

**TRIBUNALE DI SIENA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI****Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio per stima immobiliare**  
**Esecuzione immobiliare n° 19/2023 R.G.E.**.....  
**Contro**

.....

G.E: Dott.Flavio Mennella  
CTU: Geom. Ina Merka  
Prossima Udienza: 29 Febbraio 2024**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;

Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possono 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 valutare l'avvenuta prescrizione dei reati;

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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.

### **QUESITO N.2**

*integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:*

- a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;*
- b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

\*\*\*\*\*

Si è provveduto ad acquisire la planimetria catastale del bene oggetto di pignoramento, oltre alle planimetrie allegate 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 30/11/2023

- TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare I [redacted] Registro Generale Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio I [redacted] ). ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
- TRASCRIZIONE de [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale I Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
- TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
- TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio [redacted] è [redacted] ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- Rettifica a TRASCRIZIONE [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del [redacted] . ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
- ISCRIZIONE del [redacted] [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del [redacted] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del [redacted] [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del [redacted] . IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del [redacted] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



- TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale 489 Pubblico ufficiale 2 [redacted] Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- ISCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale 4302 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio [redacted] del [redacted] .POTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
- TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP PRESSO TRIBUNALE DI SIENA Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 art. 136 "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" ed art. 142 "fascia rispetto fluviale".

Il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923.

L'edificio NON risulta notificato ai sensi della L. 1089/1939 (D.Lgs 42/2004 art. 10 comma 1).

Non sono altresì presenti ulteriori vincoli.



**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 fa parte l'unità immobiliare pignorata non ha costituzione di condominio.

**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;

\*\*\*\*\*

Repertori al 30/11/2023

- TRASCRIZIONE de \_\_\_\_\_ - Registro Particolare \_\_\_\_\_ Registro Generale \_\_\_\_\_ Pubblico  
ufficiale \_\_\_\_\_ Repertori \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ ATTO TRA VIVI – DIVISIONE
- TRASCRIZIONE dei \_\_\_\_\_ - Registro Particolare \_\_\_\_\_ Registro Generale \_\_\_\_\_ Pubblico  
ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ATTO TRA VIVI - DONAZIONE  
ACCETTATA
- TRASCRIZIONE del \_\_\_\_\_ - Registro Particolare \_\_\_\_\_ Registro Generale \_\_\_\_\_ Pubblico  
ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 1 \_\_\_\_\_ ATTO TRA VIVI – DIVISIONE



- TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- Rettifica a TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
- ISCRIZIONE de [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] de [redacted] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del [redacted] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE de [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del [redacted] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- ISCRIZIONE del [redacted] Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio [redacted] del [redacted] IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
- TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP PRESSO TRIBUNALE DI SIENA Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**QUESITO N.7**

*descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione;*



confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

\*\*\*\*\*

Il bene pignorato, facente parte di più ampio fabbricato, è ubicato nel centro storico di Gaiole in Chianti- Via Ricasoli 48 interno 2, in zona a traffico limitato (ZTL), a pochi passi dalla casa comunale, proprio lungo la passeggiata sulla quale si affacciano i principali esercizi commerciali e servizi del paese.

In particolare trattasi di edificio di tre piani (oltre piano soppalchi) di remota costruzione, con struttura in muratura portante di mattoni e pietrame, solai in legno e laterizio e copertura in legno e laterizio con manto anch'esso in laterizio.

#### Bene Pignorato

Ubicazione: Appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Gaiole in Chianti – Via Ricasoli n. 48 interno 2. Piano secondo e terzo (soppalchi).

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
23	97	4	-----	A/2	2	10	Totale 189 mq Tot. escluse aree scoperte 187 mq	774,69

Intestati alla Ditta:

- ..... (CF ..... ) nata a ..... il .....

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

- ..... (CF ..... ) nato a ..... il .....

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

#### Confini:

- affaccio su Via Bettino Ricasoli, affaccio retro fabbricato, parti comuni, proprietà di terzi, salvo se altri.

Esposizione: Nord ed Ovest

Stato manutentivo: discreto



Occupazione: occupata dall'esecutata - - per fini abitativi, con sussistenza del cosiddetto statuto di protezione di cui all'ert.560 c.p.c.

#### QUADRO CONOSCITIVO DELL'UNITA':

All'appartamento di civile abitazione oggetto di pignoramento, posto al piano secondo, si accede tramite portone, scale e pianerottolo comuni. L'unità immobiliare è composta da : ingresso/ soggiorno con p.k, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera, ulteriore soggiorno, disimpegno, camera da letto con bagno, g.r. e lavanderia dotata di balcone oltre locali soppalcati al piano superiore con accesso mediante scala interna.

L'unità è provvista di impianti ordinari autonomi quali: caldaia autonoma (ubicata in nel ripostiglio) alimentata a metano; impianto elettrico ed idrico. Non sono state reperite le relative certificazioni.

La pavimentazione risulta mista tra parquet, gress e cotto. Intonaco civile e rivestimento in tinteggiatura. Serramenti interni ed esterni in legno, complete di persine esterne alla toscana.

Non si rilevano impianti o rifiniture di particolare pregio.

L'appartamento verte in generale in un discreto stato di conservazione (ultima ristrutturazione risale all'anno 2001). Si segnalano infiltrazioni di modesta entità. Provenienti verosimilmente dalla copertura dello stabile non oggetto di intervento nella ristrutturazione dei primi anni duemila.

#### *DATI TECNICI:*

Il calcolo delle superficie commerciale è stato sviluppato utilizzando le indicazioni contenute all'interno del documento denominato "Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadrato Commerciale", redatto dalla Consulta dei Professionisti dell'immobiliare agenti immobiliari FIAIP (ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI ), oramai da tempo utilizzato come riferimento nel mercato immobiliare locale.

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 utile totale: 132 mq circa abitazione; 8 mq circa balcone; n.4 soppalchi 23 mq circa

- superficie lorda totale: 158 mq circa abitazione; 8 mq circa balcone; n.4 soppalchi 25 mq circa

- superficie commerciale:  $158\text{mq} + (8\text{mq} \times 25\%) + (23\text{mq} \times 50\%) = = 172,50\text{mq}$

Si evidenzia che l'ulteriore superficie soppalcata, ma priva di legittimità urbanistica come meglio di seguito si descriverà, non è stata computata ai fini della valutazione.



**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.

- foglio 23 P.IIa 97 Sub 4

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, per la presenza delle sottostanti difformità:

1. rappresentazione di muretto "basso" nella zona ingresso/soggiorno- pranzo;
2. mancata rappresentazione di due lucernari presenti nel locale guardaroba e camera;
3. mancata rappresentazione di una finestra del locale camera;
4. mancata rappresentazione salto di quota all'interno del locale camera;
5. mancata rappresentazione tramezzi interni;
6. incongruenze altezze interne fra quanto rilevato e quanto riportato nella planimetria;
7. mancata rappresentazione della consistenza attuale dei soppalchi (aumentata illegittimamente).

**CONCLUSIONI**

Ai sensi della circolare n.2/2010 del 9 luglio 210 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 l'unità immobiliare pignorata non è necessario redigere un apposito aggiornamento catastale per le difformità elencate dai punti 1 al 6.



Per la difformità riportata al punto n.7 sarebbe indispensabile eseguire l'aggiornamento poiché determina un aumento della consistenza con conseguente modifica della rendita, ma , come di seguito meglio si dettaglierà, trattandosi di opera illegittima, nel rispetto delle istruzioni impartite dal G.E., la sottoscritta CTU non ha redatto gli aggiornamenti catastali del caso, benché necessari.

**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 urbanisticamente ricade in zona UTOE - Centro Storico (art.7-33 delle NTA).

**QUESITO N.11**

*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 possono 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 valutare l'avvenuta prescrizione dei reati;*

\*\*\*\*\*

In data 09/11/2023 è stato inoltrato per Pec richiesta di accesso agli atti delle sottostanti p.e.:

- a. p.e. n.77 del 01/06/1989 (costruzione abbaino)
- b. p.e. n. 29 del 09/03/1987 (opere interne)
- c. p.e. n.58 del 13/10/1988 (opere interne)
- d. p.e. n. 62 del 25/11/1988 (opere interne)
- e. C. n. 49 del 1998 (non riguarda in Bene pignorato)
- f. C. n.249 del 1999 (ristrutturazione appartamento )
- g. C. n. 251 del 1999 in variante (ristrutturazione appartamento )

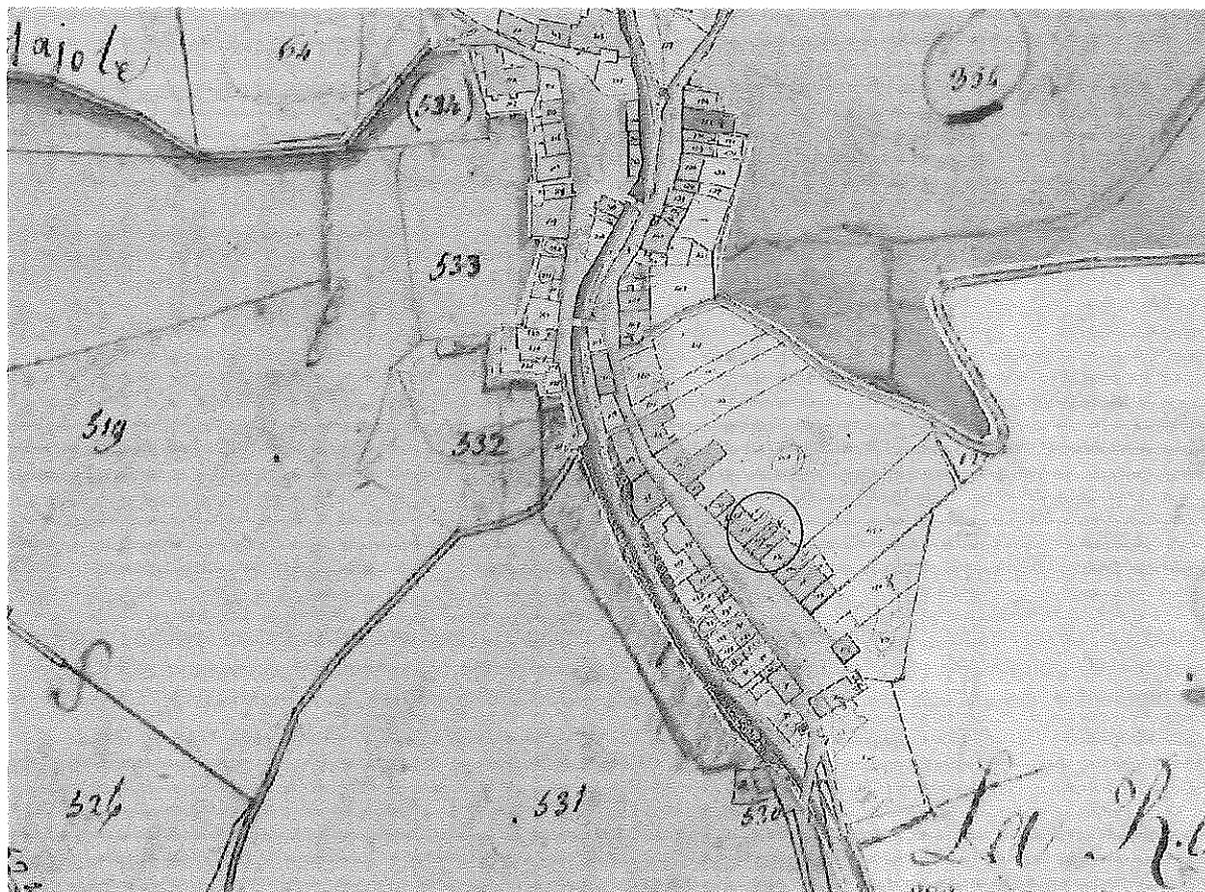
Non si sono reperite ulteriori pratiche, né è stata reperita l'abitabilità.

N.B. Le pratiche di cui ai punti b-c-d come da comunicazione via email dell'istruttore tecnico dell'Ufficio Tecnico di Gaiole in Chianti, non sono state visionate poiché non reperite.



Rispondenza dello stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi

Essendo l'edificio di remota costruzione e individuato all'interno de Catasto Leopoldino (1765), si può affermare che la sua costruzione è ante 1942 e conseguentemente si prescinde a qualsiasi verifica circa la costruzione, mentre è necessario effettuare le normali verifiche relative ad eventuali lavori successivi.



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 costruzione tramezzature interne;
2. Mancata rappresentazione di nicchie in struttura portante;
3. presenza di una ulteriore finestra nella camera padronale;
4. aumento superficie soppalchi;
5. presenza di dislivello interno;
6. tamponatura e apertura di vano porta interno su struttura portante
7. differenza di altezze e dimensioni interne dei vani 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'art.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, eccetto l'illecito di cui al punto n.4, per mezzo di un 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 compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lg. 42/2004.

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).

Inoltre, le difformità realizzate su muratura portante (apertura porte e realizzazione finestra) si configurano come opere che intaccano parti strutturali delle costruzioni e necessitano di sanatoria strutturale. Ad oggi, in assenza di specifici accertamenti, la sottostata ctu non è in grado di poter asserire con certezza se, ai fini di una ipotetica sanatoria, le opere siano attualmente "strutturalmente conformi" oppure se siano necessarie delle opere di adeguamento.

Costo stimato pratica di sanatoria urbanistica/strutturale 10.000,00 €

L'intervento sulla maggior consistenza dei soppalchi appare NON sanabile a causa della compromissione dei requisiti igienico/sanitari, in termini di altezze, dei locali sottostanti, oltre che per incremento della superficie dell'appartamento.

Si indica di seguito un costo stimato per il ripristino dello stato dei luoghi di .....7.000.00 €

Non si ravvisa presenza di rifiuti speciali.

Non è stata rintracciata l'agibilità.

**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 09/10/2023) 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 02.11.2023, NON risultano atti registrati a titolo di godimento per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Inoltre, durante il sopralluogo di primo accesso, eseguito congiuntamente con il delegato dell'I.V.G. Dott. Marcasciano, e dalla Certificazione Storico di Residenza, si è contrastato che il bene pignorato è occupato dall'esecutata, signora ....., per fini abitativi, con conseguente sussistenza del cosiddetto statuto di protezione di cui all'art. 560 c.p.c.

#### **QUESITO N.13**

*alleghi, 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)**

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 alimentata a metano;
- impianto idrico (a comune) e fognario allacciati alle reti urbane.

Per l'unità immobiliare in questione è presente l'Attestato di Prestazione Energetica, redatto nell'anno 2016.

**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.);*

\*\*\*\*\*

Trattandosi di appartamento di civile abitazione, e tenuto conto della realtà dei luoghi e della funzionalità e fruibilità che la stessa presenta, la scrivente non ritiene opportuno suddividere in più lotti il bene pignorato.

**LOTTO UNICO**

Ubicazione: Appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Gaiole in Chianti – Via Ricasoli n. 48 interno 2. Piano secondo e terzo (soppalchi).

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
23	97	4	----	A/2	2	10	Totale 189 mq Tot. escluse aree scoperte 187 mq	774,69

Intestati alla Ditta:

- ..... (CF ..... ) nata a ..... il .....

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

- ..... (CF ..... ) nato a ..... il .....

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

**Confini:**

- affaccio su Via Bettino Ricasoli, affaccio retro fabbricato, parti comuni, proprietà di terzi, salvo se altri.



Esposizione: Nord ed Ovest

Stato manutentivo: discreto

Occupazione: occupata dall'esecutata per fini abitativi, con sussistenza del cosiddetto  
statuto di protezione di cui all'art.560 c.p.c.

### **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 sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;*

\*\*\*\*\*

Per quanto attiene alla determinazione del più probabile, attuale, valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, la stessa è stata effettuata tramite media confronto con i dati riportati nella banca dati dell'Agenzia del Territorio e quelli delle agenzie immobiliari, aventi immobili simili a quello oggetto della presente relazione.

Al fine della valutazione della consistenza si è tenuto conto del metro quadro commerciale, ottenuto misurando sul posto la consistenza netta calpestabile del bene e aggiungendo gli spessori dei muri divisorii interni e perimetrali, considerando per i muri confinanti con altri appartamenti o parti comuni la mezzeria dello stesso, moltiplicando successivamente ogni vano per un coefficiente di ragguaglio. Questi tratti dallo Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadrato Commerciale redatto dalla Consulta dei Professionisti dell'immobiliare agenti immobiliari FIAIP (ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI).

A seguito di una circostanziata indagine di mercato non sono stati reperiti recenti atti di compravendita aventi per oggetto beni assimilabili a quello in esame, e per tale ragione la valutazione dell'immobile in



esecuzione è stata effettuata utilizzando come riferimento annunci immobiliari recenti, relativi ad immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato del quale è parte quello oggetto di perizia (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.

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	giòle in chianti	giòle in chianti		via ricasoli	Via
Distanza dal soggetto di stima	200	200			m
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	---
Prezzo rilevato	103.000,00	105.000,00			Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta		---
Data (messa in vendita)	1	1			mesi
Sconto sul prezzo rilevato	10,00%	10,00%	10,00%		%
Prezzo adottato	90.000,00	94.500,00	0,00		Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	123,00	90,00		158,00	mq
Superficie balconi		12,00		8,00	mq
Superficie terrazze					mq
Superficie logge					mq
Superficie cantina					mq
Superficie soffitta					mq
Superficie loc. accessori				25,00	mq
Superficie giardino		20,00			mq
Superficie autorimessa					mq
Posto auto	0	0		0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	1	2		2	n.
Servizi igienici	1	1		1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0		0	n.
Manutenzione (1- 2- 3- 4- 5) <small>(es. 1=1, 2=2, 3=3, 4=4, 5=5)</small>	2	2		4	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0		0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0		0	n.

(\*) indicare solo la superficie ragguagliata secondo i coefficienti sotto indicati, 0,0000 è 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	0,25
terrazze	
logge	
cantina	0,20
soffitta	
loc. accessori	0,50
giardino	0,05
autorimessa	
Giardino (€/mq)	50,00
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 (€)	60.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	5,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	5,00%

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	123,00	Prezzo marginale	€ 731,71	Prezzo marginale assunto : € 731,71
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	94,00	Prezzo marginale	€ 1.005,32	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	0,00	Prezzo marginale	€ 0,00	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	172,50			

MCA/1/2/3 - Rivenditore: TRIBUNALE DI FIRENZE - Tecnico: GEOM. INA MERKA - Data: 01/12/2023



Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-75,00	-75,75	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	731,71	731,71	0,00
Superficie balconi	182,93	182,93	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	148,34	148,34	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	355,85	355,85	0,00
Giardino	50,00	50,00	0,00
Autoinnesa	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	900,00	945,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	60.000,00	60.000,00	0,00
Zona	4.500,00	4.725,00	0,00
Qualità	4.500,00	4.725,00	0,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	90.000,00	94.500,00	0,00
Data	75,00	75,75	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	25.609,75	49.755,10	0,00
Superficie balconi	1.463,41	-731,71	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	9.148,34	9.148,34	0,00
Giardino	0,00	-1.000,00	0,00
Autoinnesa	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	900,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	120.000,00	120.000,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	247.194,51	271.749,48	0,00

Prezzo corretto medio (€.)	259.472,00
----------------------------	------------

errore medio % sui prezzi corretti (deviazione % assoluta)	9,93%
--	-------

errore &gt; 6% : accettabile (va fissato il valore di comparabilità)

Simil di riferimento (€.)	145757,00
---------------------------	-----------

Valore stimato (€.)	259.000,00
---------------------	------------

(riportare il "Prezzo corretto medio" da confrontare con la "simil di 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 € 259.000,00

MCA(V.2.2) - Richiedente: TRIBUNALE DI SIENA - Tecnico: GEOM. INA MERKA - Data: 01/10/2023

**VALORE BENE STIMATO 259.000,00 € per un valore unitario di €/mq di 1.504,00**

La tabella OMI del 1° semestre Anno 2023 riporta un valore medio di 1.550,00 €/mq per abitazioni civili di conservazione normale ubicate in zona B1 (centro storico), in linea con la valutazione ottenuta con il Metodo di Confronto di Mercato, circostanza che avvalorata l'attendibilità della stima effettuata.

*Dal valore indicato in precedenza, deve essere detratto l'importo per la sanatoria, come in risposta al quesito n.11, stimato per un importo pari a €.*  $17.000,00 \rightarrow 259.000,00 \text{ €} - 17.000,00 \text{ €} = 242.000,00 \text{ €}$

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

$242.000,00 \text{ €} - 15 \% = 205.700,00 \text{ €}$  arrotondato a **206.000,00 € (duecentoseimila,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: ..... (CF .....) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e ..... (CF .....) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

### **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.

### **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, Dicembre 2023

La CTU: Geom. Ina Merka



