

All'Ill.mo Signor
Giudice Esecutore del
Tribunale di Siena

PERIZIA TECNICA DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 117/2023
PROMOSSA DA

Contro

Il sottoscritto **Arch. Claudio Cencetti**, nato a Chianciano Terme il 29.12.1965 ed ivi residente in Strada delle Stiglianesi n.24, iscritto all'Ordine degli Architetti di Siena al n. 307, con studio in Chianciano Terme, Via XXVIII settembre n.13, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice Esecutore **dott. Flavio Mennella** nel decreto del 02.01.2024, per la stima dei beni immobili di cui all'esecuzione in epigrafe, esperiti i necessari sopralluoghi e svolte le dovute indagini, ricerche ed accertamenti, per rispondere ai sotto riportati quesiti posti dal Giudice, relaziona quanto segue:

Punto 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei. Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare: la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari; i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;



- Ricevuto l'incarico, lo scrivente ha prontamente provveduto ad acquisire la necessaria documentazione depositata agli atti presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siena, verificando in primo luogo la completezza della documentazione.

- Dall'esame dei documenti depositati agli atti risulta presente l'Atto di Pignoramento del compendio immobiliare esecutato, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siena in data 02/08/2023 a favore di

contro sig.ri

e relativa Nota di Trascrizione da cui l'atto risulta regolarmente trascritto presso l'Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano al Reg. Gen. n. 3952, Reg. Part. n. 2947 Presentazione n. 10 del 31/08/2023.

- Risulta inoltre depositato agli atti anche il Certificato Notarile sostitutivo dei Certificati Ipocatastali ultraventennali degli immobili in proprietà

In tutti gli atti del pignoramento emerge una univoca individuazione dei beni che compongono il compendio oggetto di esecuzione immobiliare, in quanto riportanti tutti le seguenti unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di San Quirico d'Orcia al **Foglio 31 P.IIa 134 sub 1, cat. A/4** (attualmente cat. A/3) Classe U di 4,5 vani, ubicato in Viale F.lli Rosselli n.8, P.T. e **Foglio 31 P.IIa 150 sub 4, cat. C/6** Classe 5, Consistenza 10 mq, ubicato in Via dei Pereti, P.T.;

Punto 2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:

a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;

b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

- Per l'espletamento dell'incarico, si è provveduto ad acquisire oltre alle visure storiche catastali di tutti i beni pignorati, anche le mappe censuarie (estratti di mappa), le planimetrie delle singole unità immobiliari e l'elenco dei subalterni per l'esatta individuazione dei beni. Si è inoltre provveduto ad acquisire gli ultimi elaborati di progetto approvati relativi sia agli immobili pignorati sia ai beni ed agli impianti di loro pertinenza.

Il tutto come da documentazione catastale e da documentazione relativa ai titoli abilitativi allegati negli appositi fascicoli a corredo della presente relazione.



Non si rilevano carenze nella documentazione depositata agli atti.

Si riscontra come sopra anticipato la presenza del Certificato Notarile, redatto dal Dott. _____, in data 05 Settembre 2023,

riportante per ciascuna delle unità immobiliari, gli estremi identificativi circa le proprietà, la descrizione e gli identificativi catastali dei beni, nonché tutti gli estremi delle successioni degli atti di provenienza fino ad oltre il ventennio precedente l'atto di pignoramento.

- Gli atti di provenienza dei beni ai debitori eseguiti vengono allegati in apposito fascicolo.

***Punto 3)** rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli 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;*

Su quanto oggetto di relazione ipotecaria, nel ventennio in esame, gli immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE NN. 4648/699 del 20/12/2016 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 02/12/2016 Numero di repertorio 97523/38061 Notaio Pietro Serravezza Sede Abbazia San Salvatore (SI) a favore di

contro

Durata

15 anni Grava su San Quirico D'Orcia Foglio 31 Particella 134 Sub.1 Particella 150 Sub. 4;

- TRASCRIZIONE NN. 2531/01860 del 09/06/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO nascente da SEQUESTRO PREVENTIVO del 18/05/2021 Numero di repertorio 2093/2020 emesso da TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA Sede SIENA a favore contro



Grava su San Quirico D'Orcia Foglio 31 Particella 134 Sub.1;
- ISCRIZIONE NN. 710/66 del 28/02/2022 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da
DECRETO INGIUNTIVO del 17/02/2022 Numero di repertorio 138/2022 emesso da
TRIBUNALE DI SIENA Sede SIENA a favore di
contro

Grava su San Quirico D'Orcia Foglio 31
Particella 134 Sub.1 Particella 150 Sub. 4;
- TRASCRIZIONE NN. 3952/2947 del 31/08/2023 nascente da VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI del 09/08/2023 Numero di repertorio 1923/2023
emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI SIENA Sede SIENA a
favore di

, contro

grava su San Quirico D'Orcia
Foglio 31 Particella 134 Sub.1 Particella 150 Sub. 4

I beni infine non risultano sottoposti a ulteriori vincoli di uso, di inalienabilità e/o indivisibilità, né altri oneri reali o servitù, né soggetti a vincoli o provvedimenti di natura matrimoniale, ad eccezione della Sentenza di Separazione n. 625/2021 del 28/07/2021 pubblicata il 17/08/2021 RG n. 570/2020.

Punto 4) riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- L'abitazione oggetto della presente perizia costituisce porzione di più ampio condominio.



Pertanto si è provveduto ad interpellare l'amministrazione del condominio, riuscendo a reperire le seguenti informazioni:

I Millesimi di proprietà generale, afferenti ai beni qui pignorati, sono 66,83/1000,00.

I proprietari hanno richiesto all'amministrazione condominiale la divisione in parti uguali delle spese, sia di natura ordinaria che straordinaria; la posizione di ogni proprietario è la seguente:

- spese ordinarie 2023 **SALDATE**; spese straordinarie di imbiancatura scale e taglio albero 146,46 € **NON SALDATE** Delle spese ordinarie 2024, per un totale di 219,65 €, è stata saldata solo la prima rata di 54,91 €. Le altre tre rate; già scadute, non risultano ad oggi saldate, per un importo totale da saldare di 164,74 €. Il totale dovuto da ammonta quindi a **311,20 €**.

- spese ordinarie 2023 131,87€ **NON SALDATE**. Le somme dovute sono state comprese nella prima rata dell'esercizio ordinario 2024 con scadenza 31/05/2024; le spese straordinarie di imbiancatura scale e taglio albero 146,46 € **NON SALDATE**; le spese ordinarie 2024 per un totale di 351,52 € (comprehensive di 131,87 € per quote anno 2023) **NON SALDATE**. Il totale dovuto da ammonta quindi a **497,98 €**.

In totale quindi la somma da versare per saldare interamente quanto dovuto al condominio ammonta a **809,18 €**.

- Non esistono azioni legali intraprese nei confronti dei condomini o di terzi soggetti, né tanto meno da terzi nei confronti del condominio.

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

- Sui beni pignorati non risultano gravare diritti demaniali, censi livelli usi civici o altri pesi.

I beni risultano tutti di piena ed esclusiva proprietà del soggetto esecutato.

***Punto 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;

- Non risultano iscritti oneri e/o vincoli da cancellare e/o non opponibili all'acquirente, oltre a quelli che hanno generato la presente procedura esecutiva. Per la procedura di cancellazione delle ipoteche giudiziali si può stimare un costo di circa 450,00€ (94€ + 0,50% x 70.000,00€), mentre per la cancellazione del pignoramento il costo risulta pari a 294,00€.

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

Il compendio pignorato è composto da **Abitazione di tipo civile** al piano terra rialzato del più ampio condominio ubicato in Via F.lli Rosselli n. 8-10, oltre ad un **locale rimessa** posto al piano terreno di un piccolo fabbricato limitrofo al condominio, composto da una serie di altre rimesse, ma avente accesso dalla adiacente Via dei Pereti, il tutto nel centro abitato del capoluogo di San Quirico d'Orcia.

All'abitazione si accede, attraverso le scale condominiali, per il tramite di portone identificato al numero civico 8.

Essa si sviluppa su una superficie netta pari a circa 53,35mq per una superficie commerciale di circa 69,00mq, con altezza utile di 2,65mt, ed è composta da una zona giorno costituita da ingresso, soggiorno con angolo cottura ed un ripostiglio e da una zona notte costituita da un disimpegno da cui si accede rispettivamente ad una camera da letto matrimoniale (14,30mq) ed una singola (9,90mq), un bagno ed un ripostiglio. L'abitazione risulta dotata di impianto elettrico, caldaia a metano per



produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento con termosifoni nei locali principali, collegata direttamente alla rete del metano.

Le piastrelle dei pavimenti sono parte in graniglia e parte in gres; anche i rivestimenti di cucina e bagno sono in gres, mentre pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Sia le porte interne che le finestre sono in legno, quest'ultime dotate, all'esterno, di avvolgibili in plastica.

L'unità immobiliare per Civile Abitazione risulta censita al Comune di San Quirico D'Orcia al **Foglio 31, P.III 134 sub 1**, cat. A/3 Classe U di 4,5 vani, rendita 302,13 Euro, ubicato in Viale F.lli Rosselli n.8, P.T.;

L'abitazione confina con le parti condominiali, con Via F.lli Rosselli e con la proprietà dei sig.ri _____, salvo se altri.

La rimessa è invece composta da vano unico ubicato al piano terreno del fabbricato in muratura costruito sulla pertinenza del condominio, ma con accesso da Via dei Pereti al civico n. 10/E; presenta pavimento in piastrelle di ceramica, pareti e soffitto intonacati.

La superficie netta del magazzino è pari a 10,70mq con una superficie lorda pari a 12,00mq corrispondente, ad una superficie commerciale ragguagliata pari a 6,48mq.

Il garage confina con le parti condominiali, con Via dei Pereti sul fronte e con la proprietà _____ e _____, salvo se altri.

L'unità immobiliare per **Rimessa** risulta censita al Comune di San Quirico D'Orcia al **Foglio 31, P.III 150 sub 4**, cat. C/6 Classe 5, Consistenza 10 mq, rendita 21,69 Euro, ubicato in Via dei Pereti, P.T.

Sulla copertura del fabbricato destinato a rimesse è ricavato un lastrico solare, di cui, seppur all'atto pratico delimitato da recinzioni in corrispondenza delle singole unità immobiliari sottostanti, negli atti di provenienza e/o negli atti catastali, non si rintracciano le suddivisioni in singole proprietà private.

Se ne deduce quindi che tale solarium costituisca pertinenza comune a tutti i subalterni costituenti l'intero fabbricato individuato alla part. 150 e che l'uso esclusivo che viene fatto di ogni singola porzione dai proprietari delle sottostanti corrispondenti unità immobiliari, si sia maturato per consuetudine nel tempo.



Sulla porzione di solarium a copertura della rimessa oggetto della presente perizia è stata installata (a cura degli esecutati) una pergola in ferro sovrastata da telo in pvc rimovibile che ne costituisce copertura stagionale.

Alla data del primo accesso, tutta la proprietà risultava essere in discrete condizioni di conservazione, sebbene necessiti di manutenzione per eliminare fenomeni di umidità di risalita presenti su parte delle finiture all'altezza dello zoccolo battiscopa.

***Punto 8)** accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene; se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;*

- Le descrizioni attuali dei beni pignorati risultano conformi a quanto riportato negli atti di pignoramento e consentono una univoca individuazione dei beni.
- Anche le planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia del Territorio di Siena con protocollo n. SI0047417 del 30/08/2016 per la part. 134 sub.1, e presentazione del 05/04/1966 per la part. 150 sub. 4, rappresentano correttamente lo stato di fatto in cui le unità immobiliari sono state rilevate alla data del 1°accesso utile effettuato congiuntamente al custode giudiziario incaricato in data 08/04/2024.

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

- Per quanto sopra riscontrato, non si rende necessario procedere ad alcun aggiornamento dei dati e/o delle rappresentazioni catastali

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

I beni che costituiscono il compendio pignorato risultano avere destinazione residenziale.

-Secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale l'area su cui sorgono le due unità immobiliare oggetto di valutazione risulta ricadere in area classificata



come componente insediativa CI4 “Espansioni residenziali recenti di San Quirico” la cui gestione e trasformazione è normata dall’art. 38 delle NTA.



Legenda

1. Le componenti insediate

- CI1 - tessuti urbani antichi
- CI2 - Persistenze storiche nelle aree di espansione urbana
- CI3 - tessuti residenziali della prima metà del Novecento
- ➡ Espansioni residenziali recenti di San Quirico
- CI5 - Espansioni recenti di Bagno Vignoni
- CI6 - Spazi per attività produttive (esistenti o dismesse)
- Area agricola temporaneamente a servizio delle attività estrattive di Malintoppo
- Verde di ambientazione paesaggistica
- Funzione turistico-ricettiva

Punto 11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di



istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere; Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati ;

- Presentata richiesta di accesso agli atti amministrativi comunali, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare in data 05/04/2024 una prima richiesta di accesso al Comune, a cui hanno fatto seguito vari altri accessi, l'ultimo dei quali effettuato in data 07/01/2025, con l'intento di ricercare le pratiche edilizie indicate sui registri di archivio e riguardanti le unità immobiliari pignorate per estrarre la documentazione di interesse.

Dall'esame dei registri e dei fascicoli conservati negli archivi risulta che:

- I fabbricati pignorati sono stati edificati in epoca antecedente al 01/09/1967, e più precisamente:

-il condominio in cui è inserita l'abitazione è stato edificato a seguito del rilascio di Autorizzazione a Costruire Prot. n.2991 del 30/08/1955 per la costruzione di un fabbricato di quattro piani e sedici appartamenti.

Dai registri degli archivi comunali risulta dichiarato il Fine Lavori in data 30/11/1956 e il Permesso di Abitabilità rilasciato in data 14/11/1956, tuttavia nei fascicoli rintracciati non erano presenti né la dichiarazione di fine lavori né il permesso di abitabilità sopra citati.

Successivamente sull'abitazione oggetto del presente pignoramento sono stati eseguiti interventi di manutenzione e trasformazione legittimati da CILA n. 121/2016 Protocollo 8128 del 24/08/2016 presentata da Alfano Leonardo per opere di modifiche interne all'appartamento, con relativo Fine Lavori Prot. n 9346 del 28/09/2016.

Alla data dei rilievi eseguiti in occasione del primo accesso, l'unità immobiliare per abitazione risulta perfettamente conforme agli elaborati di progetto contenuti nella pratica CILA 121/2016.

Da segnalare che tali elaborati risultano però in contrasto con gli elaborati di progetto (Pianta del Piano Tipo) allegati alla Autorizzazione Edilizia originaria del 1955 con cui



il fabbricato è stato costruito.

Le incongruenze riscontrate riguardano la posizione in pianta del/dei vani scala condominiali che hanno comportato di conseguenza una riduzione delle dimensioni interne e della superficie dell'abitazione, nonché la modifica della posizione planimetrica di alcune finestre. Tali difformità, riguardando però parti comuni dell'edificio, (vani scale e aperture sulle facciate) perciò, ai sensi del comma 1-ter art. 9-bis del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 come modificato dal c.d. "Salva Casa", esse non risultano influenti ai fini dell'accertamento della legittimità della singola unità immobiliare.

Si può quindi ribadire lo stato di legittimità dell'unità immobiliare per civile abitazione.

-Per la rimessa, nonostante le varie ricerche effettuate, è stato possibile verificare solamente le annotazioni sui registri di archivio delle pratiche edilizie, del rilascio della Licenza Edilizia n. 69 del 22/07/1958 per "Costruzione di stanzette in Via dei Pereti con nr. 10 vani ad 1 piano", con cui ne è stata autorizzata la realizzazione.

Dagli stessi registri risulta denunciata la data di Inizio Lavori del 20/10/1958 e quella di ultimazione degli stessi del 25/11/1958.

Nonostante le ripetute ricerche effettuate anche con la collaborazione dei tecnici dell'U.T.C., non è stato però possibile reperire né il fascicolo della pratica né tantomeno gli elaborati grafici in essa contenuti e richiamati nelle annotazioni sui registri.

Alla data dei rilievi effettuati in occasione del primo accesso, l'unità immobiliare è comunque risultata conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale di primo impianto avvenuta con scheda n. 154 del 30/01/1960, registrata agli atti dal 05/04/1966.

In virtù di tale verifica, ai sensi del comma 1-bis dell'art. 9-bis del sopracitato DPR 380/2001 come modificato dal c.d. "Salva Casa", si può attestare lo stato legittimo anche di questa unità immobiliare.

- Non si è rilevata la presenza nel compendio pignorato di rifiuti speciali e/o pericolosi da smaltire.

Punto 12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il



titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore 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;

Punto 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;*

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

- Come annotato anche dalla relazione redatta dal custode giudiziario, i beni pignorati, alla data del primo accesso del 17.05.2023, risultavano occupati dalla
per fini abitativi.

Come risulta dai certificati anagrafici appresso allegati, la famiglia aveva eletto presso gli immobili pignorati nella presente procedura esecutiva, la propria residenza in data 09.10.2002.

A seguito della separazione dei coniugi per effetto della Causa di divorzio RG n. 570/2020 e successiva Sentenza di Separazione Giudiziale n. 525/2021 pubblicata il 17/08/2021, emessa dal Tribunale di Siena i beni oggetto di pignoramento e costituenti casa coniugale, sono stati assegnati quale residenza a
ed al figlio (all'epoca minorenni).

Alla data della presente relazione di perizia, nonostante l'intervento della sentenza di separazione, dalla consultazione degli uffici demografici del Comune di San Quirico d'Orcia il sig. risulta ancora residente presso l'abitazione di via F.lli Rosselli 8 e ancora presente nello stato di famiglia della ex coniuge .



Giusto Prezzo di Locazione

- Sulla base dei parametri dimensionali come calcolati in risposta al successivo quesito n.17, si determina di seguito il giusto prezzo di locazione dell'intero compendio, basandosi sui valori di mercato riportati da OMI.

Per la tipologia di abitazioni civile nella zona di riferimento, si rilevano valori OMI degli affitti compresi tra 3,00 e 4,40 €/mq x mese.

Da considerare che dalla consultazione delle agenzie immobiliari operanti nella zona della valdorcia, gli immobili e le abitazioni concesse in affitto hanno principalmente carattere transitorio per fini turistici extra alberghieri (B&B, Case Vacanze, ecc.), pertanto i valori medi rilevati da OMI e da Borsinoimmobiliare.it tendono ad essere molto più bassi di quelli riscontrabili sul mercato e non possono essere quindi presi a riferimento ai fini della presente valutazione.

Per l'immobile in oggetto, considerando la immediata prossimità al centro storico ma anche ai principali servizi commerciali, nonché alle strutture scolastiche e a quelle sportive, si ritiene congruo adottare quindi come valore di riferimento il valore massimo tra quelli sopra rilevati, ovvero il valore di 4,40€/mq x mese.

Applicando questo valore alla Superficie Commerciale dei fabbricati oggetto di valutazione (pari a 75,00mq) si ottiene un valore di locazione pari a 75,00mq x 4,40€/mq = 330,00 €/mese che determina il

Giusto Prezzo di Locazione dell'immobile in 330,00€/mese

Pari ad un canone annuo di 3.960,00 €

- Trattandosi di immobili residenziali occupati (per sentenza di separazione) da uno degli esecutati e dal figlio, a titolo di abitazione principale, si omette la determinazione dell'indennità di occupazione.

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

Il riscaldamento dell'abitazione è ottenuto attraverso l'utilizzo di una caldaia murale a gas metano installata nella zona soggiorno/cucina.

Anche la produzione di acqua calda sanitaria è assicurata dalla stessa caldaia.

L'impianto elettrico, del tipo sfilabile eseguito sottotraccia è dotato di quadro elettrico



generale di protezione e sezionamento delle linee di alimentazione delle utenze di luce, calore, alimentati a loro volta da un contatore di allaccio alla fornitura.

Per nessuno degli impianti è stato possibile reperire i relativi Certificati di Conformità.

- L'unità immobiliare destinata ad abitazione ed oggetto di perizia risulta priva di una Certificazione Energetica, si è provveduto quindi alla redazione ed alla successiva trasmissione all'autorità tecnico amministrativa competente dei certificati APE cui all'art. 6 del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e successive modificazioni.

Dall'Attestato APE, con validità fino al 13/01/2035 emerge la classificazione ed il relativo indice di Prestazione Energetica Globale (EPgl) da indicare nei successivi atti di pubblicità immobiliare e di trasferimento dei beni come di seguito riportato:

Edificio di civile abitazione, [F.31 P.III 134 Sub. 1] => **Classe Energetica G – Epgl, = 230,63 kWh/m²anno;**

E' esclusa dall'obbligo di redazione della certificazione energetica l'unità immobiliare Fg. 31 Part. 150 Sub. 4 (Rimessa) non destinata ad abitazione.

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

Per evitare la frammentazione dei beni pignorati si ritiene non sia né utile, né conveniente alla procedura, alienare separatamente le due porzioni di fabbricato.

Alla luce di quanto considerato si ritiene conveniente alienare il compendio in un unico lotto di vendita, la cui descrizione può essere sinteticamente riassunta come:

“Lotto Unico ubicato nel Comune di San Quirico d'Orcia, con abitazione (cat. A/3), interna ad un condominio di Via F.lli Rosselli e rimessa posta in un fabbricato della limitrofa Via dei Pereti, consistenti in:

-Abitazione di tipo civile al piano terra dello stabile condominiale in Via F.lli Rosselli 8, nel centro abitato di San Quirico d'Orcia, composta da una zona giorno con



ingresso, soggiorno con angolo cottura e dispensa, e da una zona notte costituita da un disimpegno da cui si accede rispettivamente ad una camera da letto matrimoniale, una camera singola, un bagno ed un ripostiglio;

- Rimessa composta da unico vano posto al piano terra del fabbricato posto in vi dei Pereti con accesso al civico n. 10/E.

- Completano il lotto l'area di pertinenza condominiale del fabbricato per abitazioni e del fabbricato per rimessa su cui insiste il solarium ad utilizzo esclusivo.”

***Punto 17)** determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna. Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;*

Il valore di mercato, ovvero il rapporto di equivalenza tra un bene ed una quantità di denaro in funzione della domanda e dell'offerta, secondo quanto previsto dal “Codice delle Valutazioni Immobiliari” oramai largamente adottato in Italia nella redazione di stime immobiliari, è stato calcolato ricorrendo al principio comunemente definito con l'acronimo M.C.A. (Market Comparison Approach) ossia per confronto con riferimento ai prezzi di mercato relativi alla offerte di immobili analoghi presenti nel periodo nella stessa zona, tramite interpello di alcuni network immobiliari tra cui Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, su cui sono pubblicati gli annunci delle maggiori



agenzie immobiliari del territorio, nonché quelli relativi ad immobili anch'essi soggetti a vendite giudiziarie.

I valori delle abitazioni, desumibili attraverso le offerte commerciali poste sul mercato immobiliare, sono stati poi verificati mediante confronto con i valori pubblicati dall'Osservatorio dei Mercati Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, nonché da quelli pubblicati sul portale di BorsinoImmobiliare.it.

Dall'indagine condotta, una volta individuati i valori unitari corrispondenti a ciascuna tipologia e categoria immobiliare, si sono determinati i rispettivi valori unitari.

Trattandosi di una proprietà destinata a civile abitazione costituita da un appartamento si sono presi a riferimento per similitudine i beni di analoga categoria, individuabili come abitazioni del centro storico e zone limitrofe. Per questa tipologia, i valori del comune di San Quirico d'Orcia, riportati sui portali immobiliari risultano compresi tra gli 850,00 ed i 1.450,00€/mq, valori simili a quelli OMI, dove sono presenti solo due fasce di tipologia di abitazioni, (compresi tra 950,00 e 1.400,00€/mq nella fascia delle abitazioni di tipo economico), mentre quelli di Borsinoimmobiliare.it, dove sono presenti invece tre fasce ed è quindi possibile un confronto più dettagliato, risultano più bassi (tra 792,00 e 1.152,00€/mq nella 2° fascia per abitazioni di qualità inferiore alla media della zona). Tenuto conto della tipologia di fabbricato (di tipo popolare) a cui appartiene l'appartamento, le condizioni di manutenzione e conservazione, dello stato in cui vengono posti in vendita gli immobili, si ritiene equo adottare il valore medio tra quelli rilevati dal Borsinoimmobiliare.it, pari a **972,00 €/mq** (leggermente superiore al valore minimo di OMI).

Il valore unitario come sopra determinato, verrà applicato alle Superfici Commerciali Vendibili (SCV) dei fabbricati, calcolate in osservanza del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

Si riporta di seguito la determinazione della SCV ed i relativi Valori Commerciali Lordi (VCL).

Abitazioni di tipo civile in condominio e garage (Sub. 1 e Sub. 4)

<u>Abitazione P.T Sub 1</u>	SL = 69,00mq => SCV = 69,00 x 100% =	69,00mq
<u>Garage P.T. Sub 4</u>	SL= 12,00mq => SCV = 12,00 x 50% =	<u>6,00mq</u>

Sommando i valori parziali si ottiene così una superficie commerciale vendibile pari a: **SCV Totale SCV = 75,00mq**



Moltiplicando la superficie commerciale vendibile per il valore unitario come sopra determinato si ottiene il seguente Valore Commerciale Lordo (VCL):

$$\text{VCL} = 75,00 \text{ mq} \times 972,00 \text{ €/mq} = 72.900,00 \text{ €}$$

Applicando al valore lordo ricavato, la decurtazione pari al 15% per inferiori garanzie civilistiche in sede di vendita giudiziaria, comprendendo in tale riduzione e nei successivi arrotondamenti, anche i costi necessari alla legittimazione dello stato di fatto in cui i beni vengono posti in vendita, si ottiene:

$$72.900,00 \text{ €} \times -15\% = - 10.935,00 \text{ €}$$

$$72.900,00 \text{ €} - 10.935,00 \text{ €} = 61.965,00 \text{ €}$$

Arrotondabile per eccesso al

Valore a Base di Vendita del LOTTO UNICO = 62.000,00 €
(euro Sessantaduemila/00)

Riassumendo si può quindi concludere che il compendio pignorato può essere posto in vendita come:

“Lotto Unico ubicato nel Comune di San Quirico d’Orcia, con abitazione, su Via F.lli Rosselli e rimessa posta in un fabbricato della limitrofa Via dei Pereti, consistenti in:

-Abitazione di tipo civile censita al N.C.E.U. di San Quirico D’Orcia al Fg 31 Part. 134 sub 1 Cat A/3, Classe U, Consistenza 4,5 vani, ubicata al piano terra dello stabile condominiale in Via F.lli Rosselli 8, nel centro abitato di San Quirico d’Orcia, composta da una zona giorno con ingresso, soggiorno con angolo cottura e dispensa, e da una zona notte costituita da un disimpegno da cui si accede rispettivamente ad una camera da letto matrimoniale, una camera singola, un bagno ed un ripostiglio;

- Rimessa censita al N.C.E.U. di San Quirico D’Orcia al Fg 31 Part.150 sub. 4, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza 10 mq, composta da unico vano al piano terra con accesso da Via dei Pereti 10/E.

- Completano il lotto le aree di pertinenza condominiali graffate al fabbricato per abitazioni (N.C.T. Fg. 31 Part. 134, qualità Ente Urbano) e al fabbricato per rimessa (N.C.T. Fg. 31 Part. 150, qualità Ente Urbano) su cui insiste anche il solarium ad utilizzo esclusivo.”

Al Valore a Base di Vendita del LOTTO UNICO = 62.000,00 €
(euro Sessantaduemila/00)



Punto 18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota: verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari; verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali 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;

- Tutte le unità immobiliari che compongono il compendio del Lotto Unico, risultano pignorati per l'intera quota di proprietà (1/1).

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

- Caso non ricorrente.

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

- Caso non ricorrente.

Con quanto sopra relazionato il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, ritiene di avere esaurientemente e coscienziosamente espletato l'incarico affidatogli.

Chianciano Terme, 09/01/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO


The stamp is circular and contains the following text: "ARQUITETTO", "P.A.S. 307", "Sez. A/a", "PROVINCIA DI SIENA", "CENCETTI", "N° 307", "Sez. A/a", "PROVINCIA DI SIENA", "CENCETTI", "P.A.S. 307", "ARQUITETTO".



ALLEGATI ALLA PERIZIA

1. Atti del Procedimento

Atto di Pignoramento
Nota di Trascrizione
Certificazione Notarile sostitutiva

2. Documentazione Catastale

Visure storiche per immobile
Estratto di mappa,
Anteprima elenco Subalterni costituenti i fabbricati
Planimetrie Catastali

3. Atto di Provenienza

Contratto compravendita abitazione
Contratto compravendita rimessa

4. Titoli Edilizi depositati agli Atti del U.T. Comunale

Contratto compravendita abitazione
Contratto compravendita rimessa

5. Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.)

A.P.E. abitazione
Attestato di Trasmissione telematica

6. Raccolta Documentazione Fotografica

7. Verbali di Accesso all'immobile, rilievo e certificati

Relazione di 1°Accesso
Rilievo dello stato di consistenza degli immobili
Certificati anagrafici

