

TRIBUNALE DI SIENA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare: n. 19/2022

Promossa da: "Banca ... S.p.a."

Contro: sig. ... e sig.ra ...

Giudice dell'esecuzione: Dott. Flavio Mennella

C.T.U.: Perito Edile Michele Catoni

Individuazione dei beni in oggetto (coordinate 43.41380 – 11.08024)



Via Raffaello Sanzio n. 4, interno 3, loc. Campiglia, Colle Val d'Elsa (SI)



Indice:

1) Premesse generali	pag. 3
2) Elenco quesiti per esperto estimatore	da pag. 3 a pag. 11
3) Quesiti 8) e 9)	pag. 11 e pag. 12
4) Trascrizioni, iscrizioni, formalità, storico vent.le quesiti 1), 3) e 6)	da pag. 12 a pag. 15
5) Verifiche oneri, proprietà comune, servitù e vincoli, quesiti 4) e 5)	pag. 15
6) Strumento urbanistico comunale, quesito 10)	da pag. 16 a pag. 18
7) Descrizione bene, calcolo delle consistenze, quesito 7)	da pag. 18 a pag. 20
8) Calcolo delle consistenze, quesito 17)	pag. 20 e pag. 21
9) Accertamenti urbanistici, quesiti 10) e 11)	pag. 22 e pag. 23
10) Accertamenti catastali, quesiti 2), 8) e 9)	pag. 23 e pag. 24
11) Certificazione energetica (A.P.E.), quesito 15)	pag. 24
12) Stato occupazionale, quesiti 12), 13) e 14)	pag. 24 e pag. 25
13) Valutazione dei beni, quesito 17)	da pag. 25 a pag. 29
14) Descrizione beni per vendita, formazione lotti, quesito 16)	pag. 29



Premesse generali

Con la fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. e contestuale ordinanza di nomina dell'esperto stimatore e del custode giudiziario, il **24/07/2022** il Giudice dott. Flavio Mennella affidava al sottoscritto Perito Edile Michele Catoni, iscritto al Collegio dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati della Provincia di Siena al n. 873, sez. Edilizia, l'incarico di consulente tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare n. **19/2022**.

A favore di:

- "Banca ... S.p.a."

Contro:

- sig. ... e sig.ra ...

Accettato l'incarico il giorno **27/07/2022** con il relativo deposito, il G.E. mi ha posto i quesiti relativi ai beni oggetto di pignoramento che lo scrivente, esperto stimatore, si dovrà attenere:

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

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

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

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

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



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

2) *integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

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

4) *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;*

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



debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

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

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

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

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

gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

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

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

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



il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

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

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

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

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

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

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

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

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 ;

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

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



delle stesse presso i competenti uffici;

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

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

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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

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

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

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



perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

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

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

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

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

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

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

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

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



demolizione.

L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC.

Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio: ricerca, raccolta ed esame dei documenti) che prescindono dall'accesso all'immobile.

Almeno trenta giorni prima dell'accesso con il custode giudiziario, l'esperto:

estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili;

ricercherà e trasmetterà al custode i recapiti telefonico e di posta elettronica dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile.

L'esperto, inoltre:

- qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e, comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento della relazione di stima;

- invii, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli allegati ai creditori ed al debitore (anche se non costituito) alle parti:

- che almeno sette giorni prima dell'udienza, esse possono depositare nel fascicolo telematico, note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, che, in tal caso, interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;

- depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita:

- la relazione di stima, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione



ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; con la relazione l'esperto presenterà anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;

- gli allegati tecnici alla relazione di stima così come gli stessi sono stati acquisiti dai competenti uffici, ovvero senza dover espungere nessuna parte degli stessi;

- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).

Il giudice, altresì,

precisa

che all'esperto stimatore non sono opponibili le limitazioni previste dalle norme in materia di riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;

autorizza

l'esperto stimatore ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso privati e pubbliche amministrazioni tutti i documenti (anche in copia semplice) che egli ritenesse necessari od anche soltanto utili ai fini dell'espletamento dell'incarico;

l'esperto ad utilizzare il mezzo proprio;

Quesiti 8) e 9)

Ricevuto l'incarico e verificata preliminarmente, la completezza della documentazione depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, i dati riportati nel pignoramento e nella relativa trascrizione individuano in maniera inequivocabile i beni oggetto di procedura. Il sottoscritto in data **13 Settembre 2022** ha effettuato unitamente al personale dell'I.V.G. accesso ai beni sopra descritti in presenza dei sigg. esecutati. Per il completamento della documentazione allegata, mi sono recato all'Ufficio Tecnico del Comune di Colle Val d'Elsa per verificare la conformità urbanistica dei beni e ritirare copia degli atti edilizi depositati. Ho effettuato inoltre visure catastali



con acquisizioni delle planimetrie delle unità immobiliari in oggetto di pignoramento presso l'Agenzia del Territorio. Ho effettuato richiesta all'ufficio anagrafe del Comune di Colle Val d'Elsa sullo "stato di famiglia" e richiesto i rogiti notarili di provenienza. Ai sensi dell'ex art. 567 2° comma c.p.c. si accerta la completezza della documentazione. La descrizione attuale del bene è verosimilmente conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Quesiti 1), 3) e 6)

Trascrizioni, iscrizioni, formalità, storico ventennale

Così come dettato dal certificato notarile agli atti, SI ATTESTA:

Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c.

TRIBUNALE DI SIENA

"Banca ... S.p.a.", sede in ... (SI), ..., codice fiscale ..., elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. ... sito in Siena – Via ...; nei confronti di:

..., nato a ... il ... codice fiscale: ...;

..., nata a ... il ... codice fiscale: ...;

in virtù del pignoramento trascritto presso l'Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siena in data 22/02/2022 ai numeri 1675/1182.

Il Dottor Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), con studio in piazza della Repubblica numero 4, esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato,

ATTESTA



a) *Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali: in Comune amministrativo e censuario di ..., immobili siti in Località ... Il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune:*

Foglio 29, Particella 121, sub. 16, Località Campiglia n.14, piano S1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 85 mq, totale escluse aree scoperte 79 mq, rendita € 624,91;

Foglio 29, Particella 121, sub.10, Località Campiglia n.14, piano T, categoria C/6, classe 8, consistenza 22 mq, superficie catastale totale 25 mq, rendita € 109,08.

STORIA IPOTECARIA

A tutto il giorno 22/02/2022, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per ½ ciascuno, in regime di comunione legale, dei signori ... e ... sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) *... nato a ... il ..., codice fiscale: ... e ... nata a ... il ..., codice fiscale: ... divennero proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale, con atto di compravendita del 21/06/2006 ricevuto dal Notaio Nannini Paolo, in Siena (SI), numero 39731/14928 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 23/06/2006 ai numeri 7603/4524, da ... S.r.l. sede in Poggibonsi (SI) codice fiscale: ...;*

b) *... - S.r.l. sede in Poggibonsi (SI) codice fiscale: ... divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 24/05/2005 ricevuto dal Notaio Pescatori Andrea, in Poggibonsi (SI), numero 58496/16687 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 26/05/2005 ai numeri 5564/3217, da ... nato a ... il ..., codice fiscale: ... e ... nata a ... il ..., codice fiscale: ...;*

c) *... nato a ... il ..., codice fiscale: ... e ... nata a ... il ..., codice fiscale: ... divennero proprietari con atto di compravendita del 13/11/1976 ricevuto dal Notaio Sabatini in Colle di Val d'Elsa (SI) numero 34771/4793 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 25/11/1976 ai numeri 6067/3630.*



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

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

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 23/06/2006 ai numeri 7604/1702 per Euro ... derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro ... a favore di Banca ... S.p.a. sede in ..., domicilio ipotecario eletto ..., codice fiscale ... e contro ..., nato a ... il ..., codice fiscale ... e ..., nata a ... il ..., codice fiscale ...;

b) Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione avente ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 07/03/2019 ai numeri 2087/403 per Euro ... di cui per capitale Euro ... a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto Via Garibaldi 58 - Siena, codice fiscale ... e contro ..., nato a ... il ..., codice fiscale ...;

c) Sequestro preventivo trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 19/07/2019 ai numeri 6673/4320 a favore di Erario Dello Stato sede in Roma (RM), codice fiscale ... e contro ..., nato a ... il ..., codice fiscale ...;

d) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 15/12/2020 ai numeri 10341/1917 per Euro ... di cui per capitale Euro ... a favore di Banca ... S.p.a. sede in ..., domicilio ipotecario eletto C/o Avv ... Viale ..., ..., codice fiscale ... e contro ..., nata a ... il ..., codice fiscale ... e ..., nato a... il ..., codice fiscale ...;

e) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Siena in data 22/02/2022 ai numeri 1675/1182 a favore di Banca ... S.p.a., sede ..., codice fiscale ... e contro ... e ... sopra generalizzati.

EVENTUALI OSSERVAZIONI

Si precisa che: - la particella 121 sub.16 deriva per variazione del 02/03/2006 pratica n. SI0018231 del sub. 15 che a sua volta deriva, per divisione del 17/11/2005 pratica n. SI0108851, del sub. 4;



- la particella 121 sub. 10 deriva per divisione del 29/09/2005 pratica n. SI0088760 del sub. 8.

Quesito 4) e 5) Verifiche oneri, proprietà a comune, servitù e presenza di vincoli

L'u.i. è inserita su di una palazzina che costituisce condominio di fatto, la quota millesimale di proprietà è pari a **169,57 millesimi**. In allegato si deposita la dichiarazione dell'amministratore in merito agli eventuali insoluti condominiali. Il bene NON ricade in Vincolo Paesaggistico, NON in Vincolo idrogeologico e qualsiasi altro tipo di vincolo.

Dalla lettura dell'elaborato planimetrico attualmente agli atti (protocollo n. SI0004801 del 15/01/2008) e del relativo elenco subalterni, si evince che i beni in oggetto (sub. 16 abitazione e sub. 10 garage) hanno i seguenti Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.):

- **sub. 12**, B.C.N.C. resede, scala, portico, C.T. e C.I. comune a tutti i sub.;
- **sub. 13**, B.C.N.C. disimpegno comune ai sub. **16** e **17**.



destinazione d'uso	R
zona territoriale omogenea	B
tipo di intervento	rq2
unita' territoriale omogenea elementare	A.3.2 - Campiglia

subsistema/ambito

1. [Art. 6 Sistema e subsistema](#)
2. [Titolo VI Sistemi, Subsistemi e Ambiti](#)
3. [Art. 68 Riferimenti agli indirizzi del Piano Strutturale](#)

A3

1. [Art. 69 Sistema delle aree urbane](#)
2. [Art. 73 Subsistema A3: le frazioni](#)

destinazione d'uso

1. [Art. 59 Disposizioni generali](#)
2. [Art. 60 Destinazioni d'uso principali](#)

R

1. [Art. 61 La residenza](#)

zona territoriale omogenea

1. [Art. 22 Zone omogenee](#)

B

tipo di intervento

1. [Art. 103 Interventi consentiti e vietati](#)
2. [Art. 106 Definizioni generali degli interventi sul patrimonio edilizio esistente \(L.R. 14 ottobre 1999 n.52\)](#)

rq2

1. [Art. 109 Aree da sottoporre ad interventi di riqualificazione](#)



unita' territoriale omogenea elementare

A.3.2 - Campiglia

Quesito 7)

Descrizione dei beni, abitazione e cantina + autorimessa



Abitazione, posta al piano 2°, Via Raffaello Sanzio n. 4, int. 3, loc. Campiglia, Colle Val d'Elsa (SI)





Autorimessa, posta al piano terra, Via Raffaello Sanzio, loc. Campiglia, Colle Val d'Elsa (SI)

Trattasi di un piccolo appartamento posto su di un blocco tipo villetta bifamiliare formata da sole 5 abitazioni, 5 autorimesse ed un magazzino. L'abitazione si sviluppa al piano 2° mentre l'autorimessa al piano terra e la cantina al piano 1° seminterrato. Il complesso è sito nella frazione di Campiglia, modesta frazione prettamente residenziale posta ad Ovest del centro di Colle Val d'Elsa da cui dista circa 6 km., 56 km. da Firenze e 33 km. da Siena.

La costruzione del fabbricato risale al 1974, internamente si compone nel seguente modo. Soggiorno/pranzo con angolo cottura ampiamente comunicante nella zona ingresso, piccolo disimpegno che conduce alla zona notte composta da due camere da letto ed un servizio igienico. L'unità è altresì dotata di 3 terrazzi ed una cantina al piano 1° seminterrato di superficie utile 9,45 mq. La proprietà si completa con una grande autorimessa posta al piano terra di 21,40 mq. di superficie netta.

I pavimenti sono prevalentemente in grès così come i rivestimenti del bagno e della cucina, gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice, le porte interne in legno tamburato. Gli impianti



sono apparentemente tutti funzionanti ed è presente l'allaccio alla rete idrica, elettrica e fognaria comunale, è presente il gas metano. Le installazioni impiantistiche sono state tutte rinnovate in occasione della D.I.A. del 2005 (vedi più avanti al paragrafo "accertamenti urbanistici") per il frazionamento dell'unità immobiliare originaria in due appartamenti, con tanto di nuova attestazione di abitabilità del 6 Marzo 2006, protocollo n. 3613. I solai interni all'abitazione sono in c.a. ed elementi in laterizio, la struttura dell'edificio è in c.a. con tamponature in muratura di mattoni faccia vista esterni con alcune parti intonacate. La copertura è a più falde.

Attualmente il compendio oggetto della presente esecuzione, sia esternamente che internamente si presenta in condizioni di manutenzione ed uno stato conservativo più che sufficiente. Le rifiniture e le caratteristiche costruttive sono di media qualità.

Quesito 17)

Calcolo delle consistenze, abitazione

Superficie utile calpestabile (netta)

La superficie utile degli ambienti **relativi all'appartamento (sub. 16) e relativa cantina** è la seguente:

- Soggiorno/pranzo con angolo cottura ampiamente comunicante = 81,73 mq.
- Disimpegno = 2,20 mq.
- Bagno = 5,83 mq.
- Camera da letto = 14,00 mq.
- Camera da letto = 14,95 mq.

TOTALE parziale = mq. 67,63 mq.

- Terrazzo piccolo = 2,55 mq.
- Terrazzo medio = 6,70 mq.
- Terrazzo grande = 9,70 mq.



- Cantina = 9,45 mq.

TOTALE = mq. 96,03

La superficie utile degli ambienti **relativi all'autorimessa (sub. 10)** è la seguente:

- Autorimessa = 21,37 mq.

TOTALE = 21,37 mq.

Superficie commerciale (lorda)

Ai sensi del D.P.R. 138 del 23/03/1998, la superficie commerciale (superficie lorda) degli immobili è data dalla superficie utile delle unità compresi i divisori interni ed i muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.

- Appartamento, piano secondo = **82,55 mq.**
- Terrazze e cantina = mq. 18,95 + 10,20 = **19,90 mq.**
- Autorimessa = **25,65 mq.**

Superficie commerciale totale ragguagliata

Alla superficie commerciale (lorda) dell'appartamento si uniscono le pertinenze esclusive moltiplicate per i rispettivi coefficienti di ragguaglio facendo riferimento allo Standard Unico Provinciale per la misurazione del metro quadro commerciale, dettato dalla consulta interassociativa dei professionisti dell'immobiliare:

- Appartamento, piano secondo = 82,55 mq. X 1,00 (coefficiente di ragguaglio) = **82,55 mq.**
- Terrazze = 18,95 mq. X 0,25 = **4,74 mq.**
- Cantina = mq. 10,20 mq. X 0,20 = **2,04 mq.**
- Autorimessa = 25,65 mq. X 0,50 = **12,82 mq.**

TOTALE = 102,15 mq.



Effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Colle Val d'Elsa, previa richiesta mezzo pec del 20 Giugno 2023 (protocollata al n. 11609 in data 20/06/2023) ho verificato la presenza di eventuali pratiche edilizie presenti sui beni oggetto dell'esecuzione. Gli immobili risultano essere oggetto delle seguenti pratiche edilizie elencate qui di seguito in ordine cronologico:

- *Fabbricato costruito con la Concessione Edilizia n. 53/1974, Successiva variante edilizia del 22 Settembre 1975 ed ultima variante del 2 Settembre 1976, abitabilità del 1 Ottobre 1976;*

- *Condoni in Sanatoria:*
 - 1) *Pratica n. 1083 del 30 Giugno 1986, procedimento concluso in data 31/12/1994 con la concessione in sanatoria pratica n. 648/1994 e relativo certificato di abitabilità e agibilità in sanatoria (TITOLO EDILIZIO RIPORTATO NEI ROGITI DI PROVENIENZA **MA NON RIGUARDANTE LE UNITA' OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE IMMOBILIARE**);*
 - 2) *Pratica n. 767 del 30 Aprile 1986, procedimento concluso in data 31/12/1994 con la concessione in sanatoria pratica n. 151/1994 (TITOLO EDILIZIO RIPORTATO NEI ROGITI DI PROVENIENZA **E RIGUARDANTE LE UNITA' OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE IMMOBILIARE, MODIFICHE ESTERNE AL GARAGE**);*

- ***D.I.A.** (Denuncia di Inizio Attività) n. 376-2005, protocollo n. 13552 del 5 Ottobre 2005, per le opere di ristrutturazione e frazionamento di unità immobiliare. Deposito fine lavori con variante finale del 6 Marzo 2006, protocollo n. 3612 e attestazione di abitabilità del 6 Marzo 2006, protocollo n. 3613.*

Visionate dette pratiche edilizie le ho raffrontate con lo stato di fatto, rilevato dallo scrivente in fase di sopralluogo. **Da questa comparazione sono emerse alcune considerazioni relative a criticità che lo scrivente C.T.U. intende esporre qui di seguito.**



Sulla terrazza lato Est (vista piazzale pubblico) è stata realizzata una parziale chiusura di detto balcone con materiale posticcio e poco adeguato. L'intervento consiste nell'avvenuta installazione di un infisso in metallo con interposta vetratura apribile, sormontato da una copertura in tegole di pvc. Tale opera, oltre ad essere in abuso edilizio perchè realizzata in assenza di autorizzazione, comporta un aumento di volumetria difficilmente sanabile vista la sconvenienza economica nel pagamento degli oneri e visto lo scadente impatto estetico e di armonia architettonica sull'intera palazzina. PERTANTO SI ORDINA IL RIPRISTINO DELLO STATO CONCESSIONATO TRAMITE LO SMONTAGGIO/DEMOLIZIONE DELL'INTERO MANUFATTO. (opera visibile dalla fotografia sopra allegata al quesito 7, pag. 18).

Tale intervento di ripristino, viene a corpo stimato dallo scrivente in **€. 2'000,00**, dato dalle ore di lavoro + trasporto + carico + scarico e oneri di riciclaggio a pubblica discarica del materiale di risulta.

Pertanto, contestualmente si dichiara che le rappresentazioni grafiche, oltre agli identificativi riportati negli elaborati catastali e progettuali delle licenze edilizie rilasciate e/o comunicate, sopra menzionate **(ad esclusione dell'abuso sopra generalizzato DA DEMOLIRE)**, corrispondono nei limiti delle tolleranze ammesse per Legge (tolleranza del 2% come consentito dall'art. 198 della L.R. 65/2014 e nel comma 1 dell'art. 34-bis del DPR 380/2001), per ubicazione e consistenza alla realtà dei luoghi ed **ESCLUSIVAMENTE IN RIFERIMENTO ALL'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO e quindi ad esclusione delle parti comuni e/o condominiali del fabbricato dove insiste detta unità, datati al mio ultimo sopralluogo del 13 Settembre 2022.**

Quesiti 2), 8) e 9)

Accertamenti catastali

Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 29:

La particella 121, sub. 16, Località Campiglia n. 14, p. S1° - 2°, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, superficie catastale metri quadrati 85, totale escluse aree scoperte metri quadrati 79, R.C. Euro 624,91;



L'ufficiale di anagrafe a norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223; visti i dati registrati dal COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA, certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE all'indirizzo VIA R. SANZIO N. 4 - Interno: 3, Comune COLLE DI VAL D'ELSA (SI), risulta iscritta la seguente famiglia:

Cognome ...

Nome ...

nato il ... in ...

Atto N. 2026 parte 1 serie A - anno 1974 - Comune di ...; (C.F. ...)

Cognome ...

Nome ...

nata il ... in ...

Atto N. 10 parte 1 serie A - anno 1970 - Comune di ...; (C.F. ...)

Cognome ...

Nome ...

nato il ... in ...

Atto N. 45 parte 1 serie A - anno 2000 - Comune di ... - Ufficio 1; (C.F. ...)

Quesito 17)

VALUTAZIONE DEI BENI

Per la valutazione dei beni in oggetto applico il metodo diretto del confronto, basato sui dati reali di mercato (**metodo confronto di mercato M.C.A.**) ottenuto tramite l'assunzione di informazioni scaturite dalle offerte di vendita di immobili comparabili a quello in esame. Al solo scopo di riscontro e verifica viene effettuata anche una ricerca sui valori pubblicati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI).

In base agli accertamenti eseguiti con il metodo diretto del confronto, su dati reali di mercato



attenuti tramite l'assunzione di informazioni scaturite dalle offerte degli annunci di vendita attuali di immobili comparabili a quello in esame, ubicati in zone limitrofe e con simili caratteristiche, sono emersi i seguenti prezzi di mercato che vanno da un minimo di circa **670,00 €/mq.** fino a raggiungere un massimo di circa **2'550,00 €/mq.** Ovviamente il margine dei valori dato dalla ricerca dipende dall'immobile, relativamente al grado di qualità costruttiva, alla posizione, alle dotazioni di servizi e pertinenze, se trattasi di fabbricato di nuova costruzione, ristrutturato o da ristrutturare e alle condizioni di manutenzione e conservazione. Mediamente, trattandosi di "offerte di vendita" si ricorda che dobbiamo decurtare, visto l'attuale andamento di mercato, un 10 % dovuto dallo "sconto sul prezzo rilevato".

Comparabili:

- 1) Trilocale in Via Di Campiglia, in villetta a schiera di recente costruzione.
<https://www.immobiliare.it/annunci/107922285/>
82 mq., richiesta €. 185'000,00 = **2'256,10 €/mq.**
- 2) Appartamento in palazzo libero su 3 lati, ingresso indipendente, da ristrutturare.
<https://www.immobiliare.it/annunci/105887139/>
180 mq., richiesta €. 120'000,00 = **666,66 €/mq.**
- 3) Appartamento in Campiglia, parzialmente da ristrutturare.
<https://www.immobiliare.it/annunci/99034926/>
120 mq., richiesta €. 170'000,00 = **1'416,66 €/mq.**
- 4) Appartamento in Villetta a schiera Terra-tetto, zona Campiglia
<https://www.casa.it/immobili/47429764/>
160 mq., richiesta €.315'000,00 = **1'968,75 €/mq.**
- 5) Quadrilocale in località Campiglia.
<https://www.casa.it/immobili/47415577/>
105 mq., richiesta €.185'000,00 = **1'761,90 €/mq.**



Considerazioni sul valore dell'immobile e sul grado di commerciabilità

Il compendio oggetto dell'esecuzione conserva un grado di commerciabilità sufficiente.

Quesito 16) Descrizione dei beni ai fini dell'ordinanza di vendita

LOTTO UNICO:

Abitazione + pertinenze + autorimessa

Lotto UNICO, prezzo base d'asta = €. 145'600,00

centoquarantamilaseicento/00 €.

Il sottoscritto, con la speranza, di aver assolto all'incarico affidato, ringrazia per la fiducia di cui è stato onorato.

Siena li, 04/01/2024

In fede, il C.T.U. Perito Edile Michele Catoni

Elenco allegati C.T.U. formato privacy:

All. 1) – Documentazione fotografica;

All. 2) – Documentazione catastale (visure storiche, planimetrie catastali, elaborato planimetrico e elenco subalterni).

