

TRIBUNALE DI SIENA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio per stima immobiliare**
Esecuzione immobiliare n° 146/2022 R.G.E......
Contro
.....G.E: Dott.Flavio Mennella
CTU: Geom. Ina Merka
Prossima Udienza: 15 Dicembre 2023**QUESITI:** che l'esperto nominato ai sensi dell'art. 569 c.p.c. provveda a:

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

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

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

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

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;

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

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



consenso del proprietario; **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 esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

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

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

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

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

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

17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa



anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

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

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

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

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

se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per



integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

La scrivente, dopo aver prestato giuramento di rito, ha preso visione del fascicolo dell'esecuzione, esaminando tutti i documenti ritenuti essere utili per la stesura della presente relazione peritale d'Ufficio.

Si è provveduto ha verifica la documentazione in atti, relativamente alla documentazione catastale e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento o certificato notarile, secondo quanto previsto dall'art. 567 co. 2 c.p.c.

In particolare è stato verificato il deposito dell'Istanza di Vendita da parte del creditore procedente, della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare e della Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento a firma del notaio Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone.

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

Dall'analisi di detta documentazione (certificazione notarile) è emerso che:

- gli identificativi catastali indicati all'interno della certificazione notarile corrispondono sia con quelli attualmente in atti che con quelli indicati all'interno dell'atto di pignoramento;
- è stato prodotto l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni relative all'immobile avvenute nei vent'anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 05/12/2022;

QUESITO N.2

integrare 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 ad acquisire le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, oltre alle planimetrie allegata all'ultimo progetto approvato e copia integrale del titolo di provenienza.

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;

La scrivente, sulla base della documentazione in atti e delle opportune verifiche eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena, elenca di seguito tutte le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli riguardanti i beni immobili oggetto di esecuzione:

Repertori al 04/10/2023

Sub 12 -13-14

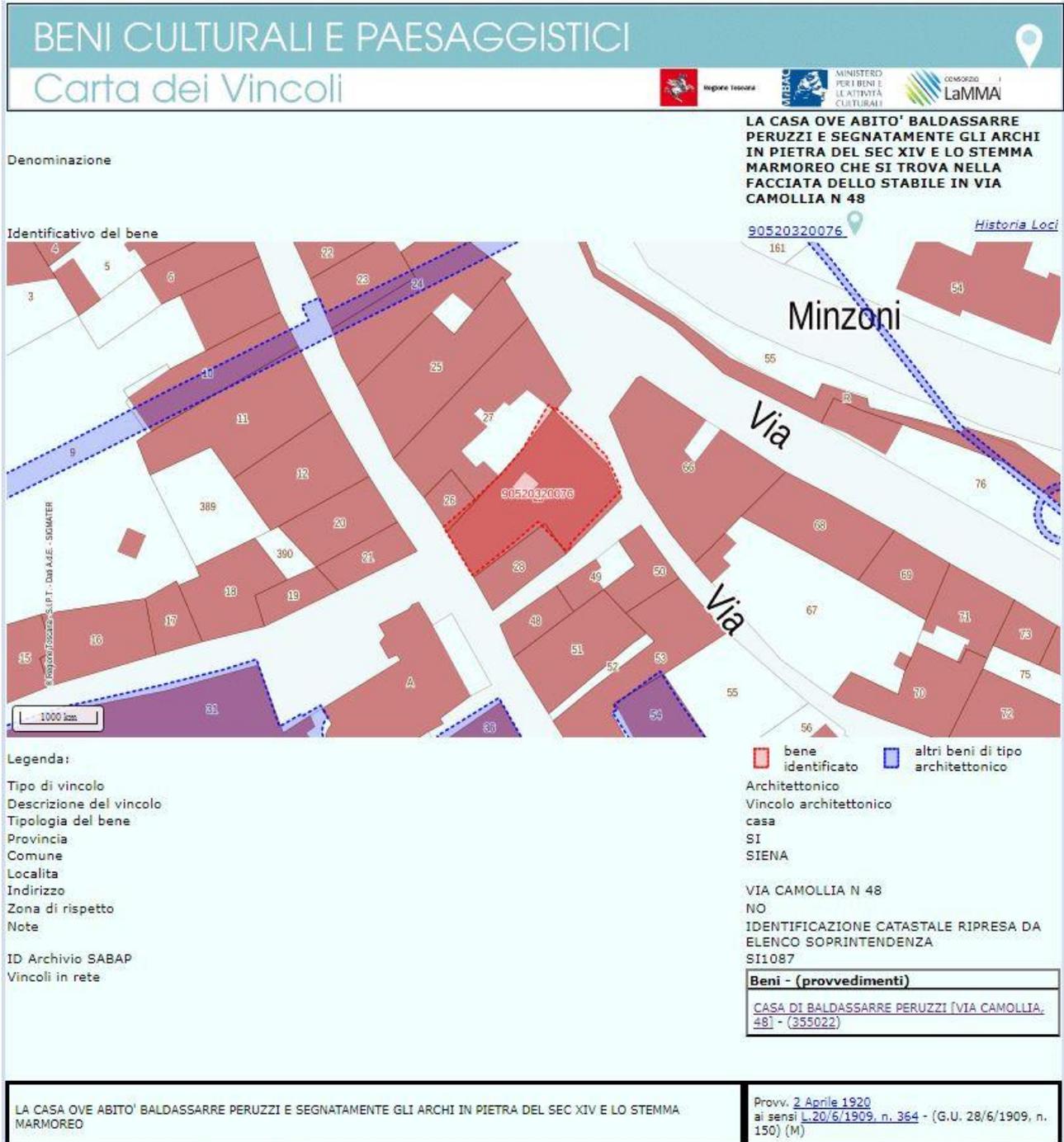
- TRASCRIZIONE del 30/03/1989 - Registro Particolare 1631 Registro Generale 2698 Pubblico ufficiale GINANNESCHI GIOVANNI Repertorio 91976 del 10/03/1989 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 08/10/2004 - Registro Particolare 2845 Registro Generale 11329 Pubblico ufficiale MANDARINI ALFREDO Repertorio 31148/12482 del 07/10/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 05/12/2022 - Registro Particolare 8684 Registro Generale 12623 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 2303 del 05/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sub 14

- TRASCRIZIONE del 08/07/2014 - Registro Particolare 3565 Registro Generale 4831 Pubblico ufficiale CAMBIAGGI STEFANO Repertorio 23827/12042 del 25/06/2014 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Annotazione n. 721 del 20/10/2014 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)
- ANNOTAZIONE del 20/10/2014 - Registro Particolare 721 Registro Generale 7178 Pubblico ufficiale CAMBIAGGI STEFANO Repertorio 24046/12206 del 15/10/2014 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA

L'immobile ospitante le n.3 unità immobiliari pignorate **è dichiarato di interesse storico artistico** ai sensi della ex Legge 364/1909 con provvedimento Ministeriale (Notifica) del 02/04/1920, come riportato nella cartografia sottostante e da quanto certificato dalla Soprintendenza nella comunicazione *ALL.4.1* che si allega alla presente relazione peritale.





È inoltre assoggettato dal Vincolo Paesaggistico (EX LEGGE 1497/39) *Immobili ed aree di notevole interesse pubblico.*

**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

L'edificio di cui fanno parte le due unità immobiliari pignorate non ha formale costituzione di condominio. Lo stesso esecutato, Signor, è dedicato alla gestione delle parti e/o impianti a comuni.

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;

A seguito delle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. la scrivente non ha riscontrato la presenza dei vincoli decritti al presente quesito.



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;

L'immobile ospitante le n.3 unità immobiliari pignorate **è dichiarato di interesse storico artistico e paesaggistico.**

- TRASCRIZIONE del 30/03/1989 - Registro Particolare 1631 Registro Generale 2698 Pubblico ufficiale GINANNESCHI GIOVANNI Repertorio 91976 del 10/03/1989 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 08/10/2004 - Registro Particolare 2845 Registro Generale 11329 Pubblico ufficiale MANDARINI ALFREDO Repertorio 31148/12482 del 07/10/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 05/12/2022 - Registro Particolare 8684 Registro Generale 12623 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 2303 del 05/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sub 14

- TRASCRIZIONE del 08/07/2014 - Registro Particolare 3565 Registro Generale 4831 Pubblico ufficiale CAMBIAGGI STEFANO Repertorio 23827/12042 del 25/06/2014 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Annotazione n. 721 del 20/10/2014 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)
- ANNOTAZIONE del 20/10/2014 - Registro Particolare 721 Registro Generale 7178 Pubblico ufficiale CAMBIAGGI STEFANO Repertorio 24046/12206 del 15/10/2014 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA

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.). 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.;

I beni pignorati, facenti parte di più ampio fabbricato, sono ubicati nel centro storico di Siena, in territorio della Contrada Sovrana dell'Istrice ed in zona a traffico limitato (ZTL), di fronte alla medievale chiesa di San Pietro alla Magione e a distanza di circa 1,1 chilometri dalla casa comunale.

In particolare trattasi di n.3 unità immobiliari di civile abitazione poste rispettivamente una al piano terra e le altre due al piano primo, oltre accessori al piano primo interrato dello stabile, dotato di ascensore.

Presenta struttura in muratura portante con facciata in mattoni f.v.; la copertura è a falde in legno e laterizio.

Bene A)

Ubicazione: Appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Siena- Via Camollia n. 168. Piano Terra e 1S.

Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano l'appartamento in oggetto risulta censito come segue :

Fog	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani)	Sup. catastale	Rendita Euro
68	29	12	1	A/2	2	6,5	Totale 107 mq Tot. escluse aree scoperte 107 mq	1.057,45

Intestati alla Ditta:

- (CF) nato a

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con (deceduta)

- (CF) nata a

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Confini:

- affaccio su Vicolo della Magione; affaccio su Via del Pignattello su 2 lati, parti comuni, proprietà di terzi, salvo se altri.

Esposizione: Nord/Est e Sud/Ovest

Stato manutentivo: discreto



Occupazione: occupata , con giusto contratto di locazione (registrato a Siena il 19 novembre 2014 al n.6130, serie 3T e non trascritto), opponibile alla procedura fino alla scadenza del 31 ottobre 2023, da

QUADRO CONOSCITIVO DELL'UNITA':

All'appartamento di civile abitazione oggetto di pignoramento, posto al piano terreno rialzato, si accede tramite scala comune. L'unità immobiliare è composta da : ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, n.3 camere da letto, bagno e ripostiglio, oltre a vano cantina al piano primo sottostrada.

L'unità è provvista di impianti ordinari quali: caldaia autonoma (ubicata in cucina) alimentata a metano con termostato scollegato (a detta dell'occupante) ed elementi radianti in ghisa; impianto elettrico autonomo; impianto idrico a comune con unico contattore presente per l'intero stabile posto nell'androne d'ingresso.

La pavimentazione risulta in cotto e in ceramica per bagno. Intonaco civile e rivestimento in tinteggiatura. Serramenti interni ed esterni in legno, complete di persine.

Non si rilevano impianti o rifiniture di particolare pregio.

L'appartamento verte in generale in un discreto stato di conservazione.

A detta dell'affittuaria scarseggia il flusso di acqua diretta della cucina con probabile necessità di rottura tratto murario per ripristino e/o sostituzione tubazione.

DATI TECNICI: Premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

- superficie netta totale: 89 mq circa abitazione e 2 mq circa cantina
- superficie lorda totale: 108 mq circa abitazione e 2,40 mq circa cantina
- superficie commerciale: 108 mq + 2,40 mq x 20% = **108 mq**

Bene B)

Ubicazione: Appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Siena- Via Camollia n. 168 interno n.3. Piano Primo e 1S.

Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano l'appartamento in oggetto risulta censito come segue :

Fog	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani)	Sup. catastale	Rendita Euro
68	29	13	1	A/2	2	5,5	Totale 93 mq Tot. escluse aree scoperte 93 mq	894,76



Intestati alla Ditta:

- (CF) nato a

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con (deceduta)

- (CF) nata a

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Confini:

- affaccio su Vicolo della Magione; affaccio su Via del Pignattello su 2 lati, parti comuni, proprietà di terzi, stessa proprietà esecutata, salvo se altri.

Esposizione: Sud/Ovest

Stato manutentivo: buono

Occupazione: occupata , con giusto contratto di locazione (registrato a Siena il 12 settembre 2022 al n.4950, serie 3T e non trascritto) opponibile (salva verifica del giusto prezzo della locazione) alla procedura fino alla (seconda) scadenza del 31 agosto 2030, dal terzo

QUADRO CONOSCITIVO DELL'UNITA':

All'appartamento di civile abitazione oggetto di pignoramento, posto al piano primo, si accede tramite scala comune e/o utilizzo dell'ascensore. L'unità immobiliare è composta da : ingresso/ disimpegno, soggiorno, cucina, n.2 camere da letto, bagno e ripostiglio oltre a secondo ripostiglio* con accesso diretto dalle scale condominiali, e vano cantina al piano primo sottostrada.

L'unità è provvista di impianti ordinari quali: caldaia autonoma (ubicata in cucina) alimentata a metano e dotata di termostato ed elementi radianti in ghisa ; impianto elettrico autonomo; impianto idrico a comune con unico contattore presente per l'intero stabile posto nell'androne d'ingresso.

La pavimentazione risulta in parquet nelle zone giorno e notte e in gres per bagno e cucina. Intonaco civile e rivestimento in tinteggiatura. Serramenti interni ed esterni in legno, complete di persine. Non si rilevano impianti o rifiniture di particolare pregio .

L'appartamento verte in generale in un buono stato di conservazione.

* soggetto a servitù di passaggio condotte gas.

DATI TECNICI: Premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

- superficie netta totale: 73 mq circa abitazione e 10 mq circa accessori non comunicanti

- superficie lorda totale: 87 mq circa abitazione e 12,20 mq circa accessori non comunicanti

- superficie commerciale: 87 mq + 12,20 mq x 20% = **89 mq**



Bene C)

Ubicazione: Appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Siena- Via Camollia n. 168 interno n.2. Piano Primo e 1S.

Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano l'appartamento in oggetto risulta censito come segue :

Fog	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani)	Sup. catastale	Rendita Euro
68	29	14	1	A/2	2	6,5	Totale 98 mq Tot. escluse aree scoperte 98 mq	1.057,45

Intestati alla Ditta:

- (CF) nato a

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con (deceduta)

- (CF) nata a

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

N.B. l'intestazione castale risulta errata poiché non è stata aggiornata a seguito del ricongiungimento dell'usufrutto con la nuda proprietà successivamente alla morte di

Confini:

- affaccio su Vicolo della Magione; affaccio su Via del Pignattello su 2 lati, parti comuni, proprietà di terzi, stessa proprietà esecutata, salvo se altri.

Esposizione: Nord/Est

Stato manutentivo: mediocre

Occupazione: nella detenzione dell'esecutato il quale non ha manifestato interesse a conservarne la detenzione versando l'indennità.

QUADRO CONOSCITIVO DELL'UNITA':

All'appartamento di civile abitazione oggetto di pignoramento, posto al piano primo, si accede tramite scala comune e/o utilizzo dell'ascensore. L'unità immobiliare è composta da : ingresso/ disimpegno, cucina, soggiorno, disimpegno, camere da letto, bagno cieco e n. 2 locali accessori oltre a vano cantina al piano primo sottostrada.

L'unità è provvista di impianti vetusti quali: impianto elettrico autonomo; impianto idrico a comune con unico contattore presente per l'intero stabile posto nell'androne d'ingresso; riscaldamento a comune con altra unità immobiliare non pignorata, mediante caldaia ubicata all'interno di vano tecnico (non pignorato) al piano terreno dello stabile; presenza di boiler elettrico per ACS bagno e cucina.

La pavimentazione risulta mista tra parquet , ceramica e graniglia. Intonaco civile e rivestimento in tinteggiatura. Serramenti interni ed esterni in legno, complete di persine.

Non si rilevano impianti o rifiniture di particolare pregio.

L'appartamento verte in generale in uno scadente stato di conservazione.



DATI TECNICI: Premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

- superficie netta totale: 83 mq circa e 2 mq circa cantina
- superficie lorda totale: 103 mq circa e 2,40 mq circa cantina
- superficie commerciale: $103 \text{ mq} + 2,4 \text{ mq} \times 20\% = 103 \text{ mq}$

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;

Per quanto attiene agli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento (comune, tipologia catasto, foglio, particella e subalterno), gli stessi sono corretti, consentendo così una univoca identificazione dei beni immobili di interesse.

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;

ESITO DEI SOPRALLUOGHI

Si riassume di seguito l'esito dei sopralluoghi effettuati sul posto al fine di pronunciarsi di seguito in merito alla conformità catastale delle planimetrie attualmente in atti.

- Bene A: foglio 68 P.IIa 29 Sub 12

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, eccetto che per la presenza di incongruenze, ricomprese nell'ordine di pochi centimetri, sulle altezze interne.



- Bene B: foglio 68 P.IIa 29 Sub 13

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, eccetto che per la presenza di incongruenze, ricomprese nell'ordine di pochi centimetri, sulle altezze interne.

- Bene C: foglio 68 P.IIa 29 Sub 14

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, eccetto che per la presenza di lievi incongruenze relative a spostamenti porte interne, demolizioni spallette e spostamento vani finestra con affaccio su corte interna.

CONCLUSIONI

Ai sensi della circolare n.2/2010 del 9 luglio 2010 dell'Agenzia delle Entrate, circa i casi nei quali ricorre l'obbligo di presentare gli aggiornamenti catastali, obbligatorietà che – di fatto- ricorre in tutti quei casi nei quali le modifiche apportate comportino la modifica della rendita castale, per le u.i.u. pignorate non è necessario redigere un apposito aggiornamento catastale.

QUESITO N.10

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

L'unità immobiliare in argomento, all'interno del vigente Regolamento Urbanistico, ricade all'interno del CS1 - Centro storico 1 - tessuti prevalentemente residenziali (art.50-51-52)



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;

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

A seguito dell'accesso agli atti effettuato in data 21/07/2023, presso l'Ufficio Tecnico di Siena, sono state rintracciate e visionate le seguenti pratiche edilizie:

1. pratica edilizia n. 12097 del 1966 (inerente il Bene B);
2. p.e. n. 12540 del 1967 (inerente il Bene A);
3. p.e. n. 5275/1977(inerente il Bene A) ;
4. Sanatoria n.18639 del 1995 (inerente il Bene A);
5. Sanatoria n. 21583 del 1996;
6. P.e. 1322 del 1990 (inerente il Bene B);
7. P.e. n. 7607 del 1994 (inerente il Bene A);
8. P.e. n. 15503 del 1996.

N.B.

- La pratica di cui al punto n.3, intestata a (precedente proprietario) e inerente ad opera di trasformazione di porta in finestra sull'immobile situato in Via del Pignatello n.61, come da comunicazione pec. dal responsabile dell'Ufficio tecnico di Siena (che alla presente si allega ALL.5.A) , non è stata visionata poiché no reperita.

- Le pratiche di cui ai punti nn. 5 e 8 non interessano le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

BENE A)

Rispondenza dello stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi

Si ritiene utile evidenziare che dal confronto tra lo stato dei luoghi, accertato in sede di sopralluogo, e gli elaborati grafici allegati ai vari titoli abilitativi sono emerse le seguenti discrasie e/o difformità:

1. demolizione e/o costruzione tramezzi/spallette interne;
2. spostamenti vani porta interni;



3. chiusura e apertura vani porta interni.
4. differenza di altezza interna (h indicata 3,10 mt – h. rilevata 3,00 mt) eccedente la tolleranza del 2 % ai sensi dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i., nonché per quanto contenuto nell'ert.198 c.1-2-3-4 della L.R. n.65/2014;

Considerazioni inerenti la conformità urbanistica degli immobili

Le difformità di cui ai punti sopra elencati , in ragione della loro natura, possono essere legittimate, a seguito di acquisizione preventiva del Nulla Osta da parte della Soprintendenza ai sensi dell'art. 160 comma 1 del D.Lgs. 42/04, in quanto il fabbricato ricade in Ambito tutelato ai sensi della Parte II del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", mediante CILA tardiva ai sensi dell'art.136 c.6 L.R. 65/2014 comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro.

Costo stimato pratica 3.000,00 €

Si ipotizza verosimilmente che la pratica non reperita, inerente a *trasformazione di porta in finestra sull'immobile situato in Via del Pignatiello n.61*, sia riferita alla finestra del vano camera del Bene A) che affaccia su tale via, poiché la CILA tardiva sopra menzionata è fattibile solo per le opere di cui al comma 2 dell'art. 136 L.R. 65/2014 - escludendo interventi su parti strutturali dell'edificio e modifiche ai prospetti.

Nell'ipotesi che tale pratica non interessi la finestra a servizio della camera del bene in questione al fine di sanare la difformità inerente alla trasformazione della portafinestra in finestra bisognerà presentare accertamento di conformità in sanatoria (art. 209 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. e art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.) e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42; il tutto subordinato all'acquisizione preventiva del Nulla Osta da parte della Soprintendenza ai sensi dell'art. 160 comma 1 del D.Lgs. 42/04, in quanto il fabbricato ricade in Ambito tutelato ai sensi della Parte II del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"

Il rilascio della sanatoria sarà comunque subordinato al pagamento di una sanzione NON inferiore ad €. 1.000,00 (art. 209 c.5 L.R. 65/2014) e pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione (sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 167 c.5 D.Lgs 42/2004), più spese tecniche al momento non quantificabili (poiché non esattamente determinabili).

Costo stimato pratica 7.000,00 €

La scrivente, **rimettendo in ogni caso all'Ill.mo G.E. ogni e qualsiasi decisine definitiva in merito, restando a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti**, per il momento ha detratto al più probabile, attuale, valore di mercato del bene i verosimili costi riconducibili alle opere dell'ipotesi iniziale, ritenendo tale scelta-in fede- la più plausibile.



BENE B)Rispondenza dello stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi

Si ritiene utile evidenziare che dal confronto tra lo stato dei luoghi, accertato in sede di sopralluogo, e gli elaborati grafici allegati ai vari titoli abilitativi sono emerse le seguenti discrasie e/o difformità:

- demolizione e/o costruzione tramezzi/spallette interne;

Considerazioni inerenti la conformità urbanistica degli immobili

Le difformità di cui ai punti sopra elencati, in ragione della loro natura, possono essere legittimate, a seguito di acquisizione preventiva del Nulla Osta da parte della Soprintendenza ai sensi dell'art. 160 comma 1 del D.Lgs. 42/04, in quanto il fabbricato ricade in Ambito tutelato ai sensi della Parte II del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", mediante CILA tardiva ai sensi dell'art.136 c.6 L.R. 65/2014 comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro.

Costo stimato pratica

3.000,00 €

BENE C)

Premessa:

Essendo l'edificio di remota costruzione si prescinde a qualsiasi verifica circa la sua costruzione, mentre è necessario effettuare le normali verifiche relative ad eventuali lavori successivi. A tal proposito, per il bene in questione, dall'accesso agli atti all'Ufficio Tecnico eseguito per i nominativi, [REDACTED], fu e fu, non sono state rintracciate pratiche edilizie aventi ad oggetto l'unità immobiliare in questione. Per ulteriori approfondimenti la scrivente ha richiesto la presenza o meno di tali nominativi nei verbali delle commissioni edilizie conservate a partire dal 1928 all'Archivio Storico del Comune, con esito negativo, come testimoniano le corrispondenze email che al presente elaborato si allegano ALL 5.C.

A seguito di quanto sopra premesso, al fine di pronunciarsi su possibili difformità presenti o meno all'interno dell'unità immobiliare è necessario individuare la prima rappresentazione ufficiale del bene pignorato.

L'attuale planimetria riporta una rappresentazione risalente al 25/07/1987 con variazione per fusione-variata destinazione- ampliamento- variazioni interne – (cit) “si annullano i proto.1294/68 e 4154/71 (n.C4772/1987)”. Con l'obiettivo di rintracciare la planimetria precedente a quella attuale depositata in atti la sottoscritta CTU ha inoltrato, successivamente all'incontro negativo (busta priva di planimetrie precedenti) con l'addetto per consultazione atti cartacei del 17/10/2023, istanza pec protocollata con prot.n.66744 (ALL 4.C -4.1C- 4.2C) all'Agenzia del Territorio.



Come da risposta del 14/11/2023 prot.n. 72828 da parte dell'Ufficio Provinciale- Territorio (ALL.4.3C) , dalle ricerche eseguite non sono state reperite planimetrie antecedenti al 1987.

Dunque, il primo elaborato grafico ufficiale rappresentate il bene in questione è quello della planimetria catastale attualmente depositata agli atti risalente al 25/07/1987.

Dal confronto tra la planimetria catastale attuale e lo stato dei luoghi si evincono le seguenti difformità:

- spostamento vano porta interno;
- demolizione tratto di muratura portante;
- spostamento vani finestra con affaccio su corte interna.

Considerazioni inerenti la conformità urbanistica degli immobili

Le difformità di cui ai punti sopra elencati , in ragione della loro natura, possono essere legittimate, a seguito di acquisizione preventiva del Nulla Osta da parte della Soprintendenza ai sensi dell'art. 160 comma 1 del D.Lgs. 42/04, in quanto il fabbricato ricade in Ambito tutelato ai sensi della Parte II del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", mediante accertamento di conformità in sanatoria (art. 209 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. e art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.) .

Il rilascio della sanatoria sarà comunque subordinato al pagamento di una sanzione NON inferiore ad €. 1.000,00 (art. 209 c.5 L.R. 65/2014) e pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione (sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 167 c.5 D.Lgs 42/2004), più spese tecniche al momento non quantificabili (poiché non esattamente determinabili).

Costo stimato pratica 4.000,00 €

Non si ravvisa presenza di rifiuti speciali.

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 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;

La sottoscritta CTU, nel rispetto delle disposizioni impartite dal G.E, ha inviato all'Agenzia delle Entrate (tramite PEC del 14.06.2023) una formale richiesta tesa ad ottenere le informazioni richieste al presente punto.

Dall'esito di tale richiesta, con comunicazione da parte dell'Agenzia delle Entrate del 21.06.2023, risultano atti registrati a titolo di godimento per le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Si indicano di seguito lo stato di occupazione dei beni:

Bene A (sub 12): occupato , con giusto contratto di locazione (registrato a Siena il 19 novembre 2014 al n.6130, serie 3T e non trascritto), opponibile alla procedura fino alla scadenza del 31 ottobre 2023, da

Per il presente bene si calcolerà di seguito *l'indennità di occupazione* poiché il contratto era opponibile alla procedura solamente fino al 31 ottobre 2023 .

Bene B (sub 13): occupato , con giusto contratto di locazione (registrato a Siena il 12 settembre 2022 al n.4950, serie 3T e non trascritto) opponibile (salva verifica del giusto prezzo della locazione) alla procedura fino alla (seconda) scadenza del 31 agosto 2030, dal terzo

Per il presente bene si calcolerà di seguito il *giusto prezzo della locazione* al fine di verificare se il canone pattuito fra le parti è congruo o meno.

Bene C (sub 14): nella detenzione dell'esecutato il quale non ha manifestato interesse a conservarne la detenzione versando l'indennità.

Calcolo indennità di occupazione Bene A

In considerazione della superficie del bene ad uso civile abitazione (sup. convenzionale 108 mq rilevata), e del fatto che le tabelle OMI per una fabbricato ad uso civile abitazione nella stessa zona indicano un prezzo di locazione medio di 9,10 €/mq e le quotazioni immobiliari per i prezzi medi degli immobili residenziali nella zona Centro Sorico di Siena estrapolato dall' *Immobiliare.it* indicano un affitto medio di 12,50 €/mq per un canone di locazione congruo corrisponde ad una media di **1.166,40 € /mese** = (108 mq x 10,80 € /mq)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SIENA
 Comune: SIENA
 Fascia/zona: Centrale/INTERNA ALLE MURA
 Codice di zona: B1
 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	2200	3300	L	7,4	10,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1800	2600	L	6,1	8,7	L
Abitazioni signorili	NORMALE	3700	5100	L	11,3	16,4	L
Autorimesse	NORMALE	1050	1500	L	3,6	5,1	L
Box	NORMALE	2000	2600	L	6,3	8,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	1250	1700	L	4,3	5,7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	960	1350	L	2,9	4,3	L

L'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione – è pari a 1.166,40 € /mese : 2 = **583,20 €/mese.**

Calcolo giusto prezzo della locazione Bene B

Al fine di verificare se il canone di locazione risulti “vile” la sottoscritta ha operato una “ricerca del mercato delle locazioni locali, integrandolo con quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ad un immobile paragonabile a quello in oggetto” ed ha accertato quanto segue:

- In considerazione della superficie del bene ad uso civile abitazione (sup. convenzionale 89 mq rilevata), e del fatto che le tabelle OMI per una fabbricato ad uso civile abitazione nella stessa zona indicano un prezzo di locazione medio di 9,10 €/mq e le quotazioni immobiliari per i prezzi medi degli immobili residenziali nella zona Centro Sorico di Siena estrapolato dall' *Immobiliare.it* indicano un affitto medio di 12,50 €/mq per un canone di locazione congruo corrisponde ad una media di **961,20 €/mese = (89 mq x 10,80 €/mq)**

Rilevato quindi che, poiché il bene pignorato è stato concesso in locazione per euro 750,00 mensili; affinché il canone praticato non sia considerato vile, occorre che questo non sia inferiore di oltre un terzo del giusto prezzo di locazione (ex art. 2923, co. 3 c.c.), che si può trasformare nella seguente disequazione:

$$\text{canone praticato} > 66,66 \% \text{ giusto prezzo del canone}$$

Il canone pattuito di 750,00€/mese è superiore del valore minimo calcolato ai sensi dell'art.2923 c.3 del c.c. (66,66% del giusto prezzo del canone di 961,20 €/mensili) pari a 640,75 €/mese.



QUESITO N.13

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

Si invita alla visione degli allegati.

QUESITO 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);

Nulla da riferire in merito al presente quesito.

QUESITO 15

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

Bene A)

Immobile dotato di canonici impianti tecnologici a servizio di immobili residenziali, quali:

- impianto elettrico è del tipo "sotto traccia" autonomo;
- impianto di riscaldamento e ACS è garantito da caldaia autonoma ed elementi radianti in ghisa;
- impianto idrico (a comune) e fognario allacciati alle reti urbane.

Nonostante non sia stato rintracciato l'A.P.E. si presume verosimilmente che l'unità ne sia provvista poiché nel 2014 è stato registrato regolare contratto di locazione che prevedeva la presenza dell'attestato.

Bene B)

Immobile dotato di canonici impianti tecnologici a servizio di immobili residenziali, quali:

- impianto elettrico è del tipo "sotto traccia" autonomo;
- impianto di riscaldamento e ACS è garantito da caldaia autonoma ed elementi radianti in ghisa;
- impianto idrico (a comune) e fognario allacciati alle reti urbane.

E' presente l'APE con validità fino al 31/03/2032 registrato con id. n. 462482 al portale SIERT.



Bene C)

Immobile dotato di canonici impianti tecnologici a servizio di immobili residenziali, quali:

- impianto elettrico è del tipo "sotto traccia" autonomo;
- impianto di riscaldamento è garantito da caldaia a comune con altra u.i.u. non pignorata ubicata all'interno del vano tecnico posto al p.t. anch'esso non pignorato;
- produzione ACS mediante boiler elettrico per il quale è in dubbio il funzionamento;
- impianto idrico (a comune) e fognario allacciati alle reti urbane.

Non è presente l'APE. La scrivente ha provveduto alla redazione con inoltro, tramite portale SIERT, alla Regione Toscana.

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.);

Come da disposizioni impartite dal G.E. si sono creati i seguenti Lotti:

LOTTO 1- composto dal Bene A)

Ubicazione: Appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Siena- Via Camollia n. 168. Piano Terra e 1S.

Riferimenti catastali:

Fog	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani)	Sup. catastale	Rendita Euro
68	29	12	1	A/2	2	6,5	Totale 107 mq Tot. escluse aree scoperte 107 mq	1.057,45

Intestati alla Ditta:

- (CF) nato a

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con (deceduta)

- (CF) nata

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con



Confini:

- affaccio su Vicolo della Magione; affaccio su Via del Pignattello su 2 lati, parti comuni, proprietà di terzi, salvo se altri.

Esposizione: Nord/Est e Sud/Ovest

Stato manutentivo: discreto

Occupazione: occupata , con giusto contratto di locazione (registrato a Siena il 19 novembre 2014 al n.6130, serie 3T e non trascritto), opponibile alla procedura fino alla scadenza del 31 ottobre 2023, da

LOTTO 2- composto dal Bene B)

Ubicazione: Appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Siena- Via Camollia n. 168 interno n.3. Piano Primo e 1S.

Riferimenti catastali :

Fog	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani)	Sup. catastale	Rendita Euro
68	29	13	1	A/2	2	5,5	Totale 93 mq Tot. escluse aree scoperte 93 mq	894,76

Intestati alla Ditta:

- (CF) nato a

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con (deceduta)

- (CF) nata

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Confini:

- affaccio su Vicolo della Magione; affaccio su Via del Pignattello su 2 lati, parti comuni, proprietà di terzi, stessa proprietà eseguita, salvo se altri.

Esposizione: Sud/Ovest

Stato manutentivo: buono

Occupazione: occupata , con giusto contratto di locazione (registrato a Siena il 12 settembre 2022 al n.4950, serie 3T e non trascritto) opponibile (salva verifica del giusto prezzo della locazione) alla procedura fino alla (seconda) scadenza del 31 agosto 2030, dal terzo

LOTTO 3- composto dal Bene C)

Ubicazione: Appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Siena- Via Camollia n. 168 interno n.2. Piano Primo e 1S.



Riferimenti catastali:

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani)	Sup. catastale	Rendita Euro
68	29	14	1	A/2	2	6,5	Totale 98 mq Tot. escluse aree scoperte 98 mq	1.057,45

Intestati alla Ditta:

- (CF) nato a

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con (deceduta)

- (CF) nata

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

N.B. l'intestazione castale risulta errata poiché non è stata aggiornata a seguito del ricongiungimento dell'usufrutto con la nuda proprietà successivamente alla morte di

Confini:

- affaccio su Vicolo della Magione; affaccio su Via del Pignattello su 2 lati, parti comuni, proprietà di terzi, stessa proprietà esecutata, salvo se altri.

Esposizione: Nord/Est

Stato manutentivo: mediocre

Occupazione: nella detenzione dell'esecutato il quale non ha manifestato interesse a conservarne la detenzione versando l'indennità.

QUESITO 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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SIENA

Comune: SIENA

Fascia/zona: Centrale/INTERNA ALLE MURA

Codice di zona: B1

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	2200	3300	L	7,4	10,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1800	2600	L	6,1	8,7	L
Abitazioni signorili	NORMALE	3700	5100	L	11,3	16,4	L
Autorimesse	NORMALE	1050	1500	L	3,6	5,1	L
Box	NORMALE	2000	2600	L	6,3	8,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	1250	1700	L	4,3	5,7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	960	1350	L	2,9	4,3	L

Valori OMI per abitazioni di tipo civili di normale conservazione – periodo 1 semestre 2023 – media a €/mq 2.750,00.

La valutazione degli immobili oggetto di esecuzione è stata effettuata utilizzando come riferimento un atto di compravendita (datato 28/01/2022) avente per oggetto beni assimilabili a quello in esame, e annunci immobiliari recenti, relativi ad immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato del quale sono parte quelli oggetto di esecuzione (posti nell'immediata vicinanza). Tenuto altresì conto che i prezzi indicati negli annunci sono, nell'ordinarietà dei casi, soggetti ad una fisiologica diminuzione in ragione delle circostanze caratterizzanti una libera trattativa di mercato, la sottoscritta CTU ha ritenuto corretto applicare a detti prezzi un abbattimento percentuale del 10%.



M.C.A. - BENE A)

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via Camollia	via Camollia	via di san marco	via enea daodi	Via
Distanza dal soggetto di stima	300	600	1000	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	---
Prezzo rilevato	380.000,00	350.000,00	165.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	atto notarile	-----	---
Data (mesi di rilevamento)	1	1	22	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	10,00%	10,00%	-----	-----	%
Prezzo adottato	342.000,00	315.000,00	165.000,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	108,00	120,00	60,00	108,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina	5,00	15,00	20,00	2,00	mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto	0	0		0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	1	2	2	0	n.
Servizi igienici	1	1	1	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	1	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>(Incidente 2=risarcito 3=normale 4=buono 5=ottimo)</small>	4	2	3	4	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	-1	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.

(*) Indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ritengono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi		
terrazze		
logge		
cantina	0,20	
soffitta		
loc. accessori		
giardino		
autorimessa		
Giardino (€/mq.)		
Posto auto (€/cad.)		
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	8.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	10
	vita utile di un servizio igienico (anni)	10
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	30.000,00
	quota millesimale (%)	20,00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	40
	vita utile impianto ascensore (anni)	40
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	35.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	5,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	5,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	109,00	Prezzo marginale	€ 3.137,81	Prezzo marginale assunto : € 2.560,98
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	123,00	Prezzo marginale	€ 2.560,98	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	64,00	Prezzo marginale	€ 2.578,13	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	108,40			

MCA (V.2.2) - Richiedente: TRIBUNALE DI SIENA - Tecnico: GEDM. INA MERKA - Data: 01/11/2023

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-285,00	-262,50	-137,50
Superficie principale/ragguagliata (*)	2.560,98	2.560,98	2.560,98
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	512,20	512,20	512,20
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autoimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	3.386,14	3.118,81	1.833,86
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	35.000,00	35.000,00	35.000,00
Zona	17.100,00	15.750,00	8.250,00
Qualità	17.100,00	15.750,00	8.250,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	342.000,00	315.000,00	165.000,00
Data	285,00	262,50	3.025,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	0,00	-30.731,71	122.926,83
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	-1.536,59	-6.658,54	-9.219,51
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autoimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	-3.386,14	-6.237,62	-3.267,33
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	70.000,00	35.000,00
Zona	0,00	0,00	8.250,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	337.362,28	341.634,63	321.714,99

Prezzo corretto medio (€.)	333.571,00
----------------------------	------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	6,19%	errore > 6% : accettabile (verificare la validità dei comparabili)
---------------------------------------------------------------	-------	--------------------------------------------------------------------

Bene di monoprodotto (€)	302.338,00
--------------------------	------------

Valore stimato (€.)	334.000,00	(riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")
----------------------------	-------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------

Sintesi conclusiva

Il valore espresso in perizia è il risultato di un'attenta indagine di mercato su beni simili. La manutenzione e le condizioni intrinseche ed estrinseche attuali garantiscono una redditività accettabile. Considerando la situazione socio economica e politica che sta attraversando il nostro Paese si valuta i beni in garanzia allineati ai prezzi di mercato attuali. Si individua il Bene in un contesto di commerciabilità pari a € 334.000,00

MCA(V.2.2) - Richiedente: TRIBUNALE DI SIENA - Tecnico: GEOM. INA MERKA - Data: 01/11/2023

VALORE BENE STIMATO 334.000,00 € per un valore unitario di €/mq di 3.093,00.

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

334.000,00 Euro - 5 % = 317.300,00 € arrotondato a **317.000,00 €**

*A tale valore deve essere detratto l'importo per la sanatoria, come in risposta al quesito n.11, stimato per un importo pari a € 3.000,00 → **314.000,00 €***

M.C.A. – BENE B)

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via Camollia	via Camollia	via di san marco	via camollia	Via
Distanza dal soggetto di stima	300	600	1000	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	---
Prezzo rilevato	380.000,00	350.000,00	165.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	atto notarile	-----	---
Data (mesi da rilevamento)	1	1	22	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	10,00%	10,00%	-----	-----	%
Prezzo adottato	342.000,00	315.000,00	165.000,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	108,00	120,00	60,00	87,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina	5,00	15,00	20,00	12,00	mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto	0	0		0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	1	2	2	1	n.
Servizi igienici	1	1	1	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	1	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>(1=accidente, 2=risarcito, 3=normale, 4=buona, 5=ottima)</small>	4	2	3	5	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	-1	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.

(*) Indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi		
terrazze		
logge		
cantina	0,20	
soffitta	0,50	
loc. accessori		
giardino		
autorimessa		
Giardino (€/mq.)		
Posto auto (€/cad.)		
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	8.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	10
	vita utile di un servizio igienico (anni)	10
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	30.000,00
	quota millesimale (‰)	20,00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	40
	vita utile impianto ascensore (anni)	40
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	35.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	5,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	5,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	109,00	Prezzo marginale	€ 3.137,61	Prezzo marginale assunto : € 2.560,98
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	123,00	Prezzo marginale	€ 2.560,98	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	64,00	Prezzo marginale	€ 2.578,13	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	89,40			

MCA (V.22) - Richiedente: TRIBUNALE DI SIENA - Tecnico: GEOM. INA MERKA - Data: 01/11/2023

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-285,00	-282,50	-137,50
Superficie principale/ragguagliata (*)	2.560,98	2.560,98	2.560,98
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	512,20	512,20	512,20
Superficie soffitta	1.280,49	1.280,49	1.280,49
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	3.420,00	3.118,81	1.633,86
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	35.000,00	35.000,00	35.000,00
Zona	17.100,00	15.750,00	8.250,00
Qualità	17.100,00	15.750,00	8.250,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	342.000,00	315.000,00	165.000,00
Data	285,00	282,50	3.025,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	-53.780,49	-84.512,20	69.146,34
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	3.585,37	-1.536,59	-4.097,56
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	-3.118,81	-1.633,86
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	35.000,00	105.000,00	70.000,00
Zona	0,00	0,00	8.250,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	327.089,88	331.094,91	309.690,12

Prezzo corretto medio (€.)	322.625,00
----------------------------	------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	0,91%	errore > 6% : accettabile (verificare la validità dei comparabili)
------------------------------------------------------------	-------	--------------------------------------------------------------------

Stima da nonparametrica (€.)	249.345,00
------------------------------	------------

Valore stimato (€.)	323.000,00	(riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")
----------------------------	-------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------

Sintesi conclusiva

Il valore espresso in perizia è il risultato di un'attenta indagine di mercato su beni simili. La manutenzione e le condizioni intrinseche ed estrinseche attuali garantiscono una redditività accettabile. Considerando la situazione socio economica e politica che sta attraversando il nostro Paese si valuta i beni in garanzia allineati ai prezzi di mercato attuali. Si individua il Bene in un contesto di commerciabilità pari a € 323.000,00

MCA(V.22) - Richiedente: TRIBUNALE DI SIENA - Tecnico: GEMM. INA MERKA - Data: 01/11/2023

VALORE BENE STIMATO 323.000,00 € per un valore unitario di €/mq di 3.629,00.

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

323.000,00 Euro - 15 % = 275.550,00 € arrotondato a **276.000,00 €**

*A tale valore deve essere detratto l'importo per la sanatoria, come in risposta al quesito n.11, stimato per un importo pari a € 3.000,00 → **273.000,00 €***

M.C.A. – BENE C)

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via Camollia	via Camollia	via di san marco	via camollia	Via
Distanza dal soggetto di stima	300	600	1000	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	---
Prezzo rilevato	380.000,00	350.000,00	165.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	atto notarile	-----	---
Data (mesi da rilevamento)	1	1	22	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	10,00%	10,00%		-----	%
Prezzo adottato	342.000,00	315.000,00	165.000,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	108,00	120,00	60,00	103,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina	5,00	15,00	20,00	2,00	mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto	0	0		0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	1	2	2	1	n.
Servizi igienici	1	1	1	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	1	n.
Manutenzione (1- 2 -3 - 4 - 5) <small>1=accidentale, 2=risarcito, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo</small>	4	2	3	2	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	-1	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.

(*) Indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%	
Coefficienti di ragguaglio superficie		
balconi		
terrazze		
logge		
cantina	0,20	
soffitta	0,50	
loc. accessori		
giardino		
autorimessa		
Giardino (€/mq.)		
Posto auto (€/cad.)		
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	8.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	10
	vita utile di un servizio igienico (anni)	10
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	30.000,00
	quota millesimale (%)	20,00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	40
	vita utile impianto ascensore (anni)	40
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	35.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	5,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	5,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	109,00	Prezzo marginale	€ 3.137,61	Prezzo marginale assunto : € 2.560,98
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	123,00	Prezzo marginale	€ 2.560,98	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	64,00	Prezzo marginale	€ 2.578,13	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	103,40			

MCA (V.22) - Richiedente: TRIBUNALE DI SENA - Tecnico: GEOM. INA MERKA - Data: 01/11/2023



Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-285,00	-282,50	-137,50
Superficie principale/ragguagliata (*)	2.560,98	2.560,98	2.560,98
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	512,20	512,20	512,20
Superficie soffitta	1.280,49	1.280,49	1.280,49
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autoimmessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	3.420,00	3.118,81	1.633,66
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	35.000,00	35.000,00	35.000,00
Zona	17.100,00	15.750,00	8.250,00
Qualità	17.100,00	15.750,00	8.250,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	342.000,00	315.000,00	165.000,00
Data	285,00	282,50	3.025,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	-12.804,88	-43.538,59	110.121,95
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	-1.536,59	-6.658,54	-9.219,51
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autoimmessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	-3.118,81	-1.633,66
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	-70.000,00	0,00	-35.000,00
Zona	0,00	0,00	8.250,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	257.943,54	261.948,57	240.543,78

Prezzo corretto medio (€.)	253.479,00
----------------------------	------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	8,90%	errore > 6% : accettabile (verificare la validità dei comparabili)
---------------------------------------------------------------	-------	--------------------------------------------------------------------

Stima da monparametrica (€.)	253.393,00
------------------------------	------------

Valore stimato (€.)	253.000,00	(riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")
---------------------	------------	---------------------------------------------------------------------------------------------

Sintesi conclusiva

Il valore espresso in perizia è il risultato di un attenta indagine di mercato su beni similari. La manutenzione e le condizioni intrinseche ed estrinseche attuali garantiscono una redditività accettabile. Considerando la situazione socio economica e politica che sta attraversando il nostro Paese si valuta i beni in garanzia allineati ai prezzi di mercato attuali. Si individua il Bene in un contesto di commerciabilità pari a € 253.000,00

MCA(V.22) - Richiedente: TRIBUNALE DI SENA - Tecnico: GEOM. INA MERKA - Data: 01/11/2023

VALORE BENE STIMATO 253.000,00 € per un valore unitario di €/mq di 2.456,00.

A tale valore deve essere detratto l'importo per la sanatoria, come in risposta al quesito n.11, stimato per un importo pari a € 4000,00 → **249.000,00 €**

QUESITO 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;

I beni pignorati risultano per intero di proprietà degli esecutati: e Curatela dell'eredità Giacente per la signora

QUESITO 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;

Nulla da segnalare sul presente punto, poiché il pignoramento in questione interessa per intero la proprietà:

- (CF) nato a

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con (deceduta)

- (CF) **deceduta**, nata a

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

QUESITO 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.

Nulla da segnalare.

In virtù di quanto sopra esposto la CTU ritiene, in fede, di aver espletato l'incarico affidatole.

Porge Ossequi

Siena, Novembre 2023

La CTU:Geom. Ina Merka

