

TRIBUNALE DI SIENA
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di consulenza tecnica per stima immobiliare

Esecuzione immobiliare CTU 57-2023
xx
Dott.Flavio Mennella
CTU: Arch. Luigi Sili

Prossima Udienda: 17 MAGGIO 2024

Quesiti:

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

Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare: la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico

dell'acquirente: le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

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

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

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). 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.;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ricorderà 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;

invi, 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, al debitore (anche se non costituito) ed al custode giudiziario; ricordi alle parti: che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto e che, in tal caso, egli interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari; che è raccomandato alle parti medesime di depositare nel fascicolo telematico copia delle osservazioni eventualmente formulate e, comunque, almeno sette giorni prima dell'udienza;

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

la relazione di stima completa degli allegati, 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; l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).

Oggetto di perizia tecnica

Compendio immobiliare comprensivo di due abitazioni, , il tutto in porzioni distinte dislocate a pochi chilometri l'una dall'altra nel contesto residenziale e più precisamente:

- 1) Comune di Monteroni d'Arbia, via del Leccio,
- 2) Comune di Monteroni d'Arbia, frazione Ponte a Tressa, via Pio La Torre n.49/A

1) Abitazione in Monteroni d'Arbia, via del Leccio, 164

Abitazione di tipo civile ai piani seminterrato, terreno e primo di più ampio stabile ubicato in contesto residenziale alla periferia occidentale di Monteroni d'Arbia, nei pressi del parco di via del Leccio e a distanza di 1,1 chilometri circa dalla casa comunale.

L'immobile è composto al piano terreno da scoperto esclusivo¹ antistante l'ingresso, soggiorno, cucina, bagno e balcone; al piano primo da disimpegno², bagno e due camere da letto (una delle quali con bagno esclusivo); al piano seminterrato da due vani accessori e sottoscala.

Il bene, provvisto degli impianti ordinari, versa in condizioni di conservazione e manutenzione discrete ed è occupato dal terzo xxxxxxxxxxxxxxxx in forza di contratto di locazione ad uso abitativo, astrattamente opponibile alla procedura fino alla seconda scadenza del 5 febbraio 2031.

2) Abitazione ed autorimessa in Monteroni d'Arbia, frazione Ponte a Tressa, via Pio La Torre, 49/A

Abitazione di tipo economico ai piani terreno e seminterrato di stabile condominiale, oltre ad autorimessa al piano seminterrato del medesimo, il tutto ubicato in moderno contesto residenziale, alla periferia della frazione Ponte a Tressa e a distanza di 3,9 chilometri circa dalla casa comunale di Monteroni d'Arbia.

L'abitazione è composta al piano terreno da scoperto lastricato, ingresso, soggiorno, due camere da letto (una delle quali con balcone) nonché da vano a ripostiglio ed al piano seminterrato da vano adibito a cucina e sala da pranzo, bagno, sottoscala e scoperto, provvisto di cancello pedonale che comunica con cortile condominiale.

La consistenza è completata dall'autorimessa, alla quale si accede per il tramite di viabilità condominiale; il compendio è provvisto degli impianti ordinari (con allarme e condizionamento dell'aria predisposti), versa in condizioni di conservazione e di manutenzione buone ed è occupato dall'esecutata xxxxxxxxxxxx per fini abitativi.

Premessa:

In seguito al giuramento di accettazione dell'incarico in data 27/10/2023 il sottoscritto Arch. Luigi Sili ha estratto copia del fascicolo della procedura e ha proseguito con le attività di seguito riportate:

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Ricevuto l'incarico dal G.I. del compendio immobiliare pignorato, sono state eseguite le seguenti attività:

accesso al fascicolo ed estrazione di copia degli atti;

accessi nelle date del 20 dicembre 2023 (negativo quanto alle sole porzioni ubicate alla frazione Ponte a Tressa) e del 10 gennaio 2024, in entrambi i casi unitamente all'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie Dr. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx:

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;

Con riferimento all'art. 567 c.p.c. è stata deposita da parte del creditore procedente la relazione ipocatastale redatta ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 567 del codice di procedura civile" redatta dal Dr.ssa xxxxxxxxxxxxxxxx Notaio , Notaio in Palermo e Termini Merese

All'interno della relazione sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili di interesse, nonché la specifica delle trascrizioni e delle iscrizioni relative al ventennio precedente alla data dell'istanza di pignoramento.

Si osserva che sono stati riportati nell'atto di pignoramento e nella relazione ipocatastale i riferimenti e le descrizioni dei dati catastali degli immobili:

Si precisa che nella relazione e nell'atto di pignoramento non sono stati indicati:

A) l'autorimessa attualmente in comunicazione mediante una porta interna con il locale accessorio all'unità principale, L'autorimessa è rappresentata al Catasto Fabbricati nel Comune di Monteroni d'Arbia nel: Foglio 59 Particella 541 Subalterno 1 ;

B) la resede subalterno 9 (bene comune non censibile ai subb 1 e 15).

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;

Si è provveduto a ritirare le planimetrie catastali esistenti degli immobili pignorati, acquisite presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Siena, poiché esse risultano indispensabili ad una corretta identificazione del bene e in quanto facilita le operazioni di rilievo consentendo di paragonare lo storico depositato con lo stato attuale, incluso tutte le eventuali modifiche apportate

Il sottoscritto ha altresì presentato domanda di Accesso agli Atti all'ufficio tecnico comunale di Monteroni d'Arbia per visionare ed estrarre copia di documentazione urbanistico –edilizia relativa ai beni oggetto di esecuzione in base ai titoli edilizi depositati presso il Comune.

E' stato effettuato la visura all'Archivio storico notarile di Siena al fine di verificare gli atti di provenienza.

Attualmente gli immobili sono così identificati:

1) Abitazione in Monteroni d'Arbia, via del Leccio, 164

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
59	541	15	-	A/2	3	6,5	Totale: 186 m2 Totale escluse aree scoperte b): 179 m2	788,89

Intestati catastali

1. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Si precisa che nella relazione e nell'atto di pignoramento non sono stati indicati:

A) l'autorimessa attualmente in comunicazione mediante una porta interna con il locale accessorio all'unità principale, L'autorimessa è rappresentata al Catasto Fabbricati nel Comune di Monteroni d'Arbia nel: Foglio 59 Particella 541 Subalterno 1 ;

B) la resede subalterno 9 (bene comune non censibile ai subb 1 e 15).

Il bene pignorato risulta accatastato correttamente nella planimetria catastale allegata, allineato alla pratica comunale (da ripristinare la chiusura della porta nel locale autorimessa)

2) Abitazione ed autorimessa in Monteroni d'Arbia, frazione Ponte a Tressa, via Pio La Torre,
49/A

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
15	724	97 151 174	-	A/3	U	6,0	Totale: 111 m2 Totale escluse aree scoperte b): 96 m2	542,28

Intestati catastali

Intestati catastali

1. xxx

nata a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Il bene pignorato risulta accatastato correttamente nella planimetria catastale allegata alla presente relazione

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
15	724	91	-	C/6	5	15 mq	Totale: 16 m2	56,55

Intestati catastali

1. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

nata a xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Il bene pignorato risulta accatastato correttamente nella planimetria catastale allegata alla presente relazione

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;

Lo scrivente, sulla base della documentazione in atti e delle opportune verifiche eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena, elenca di seguito tutte le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli riguardanti i beni immobili oggetto di esecuzione:

1) Abitazione in Monteroni d'Arbia, via del Leccio, 164

Elenco immobili

Comune di MONTERONI D'ARBIA (SI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0059 Particella 00541 Subalterno 0015

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 25/02/2013 - Registro Particolare 1013 Registro Generale 1442
Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 7390/3092 del 13/02/2013
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. ISCRIZIONE del 25/02/2013 - Registro Particolare 250 Registro Generale 1443
Pubblico ufficiale xxxxxxxxx Repertorio 7391/3093 del 13/02/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. TRASCRIZIONE del 10/06/2015 - Registro Particolare 2958 Registro Generale 4262
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 1391 del 24/04/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 14/04/2023 - Registro Particolare 2640 Registro Generale 3757
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 527/20023 del 27/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Si precisa che nella relazione e nell'atto di pignoramento non sono stati indicati:

A) l'autorimessa attualmente in comunicazione mediante una porta interna con il locale accessorio all'unità principale, L'autorimessa è rappresentata al Catasto Fabbricati nel Comune di Monteroni d'Arbia nel: Foglio 59 Particella 541 Subalterno 1 ;

B) la resede subalterno 9 (bene comune non censibile ai subb 1 e 15).

2) Abitazione ed autorimessa in Monteroni d'Arbia, frazione Ponte a Tressa, via Pio La Torre, 49/A

Elenco immobili

Comune di MONTERONI D'ARBIA (SI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0015 Particella 00724 Subalterno 0097

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 30/07/2008 - Registro Particolare 5238 Registro Generale 8537
Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 37282/9403 del 07/07/2008
ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ANNOTAZIONE del 04/08/2008 - Registro Particolare 1596 Registro Generale 8773
Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 37272/9399 del 26/06/2008
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 116 del 2006
3. ISCRIZIONE del 01/06/2015 - Registro Particolare 748 Registro Generale 4074
Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 8021/3415 del 28/05/2015

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Presenza graffiati

4. ISCRIZIONE del 19/03/2019 - Registro Particolare 461 Registro Generale 2461

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 956/10419 del 19/03/2019

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Presenza graffiati

5. TRASCRIZIONE del 14/04/2023 - Registro Particolare 2640 Registro Generale 3757

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 527/20023 del 27/03/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati

Elenco immobili

Comune di MONTERONI D'ARBIA (SI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0015 Particella 00724 Subalterno 0091

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 30/07/2008 - Registro Particolare 5238 Registro Generale 8537

Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 37282/9403 del 07/07/2008

ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA

Nota disponibile in formato elettronico

2. ANNOTAZIONE del 04/08/2008 - Registro Particolare 1596 Registro Generale 8773

Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 37272/9399 del 26/06/2008

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 116 del 2006

3. ISCRIZIONE del 01/06/2015 - Registro Particolare 748 Registro Generale 4074

Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxx Repertorio 8021/3415 del 28/05/2015

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. ISCRIZIONE del 19/03/2019 - Registro Particolare 461 Registro Generale 2461

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 956/10419 del 19/03/2019

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. TRASCRIZIONE del 14/04/2023 - Registro Particolare 2640 Registro Generale 3757

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 527/20023 del 27/03/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

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;

Attualmente gli immobili sono così identificati:

1) Abitazione in Monteroni d'Arbia, via del Leccio, 164

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
59	541	15	-	A/2	3	6,5	Totale: 186 m2 Totale escluse aree scoperte b): 179 m2	788,89

Intestati catastali

1. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Il bene pignorato risulta accatastato correttamente nella planimetria catastale allegata, allineato alla pratica comunale (da ripristinare la chiusura della porta nel locale autorimessa)

2) Abitazione ed autorimessa in Monteroni d'Arbia, frazione Ponte a Tressa, via Pio La Torre, 49/A

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
15	724	97 151 174	-	A/3	U	6,0	Totale: 111 m2 Totale escluse aree scoperte b): 96 m2	542,28

Intestati catastali

1. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Il bene pignorato risulta accatastato correttamente nella planimetria catastale allegata alla presente relazione

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
15	724	91	-	C/6	5	15 mq	Totale: 16 m2	56,55

Intestati catastali

1. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

In riferimento alla porzione immobiliare sopra riportate si specifica quanto segue:

1) Abitazione in Monteroni d'Arbia, via del Leccio, 164

Non si rileva amministrazione condominiale

2) Abitazione ed autorimessa in Monteroni d'Arbia, frazione Ponte a Tressa, via Pio La Torre, 49/A

Amministrazioni condominiali xxxxxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx riferisce quanto segue: con la presente per comunicare che il 31.01.24 ho indetto l'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio consuntivo 2023 e Preventivo 2024.

“La condomina xxxxxxxxxxx deve pagare € 2.528,15, oltre spese legali per procedura in corso che ammontano ad € 1.041,32, da quantificare i compensi legali per l'intervento nella procedura esecutiva immobiliare, che però, mi riporta il legale, potranno essere quantificare solo alla fine”.

millesimali della proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxx in 21,60 (19,44 A/2 + 2,16 C/6).

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;*

Per quanto attiene al presente punto lo scrivente non ha nulla da segnalare

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;

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

1) Abitazione in Monteroni d'Arbia, via del Leccio, 164

Elenco immobili

Comune di MONTERONI D'ARBIA (SI) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana - Foglio 0059 Particella 00541 Subalterno 0015

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 25/02/2013 - Registro Particolare 1013 Registro Generale 1442

Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 7390/3092 del 13/02/2013

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. ISCRIZIONE del 25/02/2013 - Registro Particolare 250 Registro Generale 1443

Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 7391/3093 del 13/02/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. TRASCRIZIONE del 10/06/2015 - Registro Particolare 2958 Registro Generale 4262

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 1391 del 24/04/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 14/04/2023 - Registro Particolare 2640 Registro Generale 3757

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 527/20023 del 27/03/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Si precisa che nella relazione e nell'atto di pignoramento non sono stati indicati:

A) l'autorimessa attualmente in comunicazione mediante una porta interna con il locale accessorio all'unità principale, L'autorimessa è rappresentata al Catasto Fabbricati nel Comune di Monteroni d'Arbia nel: Foglio 59 Particella 541 Subalterno 1 ;

B) la resede subalterno 9 (bene comune non censibile ai subb 1 e 15).

2) Abitazione ed autorimessa in Monteroni d'Arbia, frazione Ponte a Tressa, via Pio La Torre, 49/A

Elenco immobili

Comune di MONTERONI D'ARBIA (SI) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana - Foglio 0015 Particella 00724 Subalterno 0097

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 30/07/2008 - Registro Particolare 5238 Registro Generale 8537

Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 37282/9403 del 07/07/2008

ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA

Nota disponibile in formato elettronico

2. ANNOTAZIONE del 04/08/2008 - Registro Particolare 1596 Registro Generale 8773

Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 37272/9399 del 26/06/2008

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 116 del 2006

3. ISCRIZIONE del 01/06/2015 - Registro Particolare 748 Registro Generale 4074

Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 8021/3415 del 28/05/2015

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Presenza graffati

4. ISCRIZIONE del 19/03/2019 - Registro Particolare 461 Registro Generale 2461

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 956/10419 del 19/03/2019

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Presenza graffati

5. TRASCRIZIONE del 14/04/2023 - Registro Particolare 2640 Registro Generale 3757

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 527/20023 del 27/03/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati

Elenco immobili

Comune di MONTERONI D'ARBIA (SI) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana - Foglio 0015 Particella 00724 Subalterno 0091

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 30/07/2008 - Registro Particolare 5238 Registro Generale 8537

Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 37282/9403 del 07/07/2008

ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA

Nota disponibile in formato elettronico

2. ANNOTAZIONE del 04/08/2008 - Registro Particolare 1596 Registro Generale 8773

Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 37272/9399 del 26/06/2008

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 116 del 2006

3. ISCRIZIONE del 01/06/2015 - Registro Particolare 748 Registro Generale 4074

Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxx Repertorio 8021/3415 del 28/05/2015

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. ISCRIZIONE del 19/03/2019 - Registro Particolare 461 Registro Generale 2461

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 956/10419 del 19/03/2019

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. TRASCRIZIONE del 14/04/2023 - Registro Particolare 2640 Registro Generale 3757

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 527/20023 del 27/03/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Si precisa che nella relazione e nell'atto di pignoramento non sono stati indicati:

A) l'autorimessa attualmente in comunicazione mediante una porta interna con il locale accessorio all'unità principale, L'autorimessa è rappresentata al Catasto Fabbricati nel Comune di Monteroni d'Arbia nel: Foglio 59 Particella 541 Subalterno 1 ;

B) la resede subalterno 9 (bene comune non censibile ai subb 1 e 15).

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.). 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.;

Quadro conoscitivo dell'immobili e caratteristiche costruttive:

1) Abitazione in Monteroni d'Arbia, via del Leccio, 164

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
59	541	15	-	A/2	3	6,5	Totale: 186 m2 Totale escluse aree scoperte b): 179 m2	788,89

Intestati catastali

1. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

nato a xxxxxxxxxxxxxxxx (NA) il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Il bene pignorato risulta accatastato correttamente nella planimetria catastale allegata, allineato alla pratica comunale (da ripristinare la chiusura della porta nel locale autorimessa)

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE ED IMPIANTI

- 1.Struttura portante: c.a. e muratura tradizionale;
- 2.Solai: in laterizio
- 3.Murature perimetrali e prospetti: Come la muratura rivestimento in mattoni faccia vista;
- 4.Divisori interni: di mattoni pieni e forati;
- 5.Pareti interne: Intonaco con soprastante coloritura;
- 6.Copertura: a falde inclinate con rivestimento in tegole di laterizio;
- 7.Infissi esterni: legno e vetro dotati di avvolgibili in pvc;
- 8.Infissi interni: Porte in legno;
- 9.Pavimenti: ceramica smaltata parquet nelle camere;
- 10.Rivestimenti : Le pareti sono intonacate e tinteggiate ,
- 11.Servizi igienici : completi degli apparecchi igienici sanitari di normale dotazione;
- 12.Impianto idrico: condominiale alla rete di distribuzione urbana;
- 13.Impianto di riscaldamento: autonomo a gas metano con elementi radianti in ghisa ;
- 14.Impianto scarichi; presunto allacciamento al collettore urbano ;

15. Impianto elettrico: incassato

16. Stato di conservazione: normale ;

N.B si precisa che all'interno del locale autorimessa (non oggetto di pignoramento) sono presenti parte degli impianti dell'unità immobiliare abitativa (autoclave e serbatoio di accumulo acqua).

Confini:

Via del Leccio , S.S.A.

Dati tecnici

n°vanno	Destinazione	S.I.L. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggugliata mq	H mt
1	Appartamento	118,00	100%	118,00	2,78 hm
2	Locali accessori p.1s	40,00	50%	20,00	2,30/2,40 hm
3	Lastrico solare	25,00	25%	6,25	-
4	Resede esclusivo	166,50*	10%	17,00*	-
TOTALE GENERALE		349,50		161,25	

*90% di incidenza su mq.185,00 quota parte della resede sull'abitazione

2) Abitazione ed autorimessa in Monteroni d'Arbia, frazione Ponte a Tressa, via Pio La Torre, 49/A

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
15	724	97 151 174	-	A/3	U	6,0	Totale: 111 m2 Totale escluse aree scoperte b): 96 m2	542,28

Intestati catastali

1. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Il bene pignorato risulta accatastato correttamente nella planimetria catastale allegata alla presente relazione

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
15	724	91	-	C/6	5	15 mq	Totale: 16 m2	56,55

Intestati catastali

1. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE ED IMPIANTI

- 1.Struttura portante: c.a. e muratura tradizionale;
- 2.Solai: in laterizio
- 3.Murature perimetrali e prospetti: Come la muratura rivestimento in mattoni faccia vista;
- 4.Divisori interni: di mattoni pieni e forati;
- 5.Pareti interne: Intonaco con soprastante coloritura;
- 6.Copertura: a falde inclinate con rivestimento in tegole di laterizio;
- 7.Infissi esterni: legno e vetro dotati di avvolgibili in pvc;
- 8.Infissi interni: Porte in legno;
- 9.Pavimenti: ceramica smaltata parquet nelle camere;
- 10.Rivestimenti : Le pareti sono intonacate e tinteggiatura ,
- 11.Servizi igienici : completi degli apparecchi igienici sanitari di normale dotazione;
- 12.Impianto idrico: condominiale alla rete di distribuzione urbana;
- 13.Impianto di riscaldamento: autonomo a gas metano con elementi radianti in alluminio ;
- 14.Impianto scarichi; presunto allacciamento al collettore urbano ;
- 15.Impianto elettrico: incassato
- 16.Stato di conservazione: normale ;

Confini:

Via Pio la torre, S.S.A.

Dati tecnici

n°vanno	Destinazione	S.I.L. mq	Coeff.di ragguaglio	S.C Ragguagliata mq	H mt
1	Appartamento p1	62,00	100%	62,00	2,70 hm
2	Locale accessorio p.t	24,00	50%	12,00	2,40 hm
3	Lastrico solare e terrazza	38,00	25%	9,50	-
4	Resede esclusivo	74,00	10%	7,50	-
5	Autorimessa	14,00	50%	7,00	2,40 hm
TOTALE GENERALE		212,00		98,00	

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;

Si precisa che nella relazione e nell'atto di pignoramento non sono stati indicati:

A) l'autorimessa attualmente in comunicazione mediante una porta interna con il locale accessorio all'unità principale, L'autorimessa è rappresentata al Catasto Fabbricati nel Comune di Monteroni d'Arbia nel: Foglio 59 Particella 541 Subalterno 1 ;
B) la resede subalterno 9 (bene comune non censibile ai subb 1 e 15).

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; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;

Il bene pignorato risulta accatastato correttamente nella planimetria catastale allegata, allineato alla pratica comunale (da ripristinare la chiusura della porta nel locale autorimessa)

RISPOSTA QUESITO N.10

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

1) Abitazione in Monteroni d'Arbia, via del Leccio, 164

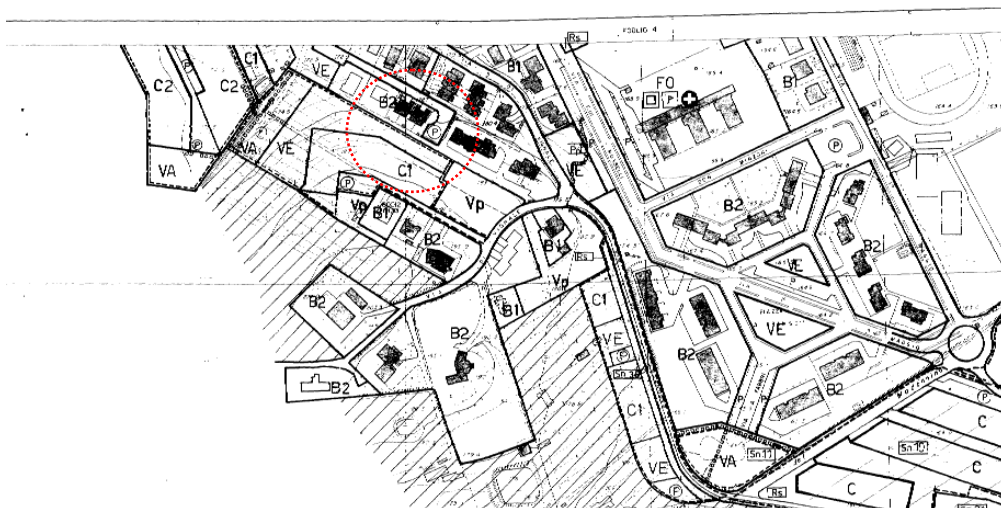


Tavola P.R.G. 6.2 Monteroni zona ovest

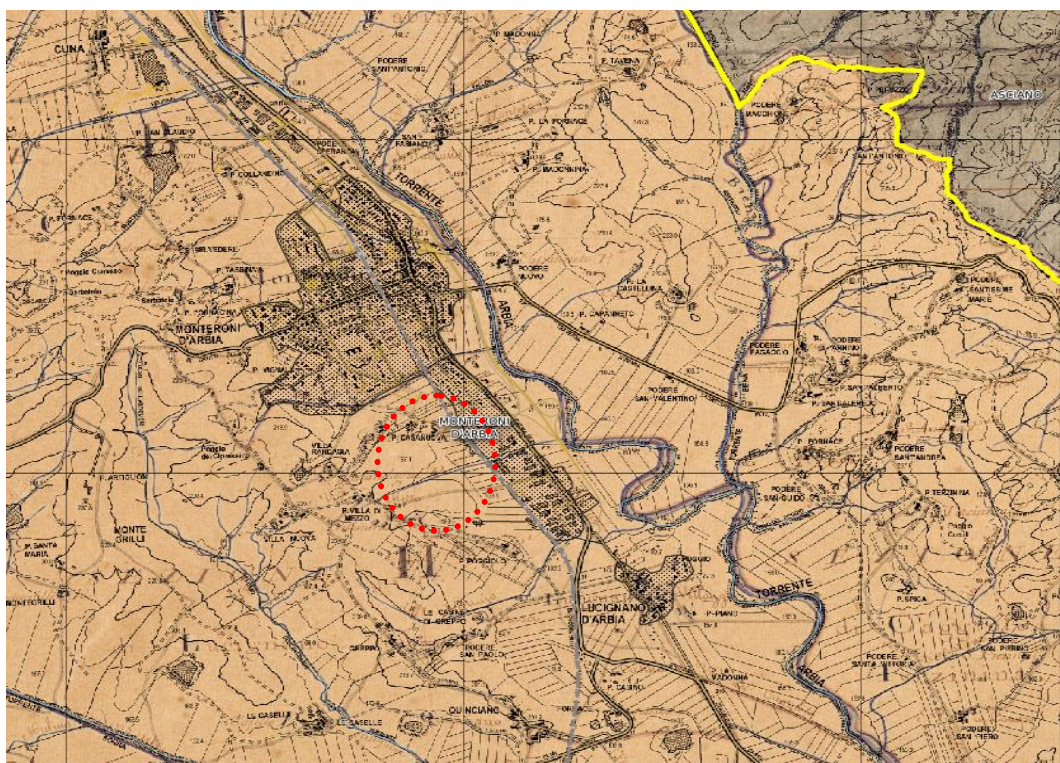
Art. 32 - B - Zone edificate di recente espansione prevalentemente residenziali soggette anche ad integrazione e riqualificazione ambientale (7) Sono ammessi di norma tutti i tipi di intervento di cui agli articoli 15 e 16, senza necessità di strumenti preventivi; per l'intervento di cui all'art. 15ter è in ogni caso richiesta una adeguata documentazione storico-morfologico-ambientale estesa al contesto, che dimostri la compatibilità di tale intervento. Sono ammessi volumi seminterrati in caso di pendenza del terreno tale da determinare una differenza di quota tra

monte e valle superiore a mt. 2,50; in tal caso il piano seminterrato può essere occupato dalla residenza a condizione che tale spazio risulti essere parte non prevalente di una unità abitativa distribuita al piano terreno o ai piani superiori e che siano rispettate le disposizioni d'igiene e soddisfatti i requisiti specifici degli edifici di abitazione di cui al Regolamento Edilizio Comunale. Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle residenziali che siano incompatibili con le caratteristiche dell'insediamento per ragioni di inquinamento acustico, igienico ed ambientale. La nuova edificazione di norma è ammessa, nel rispetto delle prescrizioni e parametri edilizio/urbanistici indicati per le singole sottozone, su quelle aree che non siano di pertinenza di altri edifici. Sono comunque fatte salve le norme del D.M. 2.04.1968 n.1444 art.9.

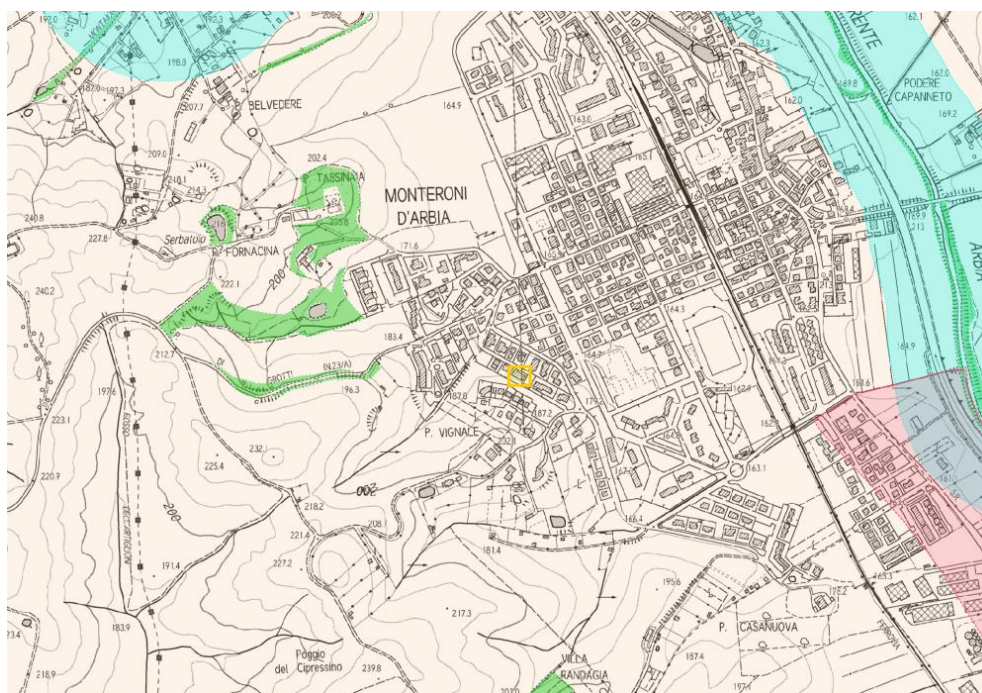
Sottozona B2: Non è ammessa nuova edificazione anche in ampliamento ad esclusione della sopraelevazione con le modalità di cui all'ultimo comma della sottozona B1.



Cartografia Catasto



Cartografia Catasto Lepoldino

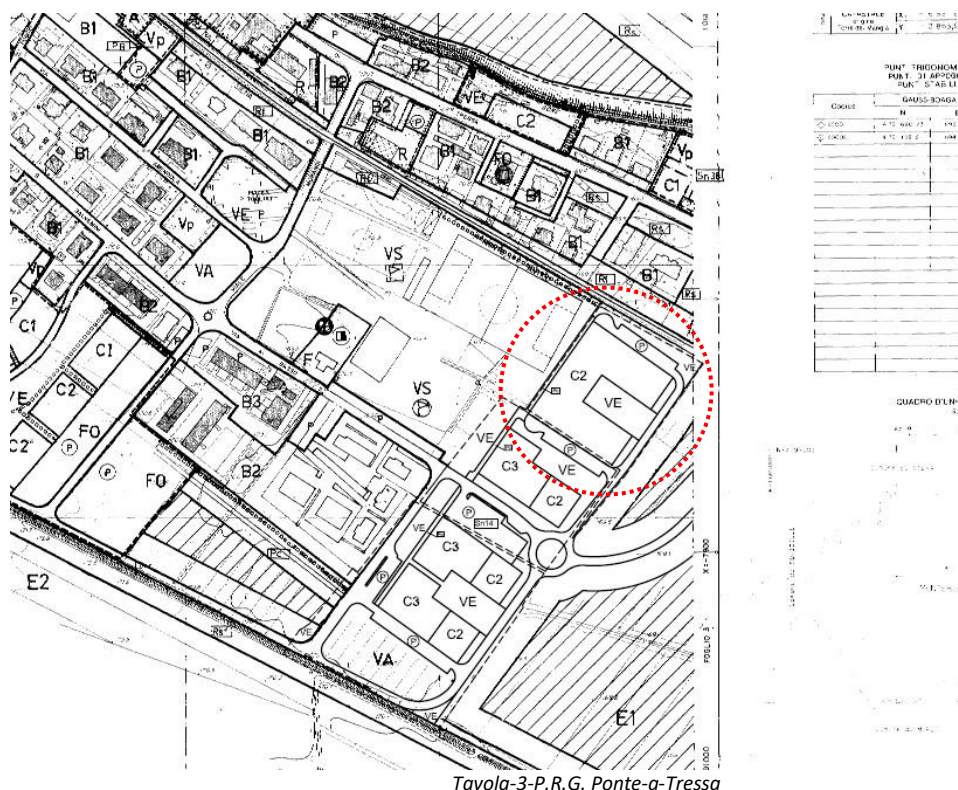


Cartografia D.LGS 42/2004 CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO



Vista aerea Google Maps

2) Abitazione ed autorimessa in Monteroni d'Arbia, frazione Ponte a Tressa, via Pio La Torre, 49/A



Art. 33 C - Zone di nuova edificazione residenziale

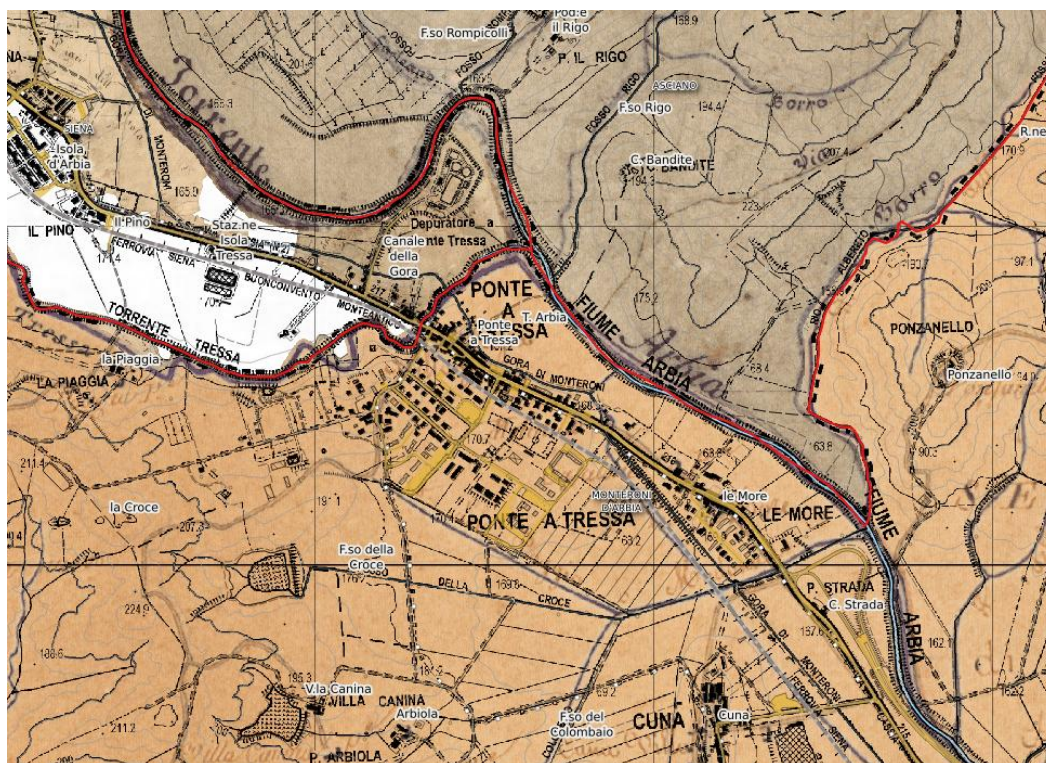
E' di norma obbligatorio lo strumento preventivo della lottizzazione redatto da un tecnico abilitato. Il Piano di lottizzazione deve essere elaborato con modalità di progettazione che dimostrino l'adeguato inserimento del nuovo insediamento nel contesto in cui viene a collocarsi, e che offrano esaurienti elementi di dettaglio al suo interno. Oltre agli elaborati indicati dalla norma specifica sui Piani urbanistici attuativi contenuta nel Regolamento Edilizio, la progettazione del Piano di lottizzazione, in relazione al tipo e dimensione dell'intervento, deve contenere: a) l'indicazione di tutti gli elementi di relazione tra l'area in questione e l'intorno b) la definizione dei bordi dell'area interessata nei confronti dell'esterno non edificato c) la rappresentazione dell'assetto morfologico dell'insieme mediante plastici, assonometrie, prospettive d) il dettaglio di tutte le sistemazioni a terra e in special modo degli spazi di uso collettivo e degli elementi edificati e di recinzione che prospettano su di essi e) le indicazioni delle tipologie edilizie, oltre a tutte le indicazioni quantitative relative a volumetrie, superfici coperte, numero dei piani e/o altezze, distanze ecc. (8) Si tratta di zone totalmente inedificate, alle quali è assegnata, da un lato, la funzione di rispondere alla domanda prevista di nuova edificazione residenziale e, dall'altro lato, la funzione di dare completezza e consistenza agli insediamenti esistenti. A quest'ultimo fine è particolarmente rivolta la progettazione dettagliata richiesta. La scheda norma, nei casi previsti, è preordinata allo stesso fine, fissa i criteri di insediamento, le regole morfologiche e gli schemi della viabilità e dei movimenti. COMUNE DI MONTERONI D'ARBIA NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE DEL PRG f) le indicazioni circa tutti i materiali delle finiture esterne e circa i tipi delle principali alberature, sistemazioni al verde, della valutazione del corretto inserimento ambientale. Nelle zone di nuova edificazione residenziale per le quali sono state predisposte Schede-norma vanno considerate prescrittive le seguenti indicazioni: - Schema della viabilità meccanizzata - Regole insediative dei fabbricati - Rapporti dimensionali e morfologici con l'intorno - Dimensione delle aree di edificazione, altezza massima dei fabbricati, distanza dalle strade e dai confini, distanze tra i fabbricati. Sono ammessi volumi seminterrati in caso di pendenza del terreno tale da determinare una differenza di quota tra monte e valle superiore a mt. 2,50; in tal caso il piano seminterrato può essere occupato dalla residenza a condizione che tale spazio risulti essere parte non prevalente di una unità abitativa distribuita al piano terreno o ai piani superiori e che siano rispettate le disposizioni d'igiene e soddisfatti i requisiti specifici degli edifici di abitazione di cui al Regolamento Edilizio Comunale. Per le singole sottozone si osservano i seguenti parametri edilizio-urbanistici, sui quali tuttavia prevalgono le prescrizioni specifiche contenute nelle Schede-norma riferite alle singole sottozone. Nel caso di Piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate, in assenza di previsioni specifiche delle

Schede-norma, i distacchi tra i fabbricati saranno definiti dagli stessi in relazione alle elaborazioni progettuali ed alla redazione delle norme specifiche del Piano Attuativo, fatto salvo quanto previsto in merito dalla vigente normativa per le costruzioni in zona sismica, con particolare riferimento al D.M. 16.01.1996, e dal Codice Civile agli articoli 873 e seguenti.

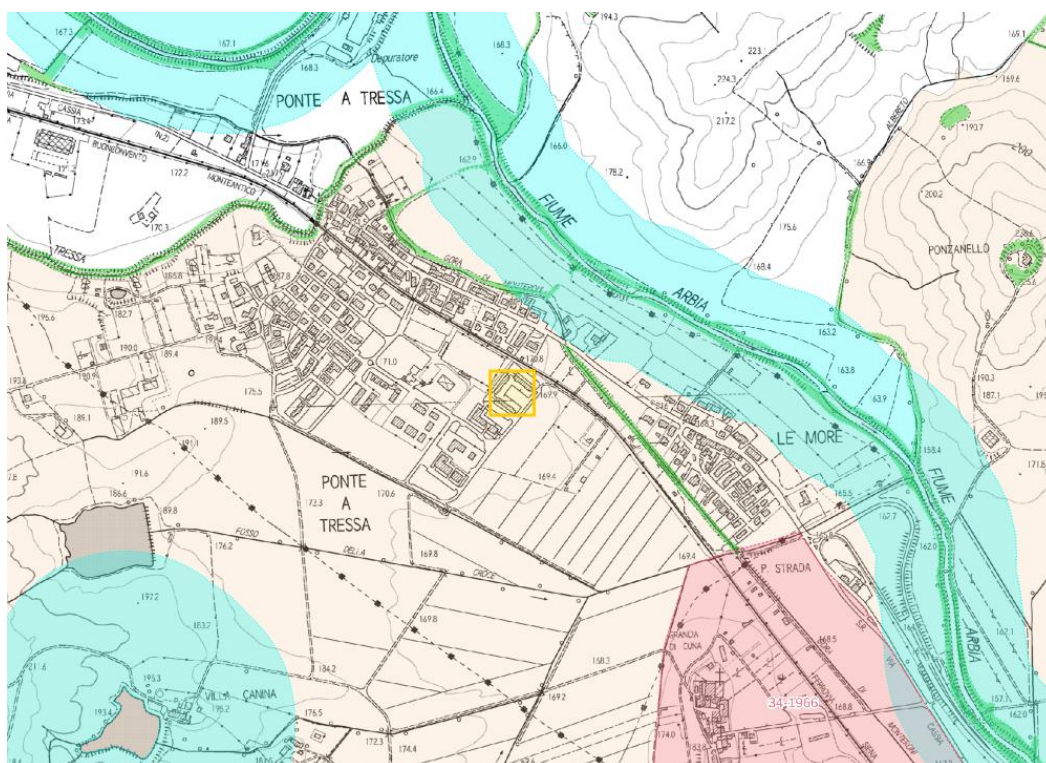
C1	C2	C3
If = 1,3 mc/mq	If = 2,0 mc/mq	If = 2,2 mc/mq
Rc = 30 %	Rc = 30 %	Rc = 25 %
H.max = 7 ml (2 piani)	H.max = 7 ml (2 piani)	H.max = 9 ml (3 piani)
Tipologie prescritte: Edifici a schiera e villini	Tipologie prescritte: Edifici in linea e a schiera	Tipologie prescritte: Edifici in linea e a schiera
Distanza dalle strade = 5 ml		
Distanza dai confini = 5 ml		
Distanza tra fabbricati = 10 ml		



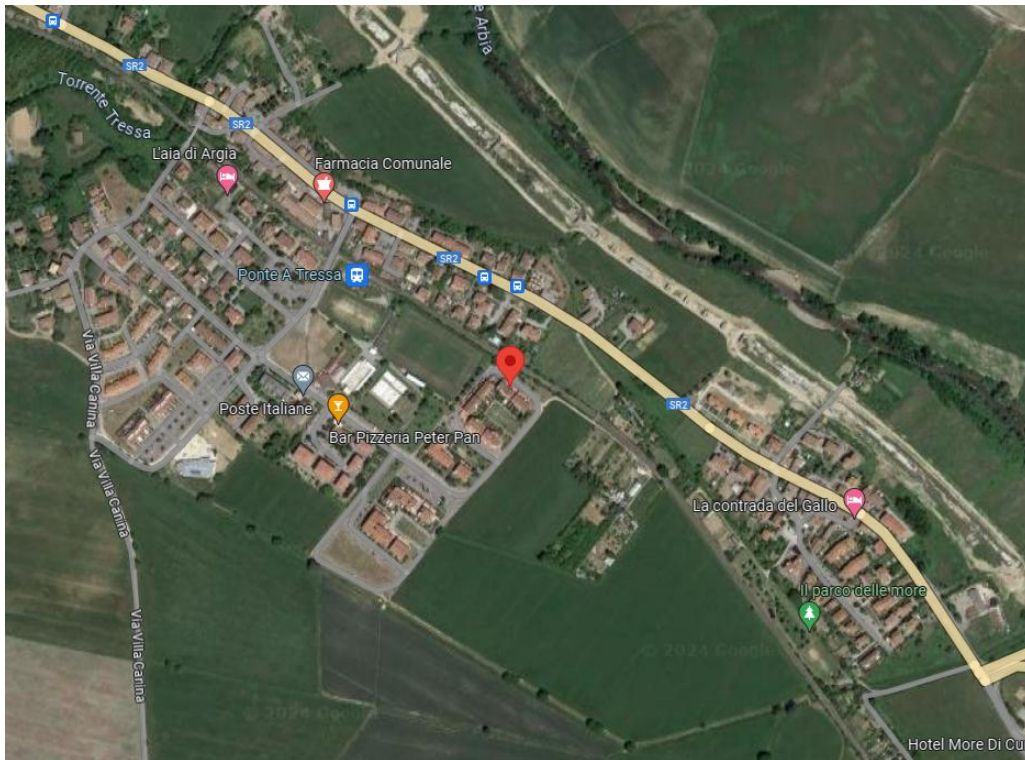
Cartografia Catasto



Cartografia Catasto Lepoldino



Cartografia D.LGS 42/2004 CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO



Vista aerea Google Maps

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;

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'archivio storico del comune di Monteroni d'Arbia Protocollo n°: 0002111 del 10-02-2024-, si riporta quanto segue:

COMUNE DI MONTERONI D'ARBIA**1) Abitazione in Monteroni d'Arbia, via del Leccio, 164**

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
59	541	15	-	A/2	3	6,5	Totale: 186 m2 Totale escluse aree scoperte b): 179 m2	788,89

Intestati catastali

1. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

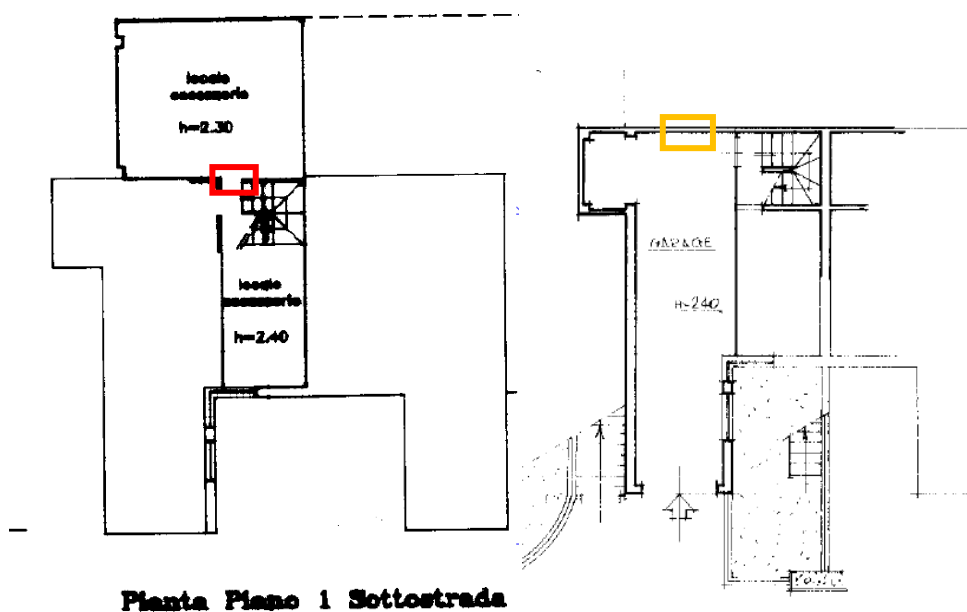
nato a xxxxxxxxxxxxxxxx (NAxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica Edilizia n.2166/1983 Concessione Edilizia n. 2166 del 10/1/1984 rilasciata a xxxxxxxxxxxxxx in qualità di amministratore della ditta Edilizia PAC Vignale s.r.l.- per la costruzione di n.10 alloggi;
- Pratica Edilizia n.2166/1983 Concessione Edilizia in Ia Variante n. 2166 del 11/8/1986 rilasciata a xxxxxxxxxxxxxx in qualità di amministratore della ditta Edilizia PAC Vignale s.r.l.- per la realizzazione di quattro alloggi duplex in schiera e cinque alloggi sovrapposti in edifici distaccati;
- Pratica Edilizia n.2166/1983 Concessione Edilizia in IIa Variante n. 2166 del 21/8/1986 rilasciata a xxxxxxxxxxxxxx in qualità di amministratore della ditta Edilizia PAC Vignale s.r.l.- per la variante in corso d'opera relativo all'edificio posto nel comparto C2 lotto A;
- Pratica Edilizia n.2819 del 16/2/1988 rilasciata a xxxxxxxxxxxxxx in qualità di amministratore della ditta Edilizia PAC Vignale s.r.l. per autorizzazione per trasformare quattro aie pensili in altrettante terrazze di pertinenza
- Pratica Edilizia n.4089 del 27/2/1992 rilasciata a xxxxxxxxxxxxxx in qualità di amministratore della ditta Edilizia PAC Vignale s.r.l. per rifinitura alle unità immobiliari ;
- Certificato di Abitabilità o di agibilità n.639 del 22/11/1994;
- Denuncia di Inizio Attività n.7029 del 24/6/2002;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.39/95 del 15/12/1995 rilasciata a xxxxxxxxxxxxxx per costruzione locale accessorio posto al piani seminterrato;

Difformità riscontrate: durante la fase di sopralluogo è emerso la tamponatura della porta interna nel locale accessorio al piano seminterrato, adiacente al vano scale che conduceva al locale interrato(accessorio) oggetto di sanatoria, al quale ora vi si accede mediante l'apertura che è stata spostata nel locale autorimessa (autorimessa non riportata nell'atto di pignoramento).



Porta attualmente chiusa nel locale accessorio

Porta attualmente aperta nell'autorimessa

2) Abitazione ed autorimessa in Monteroni d'Arbia, frazione Ponte a Tressa, via Pio La Torre, 49/A

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
15	724	97 151 174	-	A/3	U	6,0	Totale: 111 m2 Totale escluse aree scoperte b): 96 m2	542,28

Intestati catastali

1. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Il bene pignorato risulta accatastato correttamente nella planimetria catastale allegata alla presente relazione

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
15	724	91	-	C/6	5	15 mq	Totale: 16 m2	56,55

Intestati catastali

1. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

-denuncia Inizio Attività n.7115 del 4/5/2005 protocollo n.5434 del 4/ 5/2005 presentata da xxxxxxxxxxxx in qualità di presidente della Soc xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

-Denuncia Inizio Attività protocollo n.15379 del 13/12/2007 in Variante alla Pratica Edilizia n.7115 protocollo n.5434 del 4/5/2005 presentata da xxxxxxxxxxxx in qualità di presidente della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

-Attestazione di conformità di abitabilità del 8/2/2011 protocollo n.1543

Difformità riscontrate: durante la fase di sopralluogo è emerso lo spostamento della cucina dal piano terra al piano S1 (locale accessorio) uso illecito della destinazione da ripristinare.

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;

In base alla richiesta effettuata all'ufficio delle Entrate di Siena a mezzo mail Pec. Del 20.12.2023
Si riporta quanto dichiarato dall'Agenzia delle Entrate:

"In risposta alla richiesta di cui in oggetto 17/10/2022, si fa presente che:

1)Abitazione in Monteroni d'Arbia, via del Leccio, 164

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 930 SERIE 3T
CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TZ923T000930000EE STIPULATO IL 02/02/2023 E
REGISTRATO IL 09/02/2023 RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: PCALSN73M22I262H
RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO
DATI DEL CONTRATTO:
DURATA DAL 06/02/2023 AL 05/02/2027
CORRISPETTIVO ANNUO EURO 8.400
SCADENZE
06/02/2024 8.400,00 CHIUSURA PER CEDOLARE 09/02/2023
06/02/2025 8.400,00 CHIUSURA PER CEDOLARE 09/02/2023
06/02/2026 8.400,00 CHIUSURA PER CEDOLARE 09/02/2023

2)Abitazione ed autorimessa in Monteroni d'Arbia, frazione Ponte a Tressa, via Pio La Torre, 49/A

In risposta alla richiesta di cui in oggetto, si comunica che non sono presenti
a sistema titoli di godimento in essere a carico del soggetto indicato

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;

.....

In base alla richiesta effettuata all'ufficio anagrafe di Monteroni(SI) a mezzo mail Pec. 6.12.2023 si allega quanto segue:



Comune di MONTERONI D'ARBIA
Provincia di SIENA

Ufficio Anagrafe

Certificato Storico di Residenza

Visti gli atti anagrafici della popolazione residente,

SI CERTIFICA CHE

C.F. [REDACTED]
nata in [REDACTED]
atto Num. 1497 Parte I Serie A - NAPOLI (NA)

**E' ISCRITTO NELL'ANAGRAFE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE
DI QUESTO COMUNE**

con abitazione in Via PIO LA TORRE num. 49/A int. 02

Variazione della Residenza

Iscritta per Immigrazione da [REDACTED] in Via BORGO DI TRESSA num. 716

Cambio Indirizzo il 19/04/2005 in Via L. BASSO num. 174/C int. 04

Cambio Indirizzo il 05/09/2008 in Via PIO LA TORRE num. 49/A p. 1 int. 02

Cambio Indirizzo il 11/06/2013 in Via DEL LECCIO num. 164

Scissione Nucleo il 15/09/2021 in Via PIO LA TORRE num. 49/A int. 02

Si rilascia il Certificato *Acquisizione d'ufficio*

MONTERONI D'ARBIA, li 06/12/2023

Num. 3818 di registro

L'Ufficiale dello Stato Civile

[REDACTED]
Firma autografa omessa ai sensi
dell'Art. 3 del D.Lgs n. 39/1993

Rilasciato ai fini dell'acquisizione d'ufficio (Legge di stabilità n. 183 del 12/11/2011)

Mod Kib023

In base alla richiesta effettuata all'ufficio anagrafe di Napoli a mezzo mail Pec. 6.12.2023 si allega quanto segue:


COMUNE DI NAPOLI
Ufficio dello Stato Civile

**ESTRATTO per RIASSUNTO dal Registro degli atti di NASCITA
con generalità**

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE
sulle risultanze dei Registri di Stato Civile del comune di
NAPOLI

dell'anno 1977 Atto N. 1497 p. I s. A sez.

certifica che:

[REDACTED] sesso: Femminile
e da [REDACTED]

E' nata
il sedici maggio millenovecentosettantasette
a [REDACTED]

ANNOTAZIONI

Ha contratto matrimonio con [REDACTED]

Rilasciato ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 2/5/1957 n. 432
a richiesta della parte interessata

Rilasciato con modalità: Esente

NAPOLI, 14-12-2023
[IP terminale: 10.23.1.30]



L'UFFICIALE di STATO CIVILE
[REDACTED]

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

Protocollo ANPR: 1554195023



COMUNE DI NAPOLI

Certificato di Residenza

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 MONTERONI D'ARBIA

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome [REDACTED]

Risulta nata [REDACTED] in [REDACTED]
Atto N. 1497 parte I serie A - anno 1977 - Comune di NAPOLI (NA)

Risulta iscritta all'indirizzo:
Via PIO LA TORRE N. 49 - Lettera: A - Interno: 02
Comune MONTERONI D'ARBIA (SI).

Data 14/12/2023



L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI NAPOLI [REDACTED]

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:
C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

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);

.....

1)Abitazione in Monteroni d'Arbia, via del Leccio, 164

Intestati catastali

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

L'unità immobiliare è in locazione come riportato al punto 12

2)Abitazione ed autorimessa in Monteroni d'Arbia, frazione Ponte a Tressa, via Pio La Torre, 49/A

Intestati catastali

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

L'unità immobiliare è occupata dalla proprietà

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;

.....

1)Abitazione in Monteroni d'Arbia, via del Leccio, 164

Impianto idrico: autonomo allacciato alla rete di distribuzione urbana;

Impianto di riscaldamento: alimentazione con caldaia autonoma a gas metano riscaldamento ad elementi radianti in ghisa;

Impianto scarichi; presunto allacciamento al collettore urbano ;

Impianto elettrico: incassato;

Impianto anti-intrusione predisposto;

N.B si precisa che all'interno del locale autorimessa(non oggetto di pignoramento) sono presenti parte degli impianti dell'unità immobiliare abitativa (autoclave e serbatoio di accumulo acqua).

Non è stato rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica.

2)Abitazione ed autorimessa in Monteroni d'Arbia, frazione Ponte a Tressa, via Pio La Torre, 49/A

Impianto idrico: allacciato alla rete di distribuzione urbana;

Impianto di riscaldamento: alimentazione con caldaia autonoma a gas metano riscaldamento ad elementi radianti in alluminio;

Impianto scarichi; presunto allacciamento al collettore urbano ;

Impianto elettrico: incassato;

Non è stato rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica.

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.);

LOTTO 1

1)Abitazione in Monteroni d'Arbia, via del Leccio, 164

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
59	541	15	-	A/2	3	6,5	Totale: 186 m2 Totale escluse aree scoperte b): 179 m2	788,89

Intestati catastali

1. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Il bene pignorato risulta accatastato correttamente nella planimetria catastale allegata, allineato alla pratica comunale (da ripristinare la chiusura della porta nel locale autorimessa)

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE ED IMPIANTI

- 1.Struttura portante: c.a. e muratura tradizionale;
- 2.Solai: in laterizio
- 3.Murature perimetrali e prospetti: Come la muratura rivestimento in mattoni faccia vista;
- 4.Divisori interni: di mattoni pieni e forati;
- 5.Pareti interne: Intonaco con soprastante coloritura;
- 6.Copertura: a falde inclinate con rivestimento in tegole di laterizio;
- 7.Infissi esterni: legno e vetro dotati di avvolgibili in pvc;
- 8.Infissi interni: Porte in legno;
- 9.Pavimenti: ceramica smaltata parquet nelle camere;
- 10.Rivestimenti : Le pareti sono intonacate e tinteggiate ,
- 11.Servizi igienici : completi degli apparecchi igienici sanitari di normale dotazione;
- 12.Impianto idrico: condominiale alla rete di distribuzione urbana;
- 13.Impianto di riscaldamento: autonomo a gas metano con elementi radianti in ghisa ;
- 14.Impianto scarichi; presunto allacciamento al collettore urbano ;
- 15.Impianto elettrico: incassato
- 16.Stato di conservazione: normale ;

N.B si precisa che all'interno del locale autorimessa(non oggetto di pignoramento) sono presenti parte degli impianti dell'unità immobiliare abitativa (autoclave e serbatoio di accumulo acqua).

Confini: Via del Leccio , S.S.A.

Dati tecnici

n°vano	Destinazione	S.I.L. mq	Coeff.di ragguaglio	S.C Ragguagliata mq	H mt
1	Appartamento	118,00	100%	118,00	2,78 hm
2	Locali accessori p.1s	40,00	50%	20,00	2,30/2,40 hm
3	Lastrico solare	25,00	25%	6,25	-
4	Resede esclusivo	166,50*	10%	17,00*	-
TOTALE GENERALE		349,50		161,25	

*90% di incidenza su mq.185,00 quota parte della resede sull'abitazione

Data presentazione: 15/04/1997 - Data: 20/12/2023 - n. T145880 - Richiedente: MRKCNIA92S42Z100J

MODULARIO
F. rig. rend. 487

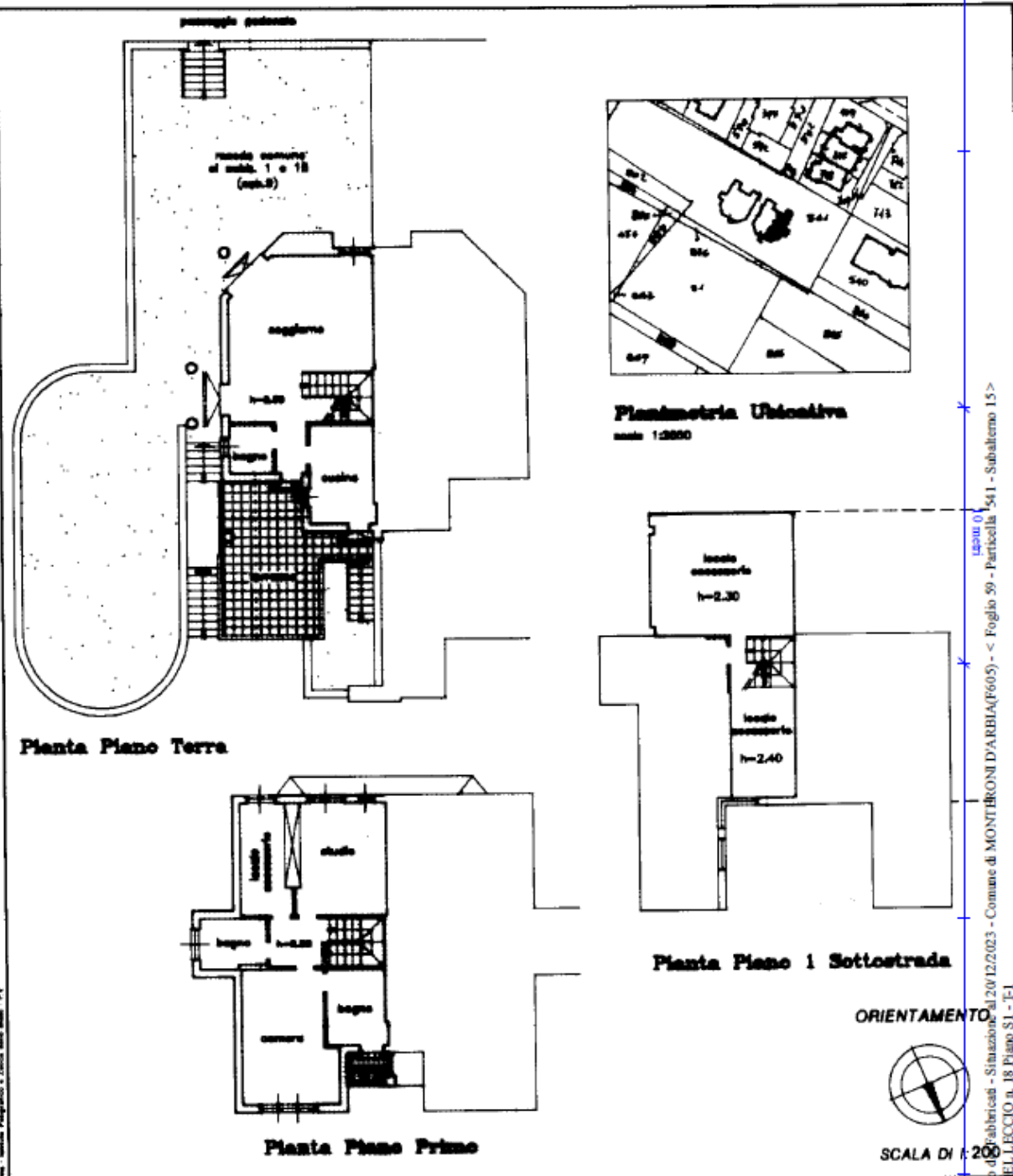


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 99 (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTERONI d' ARBIA via del Leccio civ. 18



Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilate dal Geometra
(Circ. cognome e nome)

Ultima planimetria di aut.

Data presentazione: 15/04/1997 - Data: 20/12/2023 - n. T145880 - Richiedente: MRKCNIA92S42Z100J

Totale sub. 541 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 541 sub. 15

della provincia di Siena

data 02.04.1997

Firma

[Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Cap. 01
Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 20/12/2023 - Comune di MONTERONI D'ARBIA(P605) - < Foglio 59 - Particella 541 - Subalterno 15 >
VIA DEL LECCIO n. 18 Piano S1 - T-1

LOTTO 2

2) Abitazione ed autorimessa in Monteroni d'Arbia, frazione Ponte a Tressa, via Pio La Torre, 49/A

Fog .	Part .	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
15	724	97 151 174	-	A/3	U	6,0	Totale: 111 m2 Totale escluse aree scoperte b): 96 m2	542,28

Intestati catastali

1. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Il bene pignorato risulta accatastato correttamente nella planimetria catastale allegata alla presente relazione

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
15	724	91	-	C/6	5	15 mq	Totale: 16 m2	56,55

Intestati catastali

1. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE ED IMPIANTI

- 1.Struttura portante: c.a. e muratura tradizionale;
- 2.Solai: in laterizio
- 3.Murature perimetrali e prospetti: Come la muratura rivestimento in mattoni faccia vista;
- 4.Divisori interni: di mattoni pieni e forati;
- 5.Pareti interne: Intonaco con soprastante coloritura;
- 6.Copertura: a falde inclinate con rivestimento in tegole di laterizio;
- 7.Infissi esterni: legno e vetro dotati di avvolgibili in pvc;
- 8.Infissi interni: Porte in legno;
- 9.Pavimenti: ceramica smaltata parquet nelle camere;
- 10.Rivestimenti : Le pareti sono intonacate e tinteggiate ,
- 11.Servizi igienici : completi degli apparecchi igienici sanitari di normale dotazione;
- 12.Impianto idrico: condominiale alla rete di distribuzione urbana;
- 13.Impianto di riscaldamento: autonomo a gas metano con elementi radianti in alluminio ;
- 14.Impianto scarichi; presunto allacciamento al collettore urbano ;
- 15.Impianto elettrico: incassato
- 16.Stato di conservazione: normale ;

Confini: Via Pio la torre, S.S.A.

Dati tecnici

n°vano	Destinazione	S.I.L. mq	Coeff.di ragguaglio	S.C Ragguagliata mq	H mt
1	Appartamento p1	62,00	100%	62,00	2,70 hm
2	Locale accessorio p.t	24,00	50%	12,00	2,40 hm
3	Lastrico solare e terrazza	38,00	25%	9,50	-
4	Resede esclusivo	74,00	10%	7,50	-
5	Autorimessa	14,00	50%	7,00	2,40 hm
TOTALE GENERALE		212,00		98,00	

Data: 27/11/2023 - n. T134591 - Richiedente: SLILGU64B04I726C

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Siena		Dichiarazione protocollo n. SI0144127 del 22/11/2007	
		Planimetria di u.i.u. in Comune di Monteroni D'arbia Via Lelio Basso civ. SN	
Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 15 Particella: 724 Subalterno: 97	Compilata da: Pacenti Francesco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Siena N. 1076

piano S1

piano terra

N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2023 - Comune di MONTERONI D'ARBIA (P605) - < Foglio 15 - Particella 724 - Subalterno 174 > - Una gradina
VIA LELIO BASSO n. 174/C Piano S1-T

Ultima planimetria in atti

Data: 27/11/2023 - n. T134591 - Richiedente: SLILGU64B04I726C

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 27/11/2023 - n. T134594 - Richiedente: SLILGU64B04I726C

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Siena	Dichiarazione protocollo n. SI0144127 del 22/11/2007 Planimetria di u.i.u. in Comune di Monteroni D'arbia Via Lelio Basso civ. SN	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 15 Particella: 724 Subalterno: 91	Compilata da: Pacenti Francesco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Siena N. 1076

Scheda n. 1 Scala 1:200

piano S1





Ultima planimetria in atti

Data: 27/11/2023 - n. T134594 - Richiedente: SLILGU64B04I726C
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2023 - Comune di MONTERONI D'ARZIA(605) - < Foglio 15 - Particella 724 - Subalterno 91 >
 VIA LELIO BASSO n. 174/C Piano S1

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;

La stima immobiliare è stata effettuata in base al procedimento comparativo MCA in base alla reperibilità di beni comparabili sulla piazza e del prezzo degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di parametri ed immobili simili comparativi compravenduti o in corso di trattativa con prezzo o affitto noto. 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. Per i muri confinanti con altri appartamenti o parti comuni si è considerata la mezzeria dello stesso. In seguito si è moltiplicato ogni vano per un coefficiente di ragguaglio. Quest'ultimi tratti dallo Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadrato Commerciale redatto dalla Consulta dei Professionisti dell'immobiliare agenti immobiliari FIAIP (ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI) Altri parametri considerati per la determinazione del valore sono l'ubicazione, l'età, la qualità e la posizione dell'immobile, cioè tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Nel caso in esame, sono state svolte anche indagini su prezzi di mercato riportati dall'Agenzia delle Entrate (Valori OMI):

Estratto banca dati OMI(Osservatorio del Mercato Immobiliare)

1)Abitazione in Monteroni d'Arbia, via del Leccio, 164 –fascia centrale –codice zona B1

Abitazioni Di Tipo Civile

Valore minimo €/mq 1.050/00

Valore massimo €/mq 1.550/00



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SIENA

Comune: MONTERONI D'ARBIA

Fascia/zona: Centrale/LUOGHI CENTRALI

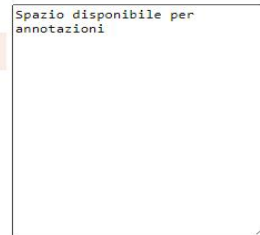
Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1550	L	3,3	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	760	1100	L	2,4	3,6	L
Autorimesse	Normale	420	580	L	1,4	1,9	L
Box	Normale	500	720	L	1,6	2,3	L
Posti auto coperti	Normale	445	630	L	1,4	2	L
Posti auto scoperti	Normale	355	495	L	1,2	1,6	L
Ville e Villini	Normale	2000	2800	L	6,3	9,1	L



2) Abitazione ed autorimessa in Monteroni d'Arbia, frazione Ponte a Tressa, via Pio La Torre, 49/A

Abitazioni Di Tipo Civile

Valore minimo €/mq 750/00

Valore massimo €/mq 1.050/00

Autorimesse

Valore minimo €/mq 295/00

Valore massimo €/mq 400/00



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SIENA

Comune: MONTERONI D'ARBIA

Fascia/zona: Suburbana/LIMITE DEL COMUNE DI SIENA

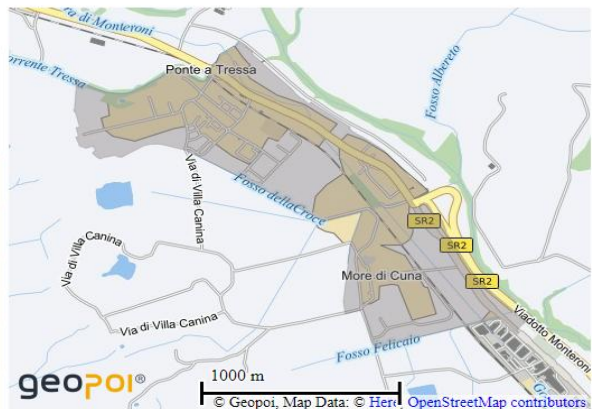
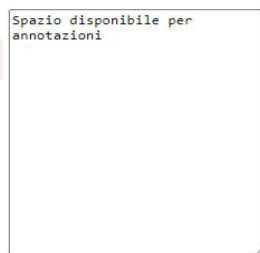
Codice zona: E3

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1850	L	4	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1050	L	2,3	3,4	L
Autorimesse	Normale	295	400	L	,9	1,3	L
Box	Normale	380	510	L	1,3	1,6	L
Posti auto coperti	Normale	335	455	L	1	1,4	L
Posti auto scoperti	Normale	250	335	L	,8	1,1	L



VALUTAZIONI LOTTI

LOTTO 1

1) Abitazione in Monteroni d'Arbia, via del Leccio, 164

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
59	541	15	-	A/2	3	6,5	Totale: 186 m2 Totale escluse aree scoperte b): 179 m2	788,89

Intestati catastali

1. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

nato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati tecnici

n° vano	Destinazione	S.I.L. mq	Coeff.di ragguaglio	S.C Ragguagliata mq	H mt
1	Appartamento	118,00	100%	118,00	2,78 hm
2	Locali accessori p.1s	40,00	50%	20,00	2,30/2,40 hm
3	Lastrico solare	25,00	25%	6,25	-
4	Resede esclusivo	166,50*	10%	17,00*	-
TOTALE GENERALE		349,50		161,25	

*90% di incidenza su mq.185,00 quota parte della resede sull'abitazione

VALUTAZIONE LOTTO 1

A	B	C	D	E	F	G
1	Appartamento locali accessori, lastrico e resede	161,25 mq	1.600,00 c.t.	5%	1.520,00	€ 245.100,00
Più probabile valore complessivo del bene						€ 245.100,00
Arrotondamento discrezionale						€ 245.000,00

Legenda

A	→	Numero d'ordine attribuito al bene immobile nella presente relazione
B	→	Destinazione d'uso dell'unità immobiliare
C	→	Superficie commerciale ragguagliata del bene immobile
D	→	Valore unitario (Euro/mq.) ottenuto dalla valutazione MCA prezzo marginale assunto (minimo dei prezzi medi).
E	→	Correzione percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive condizioni manutenzione e peculiarità del bene immobile di interesse e delle circostanze di perizia.
F	→	Valore unitario (€/mq) del bene immobile post applicazione della correzione percentuale di cui sopra.

G	→	Più probabile valore complessivo di mercato del bene immobile in esame.
---	---	---

Descrizione	Entità
Valore del bene di perizia	€ 245.000,00
Decurtazione 10% per le inferiori garanzie, già comprensive della Correzione di percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile, manutenzione e di interesse e ripristino dell'unità immobiliare e delle circostanze di perizia	
Decurtazione per regolarizzare pratiche edilizie	€ 24.500,00
Decurtazione per spostamento impianti autorimessa e regolarizzazione porte interne	€ 5.000,00
Valore	€ 215.500,00
Valore LOTTO 1 in arrotondamento per la vendita	€ 215.000,00*

Si ritiene che l'appetibilità del bene possa ritenersi inferiore a causa dell'esclusione dal pignoramento dell'autorimessa e della quota parte della resede.

LOTTO 2

2) Abitazione ed autorimessa in Monteroni d'Arbia, frazione Ponte a Tressa, via Pio La Torre, 49/A

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
15	724	97 151 174	-	A/3	U	6,0	Totale: 111 m2 Totale escluse aree scoperte b): 96 m2	542,28

Intestati catastali

1. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

nata a xxxxxxxxxxxxxxxx) il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Il bene pignorato risulta accatastato correttamente nella planimetria catastale allegata alla presente relazione

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
15	724	91	-	C/6	5	15 mq	Totale: 16 m2	56,55

Intestati catastali

1. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

nata a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati tecnici

n°vano	Destinazione	S.I.L. mq	Coeff.di ragguaglio	S.C Ragguagliata mq	H mt
1	Appartamento p1	62,00	100%	62,00	2,70 hm
2	Locale accessorio p.t	24,00	50%	12,00	2,40 hm
3	Lastrico solare e terrazza	38,00	25%	9,50	-
4	Resede esclusivo	74,00	10%	7,50	-
5	Autorimessa	14,00	50%	7,00	2,40 hm
TOTALE GENERALE		212,00		98,00	

VALUTAZIONE LOTTO2

A	B	C	D	E	F	G
1	Appartamento locali accessori, lastrico, resede, autorimessa	98 mq	1600,00	5%	1.520,00	€ 148.960,00
Più probabile valore complessivo del bene						€ 148.960,00
Arrotondamento discrezionale						€ 150.000,00

Legenda

A	→	Numero d'ordine attribuito al bene immobile nella presente relazione
B	→	Destinazione d'uso dell'unità immobiliare
C	→	Superficie commerciale ragguagliata del bene immobile
D	→	Valore unitario (Euro/mq.) ottenuto dalla valutazione MCA prezzo marginale assunto (minimo dei prezzi medi).
E	→	Correzione percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive condizioni manutenzione e peculiarità del bene immobile di interesse e delle circostanze di perizia.
F	→	Valore unitario (€/mq) del bene immobile post applicazione della correzione percentuale di cui sopra.
G	→	Più probabile valore complessivo di mercato del bene immobile in esame.

Descrizione	Entità
Valore del bene di perizia	€ 150.000,00
Decurtazione 10% per le inferiori garanzie, già comprensive della Correzione di percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile, manutenzione e di interesse e ripristino dell'unità immobiliare e delle circostanze di perizia Decurtazione per regolarizzare pratiche edilizie	€ 15.000,00
Valore	€ 135.000,00
Valore LOTTO 2 in arrotondamento per la vendita	€ 140.000,00

RISPOSTA QUESITO N.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;

RISPOSTA QUESITO N.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;

L'esecutati risultano proprietari per intero dell' unità immobiliare oggetto di pignoramento

RISPOSTA QUESITO N.20

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

Per quanto attiene al presente si rimanda all'estratto della certificazione catastale.

CONCLUSIONI

I beni sopra descritti e valutati, sulla base di una circostanziata ricerca di mercato, in merito ad avvenute vendite 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 contrazione del mercato immobiliare delle compravendite in genere, si ritiene equo assegnare un valore attuale allineato alla stima sul metodo del mercato di confronto pari a:

LOTTO 1 - €. 215.000/00

1) Abitazione in Monteroni d'Arbia, via del Leccio, 164

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
59	541	15	-	A/2	3	6,5	Totale: 186 m2 Totale escluse aree scoperte b): 179 m2	788,89

Intestati catastali

1. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

LOTTO 2 - €. 140.000/00

2) Abitazione ed autorimessa in Monteroni d'Arbia, frazione Ponte a Tressa, via Pio La Torre, 49/A

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
15	724	97 151 174	-	A/3	U	6,0	Totale: 111 m2 Totale escluse aree scoperte b): 96 m2	542,28

Intestati catastali

1. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Nato a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
15	724	91	-	C/6	5	15 mq	Totale: 16 m2	56,55

Intestati catastali

1. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

nata a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

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.

Siena 18 marzo 2024

Il CTU: Arch Luigi Sili

