

TRIBUNALE DI SIENA

IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 18/2022

Creditore Procedente: -----

Debitori: -----

RELAZIONE PERITALE

PREMESSO:

che all'udienza del 27 Luglio 2022 lo scrivente Dott. Arch. Fabio Fiorini residente in -----
--- (Siena) Via dell'Acquapuzzola n°13, iscritto all'Albo dell'Ordine Architetti, Pianificatori,
Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siena al n° 220 Sez.A/a, libero professionista con studio
in ----- Vicolo delle Case Vecchie n°2, veniva incaricato dal Giudice dell'Esecuzione
Dott. Flavio Mennella l'incarico di esperto estimatore designato ai sensi dell'art 569 c.p.c,
nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe;

. Ciò premesso:

lo scrivente esperto estimatore considerato:

che in data **14 Novembre 2022** non poteva effettuare il primo accesso al compendio pignorato con
il custode giudiziario nominato dal Giudice dell'Esecuzione per motivi di salute ed è riuscito ad
effettuarlo solo in data **31 Gennaio 2023**;

che effettuati gli accessi agli uffici delle pubbliche amministrazioni per reperire i dati ed i documenti
necessari allo svolgimento del proprio incarico;

di seguito presenta relazione peritale dando risposta ai singoli quesiti come richiesto dal signor
Giudice dell'Esecuzione:

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 venti 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 commi 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;

I beni oggetto della presente relazione sono identificati catastalmente al NCEU e terreni di Siena nel Comune di ----- con i seguenti identificativi:

I beni oggetto di pignoramento si suddividono per comodità di identificazione nel seguente modo:

Beni del gruppo A - COMUNE DI ----- di proprietà:

----- nato il ----- a ----- C.F. ----- per la piena proprietà 1/1 su:

- appartamento di tipo popolare distinto al catasto edilizio Urbano del Comune di ----- (SI) al **Foglio 31 Part. 507 Subalterno 4** Categoria A/4 Classe 2 Consistenza 3,5 vani Superficie catastale 64 mq. Rendita 169,91 località Palazzone;
- locale magazzino distinto al catasto edilizio Urbano del Comune di ----- (SI) al **Foglio 31 Part. 507 Subalterno 2 (ora sub.6)** Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 50 mq. vani Superficie catastale 62 mq. Rendita 77,47 località Palazzone; ;

Beni del gruppo B - COMUNE DI ----- di proprietà:

----- nato il ----- a ----- C.F. ----- residente a ----- per la piena proprietà 1/1 su:

- Terreno in comune di ----- (SI) **Foglio 31 Particella 273 di are 2 ca 80;**
- Terreno in comune di ----- (SI) **Foglio 31 Particella 335 di ca 10;**
- Terreno in comune di ----- (SI) **Foglio 31 Particella 372 di are 19 ca 29;**
- Terreno in comune di ----- (SI) **Foglio 31 Particella 375 di are 2 ca 14;**
- Terreno in comune di ----- (SI) **Foglio 31 Particella 377 di are 7 ca 90;**
- Terreno in comune di ----- (SI) **Foglio 31 Particella 466 (ora particella 650) di are 2 ca 80;**

Beni del gruppo C - COMUNE DI ----- di proprietà:

- ----- per proprietà 1/4, nata il ----- a Chiusi (SI) C.F. -----
Residente a -----;
- ----- per proprietà 1/4, nata il ----- a Chiusi (SI) C.F. -----
Residente a -----;
- ----- per proprietà 1/4, nata il 12/11/1986 a Chiusi (SI) C.F. -----
Residente a -----;



- ----- per proprietà 1/4, nata il ----- a Chiusi (SI) C.F. -----
Residente a ----- ;
- su:
- porzione di appartamento di tipo popolare distinto al catasto edilizio Urbano del Comune di -----
----- (SI) al **Foglio 31 Part. 507 Subalterno 3** Categoria A/4 Classe 2 Consistenza 1 vani
Superficie catastale 14 mq Rendita 48,55 località Palazzone;
- porzione di locale magazzino distinto al catasto edilizio Urbano del Comune di ----- (SI)
al **Foglio 31 Part. 507 Subalterno 1 (ora sub.5)** Categoria C/2 Classe 5 Consistenza 7 mq.
vani Superficie catastale 12 mq. Rendita 10,85 località Palazzone;
- **PROVENIENZA**
- Gli immobili del gruppo A e C per la quota di 1/4 di piena proprietà ciascuno, è pervenuto agli
esecutati in virtù di successione non trascritta in morte di ----- nato il ----- a --
----- (SI) C.F. ----- deceduto in data 14/02/2018. L'accettazione della eredità è
stata eseguita con beneficio di inventario del 31/08/2018 numero di repertorio -----
notaio ----- con sede a Chiusi trascritto il 7/09/2018 ai n° 3460/2513 a carico di -----
----- nato il ----- a ----- (SI) CF. -----.
- A ----- la quota di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è
pervenuta per atto di compravendita del 14/05/1974 Pubblico Ufficiale -----
Sede a Chiusi (SI) Repertorio n° -----, ufficio del Registro di -----
Volume 143 n°1110 registrato in data 20/05/1974. ----- acquista il terreno su
cui viene edificato il fabbricato oggetto di esecuzione. (allegata nota di trascrizione di
provenienza)

Gli immobili del gruppo B

A ----- la quota di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta
per atto di compravendita del 14/05/1974 redatto dal notaio ----- con sede a Chiusi
(SI) repertorio n° -----, ufficio del registro di ----- (SI) registrazione
Volume 185 n° 628 registrato in data 25/02/1981 trascritto il 25/02/1981 Registro particolare
-----.

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;

Allegate alla presente relazione trasmettiamo:

Allegato B Estratto di mappa catastale, visure catastali, planimetrie catastali, visure storiche, contratto di provenienza.

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;

Relativamente ai gravami sul ventennio si evidenzia che sono presenti:

a) Iscrizione n° -----del -----Ipoteca volontaria;

per concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio ----- di -----
---- in data 26/03/2008, numero 84211/26277 di repertorio a favore di ----- C.F. 0-
----- contro ----- nato il ----- a ----- (SI) C.F. ---
-----, ----- nato il ----- a ----- (SI) C.F. -----
----- CAPITALE -----Totale €. -----durata ---anni.

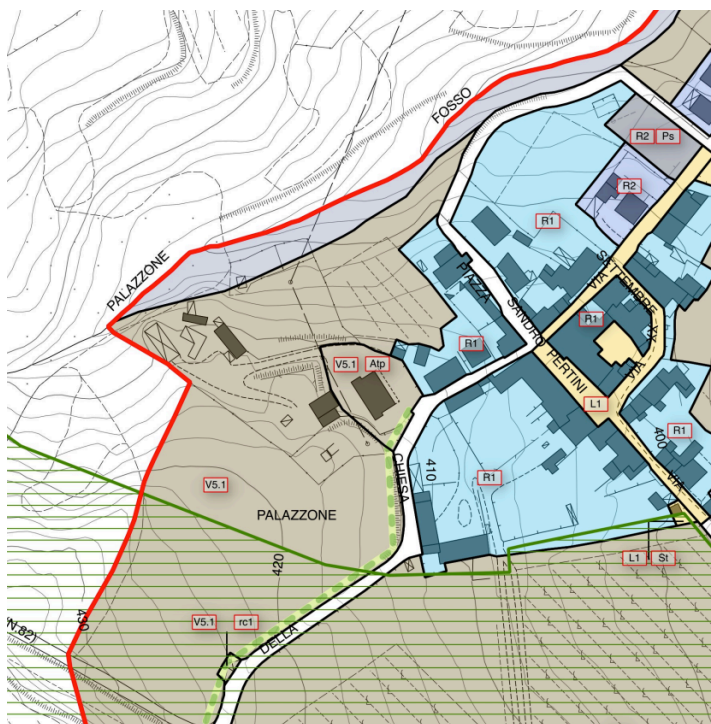
Grava su ----- Foglio 31 Particella 507 Sub. 3 Particella 507 Sub. 3 Particella 507
Sub. 1, ----- Foglio 31 Particella 507 Sub. 4 Particella 507 Sub. 2, -----
Foglio 31 Particella 273 Particella 335 Particella 372 Particella 377 Particella 466.

b) Trascrizione n° ----- del ----- originato da verbale di

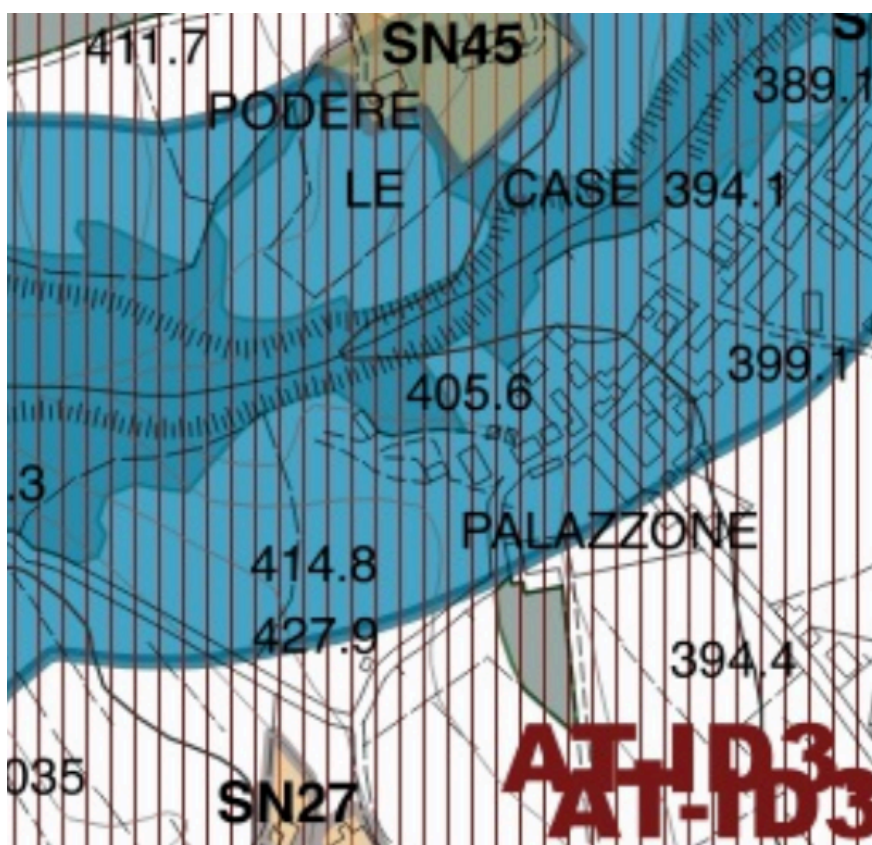
Pignoramento Immobili del ----- numero di repertorio ----- emesso da Tribunale
di Siena sede di Siena a favore di ----- di Chiusi (SI) C.F. -----
----- Sinalunga contro ----- nato i ----- a ----- (SI)
C.F. -----, ----- nata il ----- a Chiusi (SI) C.F. -----
-----, ----- nata il ----- a Chiusi (SI) C.F. -----, -----
----- nata il ----- a Chiusi (SI) C.F. -----, -----
nata il ----- a CHIUSI (SI) C.F. -----; gravante su -----
Foglio 31 Particella 507 Sub. 4 Particella 507 Sub. 2, ----- Foglio 31 Particella
273 Particella 335 Particella 372 Particella 375 Particella 377 Particella 466, -----
-- Foglio 31 Particella 507 Sub. 3 Particella 507 Sub. 1

VINCOLI





L'Area oggetto di pignoramento è classificata V5.1 Ambito pertinenza centri e nuclei storici art. 68



Relativamente al sistema vincolistico, l'area oggetto di pignoramento ricade in area a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142 lettera c) Corsi d'acqua e lettera g) aree boscate, oltre ai sensi dell'art. 136 aree di notevole interesse pubblico.

Specifichiamo inoltre, come già segnalato dall'IVG in fase di primo sopralluogo che oggetto del pignoramento sono:



una abitazione posta al piano primo identificate al catasto Urbano del Comune di -----
suddivisa in due porzioni coincidenti distinte al Foglio 31 Particella 507 subalterno 3 e 4 di
proprietà distinte;

in magazzino posto al piano terra sottostante l'abitazione sopra descritta, identificate al catasto
Urbano del Comune di ----- suddivisa in due porzioni coincidenti distinte al Foglio 31
Particella 507 subalterno 5 e 6 di proprietà distinte; il tutto ubicato nel centro abitato della frazione
di Palazzone, a distanza di 7,6 chilometri dalla centro abitato di -----.

La classificazione catastale sembra descriva invece due abitazioni e due locali magazzino invece
nella realtà i subalterni 3 e 4 descrivono porzioni di una unica abitazione e i subalterni 5 e 6 due
porzioni di un unico magazzino.

Sono presenti inoltre cinque fabbricati ad uso rimessa, stallini sul terreno posteriore all'abitazione,
oltre ad un locale sottostante un lastrico solare ad uso rimessa.

Il complesso immobiliare ed i terreni sono accessibile attraverso una strada di altra proprietà e
quindi il fondo risulta intercluso.

L'abitazione principali è composto al piano terreno da un locale cantina sottostante l'abitazione ed
un locale garage sottostante il lastrico solare che dalle indagini eseguite presso il comune risulta non
autorizzato. Al piano primo è presente un'abitazione costituita da un soggiorno con caminetto,
angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno e terrazzo. Presente anche una soffitta con
accesso da una scala metallica esterna. Il riscaldamento è assicurato da caldaia alimentata a gas GPL
con deposito interrato collocato nel resede. La struttura è in muratura e calcestruzzo armato.

Gli altri fabbricati presenti nella proprietà adibiti a rimessa, fienile, stalla pollaio ecc. dalle indagini
eseguite presso gli uffici tecnici comunali risultano non autorizzati o con condono presentato con
parere negativo dalla commissione paesaggistica e quindi non rilasciata. Tali fabbricati versano in
pessimo stato di conservazione.

L'abitazione risulta occupata dalla signora -----, ----- priva di qualsivoglia
titolo per abitarvi.

4) accerti l'esistenza di *vincoli o oneri* di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

L'edificio non risulta sottoposto ad una gestione condominiale ma si segnala

l'accesso che avviene attraverso un area di proprietà diversa da quella dell'esecutato.

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 ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;



Non risultano particolari vincoli o servitù attive oltre a quelle derivanti da parti comuni già precedentemente descritte ed in particolare l'accesso da area di altra proprietà al fondo che risulta intercluso senza che siano presenti servitù trascritte negli atti di provenienza.

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:

a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

b) 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 (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);*

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;*

Relativamente alla conformità urbanistica segnaliamo che l'immobile ad uso abitativo presenta al piano terra un locale ad uso rimessa sottostante un lastrico solare che non risulta autorizzato da un punto di vista edilizio ed urbanistico. Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico non risulta autorizzato ne il lastrico solare ne il muro in CLS su cui si appoggia lo stesso sul lato opposto delle scale dell'abitazione.

Gli edifici ad uso agricolo presenti nel foglio 31 part. 650 e part. 372 e 377 dall'indagine eseguita presso gli uffici tecnici comunali sono risultati privi di autorizzazione edilizia ed urbanistica.

In sostanza, sarà necessario procedere alla completa demolizione di tutti gli edifici abusivi presenti nell'area, oltre allo smaltimento di tutti i materiali inquinanti che compongono gli stessi.

Si segnala infatti la presenza, presumibilmente, di materiali tossici composti in amianto quali coperture e porzioni di tamponamenti.

Presumibilmente si stima che per la demolizione e lo smaltimento degli edifici abusivi, sarà necessario sostenere una spesa almeno pari a €. 40.000,00 (quarantamila), considerando che sarà necessario abbattere circa 1000 mq. di edificato di materiali misti.



Pur avendo eseguito dei rilevamenti dell'esistente, non è stato possibile effettuare delle misurazioni precise viste le condizioni in cui si trovano gli edifici ed il materiale che vi è addossato agli stessi. Gli edifici da abbattere sono dettagliati nella planimetria allegata direttamente alla seguente perizia e sono costituiti con vari materiali, blocchi di tufo, pannelli metallici, coperture presumibilmente in Eternit, in laterizio ecc.

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;*

Il bene risulta definito in maniera univoca secondo i dati già presente negli atti di pignoramento.

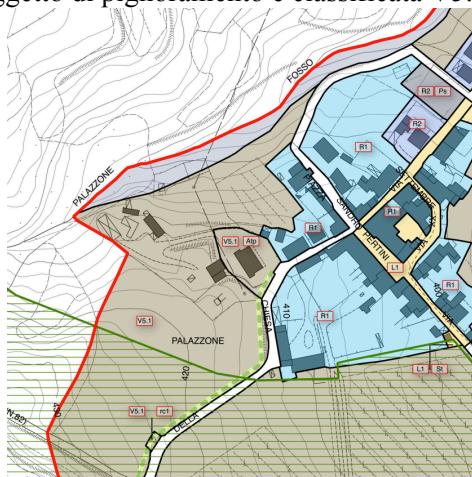
9) *proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari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

Le difformità catastali presenti non limitano la possibilità di vendita del bene in oggetto tuttavia facciamo presente che sono presenti vari edifici ad uso rimessa agricola che risultano privi di autorizzazione edilizia e non risultano riportati nella mappa catastali che dovranno essere demoliti vista l'impossibilità di procedere ad una sanatoria. Inoltre esistono le planimetrie catastali degli edifici classificati nella planimetria generale con le lettere A-B-C che sono riferite ad edifici che dovranno essere demoliti in virtù del condono negato dall'amministrazione comunale e quindi successivamente cancellati dalla mappa catastale.

I costi per la rimessa in pristino delle opere eseguite abusivamente sono state considerati nel processo di stima come oneri negativi.

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

L'Area oggetto di pignoramento è classificata V5.1 Ambito pertinenza centri e nuclei storici art. 68,



Allegata alla presente relazione verrà trasmesso il CDU, appena rilasciato dal Comune di -----
----- in virtù della domanda trasmessa in data 16/11/2022 senza ancora avere risposta.

*11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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 dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno*

2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, 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 ;

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici del Comune di -----, abbiamo potuto riscontrare diverse difformità edilizie ed urbanistiche presenti nella proprietà oggetto di pignoramento.

Gruppo n° 1 di edifici difformi dai titoli autorizzativi.

Facciamo presente che catastalmente sono presenti degli immobili ad uso agricolo all'interno della **particella 650 del foglio 31** ed in dettaglio, come meglio indicato in planimetria con la lettera:

E) Rimessa attrezzi (indicato con B nella planimetria scala 1:200);

D) Rimessa attrezzi (indicato con C nella planimetria scala 1:200);

F) Pollaio, forno e ripostiglio (indicato con A nella planimetria scala 1:200);

Tali edifici sono stati oggetto di condono edilizio, su richiesta di ----- come risulta depositato presso il Comune di ----- al numero 1110/240 ai sensi della L. 47/1985.

Tale Condono, ha avuto il parere favorevole della commissione edilizia nell'anno 2005 con alcune prescrizioni a cui il titolare non aveva ottemperato. A seguito di questa mancata attuazione delle prescrizioni il Comune ha negato il Condono Edilizio e ----- è ricorso al TAR nell'anno 2018 con fascicolo n° -----.

Il TAR con sentenza n° 00305/2020 ha rigettato il ricorso dando ragione al Comune di -----
----- in merito al provvedimento di diniego che ha emesso.

A fronte di quanto sopra descritto gli immobili presenti nell'area in esame sono da considerarsi abusivi e quindi da demolire.

Gruppo n° 2 di edifici difformi dai titoli autorizzativi.

All'interno delle **particelle 372, 377 del foglio 31** sono presenti una serie di manufatti privi di ogni titolo abilitativo che in planimetria abbiamo indicato con le lettere B) C) I) H) G). Tali edifici privi di ogni titolo abilitativi dovranno essere oggetto di demolizione e rimessa in pristino dell'area.

Gruppo n° 3 di edifici difformi dai titoli autorizzativi.

A cavallo tra la particella 375 e la particella 372 del foglio 31, a ridosso dell'edificio distinto alla particella 507 è stato creato un locale ad uso garage utilizzando la costruzione di un lastrico solare di cui non risultano pratiche autorizzative depositate presso il Comune di -----
-----.

Il locale è stato creato chiudendo lo spazio residuo tra l'edificio di abitazione distinto alla particella 507 e il muro a retta della scarpata presente. Tale locale potrebbe essere anche



oggetto di sanatoria edilizia ma ovviamente l'autorizzazione è subordinata all'ottenimento delle autorizzazioni edilizie comunali ed al nullaosta della commissione per il paesaggio. In tutti i casi attualmente è da considerarsi opera abusiva.

Edificio ad uso abitativo

Tale edificio, distinto al catasto edilizio urbano del comune di ----- al Foglio 31 particella 507 è costituita da una struttura mista calcestruzzo e muratura distribuita su due piani.

A piano terra è presente un locale ad uso cantina magazzino ed al piano primo, accessibile da scala esterna un'abitazione costituita da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere da letto. Presente anche un sottotetto accessibile tramite scala esterna in metallo.

Dell'edificio sono stati rinvenuti i seguenti titoli autorizzativi presso il comune:

Autorizzazione edilizia su richiesta di ----- n° ----- del -----
----- per opere di manutenzione straordinaria e la realizzazione di un muretto in cls con sovrastante ringhiera e installazione di due cancelli; La presente per citare gli atti autorizzativi del cancello di ingresso alla proprietà preclusa di ----- che era stato richiesto e autorizzato dall'originario proprietario ----- la cui successione in morte ha generato la proprietà a favore di -----, -----, -----, -----.

L'abitazione oggetto di pignoramento è stata realizzata in virtù del Parere Favorevole rilasciato ai sensi della legge Regionale n°10 nel 19/02/1979 dall'associazione Intercomunale di cui alla Pratica Edilizia 306 di cui al Protocollo n° ----- del Comune di ----- in data 9-----. Con tale atto veniva concesso la sopraelevazione di un fabbricato esistente ad uso cantina per la realizzazione dell'abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo principale Signor ----- L'edificio poi è stato realizzato in virtù della Concessione edilizia rilasciata dal Comune di ----- n° ----- del ----- e quindi pienamente legittimata.

Sulla base degli accertamenti eseguiti presso gli uffici tecnici comunale facciamo presente che per regolarizzare la posizione edilizia ed urbanistica occorre:

eseguire le demolizioni degli edifici abusivi presenti nell'area;

eseguire lo smaltimento dei rifiuti speciali e pericolosi derivanti dalle demolizioni;

eseguire la demolizione o la sanatoria se possibile del solarium che ha generato il locale ad uso garage sottostante;

richiedere ove possibile la sanatoria delle parti parzialmente autorizzate.

Si prevede una spesa complessiva non inferiore ad €. 40.000 (quarantamila euro).

Visto la presenza degli abusi edilizi riscontrati, per il fatto che ricadono in un'area a vincolo paesaggistico e per la presenza presumibilmente di rifiuti speciali, si ravvisano illeciti penali e seguirà, al deposito della presente relazione la trasmissione alla Procura della Repubblica.

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche 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 canone di locazione**, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando 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'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

L'abitazione distinta al Catasto Fabbricati del Comune di ----- al foglio 31 Part. 507 Sub. 3 e 4 risulta occupata dalla signora -----, anziana madre dell'esecutato ----- priva di qualsivoglia titolo per abitativo.

La cantina distinta al Catasto Fabbricati del Comune di ----- al foglio 31 Part. 507 Sub. 5 e 6 risulta in uso al Signor ----- esecutato

Relativamente all'indennità di occupazione alleghiamo la seguente tabella:

Foglio 31 Particella 507 Sub 3-4-5-6, piano T-1;								
N. unità	Suddivisione in relazione alle superfici	sup calpestabile mq.	sup access. Terrazze ecc.	Coeff. D'uso	Superficie convenzionale		Prezzo affitto €/mq.x mese	Calcolo dell'indennità di occupazione Mensile
1	PIANO T							
	Cantina		59,22	50%	29,61			
	Totale piano terra				29,61	29,61	2,2	€ 65,14
	PIANO 1°							
	Cucina soggiorno		25,47	100%	25,47			
	Camera 1		11,32	100%	11,32			
	Camera 2		13,20	100%	13,20			
	Disimpegno		4,46	100%	4,46			
	disimpegno		1,78	100%	1,78			
	Bagno		4,50	100%	4,50			
	Locale esterno				60,73	60,73		
	Scala esterno		15,00	20%	3,00	3,00		
	Soffitta		60,00	10%	6,00	6,00		
	Totale superficie convenzionale					69,73	2,2	€ 153,41

Ritenendo congruo il prezzo di affitto pari a 65,14 €/mese relativamente alla cantina:

Indennità di Occupazione da applicare: 65,14 €/2= 32,57 €/mese



Ritenendo congruo il prezzo di affitto pari a 153,41€/mese €/mese relativamente all'abitazione

Indennità di Occupazione da applicare: 153,41€/2= 76,70€/mese

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 nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

Lo stato civile degli esecutati:

-----: Coniugato con ----- in data -----, nata a -----
----- il ----- . Hanno stipulato convenzione matrimoniale in data -----
con atto a rogito -----.

----- coniugata in regime di divisione dei beni

-----, celibe.

----- celibe

----- celibe.

corrisponde a quanto riportato negli allegati alla presente perizia

*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);*

Non sussistono tali condizioni

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

L'edificio risulta in mediocre stato di conservazione, relativamente agli impianti elettrici non sono state rinvenute certificazioni di conformità ma da un esame visivo non sembra ci siano particolari criticità. L'impianto termico è a termosifoni alimentati da una caldaia murale a Gas le finiture in generali sono di media fattura. Allegato alla presente trasmettiamo l'APE della parte abitativa.

*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 (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e 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 es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in..., censito...; ecc.);



Nell'interesse della procedura si ritiene che i beni pignorati devono essere posti in vendita in un unico lotto.

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 ultraventennale, 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; in questo 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 quadro 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 15%), 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;

1. **VALUTAZIONE DEI BENI.** Il procedimento utilizzato nella valutazione dei beni da stimare è quello sintetico comparativo consistente nella determinazione del valore degli immobili sulla base dei prezzi riscontrati in transazione di beni con le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, e venduti in condizioni ordinarie di mercato. Tale metodo si basa sulla considerazione che se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato. Il valore finale degli immobili è stato calcolato avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale del bene, nonché di parametri correttivi che tengono conto sia del tipo di costruzione che della presenza di accessori e pertinenze, dell'ubicazione e delle caratteristiche della zona, del contesto ambientale ed economico-sociale, dell'anno di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle finiture e degli impianti tecnologici presenti, della presenza/assenza dei servizi ritenuti essenziali.



ANDAMENTO del Mercato IMMOBILIARE

a) **Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio – OMI (1° semestre 2022 allegato H)**

Le quotazioni di mercato relative alle civili abitazioni con destinazione residenziale nella “microzona catastale” in cui ricade l’immobile, quali risultano dalla banca dati dell’osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia del Territorio OMI hanno rilevato i seguenti valori:

Provincia: Siena **Comune:** -----

Le agenzie immobiliare consultate hanno fornito dati congrui, stante l’attuale crisi del mercato immobiliare, con quelli della banca dati dell’OMI, rilevando che per vendite di immobili aventi posizione urbanistica e consistenza qualitativa similare, i prezzi di mercato degli edifici ad uso residenziale di tipo economico nell’area in esame sono mediamente compresi tra **euro 680,00 € e 950,00 € al mq** di superficie lorda residenziale ed un prezzo medio di locazione che varia tra 2,2 e 3,2 €/mq x mese

Per il computo della **superficie commerciale**, attenendosi alla **NORMA ITALIANA UNI 10750** si considera:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SIENA

Comune: SAN CASCANO DEI BAGNI

Fascia/zona: Suburbana/PALAZZONE

Codice di zona: E6

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	990	L	2,3	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	950	L	2,2	3,2	L
Autorimesse	NORMALE	240	345	L	0,8	1,1	L
Box	NORMALE	310	440	L	1,1	1,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	285	405	L	0,9	1,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	200	285	L	0,6	0,9	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1450	L	3,2	4,6	L

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni (al 100% nel caso di edifici unifamiliari);
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc).



Il computo delle superfici coperte viene quindi effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici accessorie vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 50% dell'autorimessa
- b) 35% dei balconi e terrazze coperte
- c) 25% dei balconi e terrazze scoperte
- d) 20% delle cantine e soffitte
- e) 15% dei giardini di appartamenti

In riferimento ai valori OMI, ed in considerazione che l'immobile è in buone condizioni mediocri di manutenzione, si ritiene di applicare il valore massimo degli immobili di tipo economico pari a 950 €/mq

Foglio 31 Particella 507 Sub 3-4-5-6, piano T-1;								
N. unità	Suddivisione in relazione alle superfici	sup calpestabile mq.	sup access. Terrazze ecc.	Coeff. D'uso	Superficie convenzionale		Prezzo €/mq.	
1	PIANO T							
	Cantina		59,22	50%	29,61			
	Totale piano terra				29,61	29,61		
	PIANO 1°							
	Cucina soggiorno		25,47	100%	25,47			
	Camera 1		11,32	100%	11,32			
	Camera 2		13,20	100%	13,20			
	Disimpegno		4,46	100%	4,46			
	disimpegno		1,78	100%	1,78			
	Bagno		4,50	100%	4,50			
	Locale esterno				60,73	60,73		
	Scala esterno		15,00	20%	3,00	3,00		
	Soffitta		60,00	10%	6,00	6,00		
	Totale superficie convenzionale					96,34		
						96,34	€ 950,00	€ 91.523,00
Valutazione dei terreni sulla base OMI Regione Agraria n°7 rivalutati per essere in prossimità del centro abitato								
TERRENI COMUNE DI -----								
Foglio	Part.	sub	destinaz.	sup. catastali				
31	377		Pascolo	790	€ 15.000,00	€ 1.185,00		
31	375		Ulivo	214	€ 20.000,00	€ 428,00		
31	335		Pascolo	10	€ 15.000,00	€ 15,00		
31	273		Pascolo	280	€ 15.000,00	€ 420,00		
31	650		resede	314	€ 15.000,00	€ 471,00		



31	372		Seminativo arborato	1929	€ 20.000,00	€ 3.858,00		
				3537		€ 6.377,00		€ 6.377,00
Detrazione per opere necessarie per riattivare gli impianti e messa in sicurezza delle parti fatiscenti o pericolanti								-€ 40.000,00
Valore complessivo allo stato dei luoghi								€ 51.523,20
								€ 51.523,20
Riduzione per minori garanzie civilistiche				-10%				-€ 5.152,30
Valore complessivo da riportare in asta								€ 46.370,70

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 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.p.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore per l'intero immobile;

Come già specificato, nell'interesse della procedura si ritiene di procedere alla vendita dei beni in un unico lotto. Gli immobili oggetto di vendita risultano pignorate per l'intera quota.

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;

Non sussistono le presenti condizioni

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

Considerate le numerose parti abusive riscontrate, tenuto conto che buona parte degli immobili da demolire sono anche di difficile accesso e valutazione si è proceduto a valutare nel complesso la necessità di demolizione di circa 1000 mc di edifici abusivi con lo smaltimento di un certo quantitativo di rifiuti speciali, le procedure amministrative ove è possibile per una anche se parziale sanatoria di alcune parti, per un totale stimato di circa 40.000 € (euroquarantamila)

Dalle analisi eseguite si ritiene che il valore del CESPITE UNICO allo stato attuale per approssimazione sia pari a 46.400,00 €. (Quarantaseimilaquattrocento/00 euro).

In ossequio a quanto richiesto la presente relazione peritale viene trasmessa a mezzo posta ordinaria o PEC ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti, ai debitori esecutati e al custode giudiziario, e quindi a:

CONCLUSIONE

Il sottoscritto nel rimettere la presente relazione, scritta in 16 pagine compresa la presente, nelle mani del signor Giudice, ringraziando per la fiducia accordatale, si rende disponibile ad ogni chiarimento ed approfondimento che dovesse essere ritenuto necessario.



L'ESPERTO ESTIMATORE

Dott. Arch. Fabio Fiorini

