

TRIBUNALE DI SIENA

All'ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Flavio Mennella

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva R.G.E. 124/2023

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Il sottoscritto Geometra Andrea Cappelli, nato a Chianciano Terme (SI) il 06.05.1975 – Cod. Fisc. CPP NDR 75E06 C608M ed ivi residente, regolarmente iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Siena al numero 992 ed altresì iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Siena, in data 02.01.2024 veniva nominato C.T.U. nella Procedura Esecutiva R.G.E. 124/2023 (Provvedimento di Nomina reso il successivo 3 Gennaio 2024), prestando il proprio giuramento di rito (Verbale di Accettazione dell'Incarico e Giuramento dell'Esperto Estimatore in data 15.01.2024 – acquisito nel Fascicolo Telematico il successivo 17.01.2024) al fine di provvedere all'espletamento dei compiti ai sensi del vigente c.p.c.; In conformità all'incarico ricevuto, esaminate le formali indicazioni e disposizioni dell'ill.mo Giudice, analizzata preventivamente la documentazione agli Atti ed effettuate le opportune indagini, nonché tutte le ulteriori attività richieste, il sottoscritto espone quanto di seguito:

1) Verifica completezza dei documenti

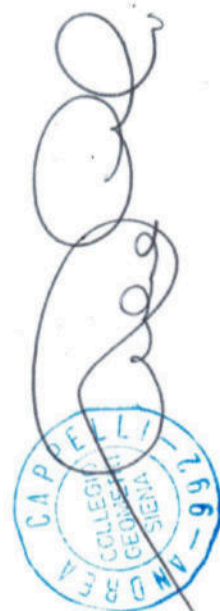
Successivamente alla data di affidamento dell'incarico si è proceduto alla estrazione in copia della documentazione allegata alla Procedura Esecutiva per le opportune verifiche di tipo formale; Il sottoscritto dichiara che la documentazione agli atti, comprendente una dettagliata Certificazione Notarile, evidenzia in modo chiaro i beni oggetto di Pignoramento, nonché il riepilogo delle Iscrizioni, Trascrizioni e Variazioni nei venti anni anteriori rispetto al medesimo; E' pertanto attestata la completezza della documentazione, così come la rispondenza dei dati catastali indicati nell'Atto di Pignoramento:

Diritti di Piena Proprietà sulle Unità Immobiliari in Comune di Sinalunga (SI):

Fg. 52 P.IIa 400	Sub. 8 graffata a P.IIa 488 Sub. 6	(Abitazione e Resede)
Fg. 52 P.IIa 400	Sub. 7	(Autorimessa)

con i proporzionali diritti alle utilità coperte e scoperte del complesso immobiliare di cui le medesime fanno parte, con particolare riferimento alla Corte Comune identificata dal Sub.1 della P.IIa 488 nel medesimo Foglio (B.C.N.C.);

Per opportuna completezza documentale, il sottoscritto allega copia dell'Elaborato Planimetrico Catastale, depositato agli Atti in data 18.10.1984.



2) Documentazione Integrativa

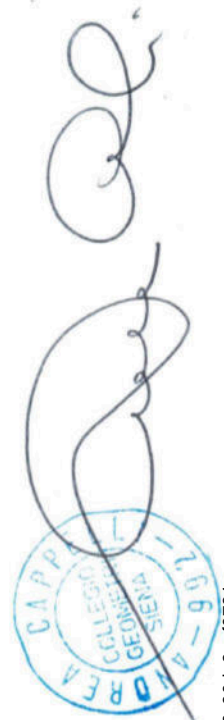
Così come disposto, in allegato alla presente sono depositati:

- Copia delle Planimetrie Catastali in Atti;
- Copia della Planimetria allegata all'ultimo Progetto depositato e/o approvato agli Atti Comunali (Concessione Edilizia N.1 del 04.10.1984 per Variante in Corso d'Opera alla originaria Concessione Edilizia N.7 del 04.02.1983);
- Copia Integrale Atto di Provenienza, costituito da Decreto di Trasferimento Repertorio 121, emesso in data 17.02.2004 dal Tribunale di Montepulciano - SI (depositato agli Atti della Cancelleria il successivo 20.02.2004) e Trascritto alla Conservatoria RR.II. di Montepulciano (SI) in data 11.03.2004 al R.P. 1037;

3) Elenco Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli ai fini della presente E.I.

Con riferimento alla data del Pignoramento e tenuto conto di quanto già indicato nella Relazione Notarile agli Atti, i beni oggetto di Procedura Esecutiva risultano gravati dalle seguenti Formalità Pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria R.P. 463 del 14.04.2006, iscritta per complessivi Euro 360.000,00 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario per Importo Capitale di Euro 180.000,00 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], gravante sull'intera consistenza immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare, avente la stessa Rappresentazione Catastale odierna (è presente anche un ulteriore Soggetto Debitore [REDACTED] – non datore di ipoteca);
- Trascrizione R.P. 3064 del 15.09.2023, derivante da Atto Giudiziario di Pignoramento Immobiliare, Rep.1927 del 28.08.2023 del Tribunale di Siena, a favore del Creditore Procedente [REDACTED], per il Diritto di Piena Proprietà sulle Unità Immobiliari descritte al C.F. del Comune di Sinalunga (SI) nel Foglio 52 dalla P.IIa 400 Sub.8 graffata a P.IIa 488 Sub.6 (Abitazione e Resede) e P.IIa 400 Sub.7 (Autorimessa) – contro [REDACTED];



Handwritten signature and blue circular notary stamp of the College of Geometricians of Siena.

Il sottoscritto attesta la corretta continuità catastale, la corrispondenza del Pignoramento alla reale consistenza dei Beni, precisando che sui medesimi non sono rilevati ulteriori Vincoli, Pesi e/o Limitazioni.

4) Esistenza Vincoli e Oneri Condominiali



Il Fabbricato di cui fa parte la consistenza immobiliare in oggetto non forma un Condominio, trattandosi di Proprietà Individuali a Schiera con caratteristiche di "Terra-Tetto", sostanzialmente dotate di pertinenze autonome.

In merito al rilevato Sub.1 della P.IIa 488 nel Foglio 52 (B.C.N.C. – Corte Comune a tutte le Unità Immobiliari delle P.IIe 400 e 485) e/o in generale alle altre eventuali Utilità Collettive, non sono rilevate condizioni influenti ai fini della presente, ivi comprese approvazioni di spese per la Gestione e/o insoluti.

5) Esistenza di Diritti Demaniali (di superficie o servitù pubbliche)

Non sono rilevati formali elementi in merito.

6) Ulteriori Formalità, Vincoli e Oneri non opponibili

Non sono rilevati formali elementi in merito.

7) Descrizione dell'Immobile Pignorato

Abitazione di tipo Civile con giardino esterno esclusivo e Autorimessa, facenti parte di ben più ampio Fabbricato a schiera, costituito da un totale di 5 Unità Abitative, oltre pertinenze; La consistenza Immobiliare in oggetto (seconda abitazione sul lato Est) è ubicata nel Comune di Sinalunga (SI) in Via de Nicola al Civico 37:

ABITAZIONE CON GIARDINO

(C.F. Foglio 52 P.IIa 400 Sub.8 graffata a P.IIa 488 Sub.6)

Trattasi di Unità Immobiliare Residenziale, composta al Piano Terra da Ingresso / Vano Scala, Ripostiglio e Centrale Termica, al Piano Primo da ampia zona giorno (Soggiorno con Cucina), Antibagno e Servizio Igienico, oltre Vano Scala, Balcone sul fronte (affaccio su Corte Comune) e Balcone sul retro (affaccio su Corte Privata), al Piano Secondo da tre Camere, un Servizio Igienico e Vano Scala / Disimpegno, oltre Balconcino sul fronte e Balcone sul retro; il tutto per una superficie utile interna (esclusi ingombri scala) di circa Mq.18 al P.T. + Mq.52 al P.1 + Mq.55 al P.2 e una superficie lorda commerciale pari a circa Mq.30,00 al P.T. + Mq.63,50 al P.1 + Mq.63,50 al P.2 oltre Balconi per ulteriori Mq.11,50 e Balconcino (sostanzialmente ininfluenza ai fini della consistenza); Altezze Interne: Mt.2,70 su tutti i Vani; La Corte Privata, posta sul retro e accessibile dall'Autorimessa, sviluppa una superficie arrotondata a circa Mq.30. Complessivamente è rilevato un discreto livello di finitura e dotazioni interne, da ritenersi sostanzialmente risalenti all'edificazione del Fabbricato (anni '80): Pavimenti in Piastrelle di Monocottura o Gres Porcellanato su tutti gli ambienti, con eccezione delle Camere da Letto in cui si rileva Parquet di Legno, pareti intonacate e tinteggiate al civile con varie tonalità, solai tradizionali in latero-cemento, infissi in legno, rivestimenti W.C. / Angolo Cottura in Monocottura / Gres Porcellanato, impianti autonomi totalmente sotto-traccia, scala interna rivestita in travertino e corrimano di legno.



La piccola Corte Privata, adibita a giardino, risulta sostanzialmente sistemata a ghiaia, con sola eccezione di alcune aiuole perimetrali verdi e di marciapiede in porfido adiacente il Fabbricato; lo stato di conservazione è da ritenersi "normale", non sono rilevate particolari necessità di manutenzione, con sola eccezione per il balcone sul fronte al piano primo, che necessita di parziale ripristino dell'intonaco e coloritura (intersezione parapetto / soletta a sbalzo), intervento tutto sommato rientrante nell'ordinarietà (tenuto anche conto dell'epoca costruttiva).

AUTORIMESSA

(C.F. Foglio 52 P.IIa 400 Sub. 7)

Trattasi di unico ampio vano in grado di ospitare una Autovettura, sul quale si rileva l'installazione di parete leggera interna appoggiata al pavimento, con lo scopo di separare un'area adibita ad uso accessorio e usata anche come "Tenditoio"; il tutto per una superficie utile interna di circa Mq.31,50 e una superficie lorda commerciale di circa Mq. 33,50; Il livello di finitura e dotazioni risulta confacente alla destinazione d'uso: Pavimentazione in Gres Porcellanato, impianti sotto-traccia, pareti intonacate e tinteggiate, infissi metallici (compresa porta basculante di ingresso); Ambiente non del tutto ispezionabile a causa della quantità di materiale giacente (scaffali, pensili e oggetti personali del Debitore Esecutato).

UTILITA' COMUNI

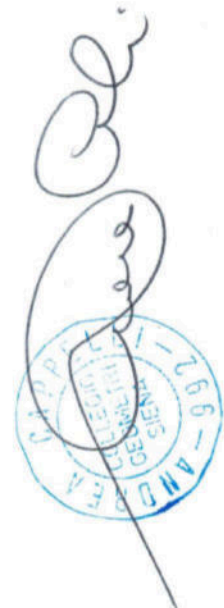
La Corte Esterna (P.IIa 488 Sub.1 – B.C.N.C.), comune a tutte le Unità Immobiliari delle P.IIe 400 e 485, consiste in un ampio piazzale completamente asfaltato, adibito a viabilità e spazi di sosta; sul medesimo insiste il passaggio delle tubazioni interrato, a servizio delle varie unità immobiliari del Complesso, fino ai Contatori Utenze, posti all'interno di nicchie sul Lato Ovest (escluso il Contatore Gas Metano all'interno della Corte Privata), in prossimità dell'innesto su Via de Nicola;

8) Corrispondenza del Bene rispetto ai contenuti del Pignoramento

L'immobile corrisponde esattamente alla consistenza indicata nella Trascrizione del Pignoramento:

C.F. Comune di Sinalunga (SI)	Fg.52 P.IIa 400 Sub.8 graffata a P.IIa 488 Sub.6
	Cat. A/2 Cl.3 Cons. 6,0 Vani Rendita € 666,23
	Fg.52 P.IIa 400 Sub. 7
	Cat. C/6 Cl.3 Cons. 33 Mq. Rendita € 114,19

con i proporzionali diritti di comproprietà e uso sulle parti coperte e scoperte del Complesso Edilizio, con particolare riferimento al Subalterno 1 della P.IIa 488 nel Foglio 52 – Bene Comune non Censibile a tutte le Unità Immobiliari delle Particelle 400 e 485 nel medesimo Foglio (si veda Elaborato Planimetrico 18.10.1984).



9) Eventuali necessarie Variazioni Catastali

Le Planimetrie depositate agli Atti Catastali corrispondono alla reale consistenza dei beni e non sono rilevate condizioni tali da prescrivere modifica, con precisazione che la parete rilevata all'interno dell'Autorimessa non costituisce condizione per la modifica del Classamento in Atti (scaturente da consistenza metrica) e che indipendentemente da ciò, ai fini della presente si terrà conto del costo necessario al ripristino della condizione iniziale (demolizione parete), ritenuta soluzione più vantaggiosa.

10) Utilizzazione Prevista dallo Strumento Urbanistico

Nel premettere che lo Strumento Urbanistico Vigente del Comune di Sinalunga (Regolamento Urbanistico) identifica l'intero comparto come "Tessuto Consolidato prevalentemente Residenziale", l'Art.51 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione non prevede particolari limitazioni alle Destinazioni d'Uso Ammissibili; in sostanza lo Strumento consente l'introduzione, fermo restando il rispetto dei relativi parametri / standard edilizi e urbanistici, di tutte le Destinazioni d'Uso e/o Categorie Funzionali, con sola eccezione:

- Categoria Commerciale di Grande Distribuzione;
- Categoria Produttiva / Industriale e Commerciale all'Ingrosso;

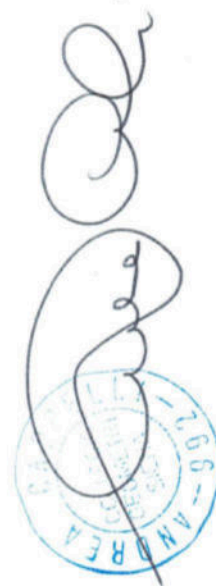
11) Conformità Urbanistica-Edilizia

Trattasi di porzione immobiliare, facente parte di ben più ampio edificio, realizzata a seguito di rilascio dei seguenti Titoli Abilitativi Edilizi:

- Concessione Edilizia 7-1983 del 04.02.1983 per Costruzione Fabbricati di Civile Abitazione;
- Variante in Corso d'Opera N.1 del 04.10.1984;

In data 8 Maggio 1985 è stata rilasciata formale Autorizzazione di Abitabilità del Fabbricato di cui fa parte la consistenza immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva (N.5 Unità Residenziali, oltre Accessori e Pertinenze).

In merito alla Verifica Edilizia-Urbanistica, il sottoscritto precisa che sull'Atto di Provenienza (Decreto di Trasferimento Rep.121-2004 – Tribunale di Montepulciano) sarebbe evidenziata la necessità di una non meglio precisata Sanatoria, riportando i soli estremi della Concessione Edilizia 7-1983; Ai fini della presente si ritiene del tutto superfluo approfondire tale aspetto, tenuto conto che il Progetto Approvato con la successiva Variante in Corso d'Opera N.1-1984 rappresenta in modo fedele il Fabbricato; Come già precedentemente indicato, saranno quantificati i costi per la demolizione della parete rilevata all'interno dell'Autorimessa, con precisazione che quanto accertato non costituisce reato penale, trattandosi di opera rientrante



nell'ambito della c.d. Attività Edilizia Libera, la cui mancata Comunicazione risulta assoggettabile a eventuale provvedimento sanzionatorio di tipo Amministrativo;

12) Stato di Occupazione del Bene

Come accertato in sede di primo accesso in data 03.05.2024 con il Custode Giudiziario, i Beni Immobili risultano occupati da Terzi in difetto di titoli opponibili alla Procedura Esecutiva, condizione formalmente confermata anche dall'Ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (Verifica Locazioni); la consistenza immobiliare sarà quindi da intendersi trasferita libera.

13) Certificazioni Anagrafiche

Il sottoscritto allega copia delle Certificazioni richieste sull'anagrafica del Debitore Esecutato, rilasciate dai Comuni di [REDACTED]

14) Accertamento Occupazione Ex Coniuge o Coniuge Separato

Non sono rilevati formali elementi in merito.

15) Precisazioni Impiantistiche / A.P.E.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- Impianto Elettrico Autonomo, realizzato sotto traccia e funzionante;
- Impianto Termico (Generatore a Gas Metano), realizzato sotto traccia e funzionante;
- Impianto Idrico Autonomo, realizzato sotto traccia e funzionante;

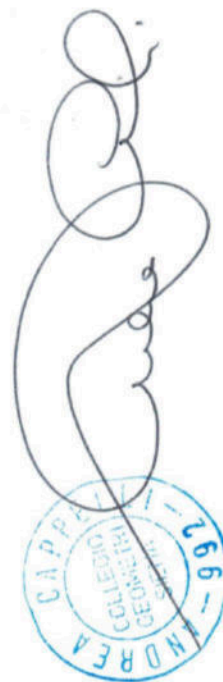
oltre a sistema di raffrescamento aggiuntivo e indipendente, costituito da condizionatori dotati di unità esterne; in relazione all'Art.6 – D.Lgs 19 Agosto 2005 n.192 (come modificato dall'Art.13 – D.Lgs 3 Marzo 2011 n.28) e succ., verificata l'inesistenza agli Atti della Certificazione Energetica, necessaria e prescritta per l'Abitazione, sia ai fini della valutazione immobiliare, sia in previsione del successivo trasferimento, in data 25.06.2024 è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica – Codice Id 0000770591, a firma di Professionista Specializzato e formalmente depositato lo stesso giorno al SIERT, dal quale emerge che all'Unità Abitativa, descritta Catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga (SI) nel Foglio 52 dalla P.Ila 400 Sub.8 è stata attribuita Classe Energetica "G" – Kwh/Mq. Anno 215,45.

16) Eventuale formazione di più Lotti.

Non si rileva necessità o convenienza alla formazione di più Lotti.

17) Stima del Valore di Mercato

Per procedere alla determinazione del valore di mercato del bene è stata ritenuta congrua la scelta del criterio di stima sintetico-comparativo, mediante l'attribuzione di



valori unitari al Mq. di superficie commerciale, nel rispetto delle normali logiche di mercato per compravendite di immobili similari.

Analisi del Mercato

Ai fini di una corretta valutazione, che tenesse conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, il sottoscritto ha ritenuto utile in primo luogo una attenta verifica preliminare dei valori di riferimento sui principali ed immediati canali informativi (siti web e riviste specializzate nel settore), messi a confronto con le informazioni di carattere generale ricevute da Agenzie Immobiliari locali ed infine, dopo un prudente studio dei risultati e una verifica comparativa con i parametri medi O.M.I. (Rif. Sinalunga – Zona Sub-Urbana Residenziale Recente – Cod. Zona E4 – Microzona Cat. 1 – Destinazione Residenziale – Abitazioni Civili Min. € 770 Max € 1.100 x Mq. – Autorimesse Min. € 350 Max € 500 x Mq.), il sottoscritto ha confrontato i risultati con quelli determinati in via discrezionale, ritenendo congrua l'applicazione dei seguenti valori unitari riferiti alla complessiva condizione del bene, tenuto conto sia dell'ubicazione abbastanza favorevole, sia del contesto e delle caratteristiche complessive del quartiere:

- Funzione Abitativa € 900,00 x Mq. di Superficie Lorda Commerciale
- Autorimessa € 400,00 x Mq. di Superficie Lorda Commerciale

Si è operato in sostanza tenendo presente i valori massimi riscontrati per le Civili Abitazioni e Autorimesse, ridotti di circa il 20% in funzione del grado di vetustà (Palazzina realizzata da circa 40 anni) e caratteristiche architettoniche complessive (Fabbricato privo di particolari elementi architettonici e qualità di finitura estetica comparabile a Edilizia di tipo Popolare).

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Calcolo delle c.d. Superfici Raggiugliate (Superficie Lorda Commerciale)

Abitazione	P.T	S.L.C. Mq.	30,00 circa
	P.1	S.L.C. Mq.	63,50 circa
	P.2	S.L.C. Mq.	63,50 circa
Balconi	Totale Mq. 11,50 x 30% =	S.L.C. Mq.	3,50 circa
Corte Privata	P.T Mq.30 circa x 15% = Sup. Ragg.	S.L.C. Mq.	4,50 circa
	Tot.	S.L.C. Mq.	165,00 circa
Autorimessa	P.T	S.L.C. Mq.	33,50 circa

CALCOLO

Funzione Abitativa Mq. 165,00 x Euro 900,00 Euro 148.500,00 +



Autorimessa Mq. 33,50 x Euro 400,00 Euro 13.400,00 =
Tot. Euro 161.900,00

- La percentuale di riduzione per l'assenza di garanzia da vizi (di norma pari al quindici per cento), viene confermata nella misura del 15%, intendendo tale percentuale ampiamente comprensiva anche dei costi necessari alla demolizione della parete interna all'Autorimessa;

Importo Valore Iniziale	Euro 161.900,00
Riduzione 15% (su valore iniziale)	Euro <u>24.285,00</u>
Restano	Euro 137.615,00
Arrotondato	Euro 137.500,00

Il valore complessivo del bene oggetto di pignoramento, nel preciso stato in cui esso attualmente si trova, viene quindi determinato in € 137.500,00 (diconsi Euro centotrentasettemilacinquecento//00), precisando che detto valore è finale, indipendentemente da eventuali oscillazioni e/o arrotondamenti di consistenza.

18) Eventuale Pignoramento Pro-Quota

Non sono rilevati formali elementi in merito.

19) Eventuale Pignoramento Parziale di Diritti

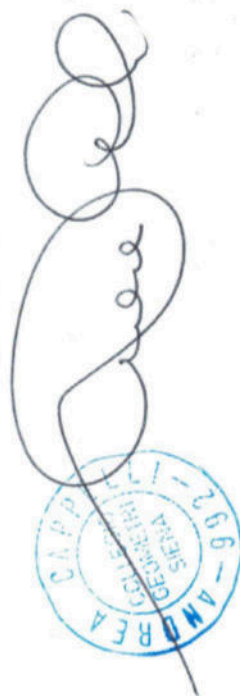
Trattasi di Pignoramento dell'intera quota di Piena Proprietà.

20) Immobili Abusivi Non Sanabili / Valore del solo Terreno

Non si rilevano elementi significativi in merito.

DESCRIZIONE SINTETICA FINALE – LOTTO UNICO

Diritti di Piena Proprietà su Abitazione di tipo Civile, con piccola Corte Esclusiva e Autorimessa, ubicata nel Comune di Sinalunga (SI) in Via de Nicola Civ.37, edificata su tre livelli e facente parte di ben più ampio Fabbricato Residenziale a Schiera, composto da un totale di 5 Abitazioni oltre Pertinenze; composta al Piano Terra da Ingresso / Vano Scala, Ripostiglio, Centrale Termica e Autorimessa, al Piano Primo da ampia zona giorno (Soggiorno con Cucina), Antibagno, Servizio Igienico, Vano Scala e due Balconi, al Piano Secondo da tre Camere, un Servizio Igienico, Vano Scala / Disimpegno, Balcone e ulteriore Balconcino di solo affaccio, per una superficie Lorda Commerciale complessiva di circa Mq.190,50 oltre Mq.11,50 di Balconi; il tutto rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga (SI) nel Foglio 52 dalla P.Ila 400 Sub.8 graffata con P.Ila 488 Sub.6 – Categoria A/2 di Classe 3 Consistenza Vani 6,0 Rendita Catastale € 666,23 (Abitazione con Corte Privata) e nel Foglio 52 dalla P.Ila 400 Sub.7 – Categoria C/6 di Classe 3 Consistenza Mq.33 Rendita Catastale € 114,19 (Autorimessa), con i proporzionali diritti di comproprietà e uso sulle



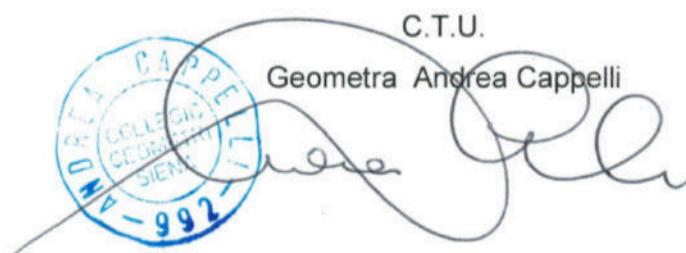
parti comuni del Complesso Edilizio ed in particolare sul Subalterno 1 della P.IIa 488 nel Foglio 52 – Bene Comune non Censibile (Piazzale Asfaltato); Impianti Autonomi e Classe Energetica "G" per l'Abitazione.

CONCLUSIONE

Con quanto sopra relazionato il sottoscritto ritiene concluso il proprio incarico e restando a disposizione per ogni ulteriore ed eventuale chiarimento che dovesse rendersi necessario (anche personalmente in sede di udienza), procede al completamento di tutti gli ulteriori adempimenti, così come disposti dall'ill.mo Giudice nell'Esecuzione.

Chianciano Terme li 3 Ottobre 2024

C.T.U.
Geometra Andrea Cappelli



Allegati:

- 01) Copia Titolo di Provenienza (Decreto di Trasferimento Rep. 121-2004 – Tribunale di Montepulciano);
- 02) Visura Catastale Nominativa (Debitore Esecutato);
- 03) Elaborato Planimetrico + Elenco Sub. P.IIa 400 agli Atti Catastali;
- 04) Planimetrie Catastali Abitazione con Corte Esclusiva e Autorimessa;
- 05) Copia Planimetria allegata all'ultimo Progetto Approvato agli Atti Comunali (Concessione Edilizia N.1-1984 per Variante in C. O. alla C.E. N.7-1983);
- 06) Copia Autorizzazione di Abitabilità 08.05.1985;
- 07) Planimetria con incongruenze riscontrate (parete interna Autorimessa);
- 08) Esito Negativo Interrogazione Agenzia delle Entrate (Rif. Eventuali Contratti Opponibili alla Procedura);
- 09) Certificazioni Anagrafiche del Debitore Esecutato;
- 10) Estratti Cartografici;
- 11) Documentazione Fotografica
- 12) Attestato di Prestazione Energetica – A.P.E. Abitazione;

Altri Allegati:

- 13) Consulenza Tecnica d'Ufficio – Formato Privacy;
- 14) Ricevute Invio Preventivo alle Parti;

