

TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di consulenza tecnica per Stima Immobiliare

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 31/2022

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA**

**rappresentata da Siena NPL 2018 s.r.l.**

**e per essa Juliet S.p.A.**

*Contro*



G.E. Dott. Flavio Mennella

C.T.U. Arch. Oriana Cipriani

Prossima Udienza: 21 Luglio 2023 ore 11:55



1. INCARICO: lo sottoscritta Arch. Cipriani Oriana, nata a Pieve Santo Stefano (AR) il 20.06.1956, con Studio professionale in Siena, Via dei Fusari n.44, iscritta all'Albo professionale degli Architetti PPC della Provincia di Siena con il n° d'ordine 142, essendo stata nominata dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Flavio Mennella, nella Causa di cui all'oggetto e prestato giuramento di rito in data 14/07/2022 ricevevo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

2. QUESITI: che l'esperto nominato ai sensi dell'art. 569 c.p.c. provveda a:

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

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

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

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

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

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

2.2) *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;*

2.3) *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;*



2.4) riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

2.5) 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;

2.6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:

*l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);*

*la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);*

*più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

*le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);*

*gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*

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

*per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;*

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



2.8) 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;

2.9) 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;

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

2.11) 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;

2.12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed alleggi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone



*pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione -determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*

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

*2.14) 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);*

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

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

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

*2.17) 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;*

*2.18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:*

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

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

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

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

*2.19) 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;*

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



**3- APPARTAMENTO CON ACCESSORIO UBICATO IN SIENA, VIA DI SALICOTTO nc.39**

Appartamento al piano 2, locale accessorio al piano S1,

In seguito al giuramento di accettazione dell'incarico, depositato nel fascicolo telematico il 14/07/2022, la sottoscritta Arch. Cipriani Oriana ha estratto copia del fascicolo della procedura e ha proseguito con il deposito telematico dei documenti catastali con nota del 09/10/2022.

**SVOLGIMENTO DELLE AZIONI PERITALI:**

In data 11/10/2022 alle ore 16:30, congiuntamente al funzionario delegato I.V.G. di Siena, è stato effettuato un primo sopralluogo in loco, alla presenza del Curatore eredità giacente Avv. Silvia Becherini. Avendo necessità di verificare alcuni dati dimensionali la sottoscritta ha effettuato un secondo sopralluogo di ricognizione, dopo aver ricevuto in consegna le chiavi di accesso dal custode giudiziario, come da verbale del 25 maggio 2023 (ALLEGATO 12); Sono state pertanto eseguite le misurazioni degli ambienti costituenti l'unità immobiliare per valutare e rispondere ai quesiti come segue:

**RISPOSTA QUESITO N.1**

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

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

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

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

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

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

\*\*\*\*\*

Le visure storiche catastali per l'immobile in oggetto sono state rilasciate dall'Ufficio Provinciale Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Siena in data 07/10/2022. (ALLEGATO 02)



I dati catastali risultanti dalle visure relative al Catasto Fabbricati del Comune di Siena, al F.134, part.159 sub 4, cat. A/2 individuano al nc. 39 di via Salicotto:

Appartamento di tipo civile con locali accessori – Piano S1-2, cat. A/2 classe 2, consistenza vani 5 - Superficie catastale totale 102 mq, Totale escluse aree scoperte 102 mq, Rendita Euro 813,42;

Il bene risulta intestato per il diritto di piena proprietà a [REDACTED]

Nel fascicolo telematico è stata depositata, da parte del creditore procedente ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c., la certificazione notarile redatta in data 11/04/2022 dal Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese per il ventennio antecedente il pignoramento fino al 01/04/2022.

Dal confronto tra i documenti reperiti risulta corretta l'individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari mentre risultano evidenti anomalie tra il verbale di pignoramento del 11/03/2022 e la certificazione notarile depositata dal creditore procedente in merito ai beneficiari dell'eredità di [REDACTED]

Dal verbale di pignoramento notificato il 11/03/2022 risulta infatti che l'intestataria dell'immobile in procedura è deceduta il 26/02/2012 e che *"risultano, quali chiamati all'eredità, i Sigg.ri [REDACTED] i quali hanno rinunciato all'eredità. A seguito del deposito del ricorso per la nomina di un curatore dell'eredità giacente ex art.528 c.c., nonché ex artt.781 ss. c.p.c., il Tribunale di Siena, con provvedimento n. 3565/2015 RG.n.2046/2015 in data 23/12/2015, ha dichiarato giacente l'eredità relitta dalla [REDACTED] e ha contestualmente nominato, quale curatore della predetta eredità giacente, l'Avv. Silvia Becherini c.f. BCHSLV76P51A390G nata ad Arezzo il 11/09/1976 e con studio in V.le C.Maccari, nc.1 53100 Siena"*.

Nella certificazione notarile si legge, invece, che il verbale di testamento del 12/03/2012 Rep. N. 21944/10769 Notaio Cambiaggi Stefano sede di Siena, trascritto il 19/03/2012 nn.2047/1430 in morte di [REDACTED] destina la quota dell'intero in usufrutto bene personale alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] la quota pari a ½ di nuda proprietà bene personale, a [REDACTED] la quota pari a ¼ di nuda proprietà ciascuno dell'immobile in procedura. Viene inoltre precisato che la successione e l'accettazione d'eredità non sono state trascritte.

La scrivente ha pertanto richiesto chiarimenti al curatore dell'eredità giacente, Avv. Silvia Becherini, con pec del 02/05/2023 in merito ai soggetti beneficiari dell'eredità e alla loro rinuncia. Il curatore ha risposto con pec del 24/05/2023 trasmettendo il Verbale di rinuncia all'eredità R.G. 986/2014 Vol. Rep. 1261/14 del 29/05/2014 sottoscritto dagli eredi [REDACTED]

[REDACTED] alla presenza del Funzionario Giudiziario del Tribunale di Siena e l'atto di notorietà n.1379/2014 Vg del 29/07/2014 sottoscritto dalle restanti eredi [REDACTED]

[REDACTED] alla presenza del Funzionario Giudiziario del Tribunale di Siena (ALLEGATO 13). Sulla mancata trascrizione il curatore riferisce che la stessa non è dovuta.

All'interno delle relazione notarile sono riportati, oltre gli estremi catastali dei beni immobili di interesse, anche la specifica delle trascrizioni e delle iscrizioni che provano la sussistenza della continuità degli atti relativi al ventennio precedente la data della trascrizione del pignoramento.

Per quanto riguarda la provenienza la certificazione notarile richiama:

" - [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà bene personale dell'immobile Siena Foglio 134, Particella 159 Sub 4 è pervenuta per atto di compravendita del 29/12/2006 Numero di Repertorio 36480/15565 Notaio MANDARINI ALFREDO Sede SIENA trascritto il 02/01/2007 nn.18/16 da potere di [REDACTED]

- Ai venditori la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita trascritto il 17/09/1996- Registro Particolare 3948 Registro Generale 6407 Pubblico Ufficiale CECCHERINI ROMANO Repertorio 22772 del 13/09/1996 da potere di COMUNE DI SIENA sede in SIENA (SI) 00050800523" (ALLEGATI 4.2 e 4.1)





**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) ISCRIZIONE NN. 19/2 del 02/01/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 29/12/2006 Numero di Repertorio 36481/15566 Notaio Mandarini Alfredo sede Siena a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. Sede SIENA Codice fiscale 00884060526 contro [REDACTED] capitale € 190.000 Totale € 285.000 Durata 30 anni  
Grava su Siena Foglio 134 Particella 159 Sub.4
- b) ISCRIZIONE NN.1185/211 del 10/02/2009 IPOTECA VOLONTARIA nascente CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 06/02/2009 Numero di Repertorio 13541/5871 Notaio ZORZI ANTONIO sede SIENA a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. Sede SIENA Codice fiscale 00884060526 (domicilio ipotecario eletto SIENA PIAZZA SALIMBENI 3) contro [REDACTED]  
capitale € 320.000 Totale € 480.000 Durata 25 anni  
Grava su Siena Foglio 134 Particella 159 Sub.4
- c) ISCRIZIONE NN.2878/527 del 24/03/2009 IPOTECA VOLONTARIA nascente CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 20/03/2009 Numero di Repertorio 13661/5970 Notaio ZORZI ANTONIO sede SIENA a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. Sede SIENA Codice fiscale 00884060526 contro [REDACTED]  
capitale € 136.000 Totale € 240.000 Durata 25 anni  
Grava su Siena Foglio 134 Particella 159 Sub.4
- d) TRASCRIZIONE NN.3327/2346 del 01/04/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO del 11/03/2022 Numero di repertorio 564 emesso da UFF.GIUD.TRIBUNALE DI SIENA sede SIENA a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. sede ROMA Codice fiscale 14535321005 (Richiedente: STUDIO LEGALE VERDI E ASSOCIATI VIA FONTANA 14 MILANO), contro [REDACTED]  
Grava su Siena Foglio 134 Particella 159 Sub.4  
Si precisa che la [REDACTED] è deceduta in data 26/02/2012 e che la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'avv. Silvia Becherini, con Studio in Siena viale C.Maccari, cui il presente pignoramento è stato notificato.

Dal confronto tra le certificazioni catastali, la trascrizione delle note, le certificazioni notarili e quanto riportato nell'atto di pignoramento si rileva la sostanziale corrispondenza dei dati.

Dal controllo sulle trascrizioni e i titoli di trasferimento non risultano servitù o altri vincoli trascritti;

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate dalla sottoscritta il 25.05.2022 presso l'Agenzia delle Entrate di Siena, Servizio Pubblicità Immobiliare, non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento (ALLEGATI 3.1-3.2-3.3- 3.4)

**RISPOSTA QUESITO N.2**

*Integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria*



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

\*\*\*\*\*

a) Sono stati acquisiti l'estratto di mappa e la planimetria catastale dell'unità immobiliare, quale ultima planimetria in atti, presso l'Ufficio Provinciale Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Siena in data 07/10/2022 (ALLEGATO 02), poiché risultano indispensabili ad una corretta identificazione del bene e facilitano le operazioni di rilievo consentendo di paragonare lo storico depositato con lo stato attuale, incluso tutte le eventuali modifiche apportate. La documentazione relativa all'ultima planimetria catastale in atti, presentata il 25/09/1993, è stata depositata nel fascicolo telematico con Nota deposito del 09/10/2022.

Dalla ricerca condotta sul portale telematico del Comune di Siena non risultano registrate pratiche edilizie per l'immobile in procedura, né concessioni in sanatoria successive alla realizzazione del fabbricato, avvenuta nel triennio 1960-1963, con denuncia di accampionamento catastale presentata in data 11/01/1965. Le vicende legate all'originaria costruzione del fabbricato sono state ricostruite su incarico del Curatore dell'eredità Avv. Silvia Becherini, nel Rapporto di valutazione giurato rilasciato il 08/01/2018 a firma del tecnico Geom. Andrea Cartocci – verbale di giuramento n.4278/18 R.G.N.C. (ALLEGATO 10)

Per quanto riguarda la conformità urbanistico-edilizia si veda quanto riportato in risposta al quesito 11;

b) Per quanto riguarda la provenienza si confronti quanto riportato in risposta al quesito 1 e la copia integrale degli atti di provenienza relativi al bene in esecuzione, rilasciate dal Notaio Alfredo Mandarini di Siena e dall' Archivio Notarile Distrettuale di Siena per il Notaio Romano Ceccherini di Siena. (ALLEGATO 4.1 e 4.2).

### RISPOSTA QUESITO N.3

*Rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;*

\*\*\*\*\*

Elenco delle formalità pregiudizievoli:

- 1) **Nota di iscrizione del 02/01/2007** - Registro Particolare 2, Registro Generale 19  
Pubblico ufficiale Mandarini Alfredo - Repertorio 36481/15566 del 29/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo per immobili siti in Siena (SI)  
Capitale € 190.000,00 Interessi € 95.000,00 Totale € 285.000,00  
Unità negoziali n.1, Soggetti a favore n.1, Soggetti contro n.1  
Unità negoziali n.1: Abitazione di tipo civile – A2, al F.134, part.159 sub 4, Via di Salicotto, 39  
Soggetto a favore per il diritto di proprietà dell'unità negoziale 1 per la quota di 1/1 BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., sede Siena(SI), c.f.00884060526

Soggetto contro 1- per il diritto di proprietà dell'unità negoziale 1, per la quota di 1/1



- 2) **Nota di iscrizione del 10/02/2009** - Registro Particolare 211, Registro Generale 1185  
Pubblico ufficiale Zorzi Antonio - Repertorio 13541/5871 del 06/02/2009 IPOTECA VOLONTARIA -  
derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per immobili siti in Siena (SI)  
Capitale € 320.000,00 Interessi 5,544% Totale € 480.000,00 Durata 25 anni  
Unità negoziali n.1, Soggetti a favore n.1, Soggetti contro n.1  
Unità negoziali n.1: Abitazione di tipo civile- A2 al F.134, part.159 sub 4, Via di Salicotto,39;  
Soggetto a favore in qualità di creditore ipotecario per il diritto di proprietà dell'unità negoziale 1 per la  
quota di 1/1 BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.,sede Siena(SI), piazza Salimbeni, 3-  
c.f.00884060526

Soggetti contro 1- Debitore ipotecario per il diritto di proprietà dell'unità negoziale 1 per la quota di 1/1

- 3) **Nota di iscrizione del 24/03/2009** - Registro Particolare 527, Registro Generale 2878  
Pubblico ufficiale Zorzi Antonio- Repertorio 13661/5970 del 20/03/2009 IPOTECA VOLONTARIA  
derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per immobili siti in Siena (SI)  
Capitale € 136.000,00 Interessi € 95.000,00 Totale € 204.000,00  
Unità negoziali n.1, Soggetti a favore n.1, Soggetti contro n.1  
Unità negoziali n.1: Abitazione di tipo civile – A2, al F.134, part.159 sub 4, Via di Salicotto, 39  
Soggetto a favore in qualità di creditore ipotecario per il diritto di proprietà dell'unità negoziale 1 per la  
quota di 1/1 BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.,sede Siena(SI), c.f.00884060526

Soggetto contro 1- in qualità di debitore ipotecario per il diritto di proprietà dell'unità negoziale 1, per  
la quota di 1/1

Nella sez. D della nota è riportata la rettifica dell'importo da mutuo erroneamente indicato nell'atto del  
notaio Zorzi Antonio - Repertorio 13541/5871 del 06/02/2009 ammontante a € 320.000,00 e garantito  
da ipoteca di € 480.000,00 (trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 10/02/2009 al  
n.211 del Registro Particolare).

L'importo corretto erogato è di € 136.000,00

- 4) **Nota di trascrizione del 19/03/2012** Registro Particolare 1430, Registro Generale 2047, Pubblico  
ufficiale Cambiaggi Stefano, Repertorio 21944/10769 del 12/03/2012, ATTO PER CAUSA DI MORTE-  
Verbale di pubblicazione testamento - Immobili siti in Siena (SI)  
Data di morte 26/02/2012 Successione testamentaria  
Unità negoziali n.1 Soggetti a favore n.4 Soggetti contro n.1  
Unità negoziali n.1: Abitazione di tipo civile – A2, al F.134, part.159 sub 4, Via di Salicotto, 39

Soggetti a favore:

-per il diritto di nuda proprietà per la quota di ½ dell'unità negoziale 1 in regime di bene personale

-per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 dell'unità negoziale 1 in regime di bene

-per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/4 dell'unità negoziale 1

-per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/4 dell'unità negoziale 1

Soggetto contro 1- per il diritto di proprietà dell'unità negoziale 1, per la quota di 1/1



- 5) **Nota di trascrizione del 01/04/2022** Registro Particolare 2346, Registro Generale 3327, Pubblico ufficiale Uff. Giud. Tribunale di Siena, Repertorio 564 del 11/03/2022 Atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Immobili siti in Siena  
Unità negoziali n.1 Soggetti a favore n.1 Soggetti contro n.1  
Unità negoziale n.1: Appartamento, al F.134, part.159 sub 4, Via di Salicotto,39 piano 2  
Soggetto a favore per il diritto di proprietà dell'unità negoziale 1 per la quota di 1/1 SIENA NPL 2018 s.r.l.,sede Roma (RM), c.f.14535321005  
Soggetto contro 1- per il diritto di proprietà dell'unità negoziale 1, per la quota di 1/1

Nella sez.D della nota si precisa che la e che la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv. Silvia Becherini, con studio in Siena, V.le Maccari, cui il presente pignoramento è stato notificato.

Si allega alla relazione peritale copia delle visure ipotecarie con le relative note di trascrizione (ALLEGATI 3.1-3.2-3.3-3.4)

**Vincoli totali ricadenti sull'immobile:**

- Sull'area insiste il provvedimento di tutela indiretta del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, ai sensi del D.Lgs 42/2004 art.10, Parte II "Complesso monumentale denominato 'Quartiere di Salicotto'comprendente edifici pubblici e privati, piazze e vie"- Decreto n.60/2018- in cui è ricompresa anche la part.159, in procedura (ALLEGATO 5.1) I vincoli principali imposti dal provvedimento per gli interventi edilizi sono riportati in risposta al quesito 10.
- Zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.136 D.Lgs n.42 del 22.01.2004 Ambito di Paesaggio: 14 Colline di Siena, tipologia c-d
- L'area NON è invece sottoposta a Vincolo Idrogeologico.
- Per quanto riguarda il vincolo sismico: con D.M. LL.PP. 19.03.1982 in G.U.30.06.1982, n.177 il territorio del Comune di Siena era classificato di livello sismico 2 con l'aggiornamento della Classificazione sismica della Toscana – Deliberazione GRT n. 421 del 26 maggio 2014, BURT n. 22 del 04.06.2014 Parte Seconda- il territorio comunale è stato individuato di livello 3: zona in cui si possono verificare rari terremoti forti;
- Quanto alle convenzioni matrimoniali di tipo speciale, il certificato di Stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Siena il 06/04/2023 e riferito alla data del decesso dell'esecutata non segnala nulla, mentre dal certificato di morte, rilasciato dal Comune di Siena il 06/04/2023, l'esecutata risulta come stato civile DIVORZIATA (ALLEGATO 01). Per quanto riguarda provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge o comunque l'esistenza di domande giudiziali è stata inoltrata richiesta di verifica alla Cancelleria Civile del Tribunale di Siena: il certificato rilasciato il 27/06/2023, secondo il registro informatizzato "SICID", attesta che alla data del rilascio non risultano iscritti presso il Tribunale di Siena, Contenzioso Civile, procedimenti civili nei confronti del soggetto indicato (ALLEGATO 6).

Non risultano contratti incidenti sulla attitudine edificatoria, né vincoli di carattere storico-artistico, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, così come non sono riportati vincoli di inalienabilità o di indivisibilità e, oltre le condizioni sopra riportate, non si rilevano altri pesi e limitazioni d'uso ad eccezione di quanto segue:

DIRITTO DI PRELAZIONE- il bene, al momento di una cessione, è soggetto al diritto di prelazione da parte del Comune di Siena, in quanto soggetto che in origine era proprietario del bene. Il vincolo è riportato nell'atto di compravendita tra il Comune di Siena e la , primo soggetto che acquisisce l'immobile. Nell'atto di compravendita successivo alla prima cessione e stipulato tra la attuale proprietaria, il notaio Alfredo Mandarini segnala che il Comune di Siena ha espressamente rinunciato ad esercitare la prelazione inviando apposita comunicazione in data 04/12/2006 protocollo numero 61849/2006 (ALLEGATO 4.2)



**RISPOSTA QUESITO N.4**

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

\*\*\*\*\*

Il fabbricato si compone di dieci unità immobiliari costituite nel condominio "SALICOTTO 39", la cui amministrazione è tenuta dallo Studio Perugini s.r.l. Amministrazioni Condominiali, La Lizza nc. 8 - Siena. Con pec del 04/05/2023 la sottoscritta ha richiesto all'Amministratore di riferire in merito al quesito posto dal G.E.

Con pec del 05/05/2023 l'Amministratore ha trasmesso alla scrivente le tabelle millesimali generali in cui risulta che al piano seminterrato il vano cantina, identificato all'int.4, corrisponde a 2,12 millesimi, mentre l'appartamento, ubicato al piano secondo int.4 corrispondono 104,68 millesimi, per un totale di 106,80 millesimi. Con la stessa pec l'Amministratore ha dichiarato che non ci sono spese straordinarie deliberate ma non specifica in merito a eventuali spese non pagate nell'ultimo biennio; visto che vengono segnalate solo le spese dell'anno 2022 - fino al 30/06/2022- per una somma totale di € 102,27, si presume che non ci siano residui precedenti l'anno 2022. Il bilancio 01/07/2022 – 30/06/2023 deve essere approvato e, non essendo ancora scaduto, il dato relativo sarà disponibile ad ottobre 2023 (ALLEGATO 7).

L'Amministratore dichiara inoltre che non esistono servitù. Come pertinenze comuni la scrivente segnala l'ingresso a quota strada, la scala condominiale e il corridoio di disimpegno alle cantine anche se, dalle ricerche svolte presso il Catasto, non risulta redatto l'elaborato planimetrico con l'elenco dei subalterni e la relativa attribuzione.

**RISPOSTA QUESITO N.5**

*Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

\*\*\*\*\*

Non si rilevano diritti demaniali o usi civici nella proprietà oggetto di pignoramento, né gravami da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene dei debitori risulta per come riportato in risposta al quesito 1.

**RISPOSTA QUESITO N.6**

*Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:*

*l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);*



*la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);*

*più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);*

*gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*

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

*per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;*

\*\*\*\*\*

**Per l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni** si rimanda a quanto riportato analiticamente in risposta al quesito n. 3. Quanto ai costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, la scrivente si è attenuta alle seguenti modalità di calcolo, secondo le quali sono ordinariamente dovuti, per le trascrizioni: - euro 200,00 a titolo di imposta ipotecaria (cfr. n. 14 della tariffa allegata al D.Lgs. n. 347/90); - euro 59,00 a titolo di imposta di bollo (cfr. art. 3, n. 2-bis, della tariffa allegata al testo unico dell'imposta di bollo (D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642)); euro 35,00 a titolo di tassa ipotecaria (cfr. n. 1 della tabella allegata al D.Lgs. n. 347/90).

1) - **Nota di trascrizione del 01/04/2022** Reg. Part. 2346, Reg. Gen. 3327, PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Per la cancellazione totale di un'iscrizione sono ordinariamente dovuti: - euro 59,00 a titolo di imposta di bollo (cfr. art. 3, n. 2-bis, della tariffa allegata al testo unico dell'imposta di bollo (D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642)); - euro 35,00 a titolo di tassa ipotecaria (cfr. n. 1 della tabella allegata al D.Lgs. n. 347/90); - lo 0,5% (con un minimo di euro 200,00) dell'importo per cui l'ipoteca è iscritta a titolo di imposta ipotecaria. Specificando che l'imposta viene calcolata sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile, dato che non è possibile stabilire in questa sede.

1) - **Nota di iscrizione del 02/01/2007** - Reg. Part. 2, Reg. Gen. 19 IPOTECA VOLONTARIA;

2) - **Nota di iscrizione del 24/03/2009** - Reg. Part. 527, Reg. Gen. 2878 IPOTECA VOLONTARIA;

**Non viene considerata la cancellazione della Iscrizione del 10/02/2009** - Reg. Part. 211, Reg. Gen. 1185 Pubblico ufficiale Zorzi Antonio - Repertorio 13541/5871 del 06/02/2009 IPOTECA VOLONTARIA in quanto l'importo erroneamente indicato è stato rettificato con l'atto di cui al punto 2 di questa risposta.

Non sono stati rilevati: vincoli artistici, storici, di inalienabilità, di indivisibilità, né diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, né atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura. Non risultano infine vincoli e oneri condominiali salvo quanto riportato in risposta al quesito 3.

Per quanto riguarda l'esistenza di domande giudiziali comunque intese a carico della debitrice, è stata inoltrata richiesta di verifica alla Cancelleria civile del Tribunale di Siena, ne è risultato che alla data del rilascio della certificazione in data 27/06/2023, esaminato il registro informatizzato "SICID" Contenzioso Civile a nome [REDACTED] non risultano procedimenti civili (ALLEGATO 6).

## RISPOSTA QUESITO N.7

*Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i*





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

\*\*\*\*\*

A seguito dell'avvenuto accesso all'immobile è risultato che

- Identificazione e descrizione del bene:

Trattasi di un fabbricato posto nel centro storico di Siena, a pochi metri da Il Campo e dalla casa comunale, i servizi sono numerosi e ben distribuiti nel quartiere.

Il bene in esecuzione è indicato al Catasto Fabbricati F.134, part.159 sub 4;

Il quartiere è stato oggetto negli anni trenta del '900 del cosiddetto risanamento di Salicotto in cui, per migliorare le condizioni igieniche insalubri di una porzione della città storica in cui si sviluppavano letali epidemie, fu deciso di procedere con un piano urbanistico di risanamento che, con una serie di demolizioni programmate, diradò il numero di edifici liberando diverse aree su cui sorsero nuovi corpi di fabbrica, più aerati e salubri. In particolare il fabbricato in cui trovasi l'immobile in procedura è stato realizzato nell'ultima fase degli interventi, quando il Comune di Siena, proprietario dell'area, dà l'avvio alla realizzazione di un edificio per appartamenti e negozi attraverso un progetto interno del 1951, a firma dell'Ing. Bruno Simonelli dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune.

L'appartamento vero e proprio è posto al piano secondo mentre al piano seminterrato si trova la cantina.

Caratteristiche costruttive dell'immobile e finiture esterne (ALLEGATO 8):

Il fabbricato presenta una pianta compatta di forma di pentagono irregolare con il fronte principale, su cui si apre il portone d'accesso, affacciato su una piazzetta laterale a via di Salicotto. Proprio questo fronte garantisce alle finestre che vi si aprono una vista diretta sulla Torre del Mangia, verso nord. L'edificio si compone di 5 livelli fuori terra, all'interno una comoda scala a due rampe con gradini rivestiti di marmo distribuisce due unità immobiliari per piano. Il corpo scale risulta dotato di servo scala per utenti con ridotta capacità motoria ed è ben illuminato da ampie finestre.

I fronti dell'edificio presentano una cortina in mattoni faccia vista e non mostrano caratteri di pregio ma una semplice distribuzione di pieni e vuoti nelle due facciate prospicienti la via pubblica. Al piano terra è presente una sequenza di ampie specchiature intonacate che probabilmente, un tempo, erano le vetrine dei negozi. Le finestre ai piani superiori presentano infissi in trafilato di ferro e tapparelle in pvc. Le specifiche strutturali sono riportate nella Relazione tecnica del 30 Gennaio 1958 a firma dell'Ing. Simonelli, progettista interno dell'Ufficio tecnico comunale: "*muratura mista di pietra e ricorsi a due file di mattoni pieni ogni 1,20 m...fondazioni di tipo continuo con dado inferiore in calcestruzzo e sovrastante muratura di pietrame... solai di tipo misto in conglomerato cementizio armato e laterizi forati... i paramenti esterni in generale in cortina a vista di mattoni pieni*" (ALLEGATO 10). Della copertura è visibile l'aggetto di gronda di tipo tradizionale con travetti modanati di legno e sovrastante mezzane di laterizio, questo è preceduto da una fascia modanata in laterizio. Le condizioni della copertura sembrano discrete; Il manto è in tegole piane e coppi. Lo stato manutentivo generale degli esterni si presenta in buone condizioni.

Al piano seminterrato si trova il locale cantina con corridoio di accesso in comune ad altre unità immobiliari. Il vano è abbastanza ampio e si presenta di forma rettangolare con soffitto inclinato a due livelli diversi. Una minima aerazione è ottenuta da una piccola finestratura posta sul lato destro e aperta sul vano interno delle scale.



Dalla scala, al secondo piano, si accede all'appartamento tramite un ampio ingresso su cui si aprono tutti i vani. I locali risultano ben illuminati e arieggiati da finestrate, ad eccezione del disimpegno. Le aperture del soggiorno, della cucina e del bagno si aprono verso nord, la camera principale affaccia su Via Salicotto mentre la seconda camera affaccia sul giardino retrostante.

I pavimenti sono in mattonelle di graniglia di formato medio, ad eccezione del bagno e della cucina realizzati in ceramica anche a rivestimento delle pareti. I soffitti sono piani e intonacati. Gli infissi esterni sono a doppia anta in ferro trafilato e vetro semplice, come oscuranti sono installati avvolgibili in pvc. Il portoncino d'ingresso all'appartamento è in legno di cipresso, come gli altri portoncini di accesso alle unità immobiliari ed è di fattura particolare. Le porte interne sono del tipo *"a imbotta con telaio in abete e ante mobili tamburate in compensato di pioppo"* (ALLEGATO 10). Le utenze non sono attualmente allacciate (acqua, luce e gas) e non è stato possibile rintracciare le certificazioni di conformità impiantistiche.

All'interno dell'appartamento si trovano il contatore del gas ubicato in cucina e il contatore elettrico posto all'interno di uno dei due ripostigli affiancati e collocati sul lato sinistro dell'ingresso. Il riscaldamento è autonomo a metano con caldaia murale posta in cucina ed elementi radianti in ghisa. (cfr. la descrizione completa in risposta al quesito n.15). Lo stato manutentivo generale all'interno dell'appartamento è scadente, in quanto abbandonato da diversi anni.

La superficie commerciale ragguagliata comprensiva del locale cantina risulta di circa mq 102,00. Il totale della superficie utile netta dell'appartamento compreso il locale accessorio è di circa mq 92,00.

#### Dati tecnici

N.VANO	DESTINAZIONE	S.U. MQ	S.C. MQ	COEFF. DI RAGGUAGLIO	S.C. RAGGUAGLIATA	H metri
1 P2	INGRESSO/DISIMP.	10,35	11,95	100%	11,95	3,00
2 P2	SOGGIORNO	19,75	25,05	100%	25,05	3,00
3 P2	CUCINA	8,90	11,65	100%	11,65	3,00
4 P2	CAMERA 1	17,45	22,25	100%	22,25	3,00
5 P2	CAMERA 2	14,70	17,40	100%	17,40	3,00
6 P2	BAGNO	4,55	6,15	100%	6,15	3,00
7 P2	ARMADI/RIPOSTIGLI	2,15	2,95	100%	2,95	3,00
	<b>TOTALE</b>	<b>77,85</b>	<b>97,40</b>		<b>97,40</b>	
9 S1	CANTINA	14,55	20,95	20% (*)	4,19	H min 1,30 H max 2,25
	<b>TOTALE</b>	<b>92,40</b>	<b>118,35</b>		<b>101,59</b>	

(\*) locali accessori a servizio indiretto dell'unità immobiliare



Il bene in procedura è libero da persone ma non da cose.

**RISPOSTA QUESITO N.8**

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

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

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

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

\*\*\*\*\*

Dal confronto tra la descrizione attuale del bene e quanto riportato nel verbale di pignoramento, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siena del 11/03/2022 Rep.564, Trascrizione del 01.04.2022- 3327/2346, si rileva la corrispondenza dei dati. La descrizione del bene consente dunque la sua univoca identificazione.

**RISPOSTA QUESITO N.9**

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

\*\*\*\*\*

L'ultima planimetria è stata depositata al Catasto in data 25/09/1993 ancora con l'indicazione topografica di via Pier Andrea Mattioli, nc.39, piani S1 e 2. Alla stessa data viene segnalata in visura la variazione, in atti da 05/05/1995, relativa a AMPLIAMENTO AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO PER ERRORI GRAFICI n.22848.1/1993. L'intestatario, a questa data e fino al 13/09/1996, risulta per il diritto di piena proprietà il Comune di Siena (CF 00050800523) (ALLEGATO 2)

Nella rappresentazione planimetrica catastale sono state riscontrate alcune difformità relative alla restituzione planimetrica dell'unità immobiliare che necessitano di essere sottoposte ad accertamento di conformità in sanatoria, prima di poter procedere con la regolarizzazione catastale, come meglio specificato in risposta al quesito n.11.

**RISPOSTA QUESITO N.10**

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

\*\*\*\*\*

Il Comune di Siena è dotato di Piano Operativo approvato con Del. C.C. n.216 del 25/11/2021 (BURT n.52 del 29/12/2021) con contestuale Variante al Piano Strutturale.



Il fabbricato in esame ricade in zona territoriale omogenea A. La sigla con cui è classificata l'area è CS1 Sottosistemi funzionali del centro storico – Tessuto del centro storico 1.

L'art. 27 delle N.T.A. recita: Edifici e complessi edilizi di valore storico architettonico, tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004 (Parte II, Titolo I), per i quali gli interventi comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali sono sottoposti preventivamente al parere della competente Soprintendenza, come indicato al successivo art. 28;

La normativa di riferimento del P.O. per l'area in esame è riportata nelle N.T.A. agli artt. 3, 26, 27, 28, 38, 59, 60, 62, 63.

Per queste aree la disciplina d'intervento è di tipo 1 (t1) (ALLEGATO 5.2) Art.28, c.1 -Gli edifici e i complessi edilizi a cui il P.O. attribuisce la disciplina di intervento di tipo 1 (t1) sono quelli soggetti a vincolo ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 e successivi decreti di attuazione in materia di conservazione dei beni culturali, per i quali sono consentiti gli interventi di conservazione, di cui all'art. 29 del D.lgs. 42/2004, che, ai sensi di legge, devono essere preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale. Per gli interventi edilizi ammessi con la disciplina d'intervento t1 si rimanda a quanto più specificamente riportato all'art.28 delle N.T.A. (ALLEGATO 5.2)

All'interno del tessuto del Centro Storico 1 (CS1), salvo i casi per i quali si prescrivono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

Residenziale (a), Artigianale di servizio (b3), Commerciale al dettaglio in esercizi di vicinato (c1), Direzionale e di servizio (e), in tutte le sotto-articolazioni definite al precedente art. 14 (N.T.A. art. 63)

#### RISPOSTA QUESITO N.11

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

\*\*\*\*\*

Dalla ricerca condotta sul portale telematico del Comune di Siena non risultano pratiche edilizie depositate per l'immobile in procedura, né concessioni in sanatoria successive al 13/09/1996, data di trasferimento di proprietà dal Comune di Siena, che aveva realizzato il fabbricato nel periodo 1960-1963, e i successivi proprietari.

Il progetto originario del fabbricato che risale al 1951, a firma dell'Ing. Bruno Simonelli dell'Ufficio Tecnico comunale, prevedeva un piano a negozi direttamente aperti su Via di Salicotto e appartamenti ai livelli superiori. Con la variante approvata nella seduta della Commissione Edilizia del 29/01/1958 i negozi al piano terra scompaiono per trasformarsi in unità residenziali.

La Relazione tecnica del progettista Ing. Simonelli, redatta in data 30 Gennaio 1958, riporta (ALLEGATO 10):





Il fabbricato consta quindi, come rilevasi dagli appositi elaborati grafici, di un piano seminterrato parziale ad uso esclusivo cantine, di un piano rialzato comprendente un alloggio dal lato a valle e cantine dal lato a monte, di quattro piani sovrastanti comprendenti due alloggi ciascuno nonché di una loggia coperta sopraelevata da utilizzarsi anche come tenditoio.-

Ogni alloggio è composto di tre ambienti utili oltre la cucina ed accessori ed ha superficie entro il limite massimo consentito dall'articolo 5 della Legge 2 luglio 1949 n° 408 come rilevasi dal compute analitico riportato nella pianta - tipo.

Complessivamente il fabbricato comprende quindi nove alloggi composti ciascuno di cinque vani legali ed in totale n°  $9 \times 5 = 45$  vani legali.

#### Criteri costruttivi.

Come risulta dalla perizia estimativa si sono adottati

La copia del progetto definitivo è stata allegata al Rapporto di valutazione redatto nel 2018 dal Geom. Andrea Cartocci, tecnico incaricato dal curatore dell'eredità giacente. Il progetto originario costituisce l'unica documentazione attestante lo stato dei luoghi al momento della costruzione su cui basare una probabile condizione di stato legittimo e da questa successivamente procedere con istanza di accertamento di conformità per le opere difformi.

In data 11/10/2022 alle ore 16:30, alla presenza del custode giudiziario nominato dal Tribunale di Siena e del curatore dell'eredità giacente Avv. Becherini (come da verbale primo accesso depositato in fascicolo telematico), è stato svolto il primo accesso di ricognizione al compendio immobiliare con il sopralluogo degli ambienti interni unitamente al rilievo metrico degli spazi e realizzato un rilievo fotografico. A questo è seguito un secondo sopralluogo di ricognizione da parte della sottoscritta per verificare solo alcuni dati dimensionali.

A seguito dei sopralluoghi con la successiva ricostruzione grafica dello stato dei luoghi, della raccolta grafico-documentale, è emersa la realizzazione di alcune opere difformi dallo stato originario documentato dal progetto originario di costruzione del fabbricato del 1958 e dalla planimetria catastale risalente al 1993 allegata all'atto di compravendita, stipulato con atto notaio CECCHERINI ROMANO Repertorio 22772 del 13/09/1996, tra il Comune di Siena – soggetto venditore- [REDACTED] (ALLEGATO 4.1)

**MODIFICHE ESTERNE-** le difformità interessano i prospetti del fabbricato

a1- piccole traslazioni di aperture finestrate e setti murari; Considerando l'allineamento verticale di tutte le aperture sul fronte, si ritiene che queste opere siano riconducibili alla fase di realizzazione dell'edificio; La stessa considerazione può essere applicata per la traslazione, peraltro in diminuzione, rispetto alla sagoma



originaria del fabbricato. Per questo genere di difformità può trovare applicazione l'art.198 c.1 della L.R.65/2014 testo coordinato con la L.R.47/2021- Tolleranze di costruzione- o la procedura semplificata prevista all'art.1 per la rettifica di errate rappresentazioni grafiche e di rilievo di cui al *Regolamento per la semplificazione, correzione e rettifica di difformità nei procedimenti edilizi* del Comune di Siena, D.C.C. n.240 del 19/12/2019. La correzione delle difformità potrà essere effettuata con il deposito di perizia tecnica giurata che comprovi ed attesti l'errore materiale riscontrato unitamente al deposito dello stato finale dell'opera, così come effettivamente esistente, ed all'aggiornamento della planimetria catastale.

## **MODIFICHE INTERNE**

### **b1-Modifiche a muri portanti**

Nel progetto concessionato, al piano S1 con indicazione *Pianta fondazioni e cantine*, sono rappresentati n. 5 locali con destinazione d'uso a cantina nel settore prospiciente via di Salicotto, mentre altri vuoti, posizionati verso il terrapieno ed interclusi presentano i setti murari delle fondazioni secondo la disposizione planimetrica delle murature portanti dei livelli superiori. Al momento della redazione della planimetria catastale - 1993- i vuoti che prima erano interclusi vengono rappresentati con porte di accesso e, come si rileva dalla planimetria catastale del 1993 in allegato all'atto di compravendita notaio Ceccherini Rep.22772 Raccolta n.9540 del 13/09/1996, viene riportata la destinazione d'uso a cantina risultando vano accessorio all' unità residenziale, senza tuttavia che venga predisposta una variante edilizia specifica che ne giustifichi la destinazione d'uso. Dal rilievo metrico condotto dalla scrivente è stata rilevata anche la presenza di una piccola finestratura aperta anch'essa sul setto fondale verso l'interno del vano scala. Trattandosi di aperture in strutture portanti del fabbricato rappresentate solamente nella planimetria catastale del 1993, occorre il deposito di calcolo e progetto di opera strutturale al Genio Civile, oggi Direzione Ambiente ed Energia- Settore Sismica. Infatti dal giugno 1982 il territorio comunale di Siena, con D.M. LL.PP. 19.03.1982 in G.U.30.06.1982, n.177 era classificato di livello sismico 2, successivamente portato al livello sismico 3 con la Classificazione sismica della Toscana Deliberazione GRT n. 421 del 26 maggio 2014, BURT n. 22 del 04.06.2014 Parte Seconda.

Non potendo attribuire con certezza la datazione degli interventi strutturali in quanto la planimetria catastale del 1993 rappresenta solo il termine temporale più recente, la scrivente propende a considerare l'abuso assoggettabile alla condizione più cautelativa, cioè attribuendo la datazione degli interventi dopo la dichiarazione di classificazione sismica così che gli stessi devono rispondere sia alla normativa in vigore all'epoca dell'abuso sia alla normativa sismica attuale.

### **b2- Variazione nelle altezze del locale cantina;**

Dal confronto tra il progetto concessionato e lo stato dei luoghi è stata rilevata un'altezza interna del vano cantina inferiore a quanto autorizzato ( $H=2,50$  m) e composta da due altezze distinte (rilievo attuale  $H_{min}=1,30$  m,  $H=2,25$  m). Dall'esame della tecnica costruttiva e dei materiali impiegati, il complesso non sembra essere stato oggetto di rimaneggiamenti successivi. Inoltre la particolare ubicazione del vano in questione al livello sottostante l'ingresso condominiale rende poco plausibile uno spostamento del solaio orizzontale in tempi successivi alla fase di costruzione del fabbricato. Anche per questo aspetto si può dunque fare riferimento all'applicabilità delle norme di cui al punto a1;

### **b3- Aumento di superficie utile;**

Il cambiamento di destinazione d'uso del vano fondazioni a cantina, locale accessorio all'unità residenziale come specificato al punto b1, comporta un aumento della superficie utile di mq 14,55, mentre non si registrano aumenti di volume. Per sanare questa difformità occorrerà quantificare gli oneri dovuti per urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione, la cui incidenza è qui approssimativamente riportata:





- REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DETERMINAZIONE DI CONTRIBUTI E SANZIONI IN AMBITO URBANISTICO-EDILIZIO- novembre 2022

ALLEGATI A e C - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E PERCENTUALE COSTO DI COSTRUZIONE

TABELLA A	urb.I e urb II		MQ di SU	Euro
Riferim. L.R. 65/2001 art.135 co.2	€/mq 53,17		14,55	773,62
TABELLA C	Costo base di costruzione	Contributo costo di costruzione		
Interventi di ristrutturazione edilizia	€/mq 72 * mq 14,55			
Costo base per interventi residenziali	= 1.047,60 €			
a) Abitazioni con SCom inferiore a mq 110		6%		62,85
			TOT. Euro	836,47
			Arrotondam. €	836,00

Le difformità rilevate al punto a1, b1,b2,b3 non sono state sanate e, 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, **sono sanabili alle condizioni sotto esposte:**

- poiché l'immobile ricade in area sottoposta a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42, risulta necessaria la presentazione di un Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art.10 lett. c del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. da presentare al Comune di Siena, previa verifica da parte di un Tecnico abilitato della sussistenza della doppia conformità circa la rispondenza dell'abuso alla normativa in essere al momento della realizzazione e ad oggi, condizione indispensabile per l'accoglimento dell'istanza e la quantificazione della sanzione; Per alcuni discostamenti dimensionali contenuti nell'ordine del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo o per "errori materiali di rappresentazione", opportunamente documentati, nell'istanza si potrà ricorrere alla verifica delle Tolleranze di costruzione, di cui all'art.28 c.1 e c.2 della L.R.47/2021. o alla procedura semplificata prevista all'art.1 per la rettifica di errate rappresentazioni grafiche e di rilievo di cui al *Regolamento per la semplificazione, correzione e rettifica di difformità nei procedimenti edilizi* del Comune di Siena, D.C.C. n.240 del 19/12/2019. L'esito del procedimento darà luogo a sanzioni non esattamente quantificabili a priori dal momento che l'esatto importo dovrà essere determinato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico dopo l'approvazione della stessa.

Sanzione amministrativa minima Euro 1.500,00

- per la difformità di cui al punto a1: da presentare accertamento di compatibilità paesaggistica alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Siena (SABAP\_SI) in quanto l'immobile ricade in area sottoposta a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42, così come disposto dalla L.R.65/2014 all'art.209 e dell'art.36 del D.P.R. 380/2001; l'esito sanzionatorio dell'istanza non è a priori esattamente quantificabile.



- per la difformità di cui al punto b1- presentazione di Accertamento di conformità in sanatoria per le opere strutturali realizzate, da depositare ad opera di un tecnico abilitato, alla Direzione Ambiente ed Energia- Settore Sismica; La sanabilità delle opere sarà condizionata dal risultato delle verifiche strutturali e dai saggi sulle murature presenti, utili a verificare, a posteriori, le modalità degli interventi effettuati per l'apertura di vano porta e finestra nel setto portante di fondazione al piano S1. Non potendo procedere in questa fase a ricognizioni strutturali e saggi, si considera il costo per l'eventuale messa in opera di "cerchiatura" metallica perimetrale inserendo nella presente perizia i relativi costi.

Intervento strutturale- costo presunto Euro 3.000,00

Per una migliore comprensione dell'entità delle difformità e sulla loro collocazione si allega la relativa planimetria (ALLEGATO 9)

*Nota:* Da segnalare che l'unità immobiliare è già dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (**A.P.E.**) rilasciato nel 2018 in occasione del Rapporto di valutazione, su richiesta del curatore dell'eredità giacente Avv. Silvia Becherini, e a firma dello stesso tecnico incaricato per la redazione del sopracitato Rapporto, Geom. Andrea Cartocci: APE codice 2018\_01\_31\_CRTNDR55S28I726K-01 del 01/02/2018 da cui risulta che l'immobile rientra in classe F. Nel documento sono riportati gli interventi raccomandati per elevare il livello di efficienza energetica alla categoria superiore (E): sostituzione degli infissi e della caldaia murale.

Nel periodo successivo non sono state modificate le condizioni dell'unità immobiliare e, anche se la mancata manutenzione periodica della caldaia invaliderebbe l'attestato energetico del 2018, si è ritenuto non necessario procedere con una nuova redazione dell'A.P.E. in quanto avrebbe comunque confermato le risultanze del precedente attestato.

Da segnalare che lo stesso Rapporto di valutazione riporta l'assenza dell'ATTESTATO DI AGIBILITA', (ALLEGATO 10) per cui dovrà essere considerato il costo di rilascio da parte di tecnico abilitato.

Costi previsti per:

- |  |            |
|--|------------|
| 1- <u>Spese tecniche</u> - Aggiornamento catastale a seguito della definizione di legittimità urbanistico-edilizia   | € 400,00   |
| 2- <u>Spese tecniche</u> - Redazione di pratica edilizia da presentare al Comune di Siena per Accertamento di conformità in sanatoria per opere interne ed esterne, previa verifica della doppia conformità, compreso Accertamento di compatibilità paesaggistica da presentare alla S.A.B.A.P. di Siena, eventuale perizia giurata e attestato di agibilità   | € 1.500,00 |
| 3- <u>Spese tecniche</u> per Accertamento di conformità in sanatoria relativo a opere strutturali da presentare a Direzione Ambiente ed Energia- Settore Sismica   | € 800,00   |
| 4- <u>Opere</u> - Eventuale intervento strutturale: Cerchiatura metallica per apertura in setto murario portante - piano S1  | € 3.000,00 |
| 5- <u>Oneri</u> di urbanizzazione primaria, secondaria e contributo al costo di costruzione  | € 836,00   |
| 6- <u>Sanzioni amministrative</u><br>La sanzione derivante dalle opere esterne non autorizzate in area soggetta a vincolo paesaggistico non è esattamente quantificabile a priori; Inoltre, non potendo quantificare l'esatto importo delle sanzioni applicabili dagli Uffici tecnici comunali nella procedura di Accertamento di conformità in Sanatoria si prevede l'importo minimo di sanzione, considerando anche che la |            |



riduzione del 15% per minori garanzie possa comunque coprire eventuali costi aggiuntivi per entrambe le procedure;

€ 1.500,00

### RISPOSTA QUESITO N.12

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

\*\*\*\*\*

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava libero da persone ma non da cose. In tutti i locali erano presenti arredi e suppellettili. Anche la cantina era occupata da oggetti. L'intestataria del bene risulta [REDACTED], la cui eredità è stata dichiarata relitta dal Tribunale di Siena (cfr. risposta al quesito n.1). La scrivente ha comunque richiesto agli uffici di Agenzia delle Entrate – pec del 13/01/2023- la copia di eventuali titoli di godimento dell'immobile in procedura, ricevendo con pec del 03/02/2023 la copia del contratto di locazione registrato al n.6500 mod.3 in data 16/10/2009. Il contratto prevede la locazione di parte dell'unità immobiliare per la durata di mesi 10, non rinnovabile (ALLEGATO 11).

### RISPOSTA QUESITO N.13

*Alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di*



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

\*\*\*\*\*

La scrivente ha provveduto a richiedere al Comune di Siena il rilascio del certificato di morte della proprietaria del bene in procedura [REDACTED] rilasciato in data 06/04/2023. Il certificato con i riferimenti Anno 2012, Atto 39 Parte 1 riporta che l'esecutata [REDACTED], ha uno stato civile di divorziata; (ALLEGATO 01) Sulle vicende legate all'eredità si rimanda alle risposte del quesito n.1.

**RISPOSTA QUESITO N.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);*

\*\*\*\*\*

L'immobile in procedura non risulta occupato.

**RISPOSTA QUESITO N.15**

*Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

\*\*\*\*\*

Dal sopralluogo effettuato è emerso che gli impianti sono di vecchia realizzazione e in trascurato stato manutentivo. All'interno dei locali sono ubicati i contatori del gas (cucina) e dell'energia elettrica (ripostiglio a lato ingresso). Per quanto riguarda il sistema di riscaldamento e produzione acqua calda è presente una caldaia murale in cucina e termosifoni in ghisa, ma lo stato manutentivo del generatore non è documentabile in quanto non è presente il libretto d'impianto e manutenzione periodica.

Per gli impianti idrico-termo-sanitario ed elettrico occorre che gli stessi siano revisionati e verificati con le dovute prove strumentali da ditte installatrici abilitate le quali, a seguito di esito positivo, potranno rilasciare il certificato di rispondenza alla regola dell'arte (D.M. 22.01.2008 n.37, art.7) o determinare gli eventuali interventi da attuare e i relativi costi. Da quello che può essere desunto dalla ricognizione effettuata in sede di primo accesso si possono ipotizzare interventi per un presunto costo di:

**ADEGUAMENTI IMPIANTISTICI, REVISIONI E CONTROLLI PER GLI IMPIANTI IDRICO-SANITARIO, GAS ED ELETTRICO**

- Opere di adeguamento/revisioni/controlli, compreso il rilascio delle certificazioni di rispondenza ad opera di installatori qualificati;

Tot. € 1.500,00

**RISPOSTA QUESITO N.16**

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



*altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.*

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

\*\*\*\*\*

Poiché il bene pignorato si compone di una sola un'unità abitativa con locale accessorio, che risulta funzionale allo stesso appartamento, la sottoscritta CTU procede alla stima della proprietà esprimendo compiutamente il giudizio sull'intero lotto.

#### RISPOSTA QUESITO N.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;*



# ORIANA CIPRIANI ARCHITETTO

Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

\*\*\*\*\*

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio della stima sintetico-comparativa, basato sul confronto diretto tra il bene oggetto di stima ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo. Al fine della valutazione della consistenza si è tenuto conto del metro quadro commerciale ottenuto misurando sul posto la consistenza netta calpestabile del bene e aggiungendo gli spessori dei muri divisorii interni e perimetrali. In seguito si è moltiplicato ogni vano per un coefficiente di ragguaglio.

Quest'ultimo tratto dallo Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadrato Commerciale redatto dalla Consulta dei Professionisti dell'immobiliare agenti immobiliari FIAIP (ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI).

Altri parametri considerati per la determinazione del valore sono l'ubicazione, l'esposizione, il livello di piano, la manutenzione dei locali, la qualità delle finiture dell'immobile, cioè tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

## Estratto dell'andamento immobiliare anno 2022-2023

Indagine	Destinazione	S. N. Mq (vani)	Valore netto su prezzo di Agenzia	€/mq
1	Appartamento Zona Camollia (piano secondo)	100 mq: 4 vani + 1 bagno + cantina S1; medie condizioni generali	330.000,00	3.200,00
2	Appartamento Zona san Francesco (piano secondo)	100 mq: 4 vani + 2 bagni+ cantina +sottotetto con accesso diretto ristrutturato	360.000,00	3.300,00
3	Appartamento Zona San Martino (piano secondo)	115 mq: 4 vani + 2 bagni + cantina + soffitta buone condizioni generali	370.000,00	3.040,00
4	Appartamento Via Dupré Prossimo a Piazza del Campo (piano terzo)	95 mq: 4 vani + 2 bagni + sottotetto e cantina buone condizioni generali	350.000,00	3.370,00

Nel caso in esame, sulla base delle indagini svolte dalla sottoscritta nella piazza immobiliare che tratta immobili siti nel Comune di Siena, in particolare nello stesso contesto urbano (centro storico di Siena in prossimità di aree di pregio ad alta valenza storico-artistica) si è potuto riscontrare un valore delle trattazioni in corso che, per immobili in buone condizioni generali o comunque ristrutturati presenta una media di 3.227 Euro/mq. Sui valori immobiliari sopra riportati deve essere considerata una riduzione percentuale di almeno il 10% sul prezzo di agenzia.





Viste le particolari condizioni del bene in esecuzione con lo stato manutentivo carente e la necessità di essere sottoposto ad una generale ristrutturazione, tenendo comunque conto della particolare ubicazione la sottoscritta ritiene di attribuire un valore di **2.500,00 Euro a mq** per l'immobile in esame.

Calcolo Valore dell'immobile in base ai valori estratti dall'indagine di mercato:

Superficie Commerciale generale mq 102,00 x €/mq 2.500,00 = **Euro 255.000,00**

Totale valore commerciale indagine di mercato = **Euro 255.000,00**

Estratto banca dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2022- semestre 2

Comune- Siena I726

Codice di zona B1 –Centrale interna alle mura Destinazione: Abitazioni

Tipologia Stato conservativo	Valore Mercato €/mq		Superficie (L/N)	Valore Locazione(€/mese)		Superficie (L/N)
	Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	2.050,00	3.100,00	L	7,0	10,3	L
Abitazioni di tipo economico	1.700,00	2.450,00	L	5,8	8,3	L
Abitazioni signorili	3.500,00	4.900,00	L	10,8	15,6	L

Considerando che il bene in esecuzione, pur appartenendo alla categoria delle abitazioni civili, si presenta in condizioni di manutenzione mediocri si assume come valore OMI di riferimento la media tra i relativi valori immobiliari della categoria di appartenenza. Pertanto si ha:

Valore mediato €/mq (2.050 +3.100): 2 = 2.575,00 €/mq

Calcolo Valore dell'immobile in base ai valori a mq estratti dalla banca dati OMI

Valore €/mq 2.575,00

Superficie Commerciale Abitazione con accessori ca. mq 102,00 x €/mq 2.575,00,00 = **Euro 262.650,00**

**Facendo una media tra l'indagine di mercato e i dati OMI si attribuisce un valore di €/mq 2.537,50 quindi:**

Valore Immobiliare mediato

(Euro 255.000,00 + Euro 262.650,00): 2 = 258.825,00 **Euro 258.825,00**

Da tale valore occorre decurtare il costo per rendere l'unità immobiliare provvista di:

- Opere di adeguamento/revisioni/controlli degli impianti termico, idrico ed elettrico compreso il rilascio delle certificazioni di rispondenza ad opera di installatori qualificati; **€ 1.500,00**

Non risultano effettuate e/o deliberate spese condominiali straordinarie

Si ha pertanto:

Valore Immobiliare mediato Euro 257.325,00



\* Sono inoltre da considerare eventuali interventi per adeguamento strutturale nelle opere abusive. Tale costo è inserito nella tabella conclusiva alla voce Opere.

Valore Immobiliare Euro 257.325,00

Con arrotondamento discrezionale **Euro 257.000,00**

Descrizione	Entità
Valore mediato del bene di perizia	Euro 257.000,00
Decurtazione 15% per le inferiori garanzie, già comprensive della Correzione di percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile, di interesse e delle circostanze di perizia	Euro 38.550,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale, redazione pratica edilizia in sanatoria compreso compatibilità paesaggistica, calcolo sismico e rilascio attestato di agibilità	Euro 2.700,00
Opere: Eventuale spese per lavori strutturali per opere realizzate abusivamente	Euro 3.000,00
Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e contributo costo di costruzione	Euro 836,00
Sanzioni	Euro 1.500,00
<b>Valore</b>	<b>Euro 210.414,00</b>
<b>Valore in arrotondamento per la vendita</b>	<b>Euro 210.400,00</b>

RISPOSTA AI QUESITI N.18 e N.19

*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;*

\*\*\*\*\*

*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;*

\*\*\*\*\*

Il bene è pignorato per il diritto della piena proprietà in ragione di 1000/1000 [REDACTED]  
[REDACTED], la cui eredità è stata dichiarata relitta dal Tribunale di Siena (cfr. risposta al quesito n.1).

L'immobile si compone di un'unità abitativa con pertinenza indiretta funzionale allo stesso appartamento; la sottoscritta CTU ritiene pertanto che lo stesso non sia divisibile in natura e procede alla stima della proprietà esprimendo compiutamente il giudizio sull'intero lotto.

#### RISPOSTA QUESITO N.20

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

\*\*\*\*\*

Il bene pignorato non presenta le condizioni del presente quesito.

#### **CONCLUSIONI**

I beni sopra descritti e valutati, sulla base di una circostanziata ricerca di mercato, in merito ad immobili in vendita nella zona su beni simili, tenuto conto dell'ubicazione e le caratteristiche rilevate e sopra descritte, che potrebbero svalutare la porzione immobiliare, tenuto conto del mercato immobiliare generale attualmente influenzato anche dal particolare periodo economico-politico della Nazione che crea un momento di inflessione del mercato immobiliare delle compravendite in genere, si ritiene equo assegnare un valore attuale allineato alla stima sintetica pari a **Euro 210.400,00 (Euro Duecentodiecimilaquattrocento/00)** ritenendo tale valore congruo per il mercato attuale, in considerazione anche dello stato attuale del fondo e dei lavori necessari per regolarizzare l'immobile. Questo Tecnico si rende sin d'ora disponibile a fornire, in ogni sede, i dovuti chiarimenti in ordine alle proprie conclusioni tecniche e al lavoro svolto che ritiene di aver scrupolosamente e professionalmente portato a compimento.



Allegati:

1. Certificazione Anagrafe/ Stato Civile (Residenza, Stato famiglia)
2. Documentazione catastale (estratto di mappa, planimetrie 1993, visure storiche)
3. Ispezioni ipotecarie (3.1, 3.2, 3.3, 3.4 - elenco note e trascrizioni)
4. Copie atti di provenienza (4.1, 4.2)
5. Documentazione urbanistica (5.1-Vincolo indiretto; 5.2- P.O.)
6. Certificazioni Cancelleria Civile Tribunale di Siena
7. Documenti condominiali
8. Documentazione fotografica
9. Planimetria opere difformi
10. Rapporto di valutazione e APE - 2018
11. Titoli di godimento
12. Verbale consegna chiavi IVG
13. Verballi di rinuncia all'eredità
14. Copia relazione peritale in forma anonima
15. Riepilogo descrizione del bene
16. Attestazione avvenuta trasmissione alle parti

Siena, 5 luglio 2023

IL CTU

Arch. ORIANA CIPRIANI

