di usufrutto (gravante fra maggior consistenza anche sul bene in oggetto);

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta a [] il [] al n. [] del Registro Particolare a favore della " [] (che ha eletto domicilio in [] presso lo studio []) per complessivi Euro [] di cui Euro [] in linea capitale e contro il signor [] sopra generalizzato per il diritto di usufrutto sul bene in oggetto (gravante fra maggior consistenza anche sul bene in oggetto);

- domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione emessa dall'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di [] in data [] rep. [] trascritta a [] il [] al n. [] del Registro Particolare a favore del signor [] nato a [] il giorno [] ed a carico del signor [] per il diritto di usufrutto e della signora [] per il diritto di nuda proprietà sul bene in oggetto;

- domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione emessa dal Tribunale di [] il [] rep. [] trascritta a [] il [] al n. [] del Registro Particolare a favore della società [] con sede in [] codice fiscale [] ed a carico della signora [] per il diritto di nuda proprietà sul bene in oggetto;

- pignoramento immobiliare trascritto a [] il [] al n. [] del Registro Particolare a favore del signor [] sopra generalizzato (che ha eletto domicilio in [] Via [] presso lo studio []) e contro il signor [] sopra generalizzato per il diritto di usufrutto.

Punto 4 - accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo

debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un Condominio formalmente costituito, denominato Condominio [REDACTED]. La quota millesimale corrispondente all'immobile esecutato è pari a 88,741/1000. Relativamente alle pendenze economiche nei confronti del Condominio, l'amministratore in carica ha riferito che dall'anno 2020 non sono state pagate le spese condominiali afferenti all'appartamento in argomento. Pertanto, alla data del 18 gennaio 2022, le pendenze economiche ammontano ad €. 518,40 (ALL. 4 - Prospetto pendenze condominiali).

L'Amministratore in carica non ha indicato null'altro da ascrivere all'immobile oggetto di esecuzione.

Punto 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;*

A seguito delle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena lo scrivente non ha riscontrato la presenza dei vincoli della tipologia di cui al presente punto 5.

Punto 6.a - *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;*

Dagli accertamenti effettuati dallo scrivente, risultano le formalità già descritte e riportate nel precedente punto 3. Di seguito si elencano i costi a cura della procedura per l'eventuale eliminazione dei vincoli:

- cancellazione ipoteca giudiziale n. [REDACTED] del [REDACTED]: 0,50% sul complessivo e cioè su Euro [REDACTED] (Euro [REDACTED] imposta), Euro 35,00 (tassa), Euro 59,00 (bollo);
- cancellazione ipoteca giudiziale n. [REDACTED] del [REDACTED]: 0,50% sul complessivo e cioè su Euro [REDACTED] (Euro [REDACTED] imposta), Euro 35,00 (tassa), Euro 59,00 (bollo);
- cancellazione domanda giudiziale revoca atti n. [REDACTED] del [REDACTED]: Euro 200,00 (imposta), Euro 35,00 (tassa), Euro 59,00 (bollo);
- cancellazione domanda giudiziale revoca atti n. [REDACTED] del [REDACTED]: Euro 200,00 (imposta), Euro 35,00 (tassa), Euro 59,00 (bollo);
- cancellazione pignoramento immobiliare n. [REDACTED] del [REDACTED]: Euro 200,00 (imposta), Euro 35,00 (tassa), Euro 59,00 (bollo).



Punto 6.b - 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);

Con atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito in attuazione di accordi conclusi nel procedimento di separazione consensuale ai rogiti del notaio [REDACTED] di [REDACTED] del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED] registrato a [REDACTED] il [REDACTED] al n. [REDACTED] serie [REDACTED] trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] al n. [REDACTED] del Registro Particolare il signor [REDACTED] sopra generalizzato ha trasferito alla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED] il diritto di nuda proprietà sul bene in oggetto.

Con successivo atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito in attuazione di accordi conclusi nel procedimento di separazione consensuale ai rogiti del notaio [REDACTED] di [REDACTED] del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] al n. [REDACTED] del Registro Particolare la signora [REDACTED] sopra generalizzata e titolare del diritto di nuda proprietà, ha trasferito al signor [REDACTED] sopra generalizzato il diritto di nuda proprietà sul bene in oggetto divenendone così il medesimo signor [REDACTED] titolare del diritto di piena proprietà.

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;

Nulla da ascrivere.

Punto 6.c - gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

Nulla da ascrivere.

Punto 6.d - 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;

Per quanto attiene alle iscrizioni, ai pignoramenti ed alle altre trascrizioni pregiudizievoli, lo scrivente ritiene in fede di aver esaurientemente risposto in precedenza al punto 3.

Al fine dell'analisi delle difformità urbanistico-catastali, preme precisare che l'immobile oggetto di esecuzione è composto da un appartamento che si sviluppa su due piani, facente parte di un più ampio fabbricato (regolarmente costituito in condominio) nel centro storico della città di Siena. Al piano primo si trova la zona giorno, con l'ingresso, un bagno ed il tinello/pranzo con il punto cottura; al piano primo si trova un'ampia camera da letto con bagno ed un soggiorno con adiacente un piccolo ripostiglio.



A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siena, è emerso che le pratiche edilizie custodite in atti, hanno interessato e rappresentato solo la porzione di abitazione posta al piano primo. In nessuna delle pratiche edilizie è infatti rappresentata la restante porzione dell'appartamento posta al piano secondo. Stante l'assenza di probatorie rappresentazioni grafiche, ai sensi dell'art. 9bis, comma 1bis, del D.P.R. 380/2001, lo scrivente ha utilizzato per valutare la legittimità del citato piano secondo, la documentazione catastale in atti.

Difformità urbanistiche:

Lo scrivente ha reperito presso il Comune di Siena gli elaborati grafici relativi alle due pratiche edilizie che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di esecuzione (■■■■ e ■■■■).

Nei grafici di entrambe le citate pratiche edilizie, i tecnici redattori delle stesse non hanno opportunamente indicato le altezze utili interne dell'unità immobiliare. Tale circostanza impedisce allo scrivente di verificare l'eventuale presenza di difformità dimensionali riguardo alle altezze interne del piano primo.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi rilevato e quanto graficamente rappresentato nei citati elaborati grafici, salvo quanto sopra specificato circa le altezze interne, non sono emerse difformità edilizie relativamente al piano primo dell'appartamento in argomento.

Per quanto attiene al piano secondo, confrontandone l'attuale stato dei luoghi con la planimetria conservata presso l'Agenzia delle Entrate e del Territorio (ex Catasto), sono emerse due difformità. Infatti, nella planimetria catastale non risulta rappresentato il bagno a servizio della camera da letto (apparentemente e verosimilmente ricavato dalla precedente maggior consistenza della camera stessa). Inoltre, l'altezza interna mediamente rilevata pari a 3,06 m. è indicata nella planimetria catastale in 3.70 m..

Difformità catastali:

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi rilevato e quanto graficamente rappresentato nelle planimetrie risultanti in atti presso la competente Agenzia delle Entrate e del Territorio (ex Catasto) di Siena, sono emerse le seguenti difformità interne:

- al piano primo non risulta aggiornata la planimetria catastale a seguito della pratica edilizia n. ■■■■ (difformità non influente al fine della variazione della rendita catastale);
- al piano secondo non risulta rappresentato il bagno a servizio della camera (difformità influente al fine della variazione della rendita catastale);
- l'altezza utile interna dell'appartamento al piano primo è pari a 2,30 m. anziché 2,10 m. come riportato nella planimetria catastale; al piano secondo l'altezza è mediamente pari a 3,06 m. anziché 3.70m. come indicato nella planimetria catastale (entrambe tali difformità non influiscono ai fini della variazione della rendita catastale).



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

7.1 - DESCRIZIONE

L'unità immobiliare alla quale si riferisce la presente relazione, è costituita da un appartamento che si sviluppa su due piani, facente parte di un più ampio fabbricato (regolarmente costituito in condominio) nel centro storico della città di Siena. L'immobile è censito al foglio ■■■ - particella ■■■ - subalterno ■■■ del Catasto Fabbricati del Comune di Siena. L'appartamento si sviluppa su due piani: al piano primo si trova l'ingresso, un bagno ed il tinello/pranzo con il punto cottura; al piano primo si trova un'ampia camera da letto con bagno privato ed un soggiorno con adiacente un piccolo ripostiglio. Correda il tutto una piccola corte interna ad uso esclusivo posta al livello del piano primo. L'orientamento prevalente dell'appartamento risulta essere indirizzato a sud-ovest.

7.2 - CARATTERISTICHE GENERALI

strutture: strutture portanti in muratura;

copertura: a più falde con manto in tegole e coppi;

prospetti esterni: muratura di mattoni faccia vista;

divisori interni: muratura di mattoni e forati di laterizio;

infissi esterni (porte-finestra e finestre): in legno con vetri doppi ed oscuramento garantito da persiane in legno;

infissi interni: in legno tamburato;

pavimenti: in parquet di legno nella camera, in gres porcellanato nella zona giorno e in gres ceramico nei servizi igienici;

impianto elettrico: del tipo sottotraccia;

impianto di riscaldamento: impianto autonomo con caldaia murale alimentata a gas metano, termosifoni con elementi in ghisa;

acqua calda sanitaria (acs): prodotta dalla sopra citata caldaia murale.

Ormai da anni (2014), nella provincia di Siena viene assunto come dato di riferimento per le attività estimative e di commercializzazione degli immobili la superficie commerciale degli stessi.

Superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di esecuzione:

destinazioni d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
locali principali	mq.	104,00	1,00	mq.	104,00
locale accessorio con accesso dalla corte privata	mq.	3,20	0,20	mq.	0,64
corte interna	mq.	14,50	0,10	mq.	1,45
Superficie <u>commerciale</u> complessiva				mq.	106,09

superficie commerciale (C) = superficie al lordo delle murature (A) X rapporto mercantile (B)

L'altezza media utile interna dei locali dell'appartamento posti al piano primo è pari a 2,30 m., mentre l'altezza dei locali posti al piano secondo è pari a 3,06 m.

Al momento del sopralluogo dello scrivente le prevalenti condizioni conservative dell'appartamento di interesse sono risultate mediamente buone.

Catasto Fabbricati del Comune di Siena, foglio ■■■, particella ■■■, subalterno ■■■; categoria ■■■; classe ■■■; consistenza ■■■ vani; totale superficie catastale: ■■■ m²; totale superficie escluse aree scoperte: ■■■ m²; rendita catastale €. ■■■■.



7.7 - PERTINENZE, ACCESSORI, MILLESIMI DI PARTI COMUNI

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore del Condominio [REDACTED], risulta che all'appartamento di interesse corrispondono 98,741 millesimi.

Punto 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;*

Da quanto potuto accertare, la descrizione attuale del bene esecutato corrisponde a quanto inserito nell'atto di pignoramento, ed i dati indicati nel pignoramento consentono la corretta individuazione del bene.

Punto 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;*

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi rilevato e quanto graficamente rappresentato nelle planimetrie risultanti in atti presso la competente Agenzia delle Entrate e del Territorio (ex Catasto) di Siena, sono emerse le seguenti difformità interne:

- al piano primo non risulta aggiornata la planimetria catastale a seguito della pratica edilizia n. [REDACTED] (difformità non influente al fine della variazione della rendita catastale);
- al piano secondo non risulta rappresentato il bagno a servizio della camera (difformità influente al fine della variazione della rendita catastale);
- l'altezza utile interna dell'appartamento al piano primo è pari a 2,30 m. anziché 2,10 m. come riportato nella planimetria catastale; al piano secondo l'altezza è mediamente pari a 3,06 m. anziché 3.70m. come indicato nella planimetria catastale (entrambe tali difformità non influiscono ai fini della variazione della rendita catastale).

La planimetria catastale in atti non può definirsi conforme con lo stato dei luoghi accertato.

Non è stata redatta la variazione per l'aggiornamento catastale in quanto, per procedere con tale incombenza, è prima necessario effettuare una sanatoria edilizia.

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

Da quanto emerso durante l'accesso agli atti presso il Comune di Siena, l'edificio in esame ricade in area disciplinata alla scala 1:2.000 - Centro Abitato (ai sensi dell'art. 55 comma 2, lettera b, della L.R. 1/2005); Sottosistemi funzionali degli insediamenti e dei tessuti, Sistemi e sottosistemi di paesaggio: CS1 - Centro Storico 1 - tessuti prevalentemente residenziali.

Punto 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;

11.1 - Titoli abilitativi reperiti e analizzati

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siena, è emerso che l'immobile esecutato, nel corso degli anni, è stato interessato dalle due seguenti pratiche edilizie:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. [REDACTED] del [REDACTED], protocollo n. [REDACTED] del [REDACTED], avente ad oggetto la manutenzione straordinaria alla pavimentazione della corte esterna ad uso esclusivo dell'unità immobiliare esecutata.
- Comunicazione d'Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) n. [REDACTED] del [REDACTED], protocollo n. [REDACTED] del [REDACTED], avente ad oggetto un intervento di manutenzione straordinaria consistente nella sostituzione dei sanitari del servizio igienico e nella colorazione dei rivestimenti ceramici interni, delle pavimentazioni e delle pareti del bagno, mediante applicazione di micro-resina, oltre allo spostamento di un'apertura interna. Detta pratica ha anche previsto la ritinteggiatura delle pareti interne e restaurati tutti gli infissi interni ed esterni.

11.2 - Rispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto risultante dai titoli abilitativi

Nei grafici di entrambe le citate pratiche edilizie, i tecnici redattori delle stesse non hanno opportunamente indicato le altezze utili interne dell'unità immobiliare. Tale circostanza impedisce allo scrivente di verificare l'eventuale presenza di difformità dimensionali riguardo alle altezze interne del piano primo.

Le altezze interne del piano primo, rilevate essere pari a 2,30 m., sono invece indicate nella planimetria catastale in atti pari a 2,10 m.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi rilevato e quanto graficamente rappresentato nei citati elaborati grafici delle pratiche edilizie, salvo quanto sopra specificato circa le altezze interne, non sono emerse difformità edilizie relativamente al piano primo dell'appartamento in argomento.

Come già detto in precedenza, i grafici delle pratiche edilizie esistenti, hanno riguardato esclusivamente il piano primo dell'abitazione, mentre il piano secondo non è mai stato rappresentato in nessuna di esse.

Stante quanto sopra, in virtù di quanto previsto dall'art. 9bis comma 1bis del D.P.R. 380/2001, lo scrivente ha assunto come riferimento per la verifica della legittimità del piano secondo dell'unità immobiliare in argomento, quello desumibile dalla documentazione catastale in atti. Confrontando l'attuale stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti, sono emerse due difformità:

- la prima riguarda l'esistenza del bagno a servizio della camera da letto (apparentemente e verosimilmente ricavato dalla precedente maggior consistenza della camera stessa) che sembra non essere supportata da alcun titolo autorizzativo;
- la seconda riguarda l'altezza utile interna del piano secondo, mediamente rilevata dallo scrivente pari a 3,06 m., che è invece indicata nella planimetria catastale presa a riferimento in 3.70 m..

La presunta illegittima esistenza del bagno di servizio della camera da letto può essere sanata con apposita pratica edilizia da inoltrare al Comune di Siena. Come è noto anche il Comune di Siena non è uso sviluppare conteggi circa le sanzioni amministrative che lo stesso potrebbe comminare a Coloro che richiedono delle sanatorie, se non nel corso dell'istruttoria delle sanatorie regolarmente richieste.

Stante ciò lo scrivente rende noto che la sanzione amministrativa minima è di € 1.000,00 e può espandersi fino ad € 5.164,00. A tale somma dovranno sommarsi i diritti comunali di segreteria e l'onorario del tecnico che si occuperà della pratica di sanatoria. Ai soli fini dello sviluppo del "*Rapporto di valutazione*", lo scrivente ipotizza il costo complessivo per la sanatoria del bagno al piano secondo in €. 3.300,00.

Per quanto attiene invece alle discrepanze rilevate sulle altezze interne, le stesse potrebbero forse essere sanate riconducendole ad errori materiali commessi in passato in occasione di rilievi e delle restituzioni grafiche degli stessi, che avrebbero causato la redazione di elaborati imperfetti.

Il vigente **"REGOLAMENTO PER LA SEMPLIFICAZIONE, CORREZIONE E RETTIFICA DI DIFFORMITA' NEI PROCEDIMENTI EDILIZI"** approvato con delibera del Consiglio Comunale di Siena



n. 240 del 19/12/2019, consente il deposito di un'apposita specifica perizia tecnica sulla scorta della quale regolarizzare la situazione rilevata dallo scrivente CTU.

Preme evidenziare che detta perizia, in ogni caso, dovrà essere (vedi art. 1 del citato Regolamento): “ *comprensiva di idonea documentazione che attesti in maniera inequivocabile e certa che trattasi di mero errore materiale di rappresentazione, deve essere giurata e depositata nell'ultima pratica edilizia (se disponibile agli atti dell'Amministrazione) unitamente al deposito dello stato finale dell'opera così come effettivamente esistente*”. Secondo quanto previsto dall'art. 3 del medesimo Regolamento: “*L'amministrazione provvederà alla verifica ed alla accettazione dei depositi presentati.*”.

Tale eventuale “regolarizzazione”, benché teoricamente fattibile, dovrebbe fondarsi su elementi oggettivi che il caso in esame non offre, ed è subordinata alla insindacabile valutazione dell'Amministrazione comunale di Siena in merito alle argomentazioni addotte in perizia.

Non sussistono garanzie di sorta riguardo l'efficacia del procedimento di cui sopra.

Lo scrivente ipotizza il costo per la redazione della sopra descritta perizia, comprensiva della variazione catastale, in €. 2.100,00.

Punto 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'immobile, al momento dell'accesso dello scrivente per gli opportuni accertamenti e rilievi, è risultato essere abitato dall'esecutato e si presentava in sufficienti buone condizioni generali di conservazione.

Alla data di trascrizione del pignoramento () il Sig. [] risultava residente presso l'immobile.



Lo scrivente c.t.U. allega alla presente relazione il certificato storico di residenza anagrafica ed il certificato di stato di famiglia dell'esecutato (ALL. 5).

Punto 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;*

L'esecutato Sig. [REDACTED] risulta spostato in data [REDACTED] con la Sig.ra [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

Alla data del pignoramento, l'esecutato risultava separato (provvedimento del Tribunale di [REDACTED] R.G. [REDACTED] CRON. [REDACTED] del [REDACTED]). La sentenza di divorzio risulta essere successiva all'atto di pignoramento (sentenza n. [REDACTED] del [REDACTED] RG n. [REDACTED]).

Punto 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);*

Alla data del sopralluogo, effettuato dallo scrivente in data [REDACTED], l'immobile risultava occupato solo dall'esecutato.

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

Impianto elettrico: è del tipo sottotraccia e, sebbene fosse risultato funzionante al momento del sopralluogo, lo scrivente ritiene che l'impianto elettrico in argomento non risponda alle vigenti normative.

Impianto idrico: non è stato possibile verificarne l'efficienza funzionale. Il fatto che l'appartamento fosse utilizzato dall'esecutato lascerebbe presumere che lo stesso risulti funzionante. Dato anche l'inserimento dell'appartamento in un contesto di tipo condominiale abitato da altri condomini, nonostante la non effettuazione di circostanziate verifiche e sondaggi, è ragionevole supporre che gli scarichi fognari siano funzionalmente allacciati alle colonne condominiali di scarico condominiale e recapitino nella fognatura pubblica.

Impianto termico: non è stato possibile verificarne l'efficienza funzionale. Da un sommario esame visivo è presupponibile uno stato conservativo buono. Relativamente alla caldaia non è stato possibile verificarne il certificato di collaudo con il relativo libretto di uso/manutenzione.

L'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) viene allegato alla presente relazione (ALL. 6).



Punto 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.);

Non è possibile suddividere quanto pignorato in più lotti.

Punto 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;

17.1 - CONSIDERAZIONI PRELIMINARI INERENTI IL CRITERIO ED IL METODO DI STIMA

La valutazione dei beni immobili oggetto di esecuzione è stata effettuata adottando i criteri estimativi introdotti dagli *International Valuation Standards* (I.V.S.).



I criteri appena citati, già recepiti a partire dal 27/12/2006 dalla Banca d'Italia, sono stati “tradotti” nel “Codice delle Valutazioni Immobiliari” edito in Italia da Tecnoborsa. Alla redazione del Codice delle Valutazioni Immobiliari hanno fattivamente collaborato vari Enti e Associazioni, tra i quali l'ABI (Associazione Bancaria Italiana), i Consigli Nazionali dei vari Ordini Professionali (Geometri, Architetti, Ingegneri, ecc.), l'UNI (Ente Nazionale Italiano di Unificazione), il Ministero dello Sviluppo Economico ed il Ministero dell'Economia e delle Finanze. Tra i vari procedimenti estimativi contemplati nel “Codice delle Valutazioni Immobiliari” quello che viene utilizzato per il caso in esame è il così detto “*Market Comparison Approach*” comunemente definito con l'acronimo M.C.A. Tale specifica metodologia si basa sulla comparazione tra beni immobili simili, ubicati nella stessa zona, ed appartenenti allo stesso segmento di mercato (metodo del confronto di mercato). Essa riesce, tramite procedimenti induttivi e matematici, a ridurre al minimo le differenze tra le varie caratteristiche del “soggetto di stima” ed i “soggetti comparabili” presi a riferimento (esempio: le differenze tra le superfici degli immobili “soggetti” analizzati; il numero dei servizi igienici, ecc.).

In pratica, il “valore di stima” determinato con il metodo dell'M.C.A. diventa un dato oggettivamente attendibile, in quanto, con procedimenti matematici, riduce sensibilmente tutte le diversità intrinseche proprie dei “soggetti comparabili” che caratterizzano il prezzo di ognuno di essi, ma non necessariamente quello dell'immobile da valutare.

17.1 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata calcolata utilizzando le risultanze dei rilievi effettuati. Detta superficie è stata poi convertita nell'equivalente superficie commerciale, utilizzando i parametri ed i criteri di calcolo adottati dalla “CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEGLI OPERATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI SIENA” all'interno del documento denominato “STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE”, tenendo così in considerazione l'incidenza delle murature interne ed esterne, e le destinazioni d'uso (rapporti mercantili) delle diverse porzioni costituenti l'immobile di interesse.

Superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di esecuzione:

destinazioni d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
locali principali	mq.	104,00	1,00	mq.	104,00
locale accessorio con accesso dalla corte privata	mq.	3,20	0,20	mq.	0,64
corte interna	mq.	14,50	0,10	mq.	1,45
Superficie commerciale complessiva				mq.	106,09

superficie commerciale (C) = superficie al lordo delle murature (A) X rapporto mercantile (B)

17.3 - STIMA DELL'IMMOBILE ESECUTATO

Lo scrivente non ha individuato contratti di compravendita aventi ad oggetto immobili simili.

Stante quanto sopra, sono state reperite informazioni tramite indagini svolte presso agenzie immobiliari su piazza.

Tali ricerche hanno comportato l'individuazione dei seguenti comparabili:

Valore di Vendita - Comparabile A Morana Immobiliare di Gaetano Morana Riferimento: 24039926	235.000,00 €.
Valore di Vendita - Comparabile B Immobiliare Ghione di Pierpaolo Vallome Codice Annuncio: V047/21	275.000,00 €.

Avendo dovuto utilizzare come riferimento per la valutazione gli “asking price”, gli importi in essi richiesti/pubblicati sono stati discrezionalmente ridotti dallo scrivente del 15%, in considerazione del fisiologico abbattimento che solitamente caratterizza una libera trattativa commerciale.

Nella sottostante Tabella Dati sono state inserite e dettagliate le caratteristiche degli immobili sopra indicati, utilizzati come comparabili, oltre a quelle dell'immobile da stimare:

TABELLA DATI				ALTRI DATI
Caratteristica/prezzo	(A)	(B)	soggetto	saggio annuo
Prezzo	199.750,00	233.750,00		-2,00%
Data	2	1		R.M.
Superficie principale	90,0	104,0	104,0	1,00
Superficie corte interna			14,5	0,10
Superficie cantina	8,0	8,0		0,20
Superficie loc. accessorio			3,2	0,20
Superficie balcone	2,0			0,25
				Costi a Nuovo
Vetustà impianti	15	15	10	€ 20.000,00
Servizi igienici	1	1	2	€ 7.000,00
Vetustà servizi igienici	15	15	10	
Stato di manutenzione	3	3	2	
Livello di piano	3	3	1	

E' stato poi ipotizzato il probabile costo per il passaggio da uno stato di manutenzione all'altro (circa € 20.000,00), ed il tempo di vita utile degli impianti (25 anni).

Essendo il fabbricato sprovvisto di ascensore, per ogni piano in elevazione, lo scrivente ha discrezionalmente applicato un coefficiente correttivo pari al 2,5%.

Riportando tali valori nel metodo M.C.A., si ottiene la seguente tabella degli aggiustamenti:

Caratteristica	(A)	(B)
Data	-€ 665,83	-€ 389,58
Superficie principale	€ 30.057,13	€ -
Superficie corte interna	€ 3.113,06	€ 3.113,06
Superficie cantina	-€ 3.435,10	-€ 3.435,10
Superficie loc. accessorio	€ 1.374,04	€ 1.374,04
Superficie balcone	-€ 1.073,47	€ -
Vetustà impianti	€ 4.000,00	€ 4.000,00
Servizi Igienici (valore residuo)	€ 5.600,00	€ 5.600,00
Stato di manutenzione	-€ 20.000,00	-€ 20.000,00
Livello di piano	-€ 9.743,90	-€ 11.402,44
Sommano gli aggiustamenti	€ 9.225,93	-€ 21.140,02
Prezzo del comparabile	€ 199.750,00	€ 233.750,00
Prezzi corretti finali	€ 208.975,93	€ 212.609,98

Valore medio	€ 210.792,95
Valore medio arrotondato	€ 210.000,00

A tale valore di mercato andranno detratti i costi per la pratica edilizia di sanatoria, assunti discrezionalmente dallo scrivente nei seguenti importi:

Valore di mercato	€ 210.000,00
Sanzione amministrativa (forfettaria)	€ 1.500,00
Diritti comunali di segreteria	€ 500,00
Variazione catastale	€ 400,00
Spese tecnico professionali	€ 3.000,00
Totale detrazioni	€ 5.400,00
Valore di mercato al netto delle detrazioni	€ 204.600,00

Pertanto, al netto di tali detrazioni, il più probabile valore commerciale aggiornato risulta essere pari ad €.
204.600,00.

Punto 18 - se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:

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

L'immobile risulta pignorato nella sua interezza.

Punto 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;

Il pignoramento del bene riguarda il solo usufrutto. Avendo l'esecutato 48 anni, il coefficiente per la determinazione del diritto di usufrutto è risultato pari a 60,00, con percentuale di Usufrutto pari al 75% del valore dell'immobile.

Pertanto, il valore dell'Usufrutto è pari a:

$€. 204.600,00 \times (75\%) = 153.450,00$ che viene arrotondato per difetto ad **€. 153.000,00**

Come ordinariamente previsto dalla procedura, a garanzia della eventuale presenza di vizi occulti dell'immobile oggetto di esecuzione, al valore sopra indicato viene applicata una decurtazione del 15%.

Pertanto, al netto di tale decurtazione, il valore da porre a basa d'asta, risulta essere:

$€. 153.000,00 \times (-15\%) = €. 130.050,00$ che viene arrotondato per difetto ad **€. 130.000,00**.

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

L'immobile, nella sua complessità, non è risultato abusivo. Le difformità rilevate possono essere sanate come già relazionato nei punti precedenti.

* * * * *

In virtù di quanto sopra esposto il c.t.U. ritiene, in fede, di aver espletato l'incarico affidatogli.

Monteriggioni, 11.08.2022

Il c.t.U.

geom. Massimo Ferruzzi

Allegati:

ALL. 1 - Copia atto di provenienza;

ALL. 2 - Documentazione catastale;

ALL. 3 - Documentazione urbanistica;

ALL. 4 - Prospetto pendenze condominiali;

ALL. 5 - Documentazione anagrafica;

- ALL. 6 - Attestato di prestazione energetica;
- ALL. 7 - Documentazione fotografica;
- ALL. 8 - Copia delle note di iscrizione e trascrizione
- ALL. 9 - Relazione tecnica d'Ufficio in versione "privacy";

