

All'Ill.mo Signor
Giudice Esecutore del
Tribunale di Siena

PERIZIA TECNICA DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°7/2024
PROMOSSA DA

Contro

Il sottoscritto **Arch. Claudio Cencetti**, nato a Chianciano Terme il 29.12.1965 ed ivi residente in Strada delle Stiglianesi n.24, iscritto all'Ordine degli Architetti di Siena al n. 307, con studio in Chianciano Terme, Via XXVIII settembre n.13, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice Esecutore **dott. Flavio Mennella** nel decreto del 15.06.2024, per la stima dei beni immobili di cui all'esecuzione in epigrafe, eseguiti i necessari sopralluoghi e svolte le dovute indagini, ricerche ed accertamenti, per rispondere ai sotto riportati quesiti posti dal Giudice, relaziona quanto segue:

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;

- Ricevuto l'incarico, lo scrivente ha prontamente provveduto ad acquisire la necessaria documentazione depositata agli atti presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siena, verificando in primo luogo la completezza della documentazione.

- Dall'esame dei documenti depositati agli atti risulta presente l'Atto di Pignoramento dei compendi immobiliari eseguiti, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siena in data 29.12.2023 a favore di _____ contro il

_____ e relativa Nota di Trascrizione da cui l'atto risulta regolarmente trascritto presso l'Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena al Reg. Gen. n. 754, Reg. Part. n. 475 Presentazione n. 8 del 23.01.2024.

Risulta inoltre depositato agli atti anche il Certificato Notarile sostitutivo dei Certificati Ipocatastali ultraventennali degli immobili in proprietà a _____, dai quali risultano con completezza le successioni dei passaggi.

In tutti gli Atti di Pignoramento, emerge una univoca individuazione dei beni che compongono il compendio oggetto di esecuzione immobiliare, ubicati tutti nel Comune di Rapolano Terme (SI) e censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune come:

1- Civile Abitazione censita al **Foglio 91, P.III 36 sub 5 e 9 graffiati**, Cat. A/2, Classe 3, Cons. 5,5 vani, ubicata in Rapolano Terme, Frazione Serre di Rapolano Via della Stazione snc Piano T-1;

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;

- Per l'espletamento dell'incarico, si è provveduto ad acquisire oltre alle visure storiche catastali dei beni pignorati, anche le mappe censuarie (estratti di mappa), l'elaborato planimetrico e la planimetria dell'unità immobiliare.

Si è inoltre provveduto ad acquisire gli ultimi elaborati di progetto approvati relativi all'immobile pignorato e sue pertinenze.

Tutta la documentazione acquisita, sia quella catastale che quella relativa ai titoli abilitativi viene allegata negli appositi fascicoli a corredo della presente relazione.

Non si rilevano carenze nella documentazione depositata agli atti.

Si riscontra come sopra anticipato, la presenza agli atti del Certificato Notarile, redatto dal Notaio Dott. Candore Carmelo in Arcisate (VA), in data 05 Febbraio 2024, riportante gli estremi identificativi circa le proprietà, la descrizione e gli identificativi catastali del bene pignorato, nonché tutti gli estremi delle successioni degli atti di provenienza fino ad oltre il ventennio precedente l'atto di pignoramento.

- Gli atti di provenienza dei beni al debitore esecutato sono contenuti in separato fascicolo allegato alla presente relazione.

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;

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 27/01/2007 ai numeri 1062/207 per Euro 130.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 65.000,00 a favore di

e contro

b) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Siena in data 23/01/2024 ai numeri 754/475 a favore di

e contro

sopra generalizzato.

- - Sui beni pignorati, così come sull'area in cui essi insistono, non sono presenti vincoli artistici, storici architettonici, alberghieri, né tanto meno derivanti da

convenzioni di carattere urbanistico edilizio e di indivisibilità e/o inalienabilità, così come non risultano presenti vincoli da convenzioni matrimoniali.

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

- L'unità immobiliare oggetto della presente perizia costituisce porzione di un piccolo fabbricato composto da un totale di 2 abitazioni con i relativi accessori e resedi esclusivi.

Ci viene riferito dal proprietario esecutato che non sia stato costituito condominio né risulta presente uno specifico regolamento condominiale.

In assenza dello stesso i beni pignorati non risultano soggetti a vincoli condominiali oltre a quelli dettati dal codice civile, in merito all'uso ed alla manutenzione delle parti di uso comune.

- Non risultano pendenti procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

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;

- Sui beni pignorati non risultano gravare diritti demaniali, censi, livelli, usi civici o altri pesi.

- Gli stessi beni risultano tutti di proprietà esclusiva del soggetto esecutato che ne possiede l'intera la proprietà.

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;

- Non risultano iscritti oneri e/o vincoli da cancellare non opponibili all'acquirente, oltre alle formalità sopra elencate.

Per la procedura di cancellazione delle ipoteche volontarie si può stimare un costo di 744,00€ (94€ + 130.000,00€ x 0,50%), mentre per la cancellazione del pignoramento il costo risulta pari a 294,00€, per un costo totale approssimabile a circa **1.050,00 €**.

- Non risultano oltremodo presenti vincoli opponibili alla procedura e che resteranno a carico dell'acquirente.

- dalle verifiche condotte non risultano gravare sui beni pignorati vincoli di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura o altri pesi o limitazioni d'uso, salvo naturalmente il rispetto di quanto prescritto da strumenti di pianificazione urbanistica comunale e territoriale e normative urbanistico edilizie di settore.

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.;

Come evidenziato ai precedenti punti, il compendio pignorato è composto da 1 unità immobiliari ubicata al piano primo di un piccolo fabbricato residenziale composto da 2 piani fuori terra compreso piano terreno, posto in Via della Stazione n.3, Frazione

Serre di Rapolano, nel Comune di Rapolano Terme, e sulla base del sopralluogo e dei rilievi effettuati in occasione del 1° accesso, avvenuto in data il 17/07/2024 congiuntamente al custode giudiziario, di seguito se ne descrivono caratteristiche tipologiche, formali, dimensionali e stato di conservazione:

– Abitazione posta al piano terreno e piano primo del fabbricato di civile abitazione sito in Via della Stazione, nelle immediate vicinanze del centro abitato della frazione Serre di Rapolano nel Comune di Rapolano Terme, a distanza di circa 5 chilometri dalla casa comunale di Rapolano Terme (SI), censita al Catasto Fabbricati del Comune di Rapolano Terme al Foglio 91 Particella 36 Sub. 5 Cat. A/2 (abitazione di tipo civile), graffata Sub. 9 (resede esclusivo), con consistenza 5,5 vani, Rendita euro 582,31, superfici catastali 153mq totale, 129mq escluso aree scoperte.

L'abitazione è posta all'interno della propria porzione di resede di circa 318 mq con accesso all'altezza del civico n.3/A di Via della Stazione. Al piano terra, sul retro del fabbricato è ubicato un fondo ad uso magazzino della superficie netta di 13,75mq con accesso diretto dal resede esclusivo; al piano primo si sviluppa l'abitazione vera e propria, a cui si accede attraverso una scala esterna esclusiva che conduce all'ingresso interno; quest'ultimo risulta avere superficie di 12,34 mq, vi è poi un soggiorno di 20,75 mq, una cucina/tinello di 18,80 mq con annessa una dispensa di 2,69 mq, due camere doppie con superfici rispettivamente di 18,00mq e 17,60mq, un bagno di 6,64mq ed un ripostiglio di 4,20mq.

Tutti i locali sopradescritti risultano avere altezza pari a circa 3,05ml.

Sono presenti infine due balconi di cui uno laterale coperto e con profondità variabile in parte di 1,05m ed in parte di 1,65m della superficie di 12,93mq e uno sul fronte strada di 1,05m di profondità e di 4,52mq di superficie.

Questa abitazione, nel complesso, si sviluppa su una superficie interna netta di circa 100,00mq e superficie commerciale, come più avanti determinata, compreso accessori e pertinenze come balconi, scale esterne, magazzino del piano terra ed area di resede esclusiva, ciascuno per le opportune quote parti, risulta pari a 153,15mq.

Gli infissi esterni di finestre e porte finestre con vetro singolo, sono quelli originali dell'epoca di costruzione, in legno e dotati di sistema di oscuramento a tapparella avvolgibile in plastica. Anche le porte interne, sono quelle originarie, in legno

tamburato ed impiallacciato.

Tutti i pavimenti interni sono originalmente in graniglia, mentre pavimento e rivestimenti del wc sono realizzati in piastrelle in monocottura. Originali sono rimasti pure i pavimenti in piastrelle di cotto con cimase in travertino ed i parapetti in ferro verniciato dei balconi.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico che seppur datato e privo di dichiarazioni di conformità, risulta protetto e sezionato al quadro elettrico e funzionante;

Non risulta invece funzionante l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda che dovrebbe essere comandato da una caldaia a gpl ubicata all'esterno di uno dei due balconi, ma che risulta ormai datata e non più funzionante.

Anche il deposito gpl, posto nell'area di resede dell'abitazione, risulta ormai dismesso e senza Certificazioni in corso di validità.

L'impianto di distribuzione risulta comunque esistente, anche se non in buono stato, con alcuni caloriferi in acciaio e alcuni in ghisa.

Nel complesso l'abitazione non si presenta in un buono stato di conservazione; sono presenti infatti evidenti segni di infiltrazioni e/o di muffe sui soffitti di alcuni locali, ed alcuni dei materiali di finitura (porte, finestre, parti di impianti, ecc.) risultano estremamente datati e necessitano di interventi manutenzione o sostituzione.

Occorrerà inoltre sistemare l'impianto di riscaldamento, in particolare andando a sostituire l'attuale caldaia non funzionante e ripristinando il deposito di gas GPL con tutte le relative autorizzazioni o in alternativa dotare l'abitazione di qualche altra tecnologia per consentirne il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

- Per quanto riguarda le parti comuni del fabbricato si annota che le facciate presentano un intonaco tinteggiato, con alla base uno zoccolo di rivestimento in travertino per un'altezza quasi totale del piano terra.

In generale lo stabile esternamente rivela mediocri condizioni di conservazione, presentando tutti i segni di vetustà delle tinteggiature e in parte anche degli intonaci, tali da dover richiedere nel breve-medio periodo interventi di manutenzione alle facciate, ai balconi ed agli sporti di gronda. A giudicare dalle macchie di umidità presenti sui soffitti di alcuni locali, dovuti a recenti infiltrazioni dal tetto, (a detta del proprietario attualmente risolti), anche la copertura necessita di un intervento di manutenzione straordinaria.

-I beni pignorati risultano confinare con Strada Comunale di Via della Stazione, nonché con l'adiacente proprietà del sig. _____, oltre con quelle dei sig.ri _____

_____, quelle di _____

_____, di _____

_____, di _____

_____, salvo se altri.

-Il debitore esecutato non risulta titolare di beni comuni non pignorati a servizio di quelli pignorati.

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;

La descrizione dei beni fatta sull'Atto di Pignoramento, se pur in modo telegrafico, risulta conforme alla descrizione attuale dei beni pignorati consentendone quindi una univoca individuazione.

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;

- Le planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia del Territorio di Siena con denuncia di variazione del 18/05/1998 (n. B00895.1/1998), relative all'abitazione ed al locale di sgombero, rappresentano correttamente lo stato di fatto in cui le unità immobiliari sono state rilevate alla data del 1°accesso utile effettuato in data 17.07.2024.

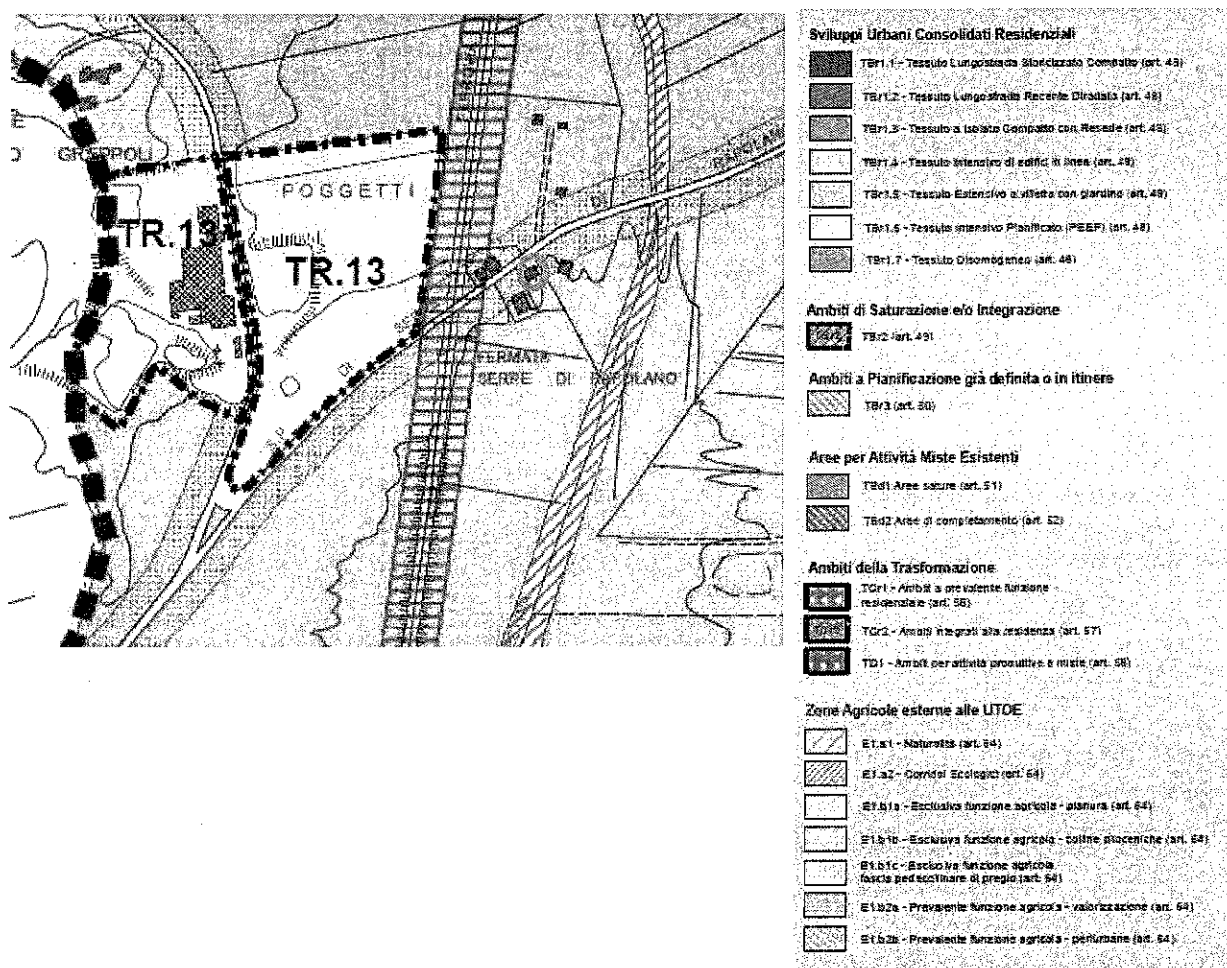
Non ricorre quindi la necessità di procedere alla presentazione di variazioni e/o aggiornamenti catastali.

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

- Secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale e dai titoli edilizi rilasciati, la destinazione d'uso dell'edificio e delle singole unità immobiliari che lo compongono risulta essere residenziale per civile abitazione.

In caso di interventi di trasformazione, lo strumento urbanistico comunale consente il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziale.

Gli interventi previsti sono normati dall'articolo 48 TBr1.5 e 64 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico:



Estratto art. 48 NTA del Regolamento Urbanistico Comunale

Tir. 1.5 - TESSUTO ESTENSIVO A VILLETTE CON GIARDINO		RESEDE D'ATTUALIZZAZIONE Aggiornamento 07/02/2013	
DESCRIZIONE TECNOLOGICA	impianto in genere successivo al 1980; genesì: espansione estensiva a villette isolate con resede (lotizzazione); gli edifici non formano un fronte principale continuo lungo strada; si forma tendenzialmente un vero e proprio isolato, con un dialogo con almeno un paio di strade, ma senza mai assurgere alla consistenza di un quartiere; edificio distanziato dalla sede stradale da un resede, quasi sempre giardino o pertinenza; p.t. destinati generalmente a autorimesse se non residenza; indici di Utilizzazione Fondiaria e Rapporto di Copertura bassi, resede tutto intorno all'edificio; tendenzialmente 2 piani fuori terra; non sono presenti elementi decorativi o storico-architettonici di pregio; unica nota decorativa: a volte in piano terra è rivestito in travertino con un modesto opus incertum; I fronti non sono piatti, ma presentano balconi ed oggetti; edificio generalmente mono, o al massimo bifamiliare, 1 o massimo 2 appartamenti; ingresso unico, scala esterna in caso di due unità immobiliari.	volumetrici o modifiche alla morfologia della copertura; in caso di aumento del carico urbanistico dovuto a: - cambiata alla destinazione d'uso; - aumento delle unità immobiliari; dovranno essere garantiti i parcheggi privati nella misura prevista dal RU; salvo eventuali divieti derivanti da vincoli o prescrizioni specifiche, è ammessa una estensione del 20% dei piani interrati destinati ad autorimesse oltre il perimetro dell'edificio al fine di ottenere ulteriori posti auto; gli spazi esterni (giardini, chiostri ed in genere tutti gli spazi liberi) dovranno mantenere la sistemazione a verde; il giardino configurato o area privata salva la necessità di integrare aree a parcheggio le quali non potranno comunque eccedere il 40% della superficie inedificata; in caso di interventi sulle recinzioni, lungo la viabilità pubblica (muretti e ringhiera) dovrà essere garantita l'uniformità delle soluzioni architettonico-formali e dimensionali rispetto a quelli esistenti, utilizzando gli stessi materiali ed attestandosi agli allineamenti esistenti.	
PRESCRIZIONI TECNOLOGICHE SPECIFICHE	nel caso di sostituzione edilizia, le soluzioni architettoniche e planivolumetriche dovranno avere come riferimento le caratteristiche formali del tessuto di appartenenza in modo tale da non alterare la continuità urbana esistente; interventi di modifica agli elementi esterni (scale, terrazze, coperture, finestrazioni etc.) o di ristrutturazione edilizia anche con demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione sono consentiti a condizione che la nuova soluzione architettonica sia coerente e organica al contesto tipologica e architettonico del tessuto di appartenenza; è consentita il riuso di sottotetti ai fini residenziali fermo restando la presenza dei requisiti igienico-sanitari minimi per effettuare il cambio alla destinazione d'uso; tali trasformazioni non devono comportare incrementi	MD: Manutenzione ordinaria; MS: Manutenzione straordinaria; RR: Restauro e risanamento conservativo; RE: Ristrutturazione edilizia; RE.ds: Demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione; RE.at: Ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali; Sba: Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche; NE: nuova edificazione; SE: Interventi di sostituzione edilizia; MU: Mutamento di destinazione d'uso; Mp: Pergolati e gazebo, piccoli edifici in legno per il deposito degli attrezzi di gestione del verde, piscine e volumi tecnici per impianti tecnologici e servizi; PI: Parcheggi interrati privati.	INTERVENTI AMMESSI:
		MODALITÀ D'INTERVENTO:	intervento edilizio diretto (art. 9, c. 5)
		USI AMMESSI E CARICHI URBANISTICI:	U1/1 B, U1/2 B limitatamente agli uffici e studi professionali per una SUL max del 15% del totale: U3/2 B

Legenda delle destinazioni d'uso

Usi U		Cv-P2
U1/1	Abitazioni residenziali	B
U1/2	Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione art. 45, punto b), della LR 42/2000	B
U2/1	Esercizi commerciali al dettaglio	1. Esercizi commerciali di vicinato B
		2. Media strutture di vendita M
U2/2	Commercio all'ingrosso	B
U3/1	Pubblici esercizi	B
U3/2	Terziario diffuso	B

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 ;

Il sottoscritto ha provveduto a presentare in data 23.08.2024 formale richiesta di accesso agli atti amministrativi comunali. Ricevuto esito favorevole in merito alla ricerca, ha poi provveduto ad eseguire un successivo accesso agli uffici comunali per prendere visione delle pratiche edilizie rintracciate ed estrarne copia in formato digitale, pratiche che si allegano in apposito fascicolo.

Dall'esame degli atti amministrativi estratti in quell'occasione risulta che:

- il fabbricato residenziale, nella sua completezza, è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967 e più precisamente in riferimento al **Nulla Osta n.57/1965 Prot. 8588/65** rilasciato al Sig. _____ il **10/02/1965** per la costruzione di "civile abitazione in Serre di Rapolano - Via della Stazione, Rapolano Terme;

Dalla pratica edilizia risulta inoltre che i lavori di costruzione hanno avuto inizio in data 15.12.1966.

Successivamente a tale data, il fabbricato nel complesso, è stato oggetto della pratica di **Licenzia Edilizia n. 10 del 29.03.1967 Prot. 1937/67** consistente nella "Trasformazione in locali di abitazione del Piano terreno del fabbricato posto in Serre di Rapolano Via della Stazione", con la quale si apportavano al contempo variazioni alla sagoma in particolare della copertura. L'ultimazione dei lavori risulta in data 17.06.1967, dopo di che è stata rivolta istanza di abitabilità, presentata in data 13.07.1967; la stessa **Autorizzazione di Abitabilità** è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Rapolano Terme in data **25.07.1967** con n. **5282**.

In epoca più recente, è stata poi presentata, con **Prot 7518 del 07.08.1998**, una **Denuncia di Inizio Attività** per "Realizzazione di accesso carrabile su strada Provinciale" a nome di _____, con inizio lavori del 28.08.1998.

Per la "Realizzazione di recinzione" è stata poi presentata una nuova **Denuncia di Inizio Attività** con **Prot. 7439 del 13.07.1999**, sempre a nome di _____, con inizio lavori del 06.08.1999.

- Dal confronto con quanto rilevato in occasione delle misurazioni effettuate, risulta una perfetta rispondenza tra lo stato di fatto ed i titoli edilizi rilasciati, ad eccezione

delle seguenti difformità:

- una piccola modifica alla parete divisoria tra cucina e tinello, parte della quale è stata demolita (o più probabilmente costruita solo parzialmente) per realizzare un angolo cottura aperto sulla zona pranzo, e ricavare al contempo una piccola dispensa superficie di 2,69 mq. separata per mezzo di una porta a soffietto.

Tale lieve difformità, rientra tuttavia in quelle che sono definite “tolleranze esecutive” dall’art.34-bis commi 2 e 2-bis del TUE DPR 380/2001 come modificate dal c.d. Decreto SalvaCasa, e possono essere dichiarate dal tecnico ai sensi del successivo comma 3 dello stesso articolo.

- esternamente è stato inoltre realizzato un vano tecnico in nicchia sul prospetto sud-ovest, in ampliamento alla sagoma del piano terra dell’edificio, sfruttando l’arretramento della parte posteriore dell’edificio stesso rispetto al corpo fronte strada (la porzione in ampliamento è caratterizzata da una discontinuità nel rivestimento in pietra della facciata), generando così una superficie lorda pari a circa 2,60 mq, in ampliamento a quanto autorizzato.

Occorrerà quindi ripristinare la situazione autorizzata, andando a rimuovere la tamponatura sopradescritta o in alternativa verificare la possibilità di far rientrare anche questa variazione nell’ambito delle tolleranze costruttive. Il costo di tale ripristino sarà considerato al successivo punto 17), assieme a tutte le altre opere di ristrutturazione.

A fronte delle considerazioni sopra riportate si può ragionevolmente affermare che i beni oggetto di pignoramento, al netto della rimessa in pristino con l’eliminazione del vano tecnico in nicchia, possano essere considerati conformi ai titoli edilizi rilasciati.

- Agli atti di archivio non risultano presenti ai nominativi del debitore esecutato e/o del precedente proprietario e costruttore dell’edificio, pratiche edilizie relative al deposito gas GPL presente nell’area di resede del fabbricato stesso. Da segnalare tuttavia che si tratta di un serbatoio concesso in comodato d’uso dal fornitore di GPL dell’epoca (del quale l’attuale proprietario non ha saputo fornire il nominativo ed al quale potrebbe essere intestata l’autorizzazione all’installazione) e ormai dismesso da oltre 10 anni.

- Nulla risulta inoltre presente agli atti relativamente al pozzo di attingimento di acque per uso irriguo ne all’impianto di trattamento e depurazione delle acque reflue,

(realizzato sicuramente in epoca coeva al fabbricato) ed alla relativa Autorizzazione allo Scarico fuori fognatura, per il quale sarà onere dell'eventuale nuovo acquirente effettuare le opportune verifiche di rispondenza e richiedere all'amministrazione comunale le necessarie autorizzazioni.

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 alleggi 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 ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. 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;

- Sia alla data della notifica dell'Atto di Pignoramento sia alla data del Primo Accesso, l'abitazione era occupata dal sig. _____, il quale ha eletto qui la propria abitazione principale e vi dimora ufficialmente dal 24/10/2011, se non addirittura dalla data del 29/06/1998.

Si veda al proposito la Relazione di primo accesso del 22/07/2024 del Custode Giudiziario ed i Certificati rilasciati dall'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Rapolano Terme del 22.07.2024, allegati alla presente in apposito fascicolo.

- Per determinare il giusto prezzo del canone di locazione (ed eventualmente le indennità di occupazione) si adottano gli stessi criteri che verranno specificati nel proseguo della presente perizia, in risposta al successivo quesito n. 17. Nella quasi totale assenza di immobili offerti in locazione diversa da quella per affitti turistici, ci dovremo riferire come termine di confronto ai valori unitari di locazione rilevabili dalle quotazioni OMI, applicati alle Superfici Commerciali Vendibili (153,15mq) come determinati al richiamato quesito n.17.

In particolare per i beni di civile abitazione pignorati, posti nel fabbricato a destinazione residenziale, se in normali condizioni si ritiene possa essere equo

adottare come prezzo unitario di locazione il valore medio OMI per le abitazioni indipendenti in villino pari a **4,55 €/mq x mese**

Viste però le caratteristiche e le condizioni di manutenzione in cui l'immobile si trova (presenza di passate infiltrazioni, assenza di impianto funzionante di riscaldamento e acs, assenza di certificazione di conformità impianti), si ritiene di dover applicare a tale prezzo un fattore di riduzione di una quota pari al 50% del valore sopra rilevato.

Se ne ottiene così il Giusto Prezzo di Locazione dell'lotto unico in oggetto pari a:

$$153,15 \times 4,55\text{€/mq/mese} \times 0,50 = 348,41, \text{ arrotondabile a } \Rightarrow$$

Giusto Prezzo di Locazione	350,00€/mese
Corrispondente a	4.200,00€/anno

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;

I certificati di Residenza, Stato di Famiglia ed di Stato Civile sono riportati in allegato fascicolo

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);

Caso non ricorrente

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

L'abitazione è dotata di un impianto di riscaldamento costituito da una rete di distribuzione realizzata con tubazioni in ferro e da terminali a radiatori in parte in acciaio e parte in ghisa, alimentato da una caldaia murale a gpl, installata nella loggia/balcone posta sul prospetto nord/ovest del fabbricato.

Tale caldaia, alimentata a sua volta da un serbatoio di GPL che come detto ci è stato

dichiarato dismesso da circa 10 anni e privo di autorizzazioni e certificazioni in corso di validità, risulta ormai datata, priva di libretto di impianto e comunque non funzionante.

L'impianto idrico a servizio dalle utenze di bagno e cucina è alimentato dalla rete dell'acquedotto pubblico mentre la produzione di acqua calda sanitaria era garantita dalla stessa caldaia murale a GPL dedicata al riscaldamento.

Per riattivare in sicurezza la funzionalità dell'impianto di riscaldamento e di produzione acs, si renderà pertanto necessaria la sostituzione della caldaia e, salvo la possibilità di ripristino e messa a norma di quello esistente, l'installazione di un nuovo deposito di gas.

Alla data del primo accesso l'unica fonte di riscaldamento dell'abitazione risulta essere costituita da una stufa a pellet installata nella stanza di ingresso e da una stufa a legna con piastra scaldavivande in ghisa, installata nel tinello. Di entrambe le stufe, il proprietario non è stato in grado di fornire né i libretti di impianto né le dichiarazioni di conformità. Per quanto riguarda la procedura esecutiva in oggetto, tali stufe, se non ritirate dal debitore esecutato, sono pertanto da ritenersi come materiali ed arredi da rimuovere e smaltire.

L'impianto elettrico, perfettamente funzionante e verosimilmente rinnovato successivamente all'acquisto da parte dell'attuale proprietario (1998-99), è del tipo sfilabile eseguito sottotraccia e dotato di quadro elettrico di protezione generale e di sezionamento delle linee di alimentazione delle varie utenze.

Per nessuno degli impianti installati è stato però possibile reperire le relative certificazioni e/o dichiarazioni di conformità, né le stesse risultano presenti negli atti dell'UTC.

- Trattandosi di edificio per il quale, in caso di locazione o trasferimento della proprietà è fatto obbligo la dotazione della certificazione energetica ed essendone l'abitazione sprovvisto, si è provveduto alla redazione ed alla successiva trasmissione all'autorità tecnico amministrativa competente del certificato APE cui all'art. 6 del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e successive modificazioni. Considerando inoltre che l'attribuzione di una classe energetica piuttosto che l'altra, può influire sul valore del bene nonché sul grado di commerciabilità e sulla appetibilità del bene sul mercato, si è ritenuto oltremodo necessario provvedere alla redazione della suddetta

attestazione energetica.

E' escluso da tale obbligo il locale destinato a magazzino al piano terra.

Dalla redazione dell'Attestato APE, emesso dal sottoscritto Consulente Tecnico in data 24/02/2025 (valido fino al 24/02/2035 salvo l'obbligo di redigere nuova certificazione in caso di sostituzione caldaia e/o riattivazione del funzionamento dell'impianto) emerge la classificazione ed il relativo indice di Prestazione Energetica Globale (EPgl) da indicare nei successivi atti di pubblicità immobiliare e di trasferimento dei beni come di seguito riportato:

- Civile Abitazione - [F.91 P.Ila 91 Sub. 5~9] => **Classe Energetica G – EPgl,nren = 380,25 kWh/m²anno.**

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 carrajo) ai lotti (passaggio pedonale e/o carrajo 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.);

Viste le caratteristiche dei beni in pignoramento e la condizione di pertinenzialità del locale e degli impianti del magazzino rispetto all'abitazione, si ritiene che il compendio non possa che essere alienato in un unico lotto di vendita la cui descrizione può essere sinteticamente riassunta come:

"Lotto Unico costituito da porzione di fabbricato residenziale bifamiliare, ubicato in Serre di Rapolano, Via della Stazione 3/A, nelle immediate vicinanze del centro abitato della frazione, nel Comune di Rapolano Terme (SI), a sua volta formato da:

-Abitazione di tipo civile posta al piano primo e ultimo, composta da ingresso/corridoio, soggiorno, tinello/cucina, dispensa, due camere da letto matrimoniali, un bagno, un ripostiglio per una superficie netta complessiva pari a circa 100mq, oltre a 2 balconi, scala esterna per accesso indipendente, magazzino al piano terra con accesso dall'esterno della superficie netta di 13,75mq il tutto censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al **Foglio 91, Part. 36, sub. 5**, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, sup. catastale totale 153,00mq (Totale escluse aree scoperte

129mq) e rendita catastale Euro 582,31, graffata al terreno perimetrale di **resede esclusivo**, individuato al **Foglio 91, Part. 36, sub. 9.**, della superficie di circa 318mq avente accesso carrabile e pedonale direttamente dalla strada comunale di Via della Stazione.

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; ; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore;

- Il valore di mercato, ovvero il rapporto di equivalenza tra un bene ed una quantità di denaro in funzione della domanda e dell'offerta, secondo quanto previsto dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" oramai largamente adottato in Italia nella redazione di stime immobiliari, è stato calcolato ricorrendo al principio comunemente definito con l'acronimo M.C.A. (Market Comparison Approach) ossia per confronto con riferimento ai prezzi di mercato relativi alla offerte di immobili analoghi presenti nel periodo nella stessa zona, tramite interpello di alcuni network immobiliari tra cui Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, su cui sono pubblicati gli annunci delle maggiori agenzie immobiliari del territorio, nonché quelli relativi ad immobili anch'essi soggetti a vendite giudiziarie.

I valori desumibili attraverso le offerte commerciali poste sul mercato immobiliare, sono stati poi verificati mediante confronto con i valori pubblicati dall'Osservatorio dei

Mercati Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, nonché da quelli pubblicati sul portale di BorsinoImmobiliare.it.

Dall'indagine condotta, una volta individuati i valori unitari corrispondenti a ciascuna tipologia e categoria immobiliare, si sono determinati i rispettivi valori unitari.

Per le unità immobiliari indipendenti di civile abitazione con tipologia bifamiliare/singola in fabbricati di tipo villino in "normali condizioni di manutenzione", i valori in Zona Suburbana/Le Serre del comune di Rapolano Terme, riportati sui portali immobiliari risultano, valori che oscillano tra i 1.00,00 ed i 1.600,00 €/mq., valori piuttosto analoghi a quelli di OMI, 1° semestre anno 2024, che sono compresi tra 1.100,00 e 1.650,00 €/mq e quelli del Borsinoimmobiliare.it, che riporta valori compresi tra 970,00 e 1.491,00 €/mq.

Per l'abitazione oggetto di valutazione, in considerazione della posizione e della sua consistenza, del grado di finitura sia dei beni pignorati che dell'intero fabbricato in cui essi sono collocati, del fatto che lo stesso possa essere ritenuto libero all'atto di aggiudicazione della vendita, della sua legittimità urbanistica e catastale, si ritiene equo adottare come valore unitario (Vu), il valore di **1.300,00€/mq** praticamente pari al valore medio di quelli sopra rilevati.

Il Valore unitario (Vu) di 1.300€/mq sopra determinato, verrà applicato alla Superficie Commerciale Vendibile (SCV) del Lotto Unico, calcolata in osservazione del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Si riporta di seguito il calcolo della determinazione della SCV in funzione delle Superfici Lorde (SL) calcolate sulla base dei rilievi geometrici eseguiti in occasione del 1° accesso ai beni pignorati.

<u>Civile Abitazione (Sub. 5)</u>	<u>Superfici Commerciali Vendibili</u>
Vani Abitazione	SL = 121,78mq => SCV = 121,78 x 100% = 121,78mq
Terrazza	SL = 7,26mq => SCV = 7,26 x 35% = 2,54mq
Balcone	SL = 5,67mq => SCV = 5,67 x 25% = 1,42mq
Balcone	SL = 4,52mq => SCV = 4,52 x 25% = 1,13mq
Scale	SL = 12,78mq => SCV = 12,78 x 35% = 4,47mq
Totale Abitazione(Sub 5)	SL = 152,01mq => SCV = 131,34 mq

<u>Magazzino Deposito (Sub. 5)</u>	<u>Superfici Commerciali Vendibili</u>
Magazzino	SL = 17,05mq => SCV = 17,05 x 20% = 3,41mq
Totale Magazzino	SL = 17,05mq => SCV = 3,41 mq

<u>Resede (Sub. 9)</u>	<u>Superfici Commerciali Vendibili</u>
Resede (primi 25 mq)	SL = 25,00mq => SCV = 25,00 x 15% = 3,75mq
Resede (oltre i 25 mq)	SL = 293,00mq => SCV = 293,00 x 5% = 14,65mq
Totale Resede	SL = 318,00mq => SCV = 18,40 mq

Sommando i valori parziali come sopra determinati, si ricava la superficie commerciale vendibile complessiva del lotto unico:

$$\text{SCV totale LOTTO UNICO} \Rightarrow \text{SCV} = 131,34 + 3,41 + 18,40 = 153,15 \text{ mq}$$

Moltiplicando quindi la superficie commerciale vendibile per il valore unitario come sopra determinato si ottiene il seguente Valore Commerciale Lordo (VCL):

$$\text{VCL} = 153,15 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = 199.095,00 \text{ €}$$

Considerando che i beni in oggetto non si trovano però in normale stato di manutenzione ma al contrario necessitano di lavori di ristrutturazione, ripristino e messa a norma degli impianti, nonché per ricondurre l'immobile alla legittimità urbanistica, occorre applicare una detrazione calcolata sulla base dei valori medi di mercato del costo di ristrutturazione di tipo "leggera", pari a 400€/mq, applicati alla superficie netta dell'abitazione di circa 100mq, ottenendo così l'importo della relativa detrazione pari a:

$$€ 400,00 \times 100,00 \text{ €/mq} = - 40.000,00 \text{ €}$$

Per effetto della quale si ottiene il nuovo valore di mercato pari a:

$$199.095,00 \text{ €} - 40.000,00 \text{ €} = 159.095,00 \text{ €}$$

Applicando al nuovo valore così ricavato, la decurtazione pari al 15% per inferiori garanzie civilistiche in sede di vendita giudiziarica, si ottiene:

$$159.095,00 \text{ €} \times -15\% = - 23.864,25 \text{ €}$$

$$159.095,00 \text{ €} - 23.864,25 \text{ €} = 135.230,75 \text{ €}$$

arrotondabile al

Valore a Base di Vendita (arrotondato) del LOTTO UNICO = 136.000,00 €
(euro Centotrentaseimila/00)

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

- Tutte le unità immobiliari che compongono il compendio del Lotto Unico, risultano pignorati per l'intera quota di proprietà del debitore esecutato (1/1).

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;

- Caso non ricorrente.

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

- Caso non ricorrente.

21) la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; la suddetta descrizione sarà posta a base della pubblicità e dell'avviso di vendita

Concludendo, il Valore da porre a base di gara per la Vendita Giudiziaria del compendio pignorato riassumibile in:

"Lotto Unico costituito da porzione di fabbricato residenziale bifamiliare, ubicato in Serre di Rapolano, Via della Stazione 3/A nelle immediate vicinanze del centro abitato della frazione del Comune di Rapolano Terme (SI),

a sua volta formato da

-Abitazione di tipo civile posta al piano primo e ultimo, composta da ingresso/corridoio, soggiorno, tinello/cucina, dispensa, due camere da letto matrimoniali, un bagno, un ripostiglio per una superficie netta complessiva pari a circa 100mq, oltre a 2 balconi, scala esterna per accesso indipendente, Magazzino al piano terra con accesso dall'esterno della superficie netta di 13,75mq il tutto censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al **Foglio 91, Part. 36, sub. 5**, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, sup. catastale totale 153,00mq (Totale escluse aree scoperte 129mq) e rendita catastale Euro 582,31, graffata al terreno perimetrale di **resede esclusivo**, individuato al **Foglio 91, Part. 36, sub. 9**, con accesso carrabile e pedonale direttamente dalla strada comunale di Via della Stazione, della superficie di circa 318mq."

Il lotto risulta confinante con Strada Comunale di Via della Stazione, nonché con la proprietà del sig.

con quella dei sig.ri

, con quelle di

, di

, di

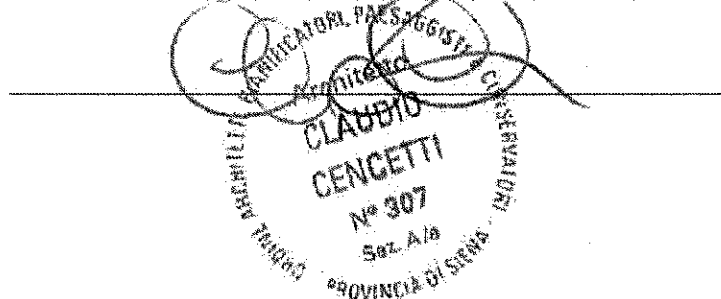
, salvo se altri.

Valore a Base di Vendita del LOTTO UNICO = 136.000,00 €
(euro Centotrentaseimila/00)

Con quanto sopra relazionato il sottoscritto Arch. Claudio Cencetti nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, ritiene di avere espletato in modo coscienzioso ed esaustivo l'incarico affidatogli.

Chianciano Terme, 24/02/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



ALLEGATI ALLA PERIZIA

1. Atti del Procedimento

Atto di Pignoramento
Nota di Trascrizione del Pignoramento
Certificazione Notarile Sostitutiva

2. Documentazione Catastale

Visure Catastali storiche
Estratto di mappa
Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni del fabbricato
Planimetrie Catastali

3. Visure Ipocatastali e Atto di Provenienza

Elenco sintetico Formalità da Cancellare
Nota Iscrizione Ipoteca Volontaria
Nota Trascrizione Atto Pignoramento
Atto di Provenienza (Copia Atto di Compravendita)

4. Titoli Edilizi depositati agli Atti del U.T. Comunale

N.O. n. 57/1965 per costruzione fabbricato civile abitazione
Licenza Edilizia n. 10/1967 trasformazione P.T. in civile abitazione
DIA Prot 7518 del 07/08/1998 per realizzazione accesso carrabile
DIA Prot 7439 del 13/07/1999 per realizzazione recinzione

5. Attestazione Certificata di Prestazione Energetica (A.P.E.)

A.P.E. Abitazione
Attestato di Trasmissione Telematica

6. Relazioni e Verbali del Custode, Rilievi e Certificati Anagrafici

Relazione di 1° Accesso
Certificati Anagrafici
Rilievi dei Beni Pignorati

7. Planimetrie immobile

8. Documentazione Fotografica