

geometra Massimo Ferruzzi

Allegato 10

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzioni Immobiliari riunite nn. 68/2020 e 153/2024 R.G.E. promosse nei confronti del [REDACTED].

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Massimo Ferruzzi

Versione Privacy

Monteriggioni (SI), 19.06.2025

Il c.t.U.

geom. Massimo Ferruzzi



TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzioni Immobiliari riunite nn. 68/2020 e 153/2024 R.G.E. promosse nei confronti del Sig.

[REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Massimo Ferruzzi

* * * * *

In data 11 gennaio 2025 il G.E. Avv. Flavio Mennella incaricava lo scrivente di redigere una perizia tecnico-estimativa riguardante i beni immobili oggetto del procedimento 153/2024, riunito all'esecuzione n. 68/2020.

Il c.t.U. ritiene necessario premettere quanto segue:

- in data 24.07.2021 il G.E. Avv. Flavio Mennella aveva incaricato lo scrivente di redigere una perizia tecnico-estimativa riguardante i beni immobili oggetto della procedura per esecuzione immobiliare rubricata al n. 68/2020;
- in data 23.05.2022 venne redatta la perizia evidenziando al Giudice che "nell'atto di pignoramento non sono stati riportati i terreni limitrofi all'abitazione ([REDACTED]), apparentemente annessi alla proprietà. A detti terreni si accede attraversando la porzione immobiliare esecutata ([REDACTED]). Stante ciò, è ragionevole presupporre che, in futuro, possa crearsi una servitù di passaggio tale da permettere adeguato/i accesso/i ai citati terreni.";

- in data 11 gennaio 2025, con provvedimento dell'Ill. G.E., è stata assegnata allo scrivente l'esecuzione immobiliare n. 153/2024 al fine di stimare gli ulteriori beni immobili pignorati;

- i terreni oggetto della esecuzione 153/2024, posti in prossimità dell'abitazione dell'esecutato, costituiscono parte prevalente del resede esclusivo della stessa abitazione e non possono pertanto essere valutati in maniera autonoma.

Premesso quanto sopra lo scrivente ha ritenuto corretto e opportuno redigere un nuovo elaborato peritale, costituente un aggiornamento "ampliato" dell'elaborato redatto nel 2022, trattando al suo interno anche gli immobili oggetto della precedente procedura n. 68/2020, integrando e aggiornando il precedente lavoro con quanto emerso a seguito degli accertamenti suppletivi effettuati.

Tutto questo mantenendo inalterata l'impostazione del precedente elaborato peritale inserendo, ove ritenuto necessario, appositi richiami tali da consentire al lettore di individuare più rapidamente le parti modificate.

Unitamente al presente elaborato peritale d'Ufficio vengono depositati nuovamente anche tutti gli allegati già depositati nel 2022, integrati con quelli relativi ai terreni oggetto della procedura n. 153/2024.

Tenuto conto delle diverse, articolate incombenze previste dall'incarico conferitogli, lo scrivente ritiene più funzionale e corretto suddividere il proprio elaborato peritale d'Ufficio secondo i vari punti nei quali si articola l'incarico affidatogli, esprimendo per ciascuno di essi le proprie considerazioni/determinazioni.

* * * * *



Punto 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

Per quanto attiene alla procedura originaria, esecuzione immobiliare n. 68/2020, è stata prodotta da parte del legale del creditore procedente la "certificazione notarile" in sostituzione degli estratti catastali e delle certificazioni ipotecarie. Tale documentazione è stata depositata in data [REDACTED]. All'interno della certificazione notarile sono stati indicati sia gli estremi catastali dei beni immobili d'interesse, sia l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni avvenute nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta in data [REDACTED] (reg. part. [REDACTED]). Nella medesima relazione è stata indicata anche la provenienza ultra-ventennale. Gli identificativi catastali indicati all'interno della documentazione depositata corrispondono con quelli in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio (ex Catasto).

La medesima documentazione (certificazione notarile) è stata prodotta anche con riferimento alla seconda procedura - esecuzione immobiliare n. 153/2024. Al suo interno sono stati correttamente indicati gli estremi catastali dei beni immobili d'interesse e le note di iscrizione e trascrizione.

Sulla scorta degli accertamenti svolti e dei documenti estratti dalla Conservatoria dei RR.II., si ritiene che sussista la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento non risultando al ventennio alcun passaggio successorio per il quale sarebbe stata necessaria la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità.



Punto 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;

La copia della planimetria catastale (ALL. 2) e della planimetria allegata all'ultimo progetto approvato (ALL. 4), unitamente alla copia del titolo di provenienza (ALL. 1), vengono allegate alla presente relazione tecnica d'Ufficio.

Punto 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 commessi 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;

Dagli accertamenti effettuati dallo scrivente risulta che le formalità riguardanti il bene immobile precedentemente oggetto di esecuzione non sono variate.

Come riportato in premessa, al fine di una lettura completa dell'elaborato, si riportano di seguito le formalità già precedentemente individuate. Con velatura in colore grigio e caratteri in grassetto si elencano le formalità attinenti alla procedura 153/2024:

repertori al 02 aprile 2025:

- ipoteca volontaria iscritta a Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del Registro Particolare a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per complessivi Euro [REDACTED] di cui Euro [REDACTED] in linea capitale a garanzia di mutuo fondiario in rinnovazione della precedente iscritta a [REDACTED] il [REDACTED] al n. [REDACTED] del Registro Particolare per complessive [REDACTED] di cui [REDACTED] in linea capitale a garanzia di mutuo fondiario della durata di [REDACTED] contratto dal signor [REDACTED] sopra generalizzato con atto ai rogiti del notaio [REDACTED] di [REDACTED] del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED];
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta a [REDACTED] il [REDACTED] al n. [REDACTED] del Registro Particolare a favore [REDACTED] (la quale ha eletto domicilio presso lo studio [REDACTED]) per complessivi Euro [REDACTED] di cui [REDACTED] in linea capitale e contro il signor [REDACTED] gravante fra maggior consistenza anche i beni in oggetto;



- pignoramento immobiliare trascritto a [] in data [] al n. [] del Registro Particolare a favore [] con sede in [] codice fiscale [] e contro il signor [] sopra generalizzato per il diritto di piena proprietà sui beni in oggetto;

- pignoramento immobiliare trascritto a [] in data [] al n. [] del Registro Particolare a favore [] con sede in [] codice fiscale [] e contro il signor [] sopra generalizzato per il diritto di piena proprietà sui beni in oggetto.

Esiste un atto di convenzione di lottizzazione interessante la [] del suddetto Comune ai sensi dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967 al n. 765 ai rogiti del notaio [] di [] del [] repertorio n. [] raccolta n. [] registrato a [] il [] al n. [] serie [] trascritto a [] il [] al n. [] del Registro Particolare.

Punto 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;

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione non fa parte di alcun Condominio formalmente costituito.

Punto 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. di Siena lo scrivente non ha riscontrato la presenza dei vincoli della tipologia di cui al presente punto 5.

Punto 6.a – 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;

Dagli accertamenti risultano le formalità già descritte e riportate nel precedente punto 3.

Di seguito, con velatura di colore grigio e caratteri in grassetto si elencano i costi a cura della procedura per l'eventuale eliminazione dei vincoli oggetto della procedura 153/2024:

- cancellazione ipoteca volontaria n. [] del [] (in rinnovazione della precedente n. [] del []) = Euro 35,00 (tassa);



- cancellazione ipoteca giudiziale n. [] del [] = 0,50% sul capitale e cioè su [] ([]); Euro 35,00 (tassa); Euro 59,00 (bollo)
- pignoramento immobiliare n. [] del [] = Euro 200,00 (imposta); Euro 35,00 (tassa); Euro 59,00 (bollo);
- pignoramento immobiliare n. [] del [] = Euro 200,00 (imposta); Euro 35,00 (tassa); Euro 59,00 (bollo).

Punto 6.b - 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;

Non sono emerse pendenze.

Punto 6.c - gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

Non sono emersi ulteriori pesi o limitazioni.

Punto 6.d - 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;

Per quanto attiene alle iscrizioni, ai pignoramenti, ed alle trascrizioni pregiudizievoli, lo scrivente ritiene in fede di aver risposto in precedenza.

Difformità urbanistiche:

Lo scrivente ha reperito presso il Comune di Casole d'Elsa alcuni degli elaborati grafici relativi alle pratiche edilizie che, nel tempo, risultano aver interessato la porzione immobiliare oggetto delle esecuzioni n. 153/2024 riunita alla n. 68/2020.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi rilevato e quanto graficamente rappresentato nei documenti estratti dal Comune di competenza, sono emerse delle difformità interne ed esterne. Nello specifico:

- il locale deposito posto al piano seminterrato è attualmente suddiviso in due distinte zone da un tramezzo (difformità interna);



- nell'autorimessa è presente una porta che mette in comunicazione il locale con il resede esterno (*difficoltà esterna*);
- al piano terreno risultano non presenti un tramezzo nel corridoio, ed un breve tratto di un muretto nel vano cucina (*difficoltà interna*);
- Pattuale accesso carraio all'autorimessa avviene tramite una rampa che parte in prossimità della strada di lottizzazione () e scende a livello del piano seminterrato del fabbricato. Dalla lettura della relazione tecnico esplicativa allegata al progetto di variante alla C.E. n. del , si evince invece che l'accesso all'autorimessa avrebbe dovuto avvenire tramite un'altra strada di lottizzazione, parallela a , posta però ad una quota più bassa rispetto alla sede viaria dell'odierna . Tale ulteriore strada di lottizzazione non è mai stata realizzata. Inoltre, non risulta realizzato il descritto piazzale esterno nel quale sarebbero stati individuati tre posti auto (*difficoltà esterna*);
- l'esistente cancello pedonale di ingresso alla villetta è stato realizzato parallelamente al marciapiede comunale, diversamente a quanto previsto dalla C.E. n. del in variante alla C.E. n. (*difficoltà esterna*).

Emergono delle discrasie tra quanto descritto nella citata relazione tecnico esplicativa della variante e ciò che venne graficamente rappresentato nelle tavole di progetto della medesima variante.

Difficoltà catastali:

La planimetria conservata in atti presso la competente Agenzia delle Entrate e del Territorio (ex Catasto) di Siena, è coerente ai grafici del progetto edilizio in variante in atti al Comune di Casole d'Elsa (C.E. n. del). Stante ciò, le difficoltà presenti, sono le medesime di quelle sopra evidenziate per gli aspetti edilizi.

Tali difficoltà risultano rilevanti ai fini della eventuale modifica della rendita catastale.

NOTA BENE: Lo scrivente c.t.U. nel corso delle operazioni peritali per la procedura in argomento (153/2024), ha notato che una parte dell'esistente delimitazione del resede (giardino) della villetta oggetto dell'esecuzione imm.re n. 68/2020, non coincide con le linee catastali di confine. Più precisamente, la circostanza rilevata riguarda le particelle esegutate n. e del foglio n. del Catasto terreni del Comune di Casole d'Elsa e le adiacenti particelle n. e del medesimo foglio n. N.C.T. di Casole d'Elsa, queste ultime estranee alla procedura in argomento.

Tale "discrepanza" non può essere circostanziatamente dimensionata se non posteriormente ad una eventuale riconfinazione con contestuale picchettamento dei corretti limiti di confine.

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

7.1 a – DESCRIZIONE DEI BENI ESECUTATI OGGETTO DELLA PRECEDENTE PROCEDURA N. 68/2020

Trattasi di una villetta "terra tetto" posta in [REDACTED], nella periferia del centro storico del paese di Casole d'Elsa. Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casole d'Elsa con i seguenti identificativi:

- foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] - resede privato esterno, bene comune ai subalterni [REDACTED] e [REDACTED] - non censibile;
- foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] - autorimessa;
- foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] - abitazione.

L'appartamento, che si sviluppa prevalentemente al piano terreno, è composto da una zona giorno (costituita da un unico ampio vano soggiorno, ingresso, con zona pranzo/cottura) e da una zona notte dove si trovano tre camere da letto, due bagni ed un ripostiglio. Completano il piano terreno il porticato di ingresso, ed un loggiato posto sul lato nord dell'edificio, al quale si accede dal soggiorno-pranzo. Al soprastante piano mansarda c'è una ulteriore camera, un bagno, ed una piccola loggia orientata ad est, dalla quale si gode una pregevole vista panoramica.

Al piano seminterrato si trova il locale autoclave, un bagno, un'autorimessa e due locali accessori non abitabili, uno dei quali è "al grezzo".

Tutti i piani sono collegati fra di loro tramite una scala interna.

7.1 b – DESCRIZIONE DEI BENI ESECUTATI OGGETTO DELL'ATTUALE PROCEDURA N. 153/2024

Trattasi di terreni, posti limitrofi alla villetta sopra descritta, identificati al Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)
[REDACTED]	[REDACTED]	Seminativo	3	54
[REDACTED]	[REDACTED]	Seminativo	3	31
[REDACTED]	[REDACTED]	Seminativo	3	565
[REDACTED]	[REDACTED]	Seminativo	3	225
[REDACTED]	[REDACTED]	Seminativo	3	151

Terreni classificati come seminativi aventi una superficie complessiva di 1.026 mq.



7.2 - CARATTERISTICHE GENERALI

strutture: strutture portanti in blocchi di laterizio alveolare tipo poroton con fodera interna in muratura di laterizio ed intelaiatura in cemento armato;

copertura: a più falde con manto in elementi del tipo portoghese;

prospetti esterni: facciate intonacate a malta bastarda a base calce, poi tinteggiata;

divisori interni: muratura di laterizi forati;

infissi esterni (porte e finestre): legno con vetri semidoppi ed oscuramento garantito da persiane in legno;

infissi interni: legno tamburato;

parimenti: gres porcellanato, ad eccezione dei servizi igienici che sono in ceramica;

impianto elettrico: del tipo sottotraccia apparentemente a norma. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata dal sig. [REDACTED] per conto della [REDACTED] di [REDACTED] in data [REDACTED];

impianto di riscaldamento: impianto autonomo con caldaia murale con termosifoni con elementi in alluminio tipo Tropical. Dichiarazione di conformità dell'impianto termo-idraulico rilasciata dal Sig. [REDACTED] per conto della [REDACTED] di [REDACTED] in data [REDACTED];

acqua calda sanitaria (acs): verosimilmente prodotta dalla sopra citata caldaia.

L'immobile è inoltre dotato di un impianto di allarme del quale lo scrivente non ha verificato l'efficienza e di un addolcitore per l'impianto idrico.

7.3 – CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE

Ormai da tempo, nella provincia di Siena, viene assunto come dato di riferimento per la commercializzazione degli immobili la loro superficie commerciale. Detta superficie commerciale è stata calcolata utilizzando le risultanze dei rilievi effettuati. La superficie calcolata è stata poi convertita nell'equivalente superficie commerciale, utilizzando i parametri ed i criteri di calcolo adottati dalla "CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEGLI OPERATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI SIENA" nel documento denominato "STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE", tenendo così in considerazione l'incidenza delle murature interne ed esterne ed anche le destinazioni d'uso delle diverse porzioni costituenti l'immobile di interesse.

Considerazioni in merito alla superficie commerciale dei terreni oggetto di esecuzione n. 153/2024:

Relativamente alla superficie dei terreni oggetto dell'esecuzione imm.rc n. 153/2024, in virtù della loro morfologia e delle loro oggettive caratteristiche, questa è stata discrezionalmente suddivisa in due categorie:

- **categoria A**: terreno pressoché pianeggiante, circostante la villetta, avente oggettive apparenze a giardino;
- **categoria B**: terreno costituente la scarpata interposta tra l'area di cui alla sopra citata categoria A, ed il terreno sottostante degradante verso valle. Alla superficie della categoria B è stato applicato un coefficiente correttivo pari al 50% in virtù della oggettiva difficile accessibilità e fruizione della stessa.

Quanto sopra descritto è schematicamente riassunto nella tabella sottostante:



Foglio	Particella	Superficie Complessiva (mq)	in Categoria A (mq)	in Categoria B (mq)
■	■	54	54	--
■	■	31	31	--
■	■	565	425	140
■	■	225	85	140
■	■	151	--	151
TOTALE		1.026	595	431

Sup. Terreni Esec. Imm. 153/2024 = Sup. Terreni A + (Sup. Terreni B)x 50% = 810,50 mq

Arrotondamento discrezionale del c.t.U. a mq. 810.

Superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di esecuzione:

destinazioni d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
locali principali	mq.	200,00	1,00	mq.	200,0
locale garage	mq.	58,00	0,50	mq.	29,0
locale loggiato	mq.	29,00	0,35	mq.	10,2
locali grezzi	mq.	67,00	0,25	mq.	16,8
locale tecnico	mq.	7,50	0,15	mq.	1,1
locali accessori	mq.	66,00	0,50	mq.	33,0
resede privato a giardino complessivo (esec. imm. 68/2020 e 153/2024).	mq.	1160,00	0,10 - 0,02 - 0,05	mq.	27,8
Superficie commerciale complessiva				mq.	317,9

superficie commerciale (C) = superficie al lordo delle murature (A) X rapporto mercantile (B)

Relativamente al rapporto mercantile del giardino privato, in coerenza a quanto previsto dalla "CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEGLI OPERATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI SIENA" nel documento denominato "STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE", lo scrivente ha assunto, per scaglioni, un'incidenza del 10% fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio, del 2% per l'eccedenza sino all'ulteriore concorrenza della SUN, e del 0,5% per l'ulteriore eccedenza.



7.4 – ALTEZZA INTERNA – ESPOSIZIONE – CONDIZIONI DI MANUTENZIONE

L'altezza utile interna dei locali dell'appartamento (piano terreno e piano seminterrato) è pari a m. 2,70. Al piano sotto tetto mansardato, l'altezza è pari a m. 3,11 in corrispondenza del colmo e m. 2,55 in corrispondenza dell'intersezione tra la parete verticale esterna ed il soffitto inclinato.

L'abitazione in argomento ha ingresso principale orientato verso ovest, ed affacci delle finestre delle camere posti in direzione sud.

Al momento del sopralluogo dello scrivente l'immobile è apparso in condizioni conservative generali buone.

7.5 – CONFINANTI (nominativi ricavati dalle documentazioni catastali attualmente in atti):

7.6 – IDENTIFICATIVI CATASTALI

Procedura 68/2020

Catasto Fabbricato del Comune di Casole d'Elsa:

- foglio ■, particella ■, subalterno ■; categoria A/7; classe U; consistenza 12 vani; totale superficie catastale 276 mq; totale superficie escluse arce scoperte 268 mq; rendita catastale €. 1.642,33.
- foglio ■, particella ■, subalterno ■; categoria C/6; classe 2, consistenza 103 mq; totale superficie catastale 88 mq; rendita catastale €. 95,75.
- foglio ■, particella ■, subalterno ■; resede privato circostante il fabbricato, bene comune ai subalterni 1 e 2 - non censibile.

Procedura 153/2024

Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa:

- foglio ■, particella ■, superficie 54 mq, qualità seminativo, classe 3, reddito dominicale € 0.13, reddito agrario € 0.13;
- foglio ■, particella ■, superficie 31 mq, qualità seminativo, classe 3, reddito dominicale € 0.07, reddito agrario € 0.07;
- foglio ■, particella ■, superficie 565 mq, qualità seminativo, classe 3, reddito dominicale € 1.31, reddito agrario € 1.31;
- foglio ■, particella ■, superficie 225 mq, qualità seminativo, classe 3, reddito dominicale € 0.52, reddito agrario € 0.52;
- foglio ■, particella ■, superficie 151 mq, qualità seminativo, classe 3, reddito dominicale € 0.35, reddito agrario € 0.35.



Punto 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;

Da quanto potuto accertare, la descrizione attuale dei beni esecutati corrisponde a quanto inserito negli atti di pignoramento. I dati indicati nei pignoramenti consentono la corretta individuazione del bene.

Punto 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;

Dal confronto combinato tra l'attuale stato dei luoghi rilevato e quanto graficamente rappresentato nelle planimetrie risultanti in atti presso la competente Agenzia del Territorio di Siena (ex catasto), è emerso quanto segue:

- **abitazione (sub. I)**: sussistono delle difformità interne ed esterne che potrebbero verosimilmente rilevare ai fini della modifica della rendita catastale;

- **autorimessa (sub. II)**: sussiste una difformità esterna non rilevante ai fini della modifica della rendita catastale.

Stante quanto sopra, la planimetria catastale in atti non può definirsi conforme con lo stato dei luoghi accertato.

Non è stata redatta la variazione per l'aggiornamento del catasto in quanto, prima di poter legittimamente procedere con tale incombenza, è necessario sanare sotto il profilo edilizio le difformità rilevate. Ciò prevede pratiche da inoltrare alla Soprintendenza ai Monumenti di Siena e, successivamente, al Comune di Casole d'Elsa.

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

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 68/2020 ricadono in area U.T.O.E. numero II; zona territoriale omogenea della tipologia B (zone del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle Zone A); sistema, sottosistema e ambito della tipologia R3 (le frazioni); interventi sul patrimonio edilizio esistente della tipologia rq2 (aree da sottoporre a interventi di riqualificazione). Per il riepilogo normativo vigente sull'area previsto dallo strumento urbanistico comunale si rimanda all'ALL. 3.



I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 153/2024 ricadono nelle seguenti zone:

Foglio di mappa n. ■ part.IIa ■:

PSI:

U.T.O.E. 1 – Casole (art. 39.1 della Disciplina di Piano)

Sistema territoriale delle colline agricole

Sottosistema territoriale del capoluogo di Casole d'Elsa

Interno al Perimetro del Territorio Urbanizzato (ai sensi dell'art. 4 della L.R. 64/2014) (art. 16 della Disciplina di Piano)

R.U.:

In parte:

Zona Territoriale Omogenea **B** “Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle A” di cui all'art. 77.2 delle N.T.A.

Sottosistema **R3** “Le frazioni” di cui all'art. 66.2 delle N.T.A.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente: **rq2** - aree da sottoporre a interventi di riqualificazione di cui all'art. 83.2 delle N.T.A.

P.O. Adottato:

In parte:

Vpr – Arce di verde privato (Art. 38 delle N.T.A.)

In parte:

Brq2 – Tessuti da sottoporre ad interventi di riqualificazione (Art. 36.2.4 delle N.T.A.)

Foglio di mappa n. ■ part.IIa ■:

PSI:

U.T.O.E. 1 – Casole (art. 39.1 della Disciplina di Piano)

Sistema territoriale delle colline agricole

Sottosistema territoriale del capoluogo di Casole d'Elsa

Interno al Perimetro del Territorio Urbanizzato (ai sensi dell'art. 4 della L.R. 64/2014) (art. 16 della Disciplina di Piano)

R.U.:

In parte:

Zona Territoriale Omogenea **B** “Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle A” di cui all'art. 77.2 delle N.T.A.

Sottosistema **R3** “Le frazioni” di cui all'art. 66.2 delle N.T.A.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente: **rq2** - aree da sottoporre a interventi di riqualificazione di cui

all'art. 83.2 delle N.T.A.

In parte:

Zona Territoriale Omogenea E "Zone destinate ad usi agricoli" di cui all'art. 77.5 delle N.T.A.

Sottosistema V2 "I serbatoi di ruralità" di cui all'art. 62 delle N.T.A.

P.O. Adottato:

Brq2 – Tessuti da sottoporre ad interventi di riqualificazione (Art. 36.2.4 delle N.T.A.)

Foglio di mappa n. ■ part.IIIa ■:

PSI:

U.T.O.E. 1 – Casole (art. 39.1 della Disciplina di Piano)

Sistema territoriale delle colline

Sottosistema territoriale del capoluogo di Casole d'Elsa

In parte interno ed in parte esterno al Perimetro del Territorio Urbanizzato (ai sensi dell'art. 4 della L.R. 64/2014) (art. 16 della Disciplina di Piano)

R.U.:

In parte:

Zona Territoriale Omogenea B "Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle A" di cui all'art. 77.2 delle N.T.A.

Sottosistema R3 "Le frazioni" di cui all'art. 66.2 delle N.T.A.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente: **rq2** - aree da sottoporre a interventi di riqualificazione di cui all'art. 83.2 delle N.T.A.

In parte:

Zona Territoriale Omogenea E "Zone destinate ad usi agricoli" di cui all'art. 77.5 delle N.T.A.

Sottosistema V2 "I serbatoi di ruralità" di cui all'art. 62 delle N.T.A.

P.O. Adottato:

In parte:

Vpr – Aree di verde privato (Art. 38 delle N.T.A.)

In parte:

Brq2 – Tessuti da sottoporre ad interventi di riqualificazione (Art. 36.2.4 delle N.T.A.)

In parte:

E1 – Sottosistema territoriale del Capoluogo Casole d'Elsa (Art. 47 delle N.T.A.)

Foglio di mappa n. ■ part.IIIe ■ e ■:

PSI:

U.T.O.E. 1 – Casole (art. 39.1 della Disciplina di Piano)



Sistema territoriale delle colline agricole

Sottosistema territoriale del capoluogo di Casole d'Elsa

In parte interno ed in parte esterno al Perimetro del Territorio Urbanizzato (ai sensi dell'art. 4 della L.R. 64/2014) (art. 16 della Disciplina di Piano)

R.U.:

In parte:

Zona Territoriale Omogenea B "Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle A" di cui all'art. 77.2 delle N.T.A.

Sottosistema R3 "Le frazioni" di cui all'art. 66.2 delle N.T.A.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente: **rq2** - aree da sottoporre a interventi di riqualificazione di cui all'art. 83.2 delle N.T.A.

In parte:

Zona Territoriale Omogenea E "Zone destinate ad usi agricoli" di cui all'art. 77.5 delle N.T.A.

Sottosistema V2 "I serbatoi di ruralità" di cui all'art. 62 delle N.T.A.

P.O. Adottato:

In parte:

Brq2 – Tessuti da sottoporre ad interventi di riqualificazione (Art. 36.2.4 delle N.T.A.)

In parte:

E1 – Sottosistema territoriale del Capoluogo Casole d'Elsa (Art. 47 delle N.T.A.)

Nella zona nella quale ricadono i beni eseguiti, csec. imm. n. 68/2020 ed csec. imm. n. 153/2024, è presente il vincolo paesaggistico (D.lgs 42/2004 art.136).

Relativamente ai certificati di destinazione urbanistica si rimanda all'ALL. 5.

Punto 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;

11.1 – TITOLI ABILITATIVI REPERITI ED ANALIZZATI

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casole d'Elsa, è emerso che l'immobile esecutato, nel corso degli anni, è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

- Pratica Edilizia n. [] del [] a cui è seguita Concessione Edilizia n. [] del []

Tale pratica aveva ad oggetto la costruzione di un'abitazione monofamiliare in []. Venne pertanto realizzato un fabbricato su tre piani, dei quali due fuori terra adibiti a civile abitazione, ed uno parzialmente interrato adibito ad autorimessa con adiacenti locali accessori.

- Pratica Edilizia n. [] del [] a cui è seguita Concessione Edilizia n. [] del []

Tale pratica edilizia fu una variante in corso d'opera alla sopra citata Concessione Edilizia n. [] del [], a causa del notevole dislivello fra la strada superiore di lottizzazione (odierna []) e l'allora prevista retrostante strada di lottizzazione a valle. Risulta inoltre che venne verificata una scarsa resistenza ai carichi statici del terreno dell'area di cantiere. In virtù delle sopra citate circostanze vennero progettate le seguenti varianti:

- realizzazione di un vuoto tecnico fra il piano di posa delle fondazioni ed il piano d'imposta del seminterrato;
- modifica della disposizione interna dei pilastri;
- modifica della rampa di accesso alla autorimessa, con conseguente accesso alla stessa dalla strada di lottizzazione a valle e non dalla strada di lottizzazione superiore (odierna []);
- modifiche del resede nella parte posteriore dell'edificio con creazione di un piazzale sul quale vennero previsti tre posti auto.

Attestazione di abitabilità protocollo n. [] del []

Relativamente all'attestazione di abitabilità pervenuta in data [] e protocollata con numero [], l'Ufficio Tecnico Comunale richiese con comunicazione del giorno [] protocollo n. [] della documentazione integrativa. Dalle indagini effettuate non è emersa la presenza della documentazione integrativa richiesta.

11.2 – RISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI E QUANTO RISULTANTE DAI TITOLI ABILITATIVI

Come già evidenziato in precedenza, dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi rilevato e quanto graficamente rappresentato in atti presso il Comune di Casole d'Elsa, sono emerse delle difformità edilizie interne ed esterne.

Nello specifico:

- il locale deposito posto al piano seminterrato è attualmente suddiviso in due distinte zone da un tramezzo (difformità interna);



- nell'autorimessa è presente una porta che mette in comunicazione il locale con il resede esterno (*difficoltà esterna*);
- al piano terreno risultano non presenti un tramezzo nel corridoio, ed un breve tratto di un muretto nel vano cucina (*difficoltà interna*);
- l'attuale accesso carrai all'autorimessa avviene tramite una rampa che parte in prossimità della strada di lottizzazione (██████████) e scende a livello del piano seminterrato del fabbricato. Dalla lettura della relazione tecnico esplicativa allegata al progetto di variante alla C.E. n. █████ del █████, si evince invece che l'accesso all'autorimessa avrebbe dovuto avvenire tramite un'altra strada di lottizzazione, parallela a ██████████, posta però ad una quota più bassa rispetto alla sede viaria dell'odierna ██████████. Tale ulteriore strada di lottizzazione non è mai stata realizzata. Inoltre, non risulta realizzato il descritto piazzale esterno nel quale sarebbero stati individuati tre posti auto (*difficoltà esterna*);
- l'esistente cancello pedonale di ingresso alla villetta è stato realizzato parallelamente al marciapiede comunale, diversamente a quanto previsto dalla C.E. n. █████ del █████ in variante alla C.E. n. █████ (*difficoltà esterna*).

Per le difficoltà esterne, essendo la zona sottoposta a vincolo paesaggistico (D. Lgs 42/2004 art.136), occorre presentare una sanatoria presso l'Ente preposto alla tutela di detto vincolo (Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo). Tale attività viene espletata sempre tramite il Comune di competenza. Solo dopo aver ottenuto l'esito positivo di tale procedura presso la Soprintendenza, sarà possibile inoltrare la doverosa pratica di sanatoria al competente Comune di Casole d'Elsa per la regolarizzazione di tutte le difficoltà rinvenute (interne ed esterne).

Dall'ulteriore sopralluogo effettuato dallo scrivente presso i luoghi di interesse, è emerso che l'attuale posizione dell'esistente recinzione dei terreni attorno alla villetta a suo tempo eseguita (68/2020), non corrisponde con la corretta posizione del confine risultante dal mappale in atti presso l'Agenzia del Territorio di Siena (ex Catasto).

Punto 12 – accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza



anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

L'immobile, al momento dell'accesso dello scrivente per gli opportuni accertamenti e rilievi, risultava abitato dall'esecutato e si presentava in normali condizioni generali di manutenzione.

Lo scrivente allega alla presente relazione il certificato storico di residenza anagrafica ed il certificato di stato di famiglia dell'esecutato (ALL. 6).

Punto 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'esecutato, [REDACTED], risulta spostato in data [REDACTED] con la Sig.ra [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

Alla data del pignoramento la Sig.ra [REDACTED] non risulta presente nel certificato di famiglia dell'esecutato.

Punto 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);*

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente ([REDACTED]) l'immobile risultava occupato dall'esecutato.

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

Impianto elettrico: è del tipo sottotraccia, apparentemente funzionante e verosimilmente conforme alle normative in vigore al momento della sua realizzazione. La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico risulta rilasciata dal [REDACTED] per conto della [REDACTED] di [REDACTED] in data [REDACTED].

Impianto idrico: l'impianto è presente, apparentemente funzionante ed apparentemente conforme alle normative in vigore al momento della sua realizzazione.

Impianto fognario: dalla lettura della relazione tecnico esplicativa redatta dal progettista e direttore dei lavori di cui alla C.E. n. [REDACTED], Geom. [REDACTED], all'epoca della originaria realizzazione dell'immobile, nella zona



non era presente nessuna condotta fognaria comunale. Nella citata relazione del Geom. [REDACTED] si legge che "per la realizzazione dell'impianto di smaltimento dei liquami saranno presi accordi con l'Ufficio Tecnico Comunale per le modalità da eseguire". Del progetto originario di cui alla C.E. n. [REDACTED], faceva parte anche la Tav. 6 raffigurante lo schema di smaltimento dei liquami. Lo scrivente non ha effettuato nessuna particolare attività di indagine riguardo l'impianto fognario esistente.

Impianto termico: l'impianto termico è presente. Non è stata verificata la sua efficienza funzionale. La dichiarazione di conformità dell'impianto termo-idraulico è stata rilasciata dal Sig. [REDACTED] per conto della [REDACTED] di [REDACTED] in data [REDACTED];

Dato che al momento del sopralluogo non sono emerse visivamente delle modifiche agli infissi e all'impianto di riscaldamento, non si è proceduto con la redazione di un nuovo attestato di prestazione energetica (A.P.E.). Viene pertanto allegato alla presente relazione il precedente Attestato senza addebitare ulteriori costi alla procedura (ALL. 8).

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

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

Non è possibile suddividere i beni pignorati in più lotti.

Punto 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;

17.1 – CONSIDERAZIONI PRELIMINARI INERENTI IL CRITERIO ED IL METODO DI STIMA

La valutazione dei beni immobili oggetto di esecuzione è stata effettuata adottando i criteri estimativi introdotti dagli *International Valuation Standards* (I.V.S.).

I criteri appena citati, già recepiti a partire dal 27/12/2006 dalla Banca d'Italia, sono stati “tradotti” nel “Codice delle Valutazioni Immobiliari” edito in Italia da Tecnoborsa. Alla redazione del Codice delle Valutazioni Immobiliari hanno fattivamente collaborato vari Enti e Associazioni, tra i quali l'ABI (Associazione Bancaria Italiana), i Consigli Nazionali dei vari Ordini Professionali (Geometri, Architetti, Ingegneri, ecc.), l'UNI (Ente Nazionale Italiano di Unificazione), il Ministero dello Sviluppo Economico ed il Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Tra i vari procedimenti estimativi contemplati nel “Codice delle Valutazioni Immobiliari” quello che viene utilizzato per il caso in esame è quello denominato “*Market Comparison Approach*” comunemente definito con l'acronimo M.C.A.

Tale metodo si basa sulla comparazione tra beni immobili simili, ubicati nella stessa zona, ed appartenenti allo stesso segmento di mercato. Esso riesce, tramite procedimenti induttivi e matematici, a ridurre al minimo le differenze tra le varie caratteristiche del “soggetto di stima” ed i “soggetti comparabili” presi a riferimento (esempio: le differenze tra le superfici degli immobili “soggetti” analizzati; il numero dei servizi igienici, ecc.).

In pratica, il “valore di stima” determinato con il metodo dell'M.C.A. può essere ritenuto un dato oggettivamente attendibile, in quanto, con procedimenti matematici, riduce sensibilmente tutte le diversità intrinseche proprie dei “soggetti comparabili” che caratterizzano il prezzo di ognuno di essi, ma non necessariamente quello dell'immobile da valutare.



17.1 – CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata calcolata utilizzando le risultanze dei rilievi effettuati. Detta superficie è stata poi convertita nell'equivalente superficie commerciale, utilizzando i parametri ed i criteri di calcolo adottati dalla "CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEGLI OPERATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI SIENA" all'interno del documento denominato "STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE", tenendo così in considerazione l'incidenza delle murature interne ed esterne, e le destinazioni d'uso (rapporti mercantili) delle diverse porzioni costituenti l'immobile di interesse.

Superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di esecuzione:

destinazioni d'uso	A - superficie		B - rapporto		C - superficie	
	mq.	lorda (S.I.M.)	mq.	mercantile	mq.	commerciale
locali principali	mq.	200,00	1,00		mq.	200,0
locale garage	mq.	58,00	0,50		mq.	29,0
locale loggiato	mq.	29,00	0,35		mq.	10,2
locali grezzi	mq.	67,00	0,25		mq.	16,8
locale tecnico	mq.	7,50	0,15		mq.	1,1
locali accessori	mq.	66,00	0,50		mq.	33,0
resede privato a giardino complessivo delle esec. imm. 68/2020 e 153/2024.	mq.	1160,00	0,10 - 0,02 - 0,05		mq.	27,8
Superficie commerciale complessiva					mq.	317,9

superficie commerciale (C) = superficie al lordo delle murature (A) x rapporto mercantile (B)

Relativamente al rapporto mercantile del giardino privato, come dai criteri di calcolo della dalla "CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEGLI OPERATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI SIENA" all'interno del documento denominato "STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE", lo scrivente ha assunto un'incidenza del 10% fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio, del 2% per l'eccedenza sino all'ulteriore concorrenza della Superficie Utile Netta, e del 0,5% per l'ulteriore eccedenza.

17.3 – STIMA DELL'IMMOBILE ESECUTATO

Lo scrivente non ha individuato recenti contratti di compravendita aventi ad oggetto immobili simili.

Stante quanto sopra, sono state reperite informazioni tramite indagini svolte presso agenzie immobiliari su piazza.

Tali ricerche hanno comportato l'individuazione dei seguenti comparabili:

Valore di Vendita - Comparabile A Riferimento: AV/0199 - Agenzia AlfaToscana Immobiliare	370.000,00 €.
Valore di Vendita - Comparabile B Codice Annuncio: 2528 - Agenzia Betti Immobiliare Srl	390.000,00 €.



Avendo dovuto utilizzare come riferimento per la valutazione gli "asking price", si evidenzia che gli importi richiesti e pubblicati nei citati annunci di vendita sono stati discrezionalmente ridotti dallo scrivente del 20%, in considerazione di probabili riduzioni che solitamente caratterizzano le libere trattative commerciali.

Nella sottostante "TABELLA DATI" sono state inserite e dettagliate le caratteristiche degli immobili sopra indicati, utilizzati come comparabili, oltre a quelle dell'immobile da stimare:

TABELLA DATI				ALTRI DATI
Caratteristica/prezzo	(A)	(B)	soggetto	saggio annuo
Prezzo	296.000,00	312.000,00		-1,50%
Data	1	4		R.M.
Superficie principale	158,0	160,0	200,0	1,00
Superficie garage	23,5	28,0	58,0	0,50
Superficie cantina				0,35
Superficie loggiato	0,0	17,0	29,0	0,35
Superficie terrazza	14,0	33,0	0,0	0,25
Superficie locali grezzi	0,0	0,0	67,0	0,25
Superficie locale tecnico	0,0	0,0	7,5	0,15
Superficie locali accessori	0,0	0,0	66,0	0,50
Giardino privato	136,0	120,0	1160,0	0,10
				Costi a Nuovo
Vetustà impianti	16	10	20	€ 25.000,00
Servizi igienici	3	3	3	€ 6.000,00
Vetustà servizi igienici	16	10	20	
Stato di manutenzione	2	2	2	
Livello di piano	0	0	0	

E' stato poi ipotizzato il più probabile costo per il passaggio da uno stato di manutenzione all'altro (€ 30.000,00), ed il tempo di vita utile degli impianti (25 anni).

Riportando tali valori nel metodo M.C.A., si ottiene la seguente tabella degli aggiustamenti:

Caratteristica	(A)	(B)
Data	-€ 370,00	-€ 1.560,00
Superficie principale	€ 65.454,55	€ 62.337,66
Superficie garage	€ 26.883,12	€ 23.376,62
Superficie loggiato	€ 15.818,18	€ 6.545,45
Superficie terrazza	-€ 5.454,55	-€ 12.857,14
Superficie locali grezzi	€ 26.103,90	€ 26.103,90
Superficie locale tecnico	€ 1.753,25	€ 1.753,25
Superficie locali accessori	€ 51.428,57	€ 51.428,57
Giardino privato	€ 2.212,99	€ 2.462,34
Vetustà impianti	-€ 4.000,00	-€ 10.000,00
Servizi Igienici (valore residuo)	-€ 2.880,00	-€ 7.200,00
Stato di manutenzione	€ -	€ -
Livello di piano	€ -	€ -
Sommano gli aggiustamenti	€ 176.950,00	€ 142.390,65
Prezzo del comparabile	€ 296.000,00	€ 312.000,00
Prezzi corretti finali	€ 472.950,00	€ 454.390,65



Valore medio	€	463.670,32
Valore medio arrotondato	€	463.000,00

A tale valore di mercato andranno detratti i costi per la pratica di sanatoria e quelli necessari per la riconfinazione, assunti discrezionalmente dallo scrivente nei seguenti importi:

Valore di mercato	€	463.000,00
Sanzione amministrativa	€	3.000,00
Sanzione ambientale	€	5.000,00
Diritti comunali di segreteria	€	650,00
Onorario del tecnico	€	2.500,00
Onorario per riconfinazione	€	1.500,00
Totale detrazioni	€	12.650,00
Valore di mercato al netto delle detrazioni	€	450.350,00

Come previsto dall'incarico quale garanzia in caso di vizi occulti dell'immobile del quale trattasi, a tale valore lo scrivente applica una decurtazione del 15%.

Pertanto, il valore che lo scrivente suggerisce di porre a base d'asta è:

€. 450.350,00 x (-15%) = €. 382.797,50 che viene arrotondato per difetto ad **€. 382.000,00.**

Punto 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 congruagli 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;

L'immobile di cui al procedimento risulta pignorato nella sua interezza.

Punto 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;

Quanto descritto nel pignoramento riguarda porzioni risultanti essere di intera proprietà dell'esecutato [REDACTED]

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

L'immobile, nella sua complessità, non è abusivo. Le difformità rilevate potrebbero essere sanate come già relazionato in precedenza.

* * * * *

In virtù di quanto sopra esposto il C.T.U. ritiene, in fede, di aver espletato l'incarico affidatogli.

Monteriggioni, 19.6.2025

Il c.t.U.

geom. Massimo Ferruzzi

Allegati:

ALL. 1 - Copia atto di provenienza;

ALL. 2 - Documentazione catastale;

ALL. 3 - Riepilogo normativo vigente sull'area previsto dallo strumento urbanistico comunale

ALL. 4 - Documentazione urbanistica;

ALL. 5 – Certificato destinazione urbanistica terreni di cui alla esec. imm. 153/2024

ALL. 6 - Documentazione anagrafica;

ALL. 7 - Documentazione fotografica;

ALL. 8 - Attestato di prestazione energetica;

ALL. 9 - Copia delle note di iscrizione e trascrizione

ALL. 10 - Relazione tecnica d'Ufficio in versione "privacy";





