

## INCARICO

La sottoscritta P. I. Marta Lusini, nata a Siena il 20.10.1971, con Studio professionale in Siena, via Antonio Vivaldi n. 51, iscritta all'Albo professionale dei periti industriali e periti industriali laureati della Provincia di Siena con il n° d'ordine 791, nominata dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Flavio Mennella, nella causa di cui all'oggetto e presentato giuramento telematico in data 24/01/2024 riceveva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

## QUESITI

L'esperto nominato ai sensi dell'art. 569 co. 1 c.p.c., provveda a:

- 1) verificare, 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) integrare la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:  
a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;  
b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3) redigere 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) riferire 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;
- 5) rilevare 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) riferire 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) descrivere 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 e accessori. 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) accertare 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) procedere, 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) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 11) indicare 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 sia ravvisata 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;
- 12) accertare 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, 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 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) allegare, 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 esecutari 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 acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 15) precisare le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- 16) dire se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.  
Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ..., ecc.);
- 17) determinare 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 (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;
- 18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:  
verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari; verificare 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, procederà alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

*se l'immobile non è divisibile procedere 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.*

**COMPENDIO COSTITUITO DA UNA UNITÀ IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE E UNA UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA UBICATE NEL COMUNE DI BUONCONVENTO LOCALITÀ BIBBIANO – VIA ARBIA, 6.**

**Premessa:**

In seguito al giuramento per accettazione dell'incarico ricevuto in data 13 Gennaio 2024, la sottoscritta P. I. Marta Lusini ha estratto copia del fascicolo della procedura e ha proseguito con le attività di seguito riportate:

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:**

Primo accesso regolarmente effettuato in data 06/03/2024, congiuntamente al Dr. Augusto Marcasciano, in qualità di incaricato dell'I.V.G..

Sono così state eseguite alle ore 9,50 le misurazioni e il sopralluogo generale per valutare e rispondere ai quesiti come segue:

**RISPOSTA QUESITO 1**

*Verificare, 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.*

\*\*\*\*\*

In data 24/01/2024 veniva inserito nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare l'atto di pignoramento richiesto dalla SIENA NPL 2018 S.R.L. - (Società Di Capitali), rappresentata e difesa dall'Avv. Luca Palazzuoli, contro il sig. . L'atto, notificato il 27/09/2023, è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate

di Siena sezione Territorio in data 05/10/2023 al n. 6637 Repertorio Particolare.

Con riferimento all'art. 567 c.p.c. è stata prodotta in data 13/10/2023 dall'Avv. Luca Palazzuoli, per la parte del creditore procedente, certificazione notarile a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

All'interno sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili pignorati, nonché la specifica delle trascrizioni e delle formalità relative al ventennio precedente alla data dell'istanza di pignoramento. La documentazione è stata verificata e risulta completa.

Informazioni risultanti dagli atti catastali:

## 1- APPARTAMENTO

**Dati identificativi:** Comune di **BUONCONVENTO (SI)**

Foglio **61** Particella **166** Subalterno **18**

Foglio **61** Particella **166** Subalterno **19**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **BUONCONVENTO (SI)**

Foglio **61** Particella **166**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 271,14**

Categoria **A/2**, Classe **1**, Consistenza **3,5 vani**

Foglio **61** Particella **166** Subalterno **19**

**Indirizzo:** VIA DI BIBBIANO n. 1 Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: **92 m²** Totale escluse aree scoperte: **83 m²**

**Intestati catastali**

(CF )

nato a ( ) il

Diritto di: Proprietà per 1/1

## 2- AUTORIMESSA

**Dati identificativi:** Comune di di **BUONCONVENTO (SI)**

Foglio **61** Particella **166** Subalterno **15**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **BUONCONVENTO (SI)**

Foglio **61** Particella **166**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 38,73**

Categoria **C/6**, Classe **2**, Consistenza **25 m²**

Foglio **61** Particella **166** Subalterno **15**

**Indirizzo:** VIA DI BIBBIANO n. 1 Piano S1

**Dati di superficie:** Totale: **30 m²**

**Intestati catastali**

(CF )

nato a ( ) il

Diritto di: Proprietà per 1/1

Si ravvisa una imprecisione nella toponomastica dell'intestazione catastale, l'indirizzo corretto è via Arbia, 6 – località Bibbiano, come correttamente riportato nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano.

## Provenienza e trasferimento dei beni:

- 1- Atto del 13/01/2004 Notaio GRILLO Repertorio n. 161559 – ATTO DI COMPRAVENDITA - Nota presentata con Modello Unico n. 911.1/2004 Reparto PI di SIENA in atti dal 12/02/2004.  
Il sig. \_\_\_\_\_, in regime di separazione dei beni, acquista dalla ROSSI GIULIANO E C. S.N.C. la quota dell'intero in piena proprietà superficiaria delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.
- 2- Atto del 03/05/2005 Notaio MANDARINI, Repertorio n. 32630 - Registrazione in data 17/05/2005 – TRASFERIMENTO DI AREE - Voltura n. 2883.1/2005 in atti dal 19/05/2005.  
Il sig. \_\_\_\_\_, in regime di separazione dei beni, acquisisce a titolo oneroso la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Le visure catastali di entrambe le unità immobiliari segnalano una riserva per inesistenza di atti legali che giustificano uno o più passaggi intermedi.

## **RISPOSTA QUESITO 2**

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

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

\*\*\*\*\*

Sono stati acquisiti telematicamente, tramite servizio SISTER, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni e le planimetrie catastali depositati presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Siena, indispensabili ad una corretta identificazione del bene. Le planimetrie, utilizzate anche per le operazioni di rilievo, hanno consentito il paragone dello storico depositato con lo stato attuale e le eventuali modifiche presenti.

La sottoscritta ha inoltre presentato domanda di Accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buonconvento per visionare ed estrarre copia della documentazione urbanistico – edilizia, ovvero il certificato di abitabilità dell'immobile, la concessione edilizia originaria completa di varianti del fabbricato e eventuali ulteriori pratiche relative alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Presso l'Archivio Notarile di Siena, è stato richiesto il titolo di provenienza, atto originario di compravendita, a rogito del Notaio GRILLO del 13 gennaio 2004 repertorio 161559 raccolta 6002, trascritto a Siena il 11 febbraio 2004 registro particolare n. 911.

Lo studio del Notaio MANDARINI, a seguito di richiesta, ha fornito la copia dell'atto di trasferimento in proprietà di aree incluse in Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Buonconvento, via Arbia lotto 2, repertorio n. 32630 del 03/05/2005, registrato a Siena il 17 maggio 2005 al numero 145.

## **RISPOSTA QUESITO 3**

*Redigere 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.*

\*\*\*\*\*

Tramite il servizio telematico SISTER, Agenzia delle Entrate – Territorio – Ufficio Provinciale di Siena – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siena, sono state acquisite le visure ipotecarie ventennali e si rappresenta le risultanze delle formalità per immobile:

**Catasto Fabbricati comune di Buonconvento foglio 61 particella 166 subalterni graffati 18 e 19 (appartamento)**

**Catasto Fabbricati comune di Buonconvento foglio 61 particella 166 subalterno 15 (autorimessa)**

- 1 TRASCRIZIONE del 11/02/2004 - Registro Particolare 911 Registro Generale 1467, Pubblico Ufficiale GRILLO VIERI Repertorio 161559/6002 del 13/01/2004.  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA, a favore del sig. \_\_\_\_\_, contro la ROSSI GIULIANO & C. - S.N.C..  
L'atto riguarda la proprietà superficiaria in regime di separazione dei beni per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:
  - Abitazione di tipo civile (A/2), Comune di Buonconvento F. 61 part. 166 sub. 18 - 19;
  - Autorimessa (C/6), Comune di Buonconvento F. 61 part. 166 sub. 15;
  - Ente comune BCNC, Comune di Buonconvento F. 61 part. 166 sub. 14.
- 2 ISCRIZIONE del 02/07/2005 - Registro Particolare 1873 Registro Generale 7208, Pubblico Ufficiale GRILLO VIERI Repertorio 174666/6582 del 29/06/2005.  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., contro il sig. \_\_\_\_\_, importo totale 280.000,00 € di cui 140.000,00 € in conto capitale, tasso annuo d'interesse 3,768%, spese 140.000,00 € per la durata 20 anni.  
L'ipoteca riguarda la proprietà in quota 1/1 dei seguenti immobili:
  - Abitazione di tipo civile (A/2), Comune di Buonconvento F. 61 part. 166 sub. 18 – 19 situata in località Bibbiano, via Arbia n. civico 6;
  - Autorimessa (C/6), Comune di Buonconvento F. 61 part. 166 sub. 15 situata in località Bibbiano, via Arbia n. civico 6.
- 3 ISCRIZIONE del 09/05/2022 - Registro Particolare 880 Registro Generale 4670, Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1308/10422 del 06/05/2022.  
IPOTECA DELLA RISCOSSIONE derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo, a favore della AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro il sig. \_\_\_\_\_, importo totale 78.791,14 € di cui 39.395,57 €.  
L'ipoteca riguarda la proprietà in quota 1/1 dei seguenti immobili:
  - Abitazione di tipo civile (A/2), Comune di Buonconvento F. 61 part. 166 sub. 18 - 19;
  - Autorimessa (C/6), Comune di Buonconvento F. 61 part. 166 sub. 15.
- 4 TRASCRIZIONE del 05/10/2023 - Registro Particolare 6637 Registro Generale 9457, Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2231/2023 del 27/09/2023.  
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE, verbale di pignoramento immobili a favore della SIENA NPL 2018 S.R.L., contro il sig. \_\_\_\_\_.  
L'atto esecutivo riguarda la proprietà in quota 1/1 dei seguenti immobili:
  - Abitazione di tipo civile (A/2), Comune di Buonconvento F. 61 part. 166 sub. 18 - 19;
  - Autorimessa (C/6), Comune di Buonconvento F. 61 part. 166 sub. 15.

L'area su cui insiste il fabbricato è soggetta a vincolo idrogeologico, non risulta interessata da altri vincoli di natura paesaggistica, monumentale ed urbanistici.

Le unità immobiliari in oggetto all'atto di acquisto della proprietà superficiaria con atto a rogito del Notaio Grillo Vieri del 13 gennaio 2004 repertorio 161559 raccolta 6002, trascritto a Siena il 11 febbraio 2004 registro particolare n. 911, risultavano gravate da vincoli e obblighi derivanti dalla Convenzione Urbanistica e Concessione del diritto di superficie a rogito del Segretario Comunale di Buonconvento Dr.ssa Serena Raveggi in data 07/07/1997 repertorio n. 16 registrato a Siena on data 09/07/1997 n. 894 vol. n. 894.  
Con l'atto a rogito Notaio MANDARINI per il trasferimento in proprietà di aree incluse in Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Buonconvento, via Arbia lotto 2, repertorio n. 32630 del 03/05/2005, registrato a Siena il 17 maggio 2005 al numero 145, l'esecutato acquisisce a titolo oneroso la piena



proprietà delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, libere da vincoli e obblighi derivati dalla Convenzione Comunale.

#### **RISPOSTA QUESITO 4**

*Riferire 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.*

\*\*\*\*\*

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un "Condominio di fatto", non amministrato formalmente né sostanzialmente. Da quanto riportato in fase di sopralluogo dalla moglie dell'esecutato, non sono presenti spese condominiali, le manutenzioni vengono eseguite in economia diretta.

#### **RISPOSTA QUESITO 5**

*Rilevare 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.*

\*\*\*\*\*

I beni oggetto di pignoramento sono stati edificati dalla società "ROSSI GIULIANO & C. - S.N.C." concessionaria del diritto di superficie in forza della convenzione ricevuta dal Segretario Comunale del Comune di Buonconvento in data 7 luglio 1997, numero 16 repertorio, registrata a Siena in data 9 luglio 1997 al numero 894, trascritta a Siena in data 15 luglio 1997 al numero 3858 Registro Particolare.

Con Delibera del Consiglio Comunale di Buonconvento in data 19 settembre 2003 esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Buonconvento ha stabilito di proporre a tutti i proprietari degli alloggi in proprietà superficiaria, ricompresi nel Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del capoluogo e in località Bibbiano, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ai sensi dell'articolo 31 comma 47 legge 448/98. La stessa delibera stabiliva per ogni lotto del P.E.E.P., il corrispettivo dovuto per la proposta di "trasformazione".

L'esecutato accetta la proposta del Comune di Buonconvento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ed acquista per la quota pari a millesimi 263,52. Il pagamento del corrispettivo della cessione, determinato ai sensi dei commi 47 e 48 dell'articolo 31 della legge 448/98, dal responsabile dell'Area Tecnica allegato alla Delibera del Consiglio Comunale in data 23 settembre 2003 numero 36 sopra citata, convenuto in € 686,00, viene effettuato dal sig. \_\_\_\_\_ a mezzo versamento alla

Tesoreria Comunale di Buonconvento con bollettino postale in data 5 maggio 2004 numero 70.

Con l'atto a rogito Notaio MANDARINI per il trasferimento in proprietà di aree incluse in Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Buonconvento, via Arbia lotto 2, repertorio n. 32630 del 03/05/2005, registrato a Siena il 17 maggio 2005 al numero 145, l'esecutato acquisisce a titolo oneroso la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, libere da vincoli e obblighi derivati dalla Convenzione Comunale.

Pertanto, la vendita delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, non prevede vincoli legali di alienabilità né vincolo per la determinazione del prezzo massimo. L'esecutato esercita diritto reale di piena ed esclusiva proprietà sui beni che possono essere ceduti a chiunque a prezzo di mercato.

#### **RISPOSTA QUESITO 6**

*Riferire 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.*

\*\*\*\*\*

#### Formalità pregiudizievoli:

- 1 ISCRIZIONE del 02/07/2005 - Registro Particolare 1873 Registro Generale 7208, Pubblico Ufficiale GRILLO VIERI Repertorio 174666/6582 del 29/06/2005.  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., contro il sig. \_\_\_\_\_, importo totale 280.000,00 € di cui 140.000,00 € in conto capitale, tasso annuo d'interesse 3,768%, spese 140.000,00 € per la durata 20 anni.  
L'ipoteca grava sui beni in oggetto.  
Spese per la cancellazione della formalità ammontano ad € 35,00 importo relativo alla tassa ipotecaria.
- 2 ISCRIZIONE del 09/05/2022 - Registro Particolare 880 Registro Generale 4670, Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1308/10422 del 06/05/2022.  
IPOTECA DELLA RISCOSSIONE derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo, a favore della AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro il sig. \_\_\_\_\_, importo totale 78.791,14 € di cui 39.395,57 €.  
L'ipoteca grava sui beni in oggetto.  
Per la cancellazione dell'ipoteca l'imposta dovuta corrisponde a quanto stabilito dal Testo unico delle imposte ipotecarie e catastali, art. 13 della Tariffa, nella misura dello 0,50% dell'importo per il quale è stata iscritta l'ipoteca, con un minimo di € 200,00, oltre a € 59,00 imposta di bollo e € 35,00 tassa ipotecaria.
- 3 TRASCRIZIONE del 05/10/2023 - Registro Particolare 6637 Registro Generale 9457, Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2231/2023 del 27/09/2023.  
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE, verbale di pignoramento immobili a favore della SIENA NPL 2018 S.R.L., contro il sig. \_\_\_\_\_.  
L'atto esecutivo riguarda i beni in oggetto.  
Spese per la cancellazione della formalità ammontano a € 294,00 importo determinato dalla somma di € 200,00 imposta ipotecaria, € 59,00 imposta di bollo e € 35,00 tassa ipotecaria.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche:

- 1- Modifica esterna di uno degli accessi al garage/cantina per la realizzazione di due vani separati ed autonomi;
- 2- Divisione dell'autorimessa in due vani indipendenti, una adibito a autorimessa e l'altro a rustico;
- 3- Ampliamento del garage/cantina occupando porzione della superficie del locale intercluso;
- 4- Realizzazione di canne fumarie;
- 5- Modifiche funzionali per l'ampliamento del bagno, compreso l'inserimento dell'antibagno e la schermatura del punto cottura;



- 6- Lievi difformità dello spessore della muratura e realizzazione di scalino nel locale bagno per la realizzazione delle pendenze;
- 7- Diversa altezza dell'unità immobiliare.

Le difformità urbanistiche rilevate dai punti 1 a 3 e realizzate in assenza di titolo abilitativo, sono riconducibili a variazioni essenziali, come disposto dall'art. 32 del D.P.R. 380/2001 testo unico edilizia che identifica l'essenzialità nel cambio di destinazione d'uso che comporta variazione degli standard previsti dal decreto ministeriale 1444 del 2 aprile 1968. Inoltre non è sanabile la trasformazione di un garage interrato, realizzato in base alla L. 24.3.1989 n. 122, e quindi gravato *ope legis* del vincolo di destinazione espressamente previsto dall'art. 9 della stessa legge Tonioli.

Pertanto deve essere prevista la demolizione delle irregolarità e il ripristino dello stato dei luoghi allo stato Autorizzato come da variante n. 1/2000.

#### Computo opere di ripristino:

1. Muratura portante in elevazione in doppio UNI semipieno spessore 25 cm con malta di cemento			
121,19 €/mq x 18,87 mq =	2286,25 €		
2. Intonaco civile per interni con malta di calce			
27,90 €/mq x 18,87 mq =	526,47 €		
3. Smontaggio infissi esterni in legno			
21,81 €/mq x 3,74 mq =	81,57 €		
4. Rimozione di tramezzo in mattoni pieni			
30,79 €/mq x 7,72 mq =	237,70 €		
5. Rimozione di muratura in mattoni pieni o mista spessore superiore a cm 15			
308,26 €/mc x 3,01 mc =	925,09 €		
6. Porta basculante per garage			
A corpo =	800,00 €		
7. Posa in opera			
54,18 €/mq x 5,50 mq =	297,99		
8. Carico trasporto e scarico			
63,03 €/mc x 3,78 mc =	238,25 €		
9. Conferimento a discarica			
25,29 €/t x 6,80 t =	171,97 €		
10. Verniciatura per interni con idropittura a tempera murale fine			
4,15 €/mq x 30,00 mq =	124,50 €		
11. Adeguamento impianti			
A corpo =	<u>300,00 €</u>		
<b>TOTALE</b>	<b>= 5989,79 €</b>	<b>ARROTONDAMENTO</b>	<b>6.000,00 €</b>

Relativamente ai punti da 4 a 7, le opere possono configurarsi come modifiche interne realizzate in assenza di titolo abilitativo, per la regolarizzazione è possibile presentare una CILA tardiva.

La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 oltre ai diritti di segreteria di 100,00 € e alle spese tecniche quantificabili in ulteriori 1.200,00 esclusa IVA e cassa previdenziale.

Le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Siena rappresentano:

l'appartamento nello stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo, con le difformità minori interne precedentemente elencate;

l'autorimessa quanto contenuto nelle piante degli elaborati grafici della Concessione Edilizia rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Buonconvento, pertanto nello stato legittimo cui deve essere riportata con gli interventi di ripristino come sopra dettagliati.

Nell'ambito della conformità catastale ai fini della commerciabilità dei beni, in base al comma 1-bis art. 29 L. 52/1985, le planimetrie non presentano difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto non necessitano di presentazione di denuncia di variazione.

Si elencano le inesattezze riscontrate nella documentazione catastale:

Le visure catastali di entrambe le unità immobiliari segnalano una riserva per inesistenza di atti legali che giustificano uno o più passaggi intermedi.

La toponomastica non corrisponde all'indirizzo corretto via Arbia, 6 – località Bibbiano sia nelle visure che nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni;

L'elenco subalterni riporta imprecisioni nella descrizione dei subalterni:

sub. 19 - resede esclusivo del sub. 18;

sub.14 – scala d'accesso - BCNC ai sub. 17 e 18;

sub. 1 – corte - BCNC ai sub. 15 e 16.

## **RISPOSTA QUESITO 7**

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

\*\*\*\*\*

L'immobile è collocato al margine sud-est del centro fortificato di Buonconvento nella frazione di Bibbiano, circondato dalla campagna della Val d'Orcia. E' collegato tramite la SP 34 a Buonconvento (4 Km di distanza), attualmente la strada è interrotta, per la frana del ponte sull'Ombrore, e a Murlo (circa 9 Km), inoltre, risulta servita della strada provinciale 103 che permette di raggiungere Castiglione del Bosco in circa 14 minuti e proseguendo Montalcino distante circa 17 Km.

Il territorio di Buonconvento è interessato da eventi alluvionali importanti, si ricorda per eccezionalità il nubifragio dell'ottobre 2013 che ha danneggiato profondamente famiglie e case e soprattutto le infrastrutture provocando l'isolamento di Bibbiano. Ad oggi il ponte sull'Ombrore in località Casanova, interrotto per lavori "Manutentivi straordinari", non mostra alcuna evidenza di lavorazioni in corso. Intanto, la popolazione oltre ai normali servizi logistici, è costretta al transito forzato e dissestato lungo la deviazione di Piana (strada sterrata) verso Ponte d'Arbia per raggiungere la Cassia.

Il fabbricato di forma rettangolare con aggetti del corpo centrale è ubicato in via Arbia n. 6, in contesto residenziale con aree a verde pubblico e privato, si articola su tre livelli, seminterrato, terra e primo. E' circondato da resedi esclusivi (subb. 3, 19 e 12), e viabilità di accesso alle autorimesse e alle abitazioni a comune (sbb. 1 e 14). Il fronte attesta lungo la traversa di via d'Arbia.

L'immobile presenta struttura portante in poroton e mattoni a faccia vista e fondazioni in cemento armato gettato in opera. I solai sono del tipo Bausta in latero-cemento, copertura a padiglione con manto in tegole, canali e calate in rame.

Le facciate si presentano intonacate e tinteggiate di colore ocra e in mattoni a faccia-vista il corpo centrale in aggetto, non sono state riscontrate finiture di pregio nelle parti comuni, né elementi architettonici di rilievo.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera i portoni d'ingresso in legno protetti da persiane alla fiorentina.

### **1- APPARTAMENTO SUBALTERNI GRAFFATI 18 - 19**

L'appartamento si sviluppa al piano primo, ed è composto dai seguenti ambienti: soggiorno con punto

cottura, disimpegno, due camera da letto, servizio igienico con antibagno, due balconi e un resede esclusivo disposto al piano terra (sub. 19).

L'ingresso all'unità immobiliare avviene direttamente sul soggiorno, open space con punto cottura e zona pranzo antistante. Proseguendo sulla sinistra è disposto il servizio igienico dotato di antibagno e il disimpegno, filtro che separa la zona notte dalla zona giorno, e consente l'accesso alle due camere. L'appartamento dispone di due balconi con parapetti in ferro a disegno semplice e accesso diretto uno dal soggiorno l'altro dalla zona pranzo con angolo cottura. L'altezza interna dei vani rilevata è uniforme e pari a 2,72 m. La pavimentazione è in ceramica e in piastrelle di monocottura smaltata nel bagno. Le pareti sono finite ad intonaco civile e tinteggiatura di colore bianco, gli infissi interni in legno, le finestre con telaio in castagno e vetro doppio, sono dotate di sistemi oscuranti a persiane alla fiorentina e davanzi e soglie in travertino. Nel bagno e nel punto cottura sono posati in opera rivestiti in piastrelle in ceramica, di dimensione e qualità standard. Il servizio igienico dispone degli apparecchi igienico sanitari come previsto dal D.M. 5 luglio 1975, vaso, bidet, vasca da bagno e lavabo.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento a caldaia murale standard alimentata a gas (attualmente non funzionante) e radiatori in alluminio.

L'esposizione principale si sviluppa in direzione nord est e le condizioni generali di manutenzione possono essere considerate normali.

Il resede esclusivo (sub. 19) si estende per una superficie di 54,98 mq sul fronte del fabbricato a sinistra del cancello di ingresso civico 6, a piano terra, con accesso diretto dalla vialetto e scala esterna, a comune con l'appartamento situato al piano terra (sub. 17). Viene mantenuto a verde spontaneo, e costituisce il solaio di copertura piano di un locale tecnico abusivo, non utilizzato dall'esecutato.

Dati tecnici:

n° vano	Destinazione	S.N. m <sup>2</sup>	S.C. m <sup>2</sup>	Coeff. di ragguaglio	S.C. Ragguagliata m <sup>2</sup>	H m
1	Soggiorno	29,70	35,60	100%	35,60	2,73
2	Bagno	6,63	7,70	100%	7,70	2,63
3	Camera	14,43	17,70	100%	17,70	2,72
4	Disimpegno	1,84	2,30	100%	2,30	2,72
5	Camera	17,41	19,87	100%	19,87	2,72
6	Balcone	6,21	6,21	30%	1,86	-
7	Balcone	6,21	6,21	30%	1,86	-
8	Resede sub. 19	48,97	48,97	10%	4,90	-
<b>TOTALE</b>		<b>131,40</b>	<b>144,56</b>		<b>91,79</b>	

## 2- AUTORIMESSA SUBALTERNO 15

Il locale autorimessa/cantina, posto al piano seminterrato è stato oggetto di interventi di ampliamento, divisione e parziale cambio di destinazione d'uso.

La superficie del vano ha inglobato porzione del vano intercluso presente nella C.E. n. 23/1997 e successiva variante n. 1/2000, ed è stato separato con una parete divisoria, pertanto si compone di due locali (autorimessa e rustico) entrambi con accesso indipendente. L' autorimessa ed è dotata di basculante con passo d'uomo, pavimentazione in gres, pareti intonacate e finite a tempera, impianto elettrico a vista, l'altezza interna rilevata è pari a 2,45 m.

Il rustico presenta una pavimentazione in gres porcellanato, pareti finite ad intonaco civile e tinteggiatura

di colore giallo con archi in mattoni a faccia vista, angolo cottura in muratura e piastrelle di rivestimento, L'accesso originario è stato modificato creando una porta finestra d'accesso e una finestra.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e impianto di riscaldamento, costituito da un elemento d'arredo in alluminio collegato alla caldaia dell'appartamento situato al piano terra.

Le condizioni generali di manutenzione sono normali.

I dati tecnici sotto riportati riguardano l'unità immobiliare riportata alle condizioni di cui alla pratiche edilizie n. 23/1997 e varinte n. 1/2000, come da interventi di ripristino dettagliati e computati nella risposta al quesito n. 6.

Dati tecnici

n° vano	Destinazione	S.N. m <sup>2</sup>	S.C. m <sup>2</sup>	Coeff. di ragguaglio	S.C. Ragguagliata m <sup>2</sup>	H m
9	Autorimessa	25,04	30,84	100%	30,84	2,45
	<b>TOTALE</b>	<b>25,04</b>	<b>30,84</b>		<b>30,84</b>	

Identificazione catastale:

**Dati identificativi abitazione:** Comune di **BUONCONVENTO (SI)**

Foglio **61** Particella **166** Subalterno **18**

Foglio **61** Particella **166** Subalterno **19**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 271,14**

Categoria **A/2**, Classe **1**, Consistenza **3,5 vani**

Foglio **61** Particella **166** Subalterno **19**

**Indirizzo:** VIA DI BIBBIANO n. 1 Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: **92 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte: **83 m<sup>2</sup>**

**Dati identificativi autorimessa:** Comune di **BUONCONVENTO (SI)**

Foglio **61** Particella **166** Subalterno **15**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 38,73**

Categoria **C/6a)**, Classe **2**, Consistenza **25 m<sup>2</sup>**

Foglio **61** Particella **166** Subalterno **15**

**Indirizzo:** VIA DI BIBBIANO n. 1 Piano S1

**Dati di superficie:** Totale: **30 m<sup>2</sup>**

## **RISPOSTA QUESITO 8**

*Accertare 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.*

\*\*\*\*\*

Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alla descrizione attuale dei beni. Si segnala, come riportato nella risposta al quesito 1, una imprecisione nella toponomastica dell'intestazione catastale, l'indirizzo corretto è via Arbia, 6 – località Bibbiano, giusta individuazione contenuta nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano.

## **RISPOSTA QUESITO 9**

*Procedere, 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 presso l'Agenzia del Territorio di Siena rappresentano: l'appartamento nello stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo, con le difformità secondarie interne elencate nella risposta al quesito 6; l'autorimessa quanto contenuto nelle piante degli elaborati grafici della Concessione Edilizia rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Buonconvento, pertanto nello stato legittimo cui deve essere riportata con gli interventi di ripristino dettagliati nella risposta al quesito 6.

Nell'ambito della conformità catastale ai fini della commerciabilità dei beni, in base al comma 1-bis art. 29 L. 52/1985, le planimetrie non presentano difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto non necessitano di presentazione di denuncia di variazione.

## **RISPOSTA QUESITO 10**

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

\*\*\*\*\*

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano Operativo Comunale approvato con DCC n. 51 del 11/11/2022. L'immobile ricade all'interno del sistema urbanizzato di Bibbiano (art. 4 della L. R. 65/2014 e s.m.i.) in zona territoriale omogenea B "sviluppi urbani recenti", sottozona ad uso prevalente residenziale Br.1b "tessuti residenziali consolidati generici" di cui all'art. 24 delle NTA, di seguito riportato per completezza documentale:

### **Art. 24 Tessuti residenziali consolidati generici: Br.1b**

24.01 Tessuti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da forte eterogeneità: sono parti del sistema urbanizzato consolidato saturo che compongono la gran parte del tessuto residenziale del Comune di Buonconvento. Talvolta danno forma a piccoli quartieri che per tipologia e linguaggio architettonico presentano maggior unitarietà, ma in genere il tessuto complessivo è disomogeneo; la caratteristica più diffusa (salvo rari casi) è quella di una densità tendenzialmente bassa (in genere con un indice di fabbricazione mai superiore ai 2mc/mq) sviluppata su un numero di piani raramente superiore a due. Non si riscontrano caratteristiche prevalenti degne di nota, sia a livello tipologico che architettonico, come generalmente accade nelle periferie dagli anni '60 in poi. Aree individuate ai sensi del c.3 dell'art.4 della LR 65/2014.

24.02 Obiettivi generali per gli interventi urbanistici ed edilizi all'interno dei tessuti urbani generici tipo Br.1b: gli interventi previsti sono finalizzati al consolidamento e miglioramento abitativo con possibilità di interventi di ristrutturazione che permettano efficientamento energetico e statico, migliore o più funzionale distribuzione interna e d'uso, recupero dell'intera volumetria fino alla demolizione anche con diversa sagoma.

24.03 Disciplina degli interventi edilizi:

## DESTINAZIONI D'USO AMMESSE E CARICO URBANISTICO

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE: **residenziale U1**

<b>U1- residenziale</b>	<b>U1/1</b>	Abitazioni residenziali		<b>B</b>
	<b>U1/2</b>	Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione (art. 45, punto b), della LR 42/2000)		<b>B</b>
<b>U2 commerciale</b>	<b>U2/a</b>	Esercizi commerciali al dettaglio <sup>26</sup> ai fini della determinazione del carico urbanistico gli esercizi commerciali si articolano in:	<b>U2/a1</b> Esercizi commerciali di vicinato <sup>27</sup> (comprensivi delle attività di somministrazione di alimenti e bevande quali ristoranti, bar, circoli ricreativi, club etc)	<b>B</b>
			<b>U2/a2</b> Medie strutture di vendita	<b>M</b>
<b>U3 - direzionale e di servizio</b>	<b>U3/1</b>	Pubblici esercizi		<b>B</b>
	<b>U3/2</b>	Direzione diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione direzionale)		<b>B</b>
	<b>U3/3</b>	Servizio alla famiglia (acconciatori, lavanderie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.)		<b>M</b>
	<b>U3/4</b>	Servizio all'auto		<b>M</b>
	<b>U3/5</b>	Attrezzature culturali, per l'istruzione e sedi istituzionali e rappresentative		<b>M</b>
	<b>U3/6</b>	Banche, sportelli bancari e uffici postali		<b>M</b>
	<b>U3/7</b>	Attrezzature socio – sanitarie		<b>M</b>

## CATEGORIE D'INTERVENTO

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE CONSENTITI E MODALITÀ D'INTERVENTO NELLA SOTTOZONA Br.1b

con **modalità diretta**:

con modalità diretta.

MO	Manutenzione ordinaria	
MS	Manutenzione straordinaria	
RR	Restauro e risanamento conservativo	
RE	Ristrutturazione edilizia limitatamente alle seguenti categorie:	RE.1 Ristrutturazione edilizia conservativa - art. 134 c.2 lett. d) L.R. 65/2014
		RE.2a Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "a", di cui all'art. 134 c.1 lett. h) punti 1) e 2) L.R. 65/2014
		RE.2b Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "b", di cui all'art. 134 c.1 lett. h) punti 3) e 4) L.R. 65/2014
Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche	
MU	Mutamento di destinazione d'uso	
NE	limitatamente ai seguenti interventi:	e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato; (lps)
		e.6) gli interventi pertinenziali, consentiti dalle NTA del P.O. in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree e che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale; nell'ambito di questa categoria d'intervento il PO include le tipologie successivamente descritte alle lettere: <b>Mp</b> (Manufatti a servizio della residenza, delle strutture turistico ricettive e dell'ospitalità) e <b>Pi</b> (Parcheggi privati)
Le sottoelencate tipologie d'intervento, nonché il cambio alla destinazione d'uso (U), nell'ambito di quelle ammesse, nel caso in cui modifichino la destinazione d'uso prevalente dell'intero fabbricato, potranno essere attuate mediante intervento urbanistico preventivo (PIANO ATTUATIVO) gli interventi:		
RU	Interventi di ristrutturazione urbanistica	
NE	limitatamente ai seguenti interventi:	e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune: (Up)



PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (RT RA n. 39 R)	
MODALITÀ DI ATTUAZIONE:	vedi tabella precedente
CATEGORIE D'INTERVENTO	
TESSUTO INSEDIATIVO	
TIPI EDILIZI	
H Max	IN CASO DI DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE: non superiore dell'edificio demolito
NP fuori terra	IN CASO DI DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE: stesso numero dell'edificio demolito o comunque non più di 3
NP interrati / seminterrati	IN CASO DI DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE: stesso dell'edificio demolito se consentito dalla fattibilità idraulica e geologica
Numero massimo di alloggi	
IC	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In caso di intervento RE.2b il IC rimane invariato</li> <li>- 40% nel caso di nuova edificazione (NE) finalizzato alla realizzazione di attrezzature pertinenziali integrative e di servizio alla residenza esterne agli edifici principali quali: piscine, pergolati, autorimesse, locali per impianti tecnologici e di servizio (spogliatoi etc.) interrati o seminterrati</li> </ul>
SE	
IF	
Dc	5,00 ml. a confine in caso di accordo tra i proprietari degli immobili, salvo quanto previsto dal codice civile
Dz	5,00 ml.
Ds (strade pubbliche)	5,00 ml.
PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE E INDICAZIONI SPECIFICHE:	nel caso di demolizione totale e ricostruzione di edifici o parti di edifici della superficie demolita il volume dell'edificio ricostruito dovrà essere uguale a quello dell'edificio demolito

## RISPOSTA QUESITO 11

*Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere; Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati.*

\*\*\*\*\*

A seguito di richiesta di accesso agli atti l'ufficio tecnico del Comune di Buonconvento, in data 08/03/2024, riceveva dall'archivio dell'amministrazione comunale le seguenti pratiche edilizie riguardanti le unità immobiliari oggetto di pignoramento:

- Concessione edilizia n° 23 del 08/08/1997 per la costruzione di un edificio per n. 3 appartamenti rilasciata ai sig.ri \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e ditta Rossi G. e C. s.n.c.;
- Variante n° 1/1998 del 12/09/1998 richiesta dai sig.ri \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e ditta Rossi G. e C. s.n.c. per l'esecuzione di "modifiche esterne" in variante alla Concessione Edilizia n. 23/1997 – parere negativo Commissione Edilizia del 22/09/1998;
- Variante n° 1/2000 del 14/10/1999 per la realizzazione di "modifiche interne ed esterne" alla C.E. n° 23/1997, rilasciata ai sig.ri \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e ditta Rossi G. e C. s.n.c. in data 24/07/2000;
- Proroga fino al 08/08/2001 alla Concessione Edilizia n. 23/1997 per la costruzione di n. 3 appartamenti concessa in data 29/07/2000 ai sig.ri \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e ditta Rossi G. e C. s.n.c.;
- Comunicazione fine lavori della C. E. n° 23/1997 e variante n° 1/2000 in data 08/08/2001 con esclusione degli appartamenti di proprietà \_\_\_\_\_;

- Comunicazione di variante n° 2 del 30/08/2001 alla C. E. n. 23/1997 – richiedente sig. in qualità di Legale Rappresentante della Rossi G. e C. s.n.c. – data inizio lavori 29/08/2001;
- Deposito in data 08/10/2001 dell'attestazione di abitabilità ai sensi dell'art. 11 della L.R. 52/1999 relativa ai subb. 3, 11 e 10;
- Deposito in data 13/12/2001 dell'attestazione di abitabilità ai sensi dell'art. 11 della L.R. 52/1999 relativa ai subb. 17, 12 – 15, 16 e 13 area urbana – escluso appartamento al piano primo in corso di costruzione;
- Comunicazione fine lavori della C. E. n° 23/1997 e variante n° 1/2000 depositata in data 15/12/2001, il 30/11/2001 vengono dichiarati conclusi i lavori interni relativi alle autorimesse collocate al piano seminterrato e l'abitazione al piano terra.

Si evidenzia che la variante n° 2 del 2001 è stata depositata successivamente alla data di scadenza della Concessione Edilizia n° 23/1997 e variante n° 1/2000, prorogata al 08/08/2001.

La variante n° 2/2001 non viene citata nella comunicazione di fine lavori del 15/12/2001.

Nell'attestazione di abitabilità viene dichiarato che l'abitazione (unità immobiliare oggetto di pignoramento) al piano primo alla data del 13/12/2001 risulta in corso di costruzione.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate le difformità urbanistico-catastali riportate nella precedente risposta al quesito 6, per facilitare la lettura della relazione peritale vengono nuovamente elencate di seguito:

- 1- Modifica esterna di uno degli accessi al garage/cantina per la realizzazione di due vani separati ed autonomi;
- 2- Divisione dell'autorimessa in due vani indipendenti, una adibito a autorimessa e l'altro a rustico;
- 3- Ampliamento del garage/cantina occupando porzione della superficie del locale intercluso;
- 4- Realizzazione di canne fumarie;
- 5- Modifiche funzionali per l'ampliamento del bagno, compreso l'inserimento dell'antibagno e la schermatura del punto cottura;
- 6- Lievi difformità dello spessore della muratura e realizzazione di scalino nel locale bagno per la realizzazione delle pendenze;
- 7- Diversa altezza dell'unità immobiliare.

Le difformità urbanistiche rilevate dai punti 1 a 3 e realizzate in assenza di titolo abilitativo, sono riconducibili a variazioni essenziali, come disposto dall'art. 32 del D.P.R. 380/2001 testo unico edilizia che identifica l'essenzialità nel cambio di destinazione d'uso che comporta variazione degli standard previsti dal decreto ministeriale 1444 del 2 aprile 1968. Inoltre non è sanabile la trasformazione di un garage interrato, realizzato in base alla L. 24.3.1989 n. 122, e quindi gravato *ope legis* del vincolo di destinazione espressamente previsto dall'art. 9 della stessa legge Tonioli.

Pertanto deve essere prevista la demolizione delle irregolarità e il ripristino dello stato dei luoghi allo stato Autorizzato come da variante n. 1/2000.

Le spese per l'esecuzione delle opere di ripristino, come dettagliate in risposta al quesito 6 ammontano ad una spesa totale arrotondata pari ad € 6.000,00.

Relativamente ai punti da 4 a 7, le opere possono configurarsi come modifiche interne realizzate in assenza di titolo abilitativo, per la regolarizzazione è possibile presentare una CILA tardiva.

La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 oltre ai diritti di segreteria di 100,00 € e alle spese tecniche quantificabili in ulteriori 1.200,00 esclusa IVA e cassa previdenziale.

In riferimento all'unità immobiliare ad uso abitazione (subb. 18 e 19) non è stata reperita l'agibilità.

Con il D.L. 76/2020 la disciplina dell'Agibilità è stata integrata con l'aggiunta del comma 7-bis nell'articolo 24 TUE, disponendo la possibilità di presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità anche in assenza di lavori per gli immobili legittimamente realizzati e privi di agibilità (ancora non è stato emanato il relativo decreto attuativo dei requisiti).

La presentazione della SCA prevede oltre ai diritti di segreteria pari a 100,00 €, spese tecniche quantificabili in ulteriori 500,00 € esclusa IVA e cassa previdenziale.

## **RISPOSTA QUESITO 12**

*Accertare 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.*

\*\*\*\*\*

Al momento del sopralluogo i beni risultavano occupati dall'esecutato, come riferito dalla moglie presente alle operazioni peritali.

L'interpello formulato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Siena ha restituito esito negativo in merito alla sussistenza di contratti di locazione od affitto di beni immobili intestati all'esecutato in qualità di proprietario/dante causa.

Si allega risposta formulata dall'Agenzia delle Entrate.

## **RISPOSTA QUESITO 13**

*Allegare, 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.*

\*\*\*\*\*

A seguito di richiesta presso l'Ufficio anagrafe di Buonconvento si allegano alla presente relazione peritale, i certificati storico di residenza, stato di famiglia, e anagrafico di matrimonio rilasciati in data 06/02/2024.

## **RISPOSTA QUESITO 14**

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

\*\*\*\*\*

I beni risultano occupati dall'esecutato, come riferito dalla moglie presente al sopralluogo.

## **RISPOSTA QUESITO 15**

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

\*\*\*\*\*

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono dotate di impianti autonomi realizzati contestualmente alla costruzione dell'immobile, ad eccezione dell'impianto idrico che, come riferito dalla moglie dell'esecutato, risulta a comune con l'unità immobiliare posta al piano terra.

L'impianto elettrico, di tipo sottotraccia presenta scatole di derivazione, placche e frutti in plastica.

L'impianto termico è costituito da corpi scaldanti sono in alluminio ad elementi modulari, collettore posizionato nell'antibagno e caldaia murale standard Ferroli a gas, installata nel 1997, nel terrazzo individuato negli elaborati grafici con il numero progressivo 6, attualmente non funzionante, pertanto l'abitazione non è dotata di climatizzazione invernale. La produzione di acqua calda sanitaria è realizzata con scaldacqua autonomo autonomo a GPL alimentato a bombole, collocato accanto alla caldaia nel terrazzo.

L'autorimessa è dotata di impianto elettrico esterno.

Il rustico dispone di impianto elettrico sottotraccia e riscaldamento. Il termosifone d'arredo in alluminio collocato a sinistra della porta d'accesso è collegato alla caldaia dell'appartamento al piano terra di proprietà della moglie dell'esecutato. Il locale, provvisto di angolo cottura è fornito anche di acqua calda e fredda e scarichi per il lavello e la lavastoviglie, oltre al gas che alimenta i fuochi.

E' stato redatto dall'ing. Karina Agneskca Gron l'Attestato di Prestazione Energetica che si allega alla presente relazione peritale.

## **RISPOSTA QUESITO 16**

*Dire 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.).*

\*\*\*\*\*

Non si ritiene ragionevole la vendita delle due unità immobiliari in lotti separati, la divisione dell'abitazione dalla autorimessa genera sicuramente una perdita di valore dei beni tipologicamente concepiti e come acquistati dall'esecutato. Inoltre l'autorimessa è stata realizzata ai sensi della Legge Tonioli del 24 marzo 1989 n. 122, ovvero come parcheggio da destinare a pertinenza dell'unità immobiliare.

## **RISPOSTA QUESITO 17**

*Determinare 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.

\*\*\*\*\*

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio della stima sintetico-comparativa, basato sul confronto diretto tra il bene oggetto di stima ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

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

Altri parametri considerati per la determinazione del valore sono l'ubicazione, l'età, la qualità e la posizione dell'immobile, cioè tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Nel caso in esame, sulla base delle indagini svolte sulle piazze immobiliari di Buonconvento e secondo quanto pubblicato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, si è potuto riscontrare un valore che oscilla tra i 770,00 - 1.150,00 € a mq riferito ad un immobile di tipo civile in condizioni ordinarie.

Banca dati OMI - Anno 2023 - semestre 2

Tipologia Stato conservativo	Valore Mercato €/mq		Superficie (L/N)	Valore Locazione(€/mese)		Superficie (L/N)
	Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo Civile /Stato conservativo normale	770	1.150		2,6	3,6	

Pertanto la sottoscritta ritiene di attribuire un valore di 960,00 € a mq corretto di un coefficiente di deprezzamento pari a 5,00% ottenuto secondo i seguenti coefficienti di merito:

# 1- APPARTAMENTO SUBB 18 - 19

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTI		
	APPLICATO	PARAMETRI	
		+	-
POSIZIONE DEL FABBRICATO normale ricercata degradata	0,00	0,50	0,50

SERVIZI PUBBLICI vicini lontani assenti	0,00	0,30	0,30
TRASPORTI PUBBLICI vicini lontani assenti	-0,30	0,50	0,50
SERVIZI COMMERCIALI vicini lontani assenti	0,00	0,10	0,10
VERDE PUBBLICO vicini lontani assenti	-0,10	0,10	0,10

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL FABBRICATO	COEFFICIENTI		
	APPLICATO	PARAMETRI	
		+	-
STATO CONSERVATIVO in costruzione nuovo realizzato da 5 anni realizzato da 5 – 10 anni realizzato da 10 – 15 anni realizzato da 15 – 20 anni realizzato da 20 – 30 anni realizzato oltre 30 anni	-4,00	2 1	1 2 3 4 5
LIVELLO MANUTENZIONE COMPLESSIVO normale nuovo/ristrutturato/ottimo scadente	0,00	3	3
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE normale di pregio prestigiose	0,00	1 3	
PROSPICENZA normale di pregio degradata	0,00	0,20	0,50
UNITA' NEL FABBRICATO 1 2 da 3 a 9 da 9 a 18 da 18 a 45 oltre 45	0,00	3 1	1 2 3
PIANI FUORI TERRA 1 2 oltre 2 (fattore x piano)	0,50	1 0,50	0,30
DESTINAZIONE PREVALENTE NEL FABBRICATO residenziale commerciale	0,00		0,30

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'	COEFFICIENTI		
	APPLICATO	PARAMETRI	
		+	-
LIVELLO MANUTENZIONE COMPLESSIVO normale ottimo scadente	0,00	3	3
FINITURE normale signorili economiche	0,00	3	1
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE normale di pregio prestigiose	0,00	1 3	



PIANO			
terra			0,10
terra con giardino		0,10	
mezzanino	-0,20		
ultimo con ascensore		0,20	
ultimo senza ascensore			0,20
attico con ascensore		0,50	
VISTA ESTERNA			
normale	0,00		
di pregio		1	
scadente			1
BAGNI E SERVIZI			
bagni ( n.bagni – n camere x fatt)			0,30
servizio giorno	0,00	0,50	
lavanderia		0,20	
ripostiglio		0,20	
LUMINOSITA'			
normale			
buona	0,00	0,50	
eccellente		1	
scarsa			0,50
ESPOSIZIONE			
normale	0,00		
di pregio		1	
scadente			1
IMPIANTI			
economici			0,90
normali			
buoni	-0,90	0,30	
ottimi		0,50	
lusso		1	
SPAZI INTERNI			
normale	0,00		
spaziosi		1	
ridotti			1
DISTRIBUZIONE INTERNA			
normale	0,00		
accurata		1	
approssimativa			0,50
Coefficiente globale correttivo per adeguamento valore	-5,00%		

A	B	C	D	E	F	G
1	Appartamento subb. 18-19	91,79	960,00	-5,00%	912,00	83.712,48
Più probabile valore complessivo del bene						83.712,48
Arrotondamento discrezionale						<b>83.000,00</b>

### Legenda

<b>A</b>	→	Numero d'ordine attribuito al bene immobile nella presente relazione
<b>B</b>	→	Destinazione d'uso dell'unità immobiliare
<b>C</b>	→	Superficie commerciale ragguagliata del bene immobile
<b>D</b>	→	Valore unitario (Euro/mq) ottenuto dalla media (considerando uno stato conservativo "mediamente buono") dei dati riportati nelle pubblicazioni dell'O.M.I., tenuto altresì conto dell'attuale periodo di congiuntura economica nazionale.
<b>E</b>	→	Correzione percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile di interesse e delle circostanze di perizia.
<b>F</b>	→	Valore unitario (€/mq) del bene immobile post applicazione della correzione percentuale di cui sopra.
<b>G</b>	→	Più probabile valore complessivo di mercato del bene immobile in esame.

2- AUTORIMESSA SUB. 15

Nel caso in esame, secondo quanto pubblicato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, si è potuto riscontrare un valore che oscilla tra i 250,00 - 370,00 € a mq riferito ad una autorimessa in condizioni ordinarie.

Banca dati OMI - Anno 2023 - semestre 2

Tipologia Stato conservativo	Valore Mercato €/mq		Superficie (L/N)	Valore Locazione(€/mese)		Superficie (L/N)
	Min	Max		Min	Max	
Autorimessa Stato conservativo normale	250	370	L	0,9	1,1	L

Pertanto la sottoscritta ritiene di attribuire un valore di 310,00 € a mq.

sub	Destinazione	S.C. mq	€/mq	Tot Valore
15	Autorimessa	30,84	310,00	9.560,40
Arrotondamento discrezionale				<b>9.000,00</b>

RIEPILOGO

1- APPARTAMENTO SUBB. 18 - 19	€.	83.000,00
2- AUTORIMESSA SUB 15	€.	9.000,00
<b>Totale valore unità immobiliari</b>	<b>€.</b>	<b>92.000,00</b>

Il risultato del procedimento estimativo restituisce un valore pari a € 92.000,00, a tale valore devono essere detratti i costi per la conformità urbanistica e catastale e la percentuale per assenza di garanzia per vizi (indennità civilistiche) come da indicazioni del Giudice al quesito 17.

Pertanto:

Valore di stima	€.	92.000,00
Detrazione per regolarizzazione difformità urbanistiche e lavori di ripristino (esclusa cassa previdenziale e IVA)	€.	8.900,00
Detrazione per indennità civilistiche		
92.000,00 x 15%	€.	13.800,00
<b>TOTALE</b>	<b>€.</b>	<b>69.300,00</b>

In conclusione, eseguite le valutazioni il valore di stima dei beni oggetto di perizia (base d’asta) risulta:

<b>TOTALE VALORE DI MERCATO UNITA’ IMMOBILIARI (BASE D’ASTA)</b>		
<b>PIENA PROPRIETA’ PER LA QUOTA PARI AD 1/1</b>	<b>= €</b>	<b>69.300,00</b>
<b>(sessantanovemilatrecento/00)</b>		

### **RISPOSTA 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.*

\*\*\*\*\*

Il debitore è proprietario dei beni oggetto di esecuzione immobiliare per quota intera.

### **RISPOSTA 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.*

\*\*\*\*\*

L'esecutato è titolare della piena proprietà sui beni pignorati.

### **RISPOSTA QUESITO 20**

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

\*\*\*\*\*

Le unità immobiliari sono legittimamente realizzate in forza dei titoli abilitativi sopra elencati, regolarmente rilasciati dal Comune di Buonconvento. Le difformità urbanistiche riscontrate, possono essere ricondotte ad abusi minori sanabili con presentazione di CILA tardiva.

Per l'autorimessa sono necessarie opere di ripristino per riportare il bene allo stato legittimo autorizzato con variante n. 1/2000 alla Concessione Edilizia n. 23 del 1997.

### **CONCLUSIONI**

Il valore di stima delle unità immobiliari in oggetto, nella situazione in cui attualmente si trovano, ubicate nel comune di Buonconvento località Bibbiano – via Arbia, 6, ammonta a € 69.300,00 (sessantanovemilatrecento/00)

In virtù di quanto sopra esposto la sottoscritta ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto dal G.E. Dott. Flavio Mennella, rimanendo adisposizione per qualsiasi chiarimento o approfondimento.

Siena 30 agosto 2024

**Il Tecnico**

P. I. Marta Lusini



Alla presente relazione peritale si allegano:

- 1- Documentazione fotografica;
- 2- Documentazione catastale;
- 3- Documentazione urbanistica;
- 4- Attestato di Prestazione Energetica;
- 5- Ispezione ipotecaria;
- 6- Copia certificato di residenza e certificato anagrafico di stato civile;
- 7- Atto di provenienza;
- 8- Convenzione, autorizzazioni comunali e abitabilità;
- 9- Ispezione contratti di locazione/affitto;
- 10- Difformità urbanistiche e catastali;
- 11- Calcolo delle superfici;
- 12- Documentazione valore di mercato;
- 13- Relazione tecnica d'Ufficio in forma anonima.