

TRIBUNALE DI SIENA
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di consulenza tecnica per stima immobiliare

Esecuzione immobiliare N° 25/2022

G.E: Dott.Flavio Mennella
CTU: Arch. Luigi Sili

Quesiti:

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

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

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

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

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

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

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



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

4)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 giudic



e 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;

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 esercitato 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, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Almeno trenta giorni prima dell'accesso con il custode giudiziario, l'esperto:

estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili;

ricercherà e trasmetterà al custode i recapiti telefonico e di posta elettronica dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile.

L'esperto, inoltre:

qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e, comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento della relazione di stima;

invii, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli allegati ai creditori, al debitore (anche se non costituito) ed al custode giudiziario; ricordi alle parti: che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto e che, in tal caso, egli interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari; che è raccomandato alle parti medesime di depositare nel fascicolo telematico copia delle osservazioni eventualmente formulate e, comunque, almeno sette giorni prima dell'udienza;

depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita:

la relazione di stima completa degli allegati, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; con la relazione l'esperto presenterà anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni; l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).



Abitazione di tipo economico al piano primo di stabile condominiale, oltre a posto auto scoperto al piano terreno del medesimo, il tutto ubicato alla frazione Arbia, a distanza di 18 chilometri circa dalla casa comunale di Asciano e di 1,7 chilometri circa dallo svincolo Taverne d'Arbia della strada statale (SS) 715 Siena-Bettolle.

L'abitazione, contraddistinta dal numero interno 6, è composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto, bagno e due balconi; sono presenti gli impianti ordinari, con riscaldamento centralizzato e pompe di calore collocate in vano tecnico condominiale, il tutto versa in condizioni di conservazione e di manutenzione discreta.

Il compendio è occupato da terzi in forza di contratto di locazione¹ opponibile² alla procedura fino alla scadenza del 31 agosto 2025; le parti hanno ridotto l'ammontare del canone di locazione con scritture private del 30 giugno 2020 e del 31 agosto 2021⁴, con effetto fino alla summenzionata scadenza del contratto.

Per tale effetto, questo custode giudiziario intimerà alla conduttrice disdetta del contratto per la prossima scadenza nonché il pagamento dei canoni nell'ammontare di euro 300,00 a decorrere da quello di settembre 2022, atteso che la stessa ha esibito ricevute di pagamenti effettuati all'esecutata fino al mese di agosto 2022 compreso

Premessa:

In seguito al giuramento di accettazione dell'incarico in data 25/8/2022 il sottoscritto Arch. Luigi Sili ha estratto copia del fascicolo della procedura e ha proseguito con le attività di seguito riportate:

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

In data 28/9/2022 alle ore 15,00 congiuntamente all'Istituto Vendite Giudiziarie Dr.Marco Giglietti Sono così state eseguite le indagini, i rilievi e le verifiche per valutare e rispondere ai quesiti come segue:

RISPOSTA QUESITO N.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 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 deposita da parte del creditore procedente la relazione ipocatastale redatta ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 567 del codice di procedura civile" redatta dal Dr.Rocco Mancuso, Notaio in Lecce—

All'interno della relazione sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili di interesse, nonché la specifica delle trascrizioni e delle iscrizioni relative al ventennio precedente alla data dell'istanza di pignoramento.

Si osserva che sono stati riportati nell'atto di pignoramento e nella relazione ipocatastale i riferimenti di un locale opificio rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano



Immobile oggetto del Pignoramento

-Appartamento in Asciano alla Località Monselvoli nel NCEU al Fgl. 28 particella 746 sub 28 categoria A/3 vani 3 piano 1.

-Posto auto scoperto in Asciano alla Località Monselvoli nel NCEU al Fgl. 28 particella 746 sub 37 categoria C/6 mq. 22 piano terra.

Attuale identificazione catastale dell'immobile

Unità urbana in Asciano alla via Giovacchino Losi n. 33 nel NCEU al Fgl. 28 pc. 746/28 categoria A/3 classe U vani 3 piano primo con rendita catastale di Euro 247,90.

Unità urbana in Asciano alla via Giovacchino Losi n. 33 nel NCEU al Fgl. 28 pc. 746/37 categoria C/6 classe 1 mq. 22 piano terra con rendita catastale di Euro 28,41

Formalità

Ipoteca Volontaria registro generale n. 3497 registro particolare n. 764 del 28.04.2011 - a favore Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena c.f. 00884060526 e contro [REDACTED] per la piena proprietà - atto Mandarini Alfredo del 26.04.2011 per Euro 2.900.000,00 di cui Euro 1.450.000,00 per sorte capitale. Durata 30 anni. GRAVA su NCT al Fgl. 28 pc. 735. A margine si rileva Annotamento N. 862 del 05.12.2014 mediante il quale sugli immobili distinti al Fgl. 28 pc. 746/28 e 746/37 risulta gravare quota mutuo di Euro 180.000,00 di cui Euro 90.000,00 per sorte capitale

Ipoteca della riscossione registro generale n. 7956 registro particolare n. 1407 del 04.09.2017 - a favore Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma c.f. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Garibaldi 58 Siena e contro [REDACTED] per la piena proprietà - Ruolo, Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 01.09.2017 per Euro 222.706,06 di cui Euro 111.353,03 per sorte capitale

Pignoramento Immobiliare registro generale n. 2503 registro particolare n. 1774 del 14.03.2022 a favore Amco-asset Management Company s.p.a. con sede in Napoli c.f. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in La Spezia c/o Aw. Matteo Melley alla via B. Biassa n. 22 e contro [REDACTED] per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Siena del 18.02.2022, sino alla concorrenza di Euro 114.209,18 oltre interessi e spese

Pignoramento Immobiliare registro generale n. 2503 registro particolare n. 1774 del 14.03.2022 - a favore Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli c.f. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in La Spezia c/o Aw. Matteo Melley alla via B. Biassa n. 22 e contro [REDACTED] per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Siena del 18.02.2022, sino alla concorrenza di Euro 114.209,18 oltre interessi e spese

RISPOSTA QUESITO N.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;

Si è provveduto a ritirare le planimetrie catastali esistenti degli immobili pignorati, acquisite presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Siena, poiché esse risultano indispensabili ad una



corretta identificazione del bene e in quanto facilita le operazioni di rilievo consentendo di paragonare lo storico depositato con lo stato attuale, incluso tutte le eventuali modifiche apportate

Il sottoscritto ha altresì presentato domanda di Accesso agli Atti all'ufficio tecnico comunale di Asciano per visionare ed estrarre copia di documentazione urbanistico –edilizia relativa ai beni oggetto di esecuzione in base ai titoli edilizi depositati presso il Comune.

E' stato effettuato la visura all'Archivio notarile di Siena al fine di estrarre copia dell'atto di provenienza.

Attualmente gli immobili sono così identificati:

1) Appartamento Piano Primo - ubicato nel Comune di Asciano – Via Giovaccino Losi n.33

Fog .	Part .	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
28	746	28	-	A/3	U	3,0	57 mq Totale aree scoperte mq.54	247,90

2) Posto auto scoperto - ubicato nel Comune di Asciano – Via Giovaccino Losi n.33

Fog .	Part .	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
28	746	37	-	C/6	1	22 mq	22 mq	28,41

Intestati catastali

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Il bene pignorato risulta accatastato correttamente nella planimetria catastale allegata alla presente relazione,

RISPOSTA QUESITO N.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;

Ipoteca Volontaria registro generale n. 3497 registro particolare n. 764 del 28.04 2011 - a favore Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena c.f. 00884060526 e contro [redacted] per la piena proprietà - atto Mandarinini Alfredo del 26.04.2011 per Euro 2.900.000,00 di cui Euro 1.450.000,00 per sorte capitale. Durata 30 anni. GRAVA su NCT al Fgl. 28 pc. 735. A margine si rileva Annotamento N. 862 del 05.12.2014 mediante il quale sugli immobili distinti al Fgl. 28 pc. 746/28 e 746/37 risulta gravare quota mutuo di Euro 180.000,00 di cui Euro 90.000,00 per sorte capitale



Ipoteca della riscossione registro generale n. 7956 registro particolare n. 1407 del 04.09.2017 - a favore Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma c.f. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Garibaldi 58 Siena e contro [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà - Ruolo, Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 01.09.2017 per Euro 222.706,06 di cui Euro 111.353,03 per sorte capitale

Pignoramento Immobiliare registro generale n. 2503 registro particolare n. 1774 del 14.03.2022 a favore Amco-asset Management Company s.p.a. con sede in Napoli c.f. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in La Spezia c/o Aw. Matteo Melley alla via B. Biassa n. 22 e contro [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Siena del 18.02.2022, sino alla concorrenza di Euro 114.209,18 oltre interessi e spese

Pignoramento Immobiliare registro generale n. 2503 registro particolare n. 1774 del 14.03.2022 - a favore Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli c.f. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in La Spezia c/o Aw. Matteo Melley alla via B. Biassa n. 22 e contro [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Siena del 18.02.2022, sino alla concorrenza di Euro 114.209,18 oltre interessi e spese

RISPOSTA QUESITO N.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;

Attualmente gli immobili sono così identificati:

1) Appartamento Piano Primo - ubicato nel Comune di Asciano – Via Giovaccino Losi n.33

Fog .	Part .	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
28	746	28	-	A/3	U	3,0	57 mq Totale aree scoperte mq.54	247,90

2) Posto auto scoperto - ubicato nel Comune di Asciano – Via Giovaccino Losi n.33

Fog .	Part .	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
28	746	37	-	C/6	1	22 mq	22 mq	28,41



Intestati catastali

1. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1

Il bene pignorato risulta accatastato correttamente nella planimetria catastale allegata alla presente relazione.

Dall'esercizio condominiale riferito all'anno 2021/2022 rilasciato dall'amministrazione Turchi Touriservices l'unità immobiliare A28 risulta con un saldo complessivo pari a € - 842,30

RISPOSTA QUESITO N.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;

Per quanto attiene al presente punto lo scrivente non ha nulla da segnalare

RISPOSTA QUESITO N.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;

Immobile oggetto del Pignoramento

-Appartamento in Asciano alla Località Monselvoli nel NCEU al Fgl. 28 particella 746 sub 28 categoria A/3 vani 3 piano 1.

-Posto auto scoperto in Asciano alla Località Monselvoli nel NCEU al Fgl. 28 particella 746 sub 37 categoria C/6 mq. 22 piano terra.

Attuale identificazione catastale dell'immobile

Unità urbana in Asciano alla via Giovacchino Losi n. 33 nel NCEU al Fgl. 28 pc. 746/28 categoria A/3 classe U vani 3 piano primo con rendita catastale di Euro 247,90.

Unità urbana in Asciano alla via Giovacchino Losi n. 33 nel NCEU al Fgl. 28 pc. 746/37 categoria C/6 classe 1 mq. 22 piano terra con rendita catastale di Euro 28,41



Formalità

Ipoteca Volontaria registro generale n. 3497 registro particolare n. 764 del 28.04.2011 - a favore Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena c.f. 00884060526 e contro [REDACTED] per la piena proprietà - atto Mandarinini Alfredo del 26.04.2011 per Euro 2.900.000,00 di cui Euro 1.450.000,00 per sorte capitale. Durata 30 anni. GRAVA su NCT al Fgl. 28 pc. 735. A margine si rileva Annotamento N. 862 del 05.12.2014 mediante il quale sugli immobili distinti al Fgl. 28 pc. 746/28 e 746/37 risulta gravare quota mutuo di Euro 180.000,00 di cui Euro 90.000,00 per sorte capitale

Ipoteca della riscossione registro generale n. 7956 registro particolare n. 1407 del 04.09.2017 - a favore Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma c.f. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Garibaldi 58 Siena e contro [REDACTED] per la piena proprietà - Ruolo, Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 01.09.2017 per Euro 222.706,06 di cui Euro 111.353,03 per sorte capitale

Pignoramento Immobiliare registro generale n. 2503 registro particolare n. 1774 del 14.03.2022 a favore Amco-asset Management Company s.p.a. con sede in Napoli c.f. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in La Spezia c/o Aw. Matteo Melley alla via B. Biassa n. 22 e contro [REDACTED] per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Siena del 18.02.2022, sino alla concorrenza di Euro 114.209,18 oltre interessi e spese

Pignoramento Immobiliare registro generale n. 2503 registro particolare n. 1774 del 14.03.2022 - a favore Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli c.f. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in La Spezia c/o Aw. Matteo Melley alla via B. Biassa n. 22 e contro [REDACTED] per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Siena del 18.02.2022, sino alla concorrenza di Euro 114.209,18 oltre interessi e spese

RISPOSTA QUESITO N.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.;



1) Appartamento Piano Primo - ubicato nel Comune di Asciano – Via Giovaccino Losi n.33

Fog .	Part .	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
28	746	28	-	A/3	U	3,0	57 mq Totale aree scoperte mq.54	247,90

2) Posto auto scoperto - ubicato nel Comune di Asciano – Via Giovaccino Losi n.33

Fog .	Part .	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
28	746	37	-	C/6	1	22 mq	22 mq	28,41

Intestati catastali

1. [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Il bene pignorato risulta accatastato correttamente nella planimetria catastale allegata alla presente relazione,

Abitazione di tipo economico al piano primo di stabile condominiale, oltre a posto auto scoperto al piano terreno del medesimo, il tutto ubicato alla frazione Arbia, a distanza di 18 chilometri circa dalla casa comunale di Asciano e di 1,7 chilometri circa dallo svincolo Taverne d'Arbia della strada statale (SS) 715 Siena-Bettolle.

L'abitazione, contraddistinta dal numero interno 6, è composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto, bagno e due balconi; sono presenti gli impianti ordinari, con riscaldamento centralizzato e pompe di calore collocate in vano tecnico condominiale, il tutto versa in condizioni di conservazione e di manutenzione discreta.

Il compendio è occupato da terzi in forza di contratto di locazione¹ opponibile² alla procedura fino alla scadenza del 31 agosto 2025; le parti hanno ridotto l'ammontare del canone di locazione con scritture private del 30 giugno 2020 e del 31 agosto 2021⁴, con effetto fino alla summenzionata scadenza del contratto.

Per tale effetto, questo custode giudiziario intimerà alla conduttrice disdetta del contratto per la prossima scadenza nonché il pagamento dei canoni nell'ammontare di euro 300,00 a decorrere da quello di settembre 2022, atteso che la stessa ha esibito ricevute di pagamenti effettuati all'esecutata fino al mese di agosto 2022 compreso

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE ED IMPIANTI

- 1.Struttura portante: c.a. e muratura di tamponamento tradizionale e cappotto termico esterno;
- 2.Solai: laterizio
- 3.Murature perimetrali e prospetti: muratura e pannelli termici a rivestimento;
- 4.Divisori interni: di mattoni forati;
- 5.Pareti interne: Intonaco con soprastante coloritura;
- 6.Copertura; Struttura piana ;
- 7.Infissi esterni: legno e vetro, dotati di avvolgibili in pvc ;
- 8.Infissi interni: Porte in legno;
- 9.Pavimenti: Realizzati in gres;



- 10.Rivestimenti : Le pareti sono intonacate e tinteggiatura ,
 11.Servizio igienico : completo degli apparecchi igienici sanitari di normale dotazione;
 12.Impianto idrico: alla rete di distribuzione urbana;
 13.Impianto di riscaldamento: radiatori in alluminio e alimentazione condominiale a pompa di calore;
 14.Impianto scarichi; allacciato al collettore urbano ;
 15.Impianto elettrico: incassato
 16.Stato di conservazione: buon abitabile;

Confini:

Vano scale condominiali, Prop PICARIELLO VALENTINA nata a AVELLINO (AV) il 21/10/1990 e PUCCIO VINCENZO nato a PALERMO (PA) il 13/01/1994 (sub 27) , BIZZARRI Prop FRANCA nata a TREQUANDA (SI) il 30/12/1938 (sub 29) s.s a.

Dati tecnici

n°vano	Destinazione	S.I.L. mq	Coeff.di ragguaglio	S.C Ragguagliata mq	H mt
1	Appartamento	50,00	100%	50,00	2,70
2	Terrazzi	9,00	25%	2,25	-
3	Posto auto scoperto	22,00	20%	4,40	-
TOTALE		81,00		56,65	

RISPOSTA QUESITO N.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;

1)Appartamento Piano Primo - ubicato nel Comune di Asciano – Via Giovaccino Losi n.33

Fog .	Part .	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
28	746	28	-	A/3	U	3,0	57 mq Totale aree scoperte mq.54	247,90

2)Posto auto scoperto - ubicato nel Comune di Asciano – Via Giovaccino Losi n.33

Fog .	Part .	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
28	746	37	-	C/6	1	22 mq	22 mq	28,41



Intestati catastali

Diritto di: Proprietà per 1/1

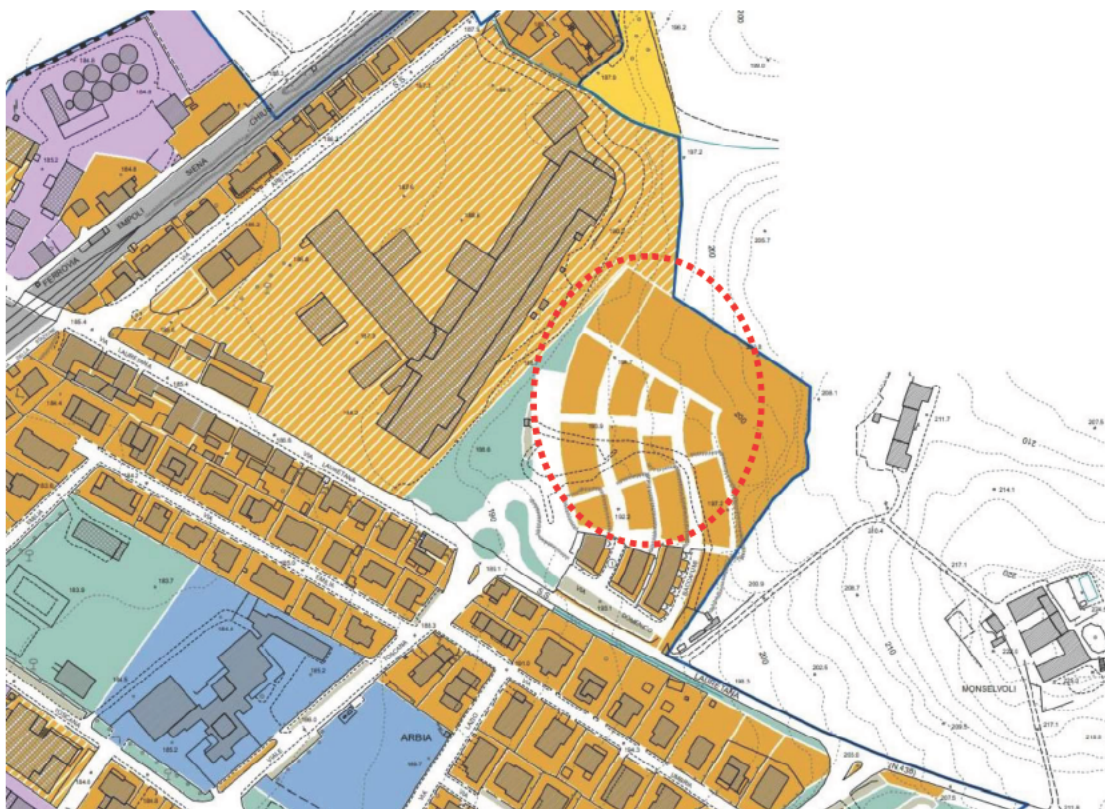
RISPOSTA QUESITO N.9

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;

Per quanto attiene al presente punto si riferisce che le planimetrie catastali risultano conformi allo stato attuale e non necessitano di aggiornamento

RISPOSTA QUESITO N.10

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



Zone B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A (prev. residenziali)

RISPOSTA QUESITO N.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;

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'archivio storico del comune di Asciano, sono state acquisiti i titoli edilizi e gli elaborati grafici depositati, si riferisce quanto segue:

-Permesso a Costruire n.2786 del 30/7/2010 rilasciato a [REDACTED] -per la realizzazione di un fabbricato composto da n.12 alloggi nel comparto 5 Lotto "S" della lottizzazione Monteselvoli.

-Permesso a Costruire in Variante n.2786 del 30/7/2010

-S.C.I.A. n.6145 del 12/7/2011 di ultimazione lavori

-Attestazione di conformità e agibilità del 7/5/2014 protocollo n.7494 del 20/7/2014

Difformità riscontrate:

Confrontando lo stato attuale dei luoghi con gli elaborati grafici autorizzati non si riscontrano difformità.

RISPOSTA QUESITO N.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;

al momento del sopralluogo il bene è occupato da [REDACTED] del 1.9.2017 fino al 31.8.2021 per il corrispettivo annuo di €. 6.000/00 contratto oggetto di proroga fino al 31/8/2025, e riduzione canone su contratto n 1575/3t/2017 da settembre 2021 ad agosto 2025 da 6000,00 annuali a 3600,00 annuali

RISPOSTA QUESITO N.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;

[REDACTED]
[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1

RISPOSTA QUESITO N.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);

Per quanto attiene al presente punto lo scrivente non ha nulla da segnalare.

RISPOSTA QUESITO N.15

precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Impianto idrico: alla rete di distribuzione urbana;

Impianto di riscaldamento: condominiale a pompa di calore ;

Impianto scarichi; allacciato al collettore urbano ;

Impianto elettrico: incassato;

E' stato rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica, che inserisce l'unità immobiliare in Classe A+
Dal sopralluogo a vista il sottoscritto tecnico valuta gli impianti funzionanti.

RISPOSTA QUESITO N.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.);



Lotto n.1**1) Appartamento Piano Primo - ubicato nel Comune di Asciano – Via Giovaccino Losi n.33**

Fog .	Part .	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
28	746	28	-	A/3	U	3,0	57 mq Totale aree scoperte mq.54	247,90

2) Posto auto scoperto - ubicato nel Comune di Asciano – Via Giovaccino Losi n.33

Fog .	Part .	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
28	746	37	-	C/6	1	22 mq	22 mq	28,41

Intestati catastali

1. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1

RISPOSTA QUESITO N.17

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

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

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

La stima immobiliare è stata effettuata in base al procedimento comparativo del prezzo e del reddito degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di parametri ed



immobili simili comparativi compravenduti o in corso di trattativa con prezzo o affitto noto. Al fine della valutazione della consistenza si è tenuto conto del metro quadro commerciale ottenuto misurando sul posto la consistenza netta calpestabile del bene e aggiungendo gli spessori dei muri divisorii interni e perimetrali. Per i muri confinanti con altri appartamenti o parti comuni si è considerata la mezzeria dello stesso. In seguito si è moltiplicato ogni vano per un coefficiente di ragguaglio. Quest'ultimi tratti dallo Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadrato Commerciale redatto dalla Consulta dei Professionisti dell'immobiliare agenti immobiliari FIAIP (ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI Altri parametri considerati per la determinazione del valore sono l'ubicazione, l'età, la qualità e la posizione dell'immobile, cioè tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Nel caso in esame, sulla base delle indagini svolte dal sottoscritto nelle piazze immobiliari di Poggibonsi, si è potuto riscontrare un valore delle abitazioni oscilla tra 1.150,00 €/mq a 1.7000,00 €/mq (valore estratto andamento immobiliare) riferito ad un immobile di tipo civile in condizioni ordinarie.



Cittadini

Imprese

Professionisti

Intermediari

Enti e PA

L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SIENA
Comune: ASCIANO
Fascia/zona: Suburbana/LIMITE DEL COMUNE DI SIENA - ARBIA
Codice di zona: E3
Microzona catastale n.: 1
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	1400	1800	L	4,4	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1700	L	3,6	5,4	L
Autorimesse	NORMALE	400	530	L	1,2	1,7	L
Box	NORMALE	485	660	L	1,5	2,1	L
Posti auto coperti	NORMALE	305	410	L	0,9	1,2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	280	380	L	0,8	1,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	2100	L	4,8	6,6	L

Valutazioni

Dati tecnici

n°vano	Destinazione	S.I.L. mq	Coeff.di ragguaglio	S.C Ragguagliata mq	H mt
--------	--------------	-----------	---------------------	---------------------	------



1	Appartamento	50,00	100%	50,00	2,70
2	Terrazzi	9,00	25%	2,25	-
3	Posto auto scoperto	22,00	20%	4,40	-
TOTALE		81,00		56,65	

A	B	C	D	E	F	G
1	Abitazione	52,25 mq	2.500,00	-	2.500,00	130.625,00
2	Posto auto	22 mq	500,00	-	11.000,00	11.000,00
Più probabile valore complessivo del bene						141.625,00
Arrotondamento discrezionale						€140.000,00

Descrizione	Entità
Valore del bene di perizia	€ 140.000,00
Decurtazione 5% per le inferiori garanzie, già comprensive della Correzione di percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile, manutenzione e di interesse e ripristino dell'unità immobiliare e delle circostanze di perizia	€ 5.000,00
Decurtazione per regolarizzare pratiche edilizie	€.-
Valore	€ 135.000,00
Valore in arrotondamento per la vendita	€ 135.000,00

RISPOSTA QUESITO N.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;



RISPOSTA QUESITO N.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;

L'esecutata risulta proprietaria per intero dell' unità immobiliare oggetto di pignoramento

RISPOSTA QUESITO N.20

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

Per quanto attiene al presente punto lo scrivente non ha nulla da segnalare.

CONCLUSIONI

I beni sopra descritti e valutati, sulla base di una circostanziata ricerca di mercato, in merito ad avvenute vendite nella zona su beni simili, tenuto conto dell'ubicazione e le caratteristiche rilevate e sopra descritte, che potrebbero svalutare la porzione immobiliare, tenuto conto del mercato immobiliare generale attualmente influenzato anche dal particolare periodo economico politico della Nazione che crea un momento di contrazione del mercato immobiliare delle compravendite in genere, si ritiene equo assegnare un valore attuale allineato alla stima sul metodo del mercato di confronto pari a:

LOTTO 1**Lotto n.1****1) Appartamento Piano Primo - ubicato nel Comune di Asciano – Via Giovaccino Losi n.33**

Fog .	Part .	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
28	746	28	-	A/3	U	3,0	57 mq Totale aree scoperte mq.54	247,90

2) Posto auto scoperto - ubicato nel Comune di Asciano – Via Giovaccino Losi n.33

Fog .	Part .	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
28	746	37	-	C/6	1	22 mq	22 mq	28,41

Intestati catastali

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Valore in arrotondamento per la vendita	€ 135.000,00
---	--------------

ritenendo tale valore realizzabile per il mercato attuale in considerazione dello stato attuale.



Questo Tecnico si rende sin d'ora disponibile a fornire, in ogni sede, i dovuti chiarimenti in ordine alle proprie conclusioni tecniche e al lavoro svolto che ritiene di aver scrupolosamente e professionalmente portato a compimento.

Siena 4 gennaio 2023

Il CTU: Arch Luigi Sili



RILIEVO FOTOGRAFICO

