

**TRIBUNALE DI SIENA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio per stima immobiliare**  
**Esecuzione immobiliare n° 135/2022 R.G.E.**

.....  
**Contro**

.....  
G.E: Dott.Flavio Mennella  
CTU: Geom. Ina Merka  
Prossima Udienda: 12 Ottobre 2023

***Il Tecnico incaricato C.T.U.: Geom. Ina Merka***

Studio in Siena 53100 – Via Caduti di Vicobello n.27  
email: [ina.merka@gmail.com](mailto:ina.merka@gmail.com) PEC:  
[ina.merka@geopec.it](mailto:ina.merka@geopec.it) .....  
P.I.: 01419790520 .....

**INCARICO**

Io sottoscritta Geom. Ina Merka , ....., con studio in Siena Via Caduti di Vicobello n.27, telefono ..... - PEC [ina.merka@geopec.it](mailto:ina.merka@geopec.it), iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Siena con il n° 1441 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siena, essendo stata nominata con provvedimento reso il 12/03/2023 dal giudice delle esecuzioni immobiliari, dott. Flavio Mennella, nella causa di cui all'oggetto e prestato giuramento di rito in modalità telematica in data 15/03/2023, ricevevo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti;

**PREMESSA**

Presa visione dei luoghi in cui si colloca l'immobile, alla presenza del Dot. .... in qualità di delegato dell'ivg. si è proceduto all'ispezione dell'immobile e delle pertinenze esclusive, effettuando i necessari controlli e rilievi fotografici e raccogliendo le necessarie informazioni.

Collezionati i dati catastali, urbanistici ed amministrativi presso i relativi Uffici Pubblici, elaborati i dati acquisiti ed eseguite le necessarie indagini estimative, in ottemperanza all'incarico conferitole, la sottoscritta espone la seguente perizia.

**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) 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.). 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.;

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

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

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

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

9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; **tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;**

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

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore 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, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **QUESITO N.1**

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

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

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

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

Si è provveduto a verificare 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. Gianfranco Di Ioia, Notaio in Foiano della Chiana.

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 della trascrizione del pignoramento, avvenuto in data 07/11/2022 R.Par. n.7926.

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.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 le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento e copia integrale dei titoli di provenienza alla proprietà eseguita.



Al fine di rendere più agevole la lettura del presente elaborato d'Ufficio si riassume di seguito l'elenco dei beni immobili oggetto di pignoramento ed il riferimento a loro assegnato. Riferimento questo che sarà richiamato nel proseguo della presente relazione al momento della loro analisi.

Bene A)

- appartamento identificato nel F.63 P.lla 87 Sub 5 graffata alla p.lla 155;

Bene B)

- appartamento identificato nel F.63 P.lla 87 Sub 6;

Bene C)

- appartamento identificato nel F.63 P.lla 87 Sub 7;

Bene D)

- appezzamenti di terreno agricolo identificati dal F.63 P.lle 139,141,142,144,147,148,164,166,167,168

Bene E)

- appezzamenti di terreno agricolo identificati dal F.63 P.lle 154, 158, 162, 163, 165

### 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:

- TRASCRIZIONE del 14/12/1988 - Registro Particolare 5520 Registro Generale 9683 Pubblico ufficiale ZANCHI MARIO Repertorio 941 del 11/11/1988  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (servitù di elettrodotto gravanti sui terreni censiti alle particelle 141, 144 e 147)
- ISCRIZIONE del 29/12/2009 - Registro Particolare 2906 Registro Generale 12891  
Pubblico ufficiale CECCHERINI ROMANO Repertorio 34935/17224 del 24/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO . Annotazione n. 1865 del 09/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) – gravante sul bene C)
- ISCRIZIONE del 13/04/2011 - Registro Particolare 655 Registro Generale 3134  
Pubblico ufficiale CECCHERINI ROMANO Repertorio 35578/17776 del 11/04/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO. Annotazione n. 1866 del 09/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) - gravante sul bene A) – B) - C) e D)

- TRASCRIZIONE del 07/11/2022 - Registro Particolare 7926 Registro Generale 11540

Pubblico ufficiale U.N.E.P. PRESSO IL TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 1966/2022 del 17/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – gravante su tutti i beni in oggetto

Inoltre, i beni pignorati risultano assoggettati dai sottostanti vincoli:

***Immobile ed aree di notevole interesse pubblico (D.lgs 42/2004 art. 136)***



***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*

\*\*\*\*\*

Le unità immobiliari urbane pignorate, facenti parte di stabile più grande, non risultano fare parte di condominio ufficialmente costituito.

**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 ha riscontrato la presenza di:

- *servitù di elettrodotto* in favore dell' "Ente Nazionale per l'Energia Elettrica" trascritta a Siena il 14 dicembre 1988 al n.5520 di R.Part., costituita con atto del giorno 11 novembre 1988 ai rogiti del Notaio Zanchi Mario di Siena rep.941, gravante sui terreni identificati dalle p.lle 141, 144 e 147.

**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;*

\*\*\*\*\*

A seguito delle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. la scrivente ha riscontrato la presenza di:

- TRASCRIZIONE del 14/12/1988 - Registro Particolare 5520 Registro Generale 9683 Pubblico ufficiale ZANCHI MARIO Repertorio 941 del 11/11/1988  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (servitù di elettrodotto gravanti sui terreni censiti alle particelle 141, 144 e 147)
- ISCRIZIONE del 29/12/2009 - Registro Particolare 2906 Registro Generale 12891  
Pubblico ufficiale CECCHERINI ROMANO Repertorio 34935/17224 del 24/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO . Annotazione n. 1865 del 09/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) – gravante sul bene C)
- ISCRIZIONE del 13/04/2011 - Registro Particolare 655 Registro Generale 3134  
Pubblico ufficiale CECCHERINI ROMANO Repertorio 35578/17776 del 11/04/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO. Annotazione n. 1866 del 09/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) - gravante sul bene A) – B) - C) e D)
- TRASCRIZIONE del 07/11/2022 - Registro Particolare 7926 Registro Generale 11540



Pubblico ufficiale U.N.E.P. PRESSO IL TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 1966/2022 del 17/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – gravante su tutti i beni in oggetto

**QUESITO N.7**

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

\*\*\*\*\*

Trattasi di n.3 unità immobiliari, quali abitazione di tipo civile al piano primo di più ampio stabile, oltre a due abitazioni di tipo popolare al piano terreno del medesimo e n.16 appezzamenti di terreno agricolo, il tutto posto nel Comune di Sovicille – Loc. Il Caggio.

Il compendio immobiliare si raggiunge percorrendo la Via Grossetana (in direzione sud) svoltando, poco prima della frazione di San Rocco a Pilli, sulla strada che porta alla Località Agresto. Lo stabile è ubicato ai margini della Via Grossetana.

**Bene A**

Ubicazione: abitazione di tipo popolare posta nel Comune di Sovicille- Loc. Il Caggio n.c.363, piano terra. Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano l'appartamento risulta censito come segue :

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita Euro
63	87	5	/	A/4	3	4 vani	Totale: 59 mq Totale escluso aree scoperte: 59 mq	289,22
63	155						160 mq	

Intestati alla Ditta:

- ..... nata a .....Diritto di: Proprietà per 1/1 bene personale

**Confini:**

- affaccio su strada a comune;
- stessa proprietà esecutata;

- sub 8 proprietà ..... (SI)  
 - sub 12 BCNC

Esposizione:

- Sud/Est

Stato manutentivo: scarso

Occupazione: in detenzione dell'Avv. .... quale curatrice dell'eredità giacente di..... (esecutata).  
 L'Avvocato .....si riserva di valutare la consegna delle chiavi al custode giudiziario prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita.

**Bene B**

Ubicazione: abitazione di tipo popolare posta nel Comune di Sovicille- Loc. Il Caggio n.c.362, piano terra.  
 Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano l'appartamento risulta censito come segue :

Fog .	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita Euro
63	87	6	/	A/4	3	3 vani	Totale: 63 mq Totale escluso aree scoperte: 63 mq	216,91

Intestati alla Ditta:

- ..... nata a ..... Diritto di: Proprietà per 1/1 bene personale

Confini:

- affaccio su corte a comune e Strada Vicinale Linari San Rocco;  
 - stessa proprietà esecutata;  
 - sub 8 proprietà .....

Esposizione:

- Nord/Est

Stato manutentivo: scarso

Occupazione: in detenzione dell'Avv. ...., quale curatrice dell'eredità giacente di ..... (esecutata).  
 L'Avvocato .....si riserva di valutare la consegna delle chiavi al custode giudiziario prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita

**Bene C**

Ubicazione: abitazione di tipo civile posta nel Comune di Sovicille- Loc. Il Caggio n.c.362 , piano primo.  
 Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano l'appartamento risulta censito come segue :

Fog .	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita Euro
----------	-------	-----	------	------	--------	-------------	----------------	-----------------

63	87	7	/	A/2	1	5,5 vani	Totale: 105 mq Totale escluso aree scoperte: 105mq	582,31
----	----	---	---	-----	---	----------	---	--------

Intestati alla Ditta:

- .....(.....nata a .....Diritto di: Proprietà per 1/1 bene personale

Confini:

- affaccio su corte a comune e Strada Vicinale Linari San Rocco;  
- stessa proprietà eseguita;  
- sub 8 proprietà .....(SI)

Esposizione:

- Nord/Est

Stato manutentivo: scarso (si evidenzia crollo parziale della soffitta sovrastante)

Occupazione: in detenzione dell'Avv. .... quale curatrice dell'eredità giacente di ..... (esecutata). L'Avvocato .....si riserva di valutare la consegna delle chiavi al custode giudiziario prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita

**Bene D)**

Trattasi di n. 10 appezzamenti di terreno agricolo.

Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Terreni i beni risulta censiti come segue :

Fog.	Part.	Sub	Porz.	Qualità/classe	Superficie ha are ca	Reddito	
						Dominicale	Agrario
63	139	/	/	Uliv vigneto/1	2 70	1.39	1.05
63	141	/	/	Seminativo/3	28 70	6.67	6.67
63	142	/	/	Seminativo /3	31 60	7.34	7.34
63	144	/	/	Seminativo/4	69 80	9.01	10.81
63	147	/	/	Seminativo/3	11 70	2.72	2.72
63	148	/	/	Sem arbo/3	7 50	1.74	1.55
63	164	/	/	Ref D D Sub	5		

63	166	/	/	Ref D D Sub	1 30		
63	167	/	/	Vigneto/U	90	0.60	0.49
63	168	/	/	Pascolo/U	5	0.01	0.01

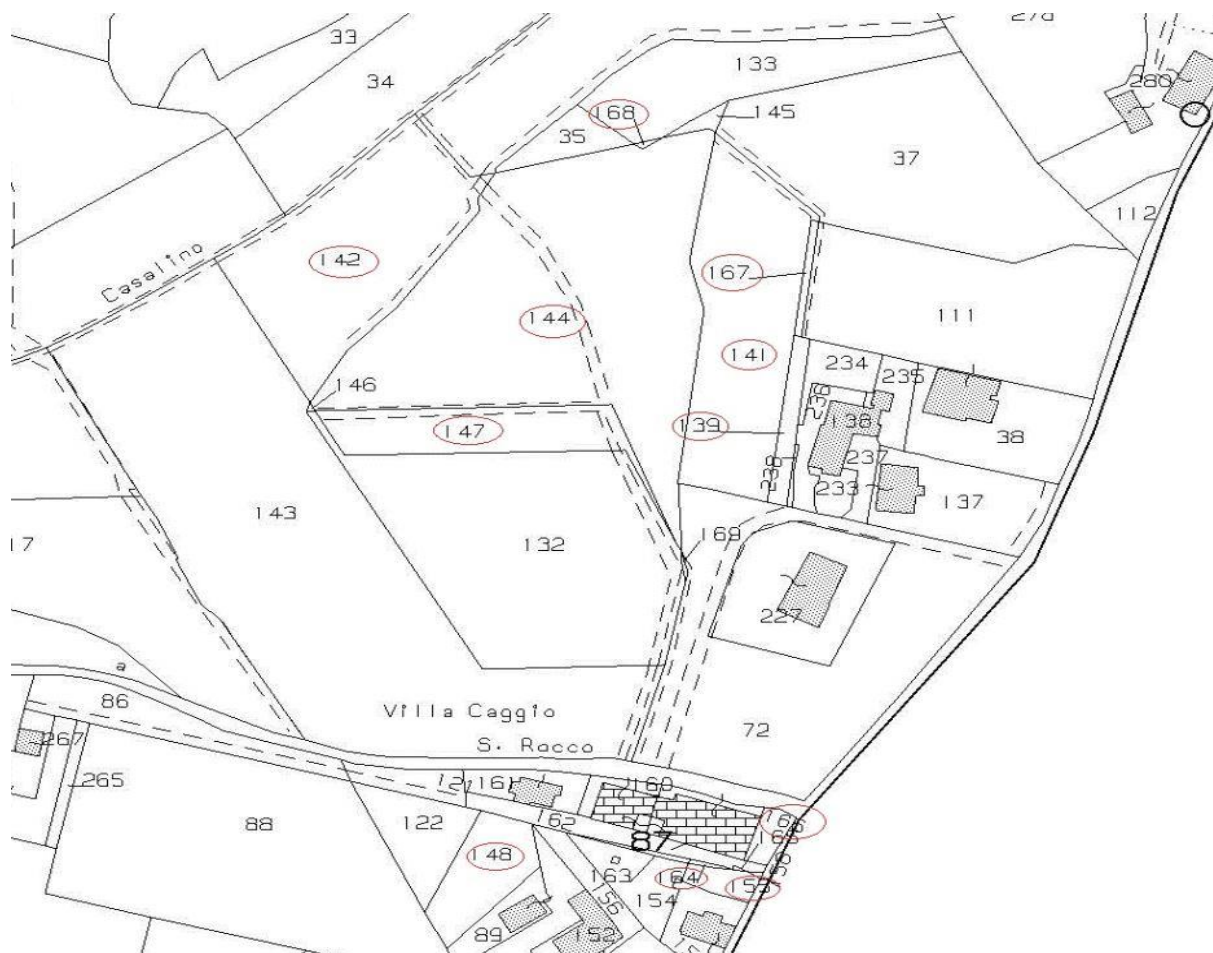
Intestati alla Ditta:

..... nata a ..... (CF.....) Diritto di: Proprietà per 1/1 bene personale

Confini:

- Fosso del Casalino
- p.lla 143 -146 - 132 -169 proprietà .....
- p.lla 72 comproprietà .....
- p.lla 111 - 37 - 145 - 133 -35 proprietà .....

Occupazione: in detenzione dell'Avv. ...., quale curatrice dell'eredità giacente di ..... (esecutata). L'Avvocato .....si riserva di valutare la consegna delle chiavi al custode giudiziario prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita

Stralcio estratto di mappa con individuazione delle particelle di proprietà esclusiva dell'esecutata

**Bene E)**

Trattasi di n. 5 appezzamenti di terreno agricolo in comproprietà.

Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Terreni i beni risulta censiti come segue :

Fog.	Part.	Sub	Porz.	Qualità/classe	Superficie ha are ca	Reddito	
						Dominicale	Agrario
63	154	/	/	Uliv vigneto/1	5 20	2.69	2.01
63	158	/	/	Uliv vigneto/1	3	0.02	0.01
63	162	/	/	REL F D SUB	4 65	/	/
63	163	/	/	REL F D SUB	18	/	/
63	165	/	/	REL F D SUB	2	/	/

Intestati alla Ditta:

- ..... Nato a ..... Diritto di: Proprietà per 1/4

- ..... Nata a ..... Diritto di: Proprietà per 1/4

- ..... Nata a .....

Diritto di: Proprietà per 2/4 – QUOTA PIGNORATA

Confini:

- strada Grossetana

- p.lla 155- 156 ente urbano

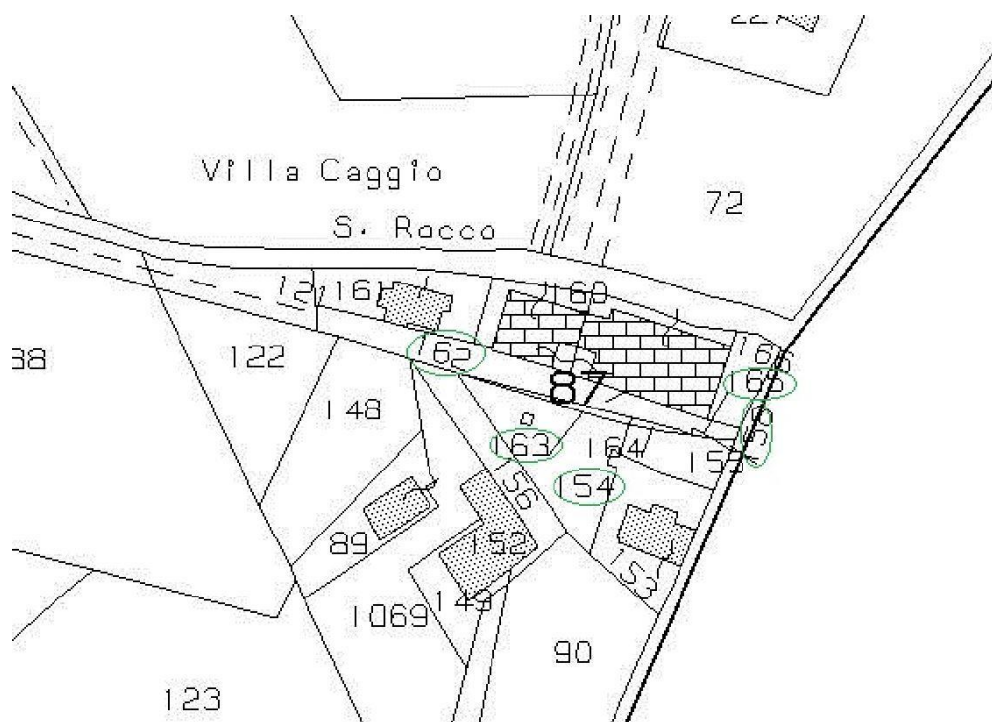
- p.lla 122 proprietà .....

Occupazione: **(limitamene alla quota pignorata di un mezzo del diritto di proprietà)** in detenzione dell'Avv. ...., quale curatrice dell'eredità giacente di .....(esecutata).

L'Avvocato .....si riserva di valutare la consegna delle chiavi al custode giudiziario prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita.



Stralcio estratto di mappa con individuazione delle particelle di proprietà esclusiva dell'esecutata



#### QUADRO CONOSCITIVO DELL'IMMOBILE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

I beni pignorati, facenti parte dello stesso stabile, sono costituiti da n.3 abitazione, due al piano terra e una al piano primo. L'edificio fa parte del tessuto individuato come Beni Storico-Architettonici di immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec)- classe 2 – di remota costruzione.

Presenta struttura muraria tradizionale con rivestimento esterno in mattone faccia vista. Presenta copertura a padiglione con aggetto di gronda poco sporgente.

#### **Bene A – sub 5**

L'abitazione di tipo popolare ha ingresso indipendente da strada privata in comproprietà chiusa da cancello carrabile ed è composta, al solo piano terreno, da cucina, soggiorno, disimpegno, camera da letto, bagno e ripostiglio. Completa la consistenza la porzione di resede antistante (di cui alla p.lla 155 graffata).

Presenta struttura tradizionale in muratura con intonaco interno tinteggiato (con presenza di cedimenti), solai in legno e laterizio, pavimentazione in graniglia, infissi interni ed esterni in legno con dotazione di persiana esterna alla toscana. Il bagno angusto ma finestrato presenta rivestimento in ceramica, dotato di lavabo, wc, bidet e doccia a pavimento.

L'unità è provvista di impianti autonomi ordinari in disuso, con caldaia alimentata a metano.

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

- superficie netta totale: 43,84 mq

- superficie lorda totale: 59,85 mq

- **superficie commerciale:**  $59,85 \text{ mq} + 3,44 \text{ mq}$  di resede ( $160 \text{ mq} \rightarrow$  fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.) = **63,29 mq**

#### **Bene B – sub 6**

L'abitazione, anch'essa di tipo popolare, è accessibile per il tramite di corte comune e portone di accesso, che immette all'androne interno, è composta da ingresso, cucina, bagno, camera e vano pluriuso, oltre due ripostigli.

Presenta struttura tradizionale in muratura con intonaco interno tinteggiato (con presenza di cedimenti), solai in legno e laterizio, pavimentazione in graniglia, infissi interni in legno ed esterni misti tra legno e alluminio con dotazione di persiana esterna alla toscana. Il bagno angusto ma finestrato presenta rivestimento in ceramica, dotato di lavabo, wc, bidet e doccia a pavimento.

L'unità è provvista di impianti autonomi ordinari in disuso, con caldaia alimentata a metano.

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

- superficie netta totale: 52,46 mq

- superficie lorda totale: 69,52 mq

- **superficie commerciale: 69,52 mq**

#### **Bene C – sub 7**

L'abitazione di tipo civile ha ingresso al piano primo dello stabile e vi si perviene per il tramite di corte interna, portone e scale in uso comune; la stessa è composta da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio e n.3 camere da letto.

Presenta struttura tradizionale in muratura con intonaco interno tinteggiato (con presenza di cedimenti), solai in legno e laterizio con demolizione di parte del controsoffitto incannucciato, pavimentazione mista tra cotto e graniglia, infissi interni ed esterni in legno con dotazione di persiana esterna alla toscana. Il bagno, finestrato, presenta rivestimento in ceramica, dotato di lavabo, wc, bidet e doccia a pavimento.

L'unità è provvista di impianti autonomi ordinari in disuso, con caldaia alimentata a metano.

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

- superficie netta totale: 86,20 mq

- superficie lorda totale: 105,87 mq

- **superficie commerciale: 105,87 mq**

#### **Bene D - n. 10 appezzamenti di terreno agricolo di proprietà 1/1**

Trattasi di n.10 appezzamenti di terreni estesi per complessivi 15.430 mq, ubicati in prossimità dei beni immobili urbani, pignorati in quota di 1/1 di proprietà; le porzioni versano in condizioni di conservazione mediocri. Trattasi di porzione di terreno ad uso prevalentemente seminativo non più coltivato. Presentano una morfologia collinare. Non risultano recintati. Parte dei terreni è attraversata da cavi della linea elettrica.

Dalla sovrapposizione n.1, tra l'ortofoto (anno 2019) e il catastale estratto dal SIT della Provincia di Siena, sotto riportata è possibile percepire che parte della particella 141, a nord, sconfinava su porzione ad uso di terzi (p.lla 37); inoltre parte della p.lla 144 e 141 verrebbe utilizzata ad uso orto da terzi e quest'ultima sarebbe assoggettata da servitù di passo carrabile presumibilmente utilizzata dai confinanti per il attraversamento dei propri mezzi agricoli.



Sulla definizione corretta o meno della corrispondenza tra i confini reali e quelli catastali, con le particelle confinanti, la scrivente non ha modo di esprimersi con esattezza, poiché per l'individuazione esatta del confine sul terreno è indispensabile eseguire una riconfinazione.

Sulla p.lla 148 insite manufatto in lamiera. La p.lla 164 costituisce essenzialmente un relitto di particella. La p.lla 166 individua di fatto il piazzale antistante l'accesso dei beni B) e C).

*Sovrapposizione n.1 tra l'ortofoto e castale*



*Sovrapposizione n.2 tra l'ortofoto e castale*



**Bene E) - n. 5 appezzamenti di terreno agricolo in comproprietà.**

Trattasi di n.3 relitti di particelle (p.lle 162-163-165), strada private (p.lla 162) e porzione di terreno (p.lla 154) in comproprietà con quota pignorata di 2/4.

**QUESITO N.8**

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

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

**QUESITO N.9**

*proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;*

\*\*\*\*\*

**ESITO DEI SOPRALLUOGHI**

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

- Bene A: appartamento identificato nel F.63 P.lla 87 Sub 5 graffata alla p.lla 155;

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale (seppur vetusta- anno 1974) corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, eccetto per lo spostamento del tramezzo che delimita la cucina e il soggiorno di circa 70 cm verso quest'ultimo e allungamento del w.c. verso l'adiacente disimpegno.

- Bene B: appartamento identificato nel F.63 P.lla 87 Sub 6;

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, eccetto che per la non rappresentazione di ripostigli a muro e sottoscala presenti nei vani camera e "soggiorno". Su quest'ultimo non è rappresentata neanche la finestra presente che affaccia sull'ingresso a comune poiché posto ad un'altezza superiore ad h.1,20 mt.

- Bene C: appartamento identificato nel F.63 P.lla 87 Sub 7;

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale NON corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, per la presenza di chiusura e/o apertura vani porta interni e demolizione tramezzi.



**CONCLUSIONI**

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

- Bene B: appartamento identificato nel F.63 P.lla 87 Sub 6
- Bene C: appartamento identificato nel F.63 P.lla 87 Sub 7;

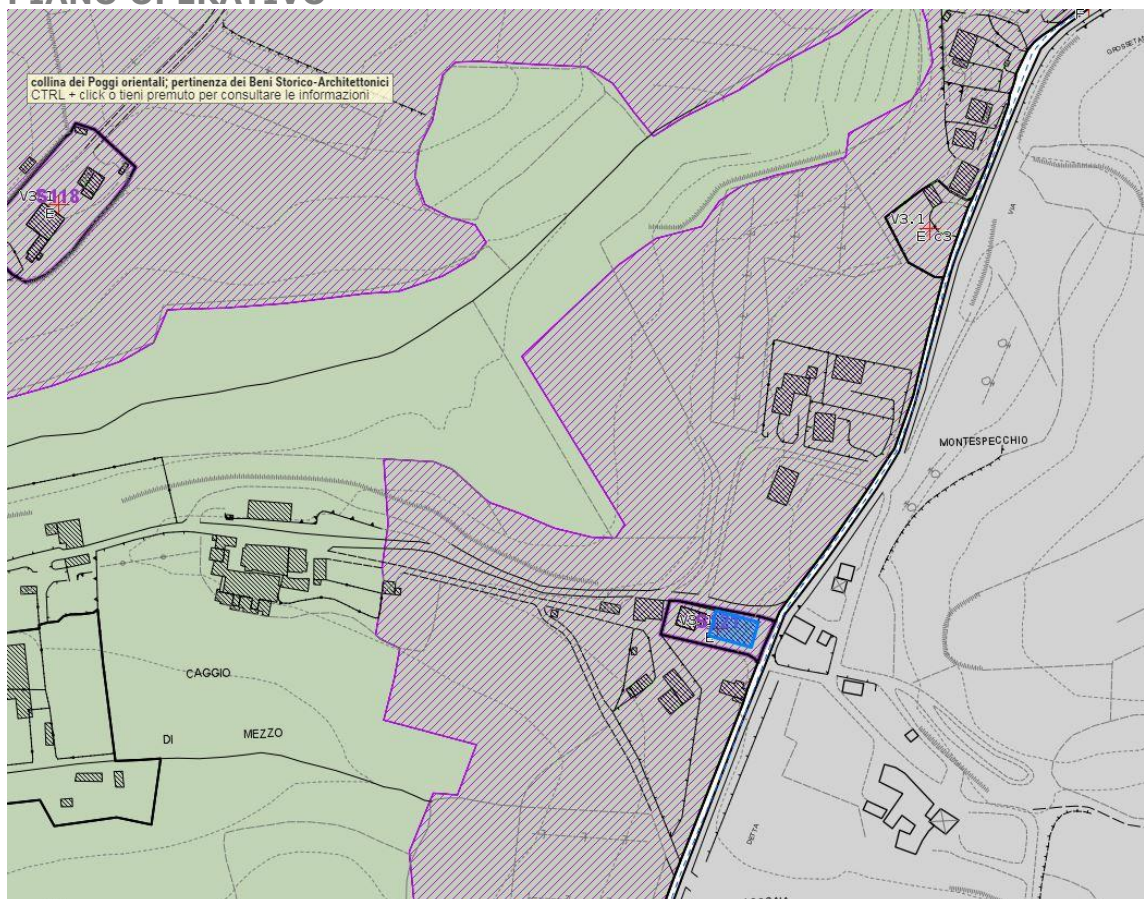
L'eventuale aggiornamento di tali planimetrie comporterebbe la necessità di rappresentare sulla nuova scheda opere che necessitano di essere sanate/regolarizzate sotto il profilo urbanistico. Nel rispetto delle istruzioni impartite dal G.E., la scrivente non ha redatto gli aggiornamenti catastali del caso.

**QUESITO N.10**

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

\*\*\*\*\*

Le unità immobiliari urbane poste nel Comune di Sovicille ricadono in

**PIANO OPERATIVO****Normativa vigente sull'area**

Sistemi, sottosistemi e ambiti

territorio rurale - collina dei Poggi orientali (V3.1)



Zone Territoriali Omogenee	E
	aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici
Aree con discipline specifiche	complessi di pregio architettonico o di interesse storico-documentale: località Caggio di mezzo (S121)

### Art. 3 Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, nelle Tavole del P.O. le Zone territoriali omogenee sono individuate attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla della zona è posizionata in basso a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso), così come definite all'art. 2 del citato D.M.

2. Nelle Tavole del P.O. in scala 1:2.000 - attraverso una linea tratteggiata a puntini - si individua il perimetro dei *centri abitati*, distinto da quello del *territorio urbanizzato* definito in via transitoria ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 e riportato sulle Tavole del Piano Strutturale.

Il *perimetro dei centri abitati* comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi, con esclusione degli insediamenti sparsi e delle aree esterne, anche se interessate dal processo di urbanizzazione; esso ha anche valore di centro edificato ai sensi dell'art. 18 della L. 865/1971.

La *perimetrazione del centro abitato* ai sensi dell'art. 4 del D.lgs. n. 285/1992 e s.m.i. è riportata invece nella Tavola QC4 Vincoli e tutele sovraordinati del P.O.

### Art. 85 Aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici

1. Le aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici (BSA) individuate nelle tavole del P.O. in conformità al P.T.C.P. di Siena sono soggette ad una disciplina di tutela, finalizzata alla conservazione ed al miglioramento dello stato dei luoghi, sia in rapporto al valore architettonico degli edifici e dei manufatti, sia in rapporto al valore paesaggistico dell'insediamento ed alla sua percezione dalle visuali esterne.

2. Le aree di pertinenza dei BSA sono soggette ad una disciplina di tutela affidata alle competenze provinciali e che esclude di norma ogni forma di nuova edificazione e/o sostituzione edilizia, ad eccezione dell'ambito dei P.A.P.M.A.A. Interventi di nuova edificazione e sostituzione edilizia nell'ambito dei P.A.P.M.A.A. sono ammessi, come specificato nei successivi commi, solo di concerto con la Provincia, secondo le procedure dell'art. 13.14, comma 6 del vigente P.T.C.P. e a seguito di specifici studi, finalizzati a salvaguardare e valorizzare le relazioni che il BSA ha instaurato con il contesto paesaggistico (ecologico-ambientali, funzionali, storici e paesaggistico-percettivi).

3. I P.A.P.M.A.A. che prevedono nuove volumetrie devono assumere valore di Piano attuativo ed essere valutati di concerto con la Provincia, dimostrando attraverso adeguati studi e valutazioni e la comparazione di almeno tre soluzioni - una delle quali senza edificazione - l'effetto non dannoso dell'intervento, sulla base dei criteri di cui all'art. 13.14 del P.T.C.P. di Siena.

4. Nelle aree di pertinenza dei BSA, a condizione che non si alterino le visuali degli stessi BSA ed in particolare quelle percepite dagli assi viari e dai punti panoramici esistenti e che non si determinino cesure tra parte edificata e contesto rurale in cui gli interventi si collocano, è ammessa la realizzazione di ulteriori manufatti aziendali ad uso agricolo che non necessitano di P.A.P.M.A.A. ed alle specifiche condizioni dettate al successivo art. 95, ovvero:

- a) manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo non superiore a due anni (art. 70 c. 1 L.R. 65/2015) semplicemente ancorati al suolo e senza opere murarie;
  - b) manufatti aziendali temporanei con le caratteristiche di cui al punto a) realizzati per un periodo superiore a due anni (art. 70 c. 3 lettera a) L.R. 65/2015);
  - c) manufatti aziendali non temporanei, che necessitano trasformazioni permanenti al suolo (art. 70 c. 3 lettera b) L.R. 65/2015), limitatamente a: tettoie, concimaie, basamenti e platee di cemento, volumi tecnici ed altri impianti delle dimensioni minime previste dalla normativa vigente; tali interventi saranno sottoposti ad esame da parte della Commissione per il Paesaggio, con successivo report informativo da inviare alla Provincia di Siena.
5. Nelle aree di pertinenza dei BSA sono consentite le piscine interrate pertinenziali di edifici turistico-ricettivi o di strutture agrituristiche, alle condizioni di cui al successivo art. 106; sono escluse le piscine ad uso privato residenziale; tali interventi saranno sottoposti ad esame da parte della Commissione per il Paesaggio, con successivo report informativo da inviare alla Provincia di Siena.
6. Nelle aree di pertinenza dei BSA non è comunque consentito realizzare:
- - nuovi edifici per abitazioni rurali;
  - - nuovi annessi per attività da parte di aziende che non raggiungono i requisiti minimi per il programma aziendale o non collegabili alle superfici minime fondiarie da coltivare, di cui al successivo art. 94;

- - manufatti agricoli per l'agricoltura amatoriale, hobbistica o per le piccole produzioni agricole, manufatti di supporto alla rete escursionistica e per esigenze venatorie, di cui al successivo art. 97;
- - addizioni volumetriche agli edifici esistenti nel territorio rurale;
- - interventi pertinenziali consistenti nell'ampliamento fino al 20% del volume degli edifici principali, di cui al comma 2 dell'art. 22 nel territorio rurale;
- - impianti solari termici e fotovoltaici nella stretta pertinenza del bene generatore e in posizioni tali da alterare la percezione dello stesso; in ogni caso non sono ammessi gli impianti a terra;
- - nuove recinzioni in riferimento all'area di resede dei complessi edilizi, disciplinate al successivo art. 104, mentre nel rispetto delle condizioni del successivo art. 107 sono sempre consentite quelle strettamente funzionali all'attività delle aziende agricole.

**Art. 87 Articolazione del territorio rurale**

1. Il P.O. a partire dai sottosistemi territoriali individuati dal Piano Strutturale in relazione alle caratteristiche degli specifici contesti, articola il territorio rurale nei seguenti sottosistemi ed ambiti:

- - Montagnola (V1), composto da:
  - collina boscata della Montagnola (V1.1)
  - insule coltivate della Montagnola (V1.2)
  - pedecollina coltivata della Montagnola (V1.3)
  - Val d'Elsa (V1.4)
  - ambito periurbano della Montagnola (V1.0)
- - pianura storica (V2), composto da:
  - pianura storica di Pian dei Mori e Rosia (V2.1)
  - pianura storica di Campi Pozzuolo (V2.2)
  - ambito periurbano della pianura storica (V2.0)
- - Poggi orientali (V3), composto da:
  - collina dei Poggi orientali (V3.1)
  - ambito periurbano dei Poggi orientali (V3.0)
- - Val di Merse (V4), composto da:
  - collina boscata della Val di Merse (V4.1)
  - pianura e pedecollina della Val di Merse (V4.2).

2. Il Piano Operativo, laddove consentiti in riferimento ai sottosistemi e coerentemente alle discipline delle invarianti strutturali del Piano Strutturale, individua le condizioni e le modalità per la realizzazione degli edifici e manufatti necessari allo sviluppo dell'agricoltura ed al presidio del territorio rurale.

3. In coerenza con il Piano Strutturale e ai fini della conservazione delle relative invarianti strutturali, nei successivi articoli del presente Capo, sono specificate le seguenti disposizioni:

- - prescrizioni quantitative e qualitative e criteri progettuali per la redazione del programma aziendale, per il quale dovrà essere prioritariamente tenuto conto delle superfici fondiari minime da mantenere in produzione, definite dal regolamento regionale vigente e dalla Provincia di Siena;
- - prescrizioni e criteri progettuali per l'insediamento delle attività non agricole e per le trasformazioni diffuse, oppure riguardanti specifici elementi (edifici, pertinenze, ecc.), individuati o meno dagli elaborati grafici del presente Piano Operativo.

**SCHEDE NORMATIVE PER EDIFICI E COMPLESSI DI PREGIO ARCHITETTONICO E RILEVANTE VALORE STORICO-DOCUMENTALE****S121 località Caggio di mezzo**

**Ambito:** V3.1

**Zona:** E

Pertinenza di Beni Storico-Architettonici

immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec)

**Edifici 01 e 02:** classe 2

**Edificio 03:** classe 3



Per gli appezzamenti di terreno presenti è stato richiesto e acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica, che si allega alla presente relazione peritale.

#### **QUESITO N.11**

*indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;*

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

\*\*\*\*\*

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sovicille non sono emerse pratiche edilizie riguardanti le unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale.



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 1967 e conseguentemente si prescinde a qualsiasi verifica circa la costruzione, mentre è necessario effettuare le normali verifiche relative ad eventuali lavori successivi.



Al fine di individuare le probabili pratiche edilizie che hanno interessato le unità immobiliari pignorate, la sottoscritta CTU, in data 05/05/2023 ha inoltrato tramite pec domanda di accesso gli atti all'ufficio Tecnico del Comune di Sovicille. Tale richiesta è stata anticipata dalla consultazione telefonica con l'Esperto Amministrativo Ufficio Tecnico- Settore Edilizia/Urbanistica ....., la quale ha preventivamente controllato se a nominativo dei soggetti sotto indicati risultassero registrate o meno pratiche edilizie; i nominativi controllati sono stati i seguenti:

- .....
- .....
- .....
- .....

L'unico nominativo con presenza d'intestazioni di p.e. aventi ad oggetto immobili posti in Loc. Il Caggio è quello di ..... Le pratiche rintracciate e acquisite sono state le seguenti:

- condono 47/85 n.51;
- c.e. n.718 del 20/12/1971 cointestato con .....; -
- concessione n.217 del 28/11/1979;
- concessione n.125 del 30/12/1978;
- concessione n.886 del 08/03/1974;
- concessione n.182 del 12/01/1966;
- abitabilità n.38 del 17/10/1968;

-abitabilità n.215 del 03/11/1972;

- abitabilità n.415 del 21/12/1979.

In seguito, dopo l'acquisizione, le suddette pratiche edilizie sono state visionate dalla sottoscritta, ma nessuna di esse aveva a oggetto i beni della presente relazione peritale.

A seguito di quanto sopra riportato, al fine di pronunciarsi su possibili difformità presenti o meno all'interno delle varie unità immobiliari, la prima rappresentazione grafica ufficiale, delle unità immobiliari pignorate, da prendere in considerazione è quella della prima planimetria catastale risalente all'anno 1974.

Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi si evincono le seguenti difformità:

- Bene A: appartamento identificato nel F.63 P.lla 87 Sub 5 graffata alla p.lla 155; spostamento del tramezzo che delimita la cucina e il soggiorno di circa 70 cm verso quest'ultimo e allungamento del w.c. verso l'adiacente disimpegno.
- Bene B: appartamento identificato nel F.63 P.lla 87 Sub 6; presenza di ripostigli a muro e sottoscala all'interno dei vani camera e "soggiorno". Su quest'ultimo non è rappresentata neanche la finestra presente che affaccia sull'ingresso a comune poiché posto ad un'altezza superiore ad h.1,20 mt.
- Bene C: appartamento identificato nel F.63 P.lla 87 Sub 7; chiusura e/o apertura vani porta interni e demolizione tramezzi.

#### Considerazioni inerenti la conformità urbanistica degli immobili

Le difformità di cui ai punti sopra elencati, in ragione della loro natura, possono essere legittimate, previa verifica del rapporto illuminotecnico conseguentemente alla demolizione del tramezzo interno al Bene C, 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.).

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, l'intervento di chiusura e apertura di porte interne sul Bene C), si configura come opera che riguarda parti strutturali delle costruzioni e necessita 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 €

Non si ravvisa presenza di rifiuti speciali.

#### **QUESITO N.12**

*accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed 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 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;*

\*\*\*\*\*

Si indicano di seguito lo stato di occupazione dei beni:

- **Bene A- B- C- D ed E (limitamene alla quota pignorata di un mezzo del diritto di proprietà) :**  
sono in detenzione dell'Avv. .... quale curatrice dell'eredità giacente di .....(esecutata).

L'Avvocato .....si riserva di valutare la consegna delle chiavi al custode giudiziario prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita.

### **QUESITO N.13**

*alleggi, 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;*

\*\*\*\*\*

L'esecutata, signora .....è deceduta il 14/08/2012 con conseguente apertura della Curatela della relativa Eredità Giacente rubricata al n.431/2015 R.G. Vol. Trib. di Siena – Curatrice Avv. ....– detentrica dei beni.

### **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.

### **QUESITO 15**

*precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative L'APE.;*

\*\*\*\*\*

**Bene A (sub 5)**

Presenza di impianti ordinari in disuso quale anche caldaia autonoma alimentata a metano

Verrà redatto l'Attestato di Prestazione Energetica, poiché non presente, e inoltrato alla regione Toscana tramite portale SIERT .

**Bene B (sub 6)**

Presenza di impianti ordinari in disuso quale anche caldaia autonoma alimentata a metano

Verrà redatto l'Attestato di Prestazione Energetica, poiché non presente, e inoltrato alla regione Toscana tramite portale SIERT .

**Bene C (SUB 7)**

Presenza di impianti ordinari in disuso quale anche caldaia autonoma alimentata a metano

Verrà redatto l'Attestato di Prestazione Energetica, poiché non presente, e inoltrato alla regione Toscana tramite portale SIERT .

**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.);*

\*\*\*\*\*

Nonostante trattasi di porzioni autonome, oltre appezzamenti di terreno, la scrivente ritiene opportuno procedere alla vendita come LOTTO UNICO poiché aumenterebbe di gran lunga l'appetibilità del bene per potenziali investitori, o comunque soggetti interessati ad acquistare tutto il complesso, senza il rischio che vendite parziali lo possano deprezzare.

**LOTTO UNICO****composto da****Bene A**

Ubicazione: abitazione di tipo popolare posta nel Comune di Sovicille- Loc. Il Caggio n.c.363, piano terra. Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano l'appartamento risulta censito come segue :

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita Euro
63	87	5	/	A/4	3	4 vani	Totale: 59 mq Totale escluso aree scoperte: 59 mq	289,22
63	155						160 mq	

Intestati alla Ditta:

- .....1 Diritto di: Proprietà per 1/1 bene personale

Confini:

- affaccio su strada a comune;

- stessa proprietà esecutata;

- sub 8 proprietà .

-sub 12 BCNC

Esposizione:

- Sud/Est

Stato manutentivo: scarso

Occupazione: in detenzione dell'Avv. .... quale curatrice dell'eredità giacente di ..... (esecutata).

L'Avvocato .....si riserva di valutare la consegna delle chiavi al custode giudiziario prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita.

Dal l'elenco sub dell'elaborato presente in atti, a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- 13, p.lla 87, f.63 (scarpata)

- 14, p.lla 87, f.63 (loc.termo)

- 15, p.lla 87, f.63 (corte)

**Bene B**

Ubicazione: abitazione di tipo popolare posta nel Comune di Sovicille- Loc. Il Caggio n.c.362, piano terra.

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

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita Euro
63	87	6	/	A/4	3	3 vani	Totale: 63 mq Totale escluso aree scoperte: 63 mq	216,91

Intestati alla Ditta:

- P..... Diritto di: Proprietà per 1/1 bene personale

Confini:

- affaccio su corte a comune e Strada Vicinale Linari San Rocco;
- stessa proprietà esecutata;
- sub 8 proprietà .....

Esposizione:

- Nord/Est

Stato manutentivo: scarso

Occupazione: in detenzione dell'Avv. .... quale curatrice dell'eredità giacente di .....(esecutata). L'Avvocato .....si riserva di valutare la consegna delle chiavi al custode giudiziario prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita

Dal l'elenco sub dell'elaborato presente in atti, a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- 13, p.lla 87, f.63 (scarpata)
- 14, p.lla 87, f.63 (loc.termo)
- 15, p.lla 87, f.63 (corte)

**Bene C**

Ubicazione: abitazione di tipo civile posta nel Comune di Sovicille- Loc. Il Caggio n.c.362 , piano primo. Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano l'appartamento risulta censito come segue :

Fog	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita Euro
63	87	7	/	A/2	1	5,5 vani	Totale: 105 mq Totale escluso aree scoperte: 105mq	582,31

Intestati alla Ditta:

- ..... Diritto di: Proprietà per 1/1 bene personale

Confini:

- affaccio su corte a comune e Strada Vicinale Linari San Rocco;
- stessa proprietà esecutata;
- sub 8 proprietà .....

Esposizione:

- Nord/Est

Stato manutentivo: scarso (si evidenzia crollo parziale della soffitta sovrastante)

Occupazione: in detenzione dell'Avv. .... quale curatrice dell'eredità giacente di .....(esecutata). L'Avvocato ..... si riserva di valutare la consegna delle chiavi al custode giudiziario prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita

Dal l'elenco sub dell'elaborato presente in atti, a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- 13, p.lla 87, f.63 (scarpata)
- 14, p.lla 87, f.63 (loc.termo)
- 15, p.lla 87, f.63 (corte)

**Bene D)**

Trattasi di n. 10 appezzamenti di terreno agricolo.

Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Terreni i beni risulta censiti come segue :

Fog.	Part.	Sub	Porz.	Qualità/classe	Superficie ha are ca	Reddito	
						Dominicale	Agrario
63	139	/	/	Uliv vigneto/1	2 70	1.39	1.05
63	141	/	/	Seminativo/3	28 70	6.67	6.67
63	142	/	/	Seminativo /3	31 60	7.34	7.34
63	144	/	/	Seminativo/4	69 80	9.01	10.81
63	147	/	/	Seminativo/3	11 70	2.72	2.72
63	148	/	/	Sem arbo/3	7 50	1.74	1.55
63	164	/	/	Ref D D Sub	5		
63	166	/	/	Ref D D Sub	1 30		
63	167	/	/	Vigneto/U	90	0.60	0.49
63	168	/	/	Pascolo/U	5	0.01	0.01

Intestati alla Ditta:

P.....Diritto di: Proprietà per 1/1 bene personale

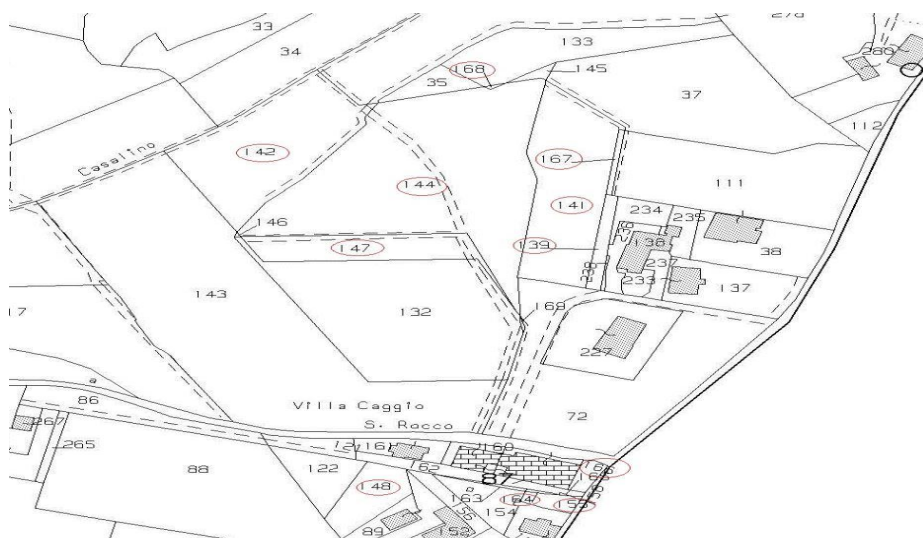
Confini:

- Fosso del Casalino
- p.lla 143 -146 - 132 -169 proprietà .....
- p.lla 72 comproprietà .....
- p.lla 111 – 37 – 145 - 133 -35 proprietà .....

Occupazione: in detenzione dell'Avv. ...., quale curatrice dell'eredità giacente di ..... (esecutata).  
L'Avvocato ..... si riserva di valutare la consegna delle chiavi al custode giudiziario prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita

Stralcio estratto di mappa con individuazione delle particelle di proprietà esclusiva dell'esecutata



**Bene E)**

Trattasi di n. 5 appezzamenti di terreno agricolo in comproprietà.

Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Terreni i beni risulta censiti come segue :

Fog.	Part.	Sub	Porz.	Qualità/classe	Superficie ha are ca	Reddito	
						Dominicale	Agrario
63	154	/	/	Uliv vigneto/1	5 20	2.69	2.01
63	158	/	/	Uliv vigneto/1	3	0.02	0.01
63	162	/	/	REL F D SUB	4 65	/	/
63	163	/	/	REL F D SUB	18	/	/
63	165	/	/	REL F D SUB	2	/	/

Intestati alla Ditta:

- ..... Diritto di: Proprietà per 1/4

- ..... Diritto di: Proprietà per 1/4

- .....

Diritto di: Proprietà per 2/4 – QUOTA PIGNORATA

Confini:

- strada Grossetana

- p.lla 155- 156 ente urbano
- p.lla 122 proprietà .....

Occupazione: (limitamene alla quota pignorata di un mezzo del diritto di proprietà) in detenzione dell'Avv. ...., quale curatrice dell'eredità giacente di ..... (esecutata).

L'Avvocato .....si riserva di valutare la consegna delle chiavi al custode giudiziario prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita.

### **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;*

\*\*\*\*\*

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 ). Il valore che verrà stimato deve intendersi a corpo e non a misura anche se il detto importo è frutto di un insieme di parametri anche dimensionali.

Per quanto attiene alla determinazione del più probabile, attuale, valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, la stessa è stata effettuata mediante il metodo di "stima sintetica comparativa" attribuendo ai beni immobili di interesse dei valori unitari per mq di superficie commerciale assumendo come termine di paragone i più probabili valori di mercato di beni immobili simili a quelli in esame, e successivamente applicando adeguamenti per oneri di regolarizzazione edilizia, lo stato di manutenzione e d'uso.

Per poter applicare tale metodo sono stati eseguiti una serie di accertamenti sulle banche dati a cui solitamente si attinge e qui di seguito esposti:

- Osservazione del Mercato Immobiliare (OMI);
- agenzie di intermediazione immobiliare

Il prezzo di mercato per gli immobili ad uso abitativo, posti in zona analoga del Comune Sovicille, previo accertamento presso operatori immobiliari locali, è comunque confermato nei valori OMI collocandosi nella fascia bassa della forbice rilevata dall'Osservatorio oltre un abbattimento di circa il 30% in considerazione dello stato di manutenzione in cui si trovano i beni oggetto di stima:

- Valore  $1.400,00 \text{ €/mq} - 30 \% = 980,00 \text{ €/mq}$

#### STIMA VALORE DI MERCATO

- Bene A)  
Superficie commerciale: 63,29 mq  
Valore:  $63,29 \text{ mq} \times 980,00 \text{ €/mq} = 62.024,00 \text{ €}$
- Bene B)  
Superficie commerciale: 69,52 mq  
Valore:  $69,52 \text{ mq} \times 980,00 \text{ €/mq} = 68.129,00 \text{ €}$
- Bene C)  
Superficie commerciale: 105,87 mq  
Valore:  $105,87 \text{ mq} \times 980,00 \text{ €/mq} = 103.725,00 \text{ €}$

Totale valore: 233.878,00 €

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

233.878,00 Euro - 15 % = 198.796,00 € arrotondato a **200.000,00 €**

*A tale valore deve essere detratto l'importo per la rimozione dei manufatti abusivamente presenti, come in risposta al quesito n.11, stimato per un importo pari a €. 10.000,00 → **190.000,00 €***

#### APPEZZAMENTI DI TERRENO

Al fine della valutazione della consistenza si è tenuto conto dell'ettaro o mq riportati in visura sui dati di classamento all'interno del certificato catastale, allegati alla presente relazione. Per la valutazione sono stati presi a riferimento i dati riportati dalla Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Siena relativi ai valori medi ad ettaro per l'anno 2021 e Valori Agricoli Medi della Regione Toscana- Provincia di Siena – Comune di Sovicille - Regione Agraria n.4 riportati dall'Agenzia delle Entrate, con le colture indicate al catasto relative alle varie porzioni di terreno, si è potuto riscontrare i seguenti valori:

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI PER LA PROVINCIA DI SIENA

(art. 41 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e art. 16 della L.R. 18 febbraio 2005 n. 30)

ANNO 2021

VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE  
DELLA PROVINCIA DI SIENA RIFERITI ALL'ANNO 2020 A VALERE PER L'ANNO 2021

Provincia di Siena

VALORI MEDI AD ETTARO (€/HA)

TIPO DI COLTURA	REGIONE AGRARIA N°1	REGIONE AGRARIA N°2	REGIONE AGRARIA N°3	REGIONE AGRARIA N°4	REGIONE AGRARIA N°5	REGIONE AGRARIA N°6	REGIONE AGRARIA N°7	COMPOSIZIONE DELLE REGIONI AGRARIE
Seminativo	7.315,00	11.867,00	13.514,00	10.668,00 (5)	11.135,00 (6)	16.986,00	8.211,00	REGIONE AGRARIA N°1 - COMUNI DI: Abbadia San Salvatore - Castiglione d'Orcia
Seminativo Arborato	7.835,00	11.347,00	13.514,00	10.811,00 (5)	10.811,00 (6)	16.491,00	8.211,00	- Piancastagnaio
Seminativo Irriguo	10.970,00	16.491,00	21.587,00	17.788,00 (5)	17.788,00 (6)	27.141,00	12.618,00	REGIONE AGRARIA N°2 - COMUNI DI: Casole d'Elsa - Colle Val d'Elsa - Monteriggioni
Seminativo Arborato Irriguo	11.578,00				17.005,00 (6)	26.726,00	12.618,00	- Poggibonsi - Radicondoli - San Gimignano
Prato		3.729,00	2.833,00	2.267,00 (5)	2.394,00 (6)	5.969,00	3.209,00	REGIONE AGRARIA N°3 - COMUNI DI: Castellina in Chianti - Castelnuovo Berardenga
Prato Arborato		3.961,00				6.200,00		- Gaiole in Chianti - Radda in Chianti
Orto	9.645,00	17.261,00	17.189,00	16.156,00 (5)	13.751,00 (6)	17.189,00	17.189,00	REGIONE AGRARIA N°4 - COMUNI DI: Chiusdino - Monticiano - Siena - Sovicille
Orto Irriguo	12.125,00	25.318,00		21.036,00 (5)	21.036,00 (6)	27.286,00	25.318,00	REGIONE AGRARIA N°5 - COMUNI DI: Asciano - Buonconvento - Montalcino -
Frutteto	23.215,00	23.215,00	26.223,00	18.572,00 (5)	21.946,00 (6)	27.200,00	23.215,00	Monteroni d'Arbia - Murlo - Rapolano Terme -
Vigneto	19.622,00	32.725,00	38.952,00	25.171,00 (5)	38.074,00 (6)	42.303,00	22.343,00	Trequanda
Uliveto	12.495,00	27.222,00	31.789,00	20.853,00 (5)	22.314,00 (6)	27.893,00	19.093,00	REGIONE AGRARIA N°6 - COMUNI DI: Chianciano Terme - Chiusi - Montepulciano -
Uliveto - Vigneto	9.734,00	23.526,00	23.861,00	18.218,00 (5)	18.297,00 (6)	22.871,00	14.369,00	Sinalunga - Torrita di Siena
Gelsato	6.025,00	3.170,00	3.170,00	2.324,00 (5)	2.324,00 (6)	2.905,00	2.905,00	REGIONE AGRARIA N°7 - COMUNI DI: Cetona - Pienza - Radicondoli - Sarteano -
Castagneto da Frutto	1.561,00	1.561,00	1.490,00	1.377,00 (5)	1.192,00 (6)	1.561,00	1.721,00	San Casciano dei Bagni - San Quirico d'Orcia
Pascolo	1.721,00	1.721,00	1.647,00	1.433,00 (5)	1.318,00 (6)	1.721,00	1.791,00	
Pascolo Arborato	1.417,00	1.417,00	1.346,00	1.133,00 (5)	1.076,00 (6)	1.346,00	1.417,00	
Pascolo Cespugliato	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	5.969,00	450,00	
Incolto Produttivo	5.864,00	3.753,00	3.753,00	3.753,00	3.753,00	3.753,00	5.045,00	
Incolto Produttivo (Palude)	2.192,00	2.443,00	2.443,00	2.443,00	2.443,00	2.443,00	2.443,00	
Bosco Alto Fusto	2.443,00	2.933,00	2.775,00	2.775,00	2.775,00	2.775,00	2.933,00	
Bosco Ceduo								
Bosco Misto								
Vigneto specializzato (1) (Vernaccia - Chianti Classico e Gallo Nero - Brunello - Nobile)		83.536,00	144.242,00		437.454,00	164.029,00		
Vigneto specializzato (in zone D.O.C. e I.G.T.)	82.941,00	43.441,00		34.753,00 (5)	55.650,00 (6)	69.563,00	82.941,00	
Faggete e Pinete (Alto fusto)	6.563,00	5.864,00	5.864,00	5.864,00	5.864,00	5.864,00	5.864,00	
Pioppeto	9.642,00	9.642,00	9.642,00	9.642,00	9.642,00	9.642,00	9.642,00	
Latifoglie Pregiate (2) (3)	7.315,00	11.867,00	13.514,00	12.946,00	13.514,00	16.491,00	8.211,00	
Vivai e Serre (4)	11.726,00	17.627,00	23.072,00	23.072,00	23.072,00	28.164,00	13.487,00	
Parchi e Giardini Strutturati	98.281,00	98.281,00	98.281,00	98.281,00	98.281,00	98.281,00	98.281,00	
Resedi e similari	76.441,00	76.441,00	76.441,00	76.441,00	76.441,00	76.441,00	76.441,00	

ANNOTAZIONI:

(1) Zone a denominazione di origine controllata e garantita, fino all'età di 15 anni  
 (2) Alboricoltura da legno come da Regolamento CEE n° 2080/92  
 (3) Da valutare a parte il soprassuolo in conformità del Reg. CEE n° 2080/92  
 (4) Da valutare a parte gli impianti fissi e il soprassuolo  
 (5) Da applicare un incremento pari al 20% per quanto riguarda il Comune di Siena  
 (6) Da applicare un incremento pari al 20% per quanto riguarda il Comune di Montalcino

NB:

- Incolto: Terreno non idoneo alla coltivazione. Non sono classificabili come incolti produttivi i terreni non coltivati per evidente abbandono o per destinazione temporanea diversa.  
 - Altre destinazioni d'uso: Valori da determinarsi per parificazione con la coltura più redditizia fra quelle presenti nei terreni circostanti.

Siena, 29 gennaio 2021

IL PRESIDENTE

Massimo Betti

## ANNOTAZIONI:

- (1) Zona a denominazione di origine controllata e garantita, fino all'età di 15 anni  
 (2) Alcolcoltura da legname come da Regolamento CEE n° 2080/92  
 (3) Da valutare a parte il soprassuolo in conformità del Reg. CEE n° 2080/92  
 (4) Da valutare a parte gli impianti fissi e il soprassuolo  
 (5) Da applicare un incremento pari al 20% per quanto riguarda il Comune di Siena  
 (6) Da applicare un incremento pari al 20% per quanto riguarda il Comune di Montalcino

## NB:

- Incolto: Terreno non idoneo alla coltivazione. Non sono classificabili come incolti produttivi i terreni non coltivati per evidente abbandono o per destinazione temporanea diversa.  
 - Altre destinazioni d'uso: Valori da determinarsi per parificazione con la coltura più redditizia fra quelle presenti nei terreni circostanti.

Siena, 29 gennaio 2021

 IL PRESIDENTE  
 Massimo Berli

## Bene D)

- Totale seminativo (p.lle 141-142-144-147) : 14.180,00 mq

Seminativo : ha 1 are 41 ca 80 x 10.668,00 €/Ha = 1,42 Ha x 10668,00 €/Ha = 15.127,00 Euro

- Seminativo arborato (p.lla 148) : 750,00 mq

Seminativo arborato ha 00 are 07 ca 50 x 10.811,00 €/Ha = 0,08 Ha x 10.811,00 €/Ha = 810,00 Euro

- Uliveto vigneto (p.lla 139) : 270,00 mq

Uliveto vigneto ha 00 are 02 ca 70 x 18.218,00 €/Ha = 0,03 Ha x 18.218,00 €/Ha = 492,00 Euro

- Vigneto (p.lla 167) : 90,00 mq

Vigneto ha 00 are 00 ca 90 x 25.171,00 €/Ha = 0,01 Ha x 18.218,00 €/Ha = 227,00 Euro

- Pascolo (p.lla 168) : 5,00 mq

Vigneto ha 00 are 00 ca 05 x 1.377,00 €/Ha = 0,0005 Ha x 18.218,00 €/Ha = 1,00 Euro

- red f d sub (p.lle 164-166): 135,00 mq

red f d sub ha 00 are 01 ca 35 x 76.441,00 €/Ha = 0,01 Ha x 76.441,00 €/Ha = 1.032,00 Euro

Totale appezzamenti di terreno : 17.689,00 €

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

17.689,00 Euro - 15 % = 15.035,00 € arrotondato a **15.000,00 €**



**Bene E) – pignoramento per la quota di 2/4**

- Uliveto vigneto (p.lle 154-158) : 523,00 mq

Uliveto vigneto ha 00 are 05 ca 23 x 18.218,00 €/Ha = 0,05 Ha x 18.218,00 €/Ha = 952,00 Euro

- red f d sub (p.lle 162-163-165): 485 mq

red f d sub ha 00 are 04 ca 85 x 76.441,00 €/Ha = 0,05 Ha x 76.441,00 €/Ha = 3.707,00 Euro

Totale appezzamenti di terreno : 4.659,00 €

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

4.659,00 Euro - 15 % = 3.960,00 € arrotondato a **4.000,00 €**

**Valore quota pignorata 4.000,00 € /2 = 2.000,00 €**

<b>TOTALE VALORE LOTTO UNICO: 207.000,00 € (duecentosettemila,00€)</b>
--

**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;*

\*\*\*\*\*

Relativamente ai beni A)- B)- C) e D), pignorati per la quota intera di 1/1, nulla da riferire.

Per gli appezzamenti di terreno individuati nel Bene E), pignorati per la quota di 2/4, si esprime il giudizio di indivisibilità procedendo alla valutazione della sola quota pignorata, quale mera frazione del valore stimato per l'intero.

Valore quota intera. 4.000,00 € → **Valore quota pignorata 4.000,00 € /2 = 2.000,00 €**

**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 riportare.

***QUESITO 20***

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

\*\*\*\*\*

Nulla da segnalare.

Porge Ossequi  
Siena, lì 11 Settembre 2023

La CTU: Geom. Ina Merka

