

Geom. Silvio Tistoni

Via G. Verdi n° 21 - Poggibonsi (SI)

Tel. 0577-982399 email : silvio@studiotistoni.it

pec : silvio.tistoni@geopec.it

TRIBUNALE DI SIENA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 71/2023 R.G.E.

PROMOSSA DA :

_____ con sede in _____
PI : _____

CONTRO :

_____ residente in _____
CF : _____

_____ residente in _____
CF : _____

_____ residente in _____
CF : _____

GIUDICE ESECUZIONE

Dott. FLAVIO MENNELLA

C.T.U.

TISTONI geom. SILVIO - Poggibonsi (SI) Via G. Verdi n° 21

tel. 0577-982399 - 338-7269471

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

All'udienza del 31/12/2023 il Giudice dell'esecuzione dott. Flavio Mennella letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare rubricata con il **numero 71/2023** R.G.E. ha nominato il sottoscritto quale esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. a procedere alla redazione della perizia tecnico stimativa relativa agli immobili descritti negli atti di cui al procedimento citato in epigrafe.

Più precisamente, ha disposto che l'esperto nominato per la stima dei beni immobili provveda a:

- 1) *Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti 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 inadeguati.
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 conformità 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 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 delle titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;*
- 2) *integrare 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) *redigere 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 del coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli – artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

- 4) *riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 5) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 6) *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 la 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; dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.) Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed in equivoco, un rapporto di pertinenzialità*

con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. 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 tranne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

- 8) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
- *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
 - *se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;*
 - *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;*
- 9) *proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;*
- 10) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*
- 11) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere; qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i*

presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;

- 12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*
- 13) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*
- 14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);*
- 15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'attestato di prestazione energetica (APE);*
- 16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e 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 finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (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; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore;

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.

21) 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; la suddetta descrizione sarà posta a base della pubblicità e dell'avviso di vendita.

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 dieci giorni prima dell'accesso programmato dal custode giudiziario, l'esperto:

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

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

L'esperto, inoltre:

- qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e, comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento della relazione di stima;
- invii, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli allegati ai creditori ed al debitore (anche se non costituito) alle parti;
- che almeno sette giorni prima dell'udienza esse possono depositare nel fascicolo telematico, note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, che, in tal caso, interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita:
- la relazione di stima, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;
- gli allegati tecnici alla relazione di stima, tutti anche in forma anonima;
- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).

Il sottoscritto *geom. Silvio Tistoni* nato a Poggibonsi (SI) il 26-11-1967 ed ivi residente con studio professionale in Poggibonsi (SI) Via G. Verdi n° 21 iscritto all'albo dei geometri della provincia di Siena al n° 772

PREMESSO DI

- aver preso visione del fascicolo dell'esecuzione di cui in oggetto e della sua documentazione allegata.
- aver eseguito le opportune visure catastali e ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Siena sezione territorio.
- aver eseguito le opportune visure presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Siena.
- aver eseguito sopralluoghi alle unità immobiliari oggetto di procedura insieme e al custode giudiziario
- aver analizzato il mercato immobiliare della zona di ubicazione del bene oggetto di procedura esecutiva.

RITIENE

in considerazione delle diverse incombenze previste dall'incarico professionale conferitogli, suddividere il proprio elaborato peritale d'ufficio secondo i vari punti nei quali si articola l'incarico affidatogli, esprimendo per ciascuno di essi le proprie determinazioni.

QUESITO N° 1

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti 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 conformità 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 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 delle titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;*

Con riferimento all'articolo 567 del c.p.c il creditore procedente ha prodotto la *certificazione notarile* attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

All'interno della sopra citata relazione notarile, a firma del dr. _____ notaio in _____ datata 25-05-2023, sono riportati gli estremi catastali del bene immobile oggetto dell'esecuzione nonché la specifica delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Nella verifica della documentazione di cui sopra si evidenzia :

- In relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari per tre unità immobiliari una diversa intestazione catastale e nello specifico :
 - UNITA' IMMOBILIARE *foglio 82 particella 57 sub. graffati 1-2-3* la quota di _____ riportata negli atti catastali (proprietà per 1/3) *non corrisponde* a quanto previsto nei titoli di proprietà che invece risulta essere nuda proprietà per 4/9 e la quota di _____ riportata negli atti catastali (nuda proprietà per 2/9) *non corrisponde* a quanto previsto nei titoli di proprietà che invece risulta essere nuda proprietà per 5/9.
 - UNITA' IMMOBILIARI *foglio 82 particella 57 sub. 12 e sub. 13* la quota di _____ riportata negli atti catastali (proprietà per 1/3) *non corrisponde* a quanto previsto nei titoli di proprietà che invece risulta essere nuda proprietà per 5/9 e la quota di _____ riportata negli atti catastali (nuda proprietà per 1/9) *non corrisponde* a quanto previsto nei titoli di proprietà che risulta essere nuda proprietà per 4/9 ed inoltre la quota di _____ riportata negli atti catastali (nuda proprietà per 1/3) *non corrisponde* a quanto previsto nei titoli di proprietà che risulta essere usufruttuaria per 1/1.
- In relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari per alcune particelle si rileva un numero diverso rispetto a quello riportato nel titolo di provenienza dovuto a successive variazioni catastali e nello specifico:
 - particelle 358-361-363 del foglio di mappa 82 con quelli contenuti nel titolo di provenienza (atto di compravendita a rogito dr. notaio _____ già di _____ del 27-10-1982 rep. 47847 racc. 6734), per i seguenti motivi :
 - ✓ l'attuale identificativo catastale foglio 82 *particella 358* deriva dalla variazione della particella 58 (identificativo riportato nell'atto di provenienza a rogito dr. notaio _____ già di _____ del 27-10-1982 rep. 47847 racc. 6734), per successivo tipo mappale presentato all'Agenzia delle Entrate ufficio del territorio di Siena in data 13-03-2006 con numero di protocollo SI0018422
 - ✓ l'attuale identificativo catastale foglio 82 *particella 361* deriva dalla variazione della particella 226 (identificativo riportato nell'atto di provenienza a rogito dr. notaio _____ già di _____ del 27-10-1982 rep. 47847 racc. 6734), per successivo tipo mappale

presentato all'Agenzia delle Entrate ufficio del territorio di Siena in data 13-03-2006 con numero di protocollo SI0018422

- ✓ l'attuale identificativo catastale foglio 82 particella 363 deriva dalla variazione della particella 235 (identificativo riportato nell'atto di provenienza a rogito dr. notaio _____ già di _____ del 27-10-1982 rep. 47847 racc. 6734), per successivo tipo mappale presentato all'Agenzia delle Entrate ufficio del territorio di Siena in data 13-03-2006 con numero di protocollo SI0018422;

- I dati catastali risultanti dalle certificazioni catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.
- Nelle note di trascrizione e nell'atto di provenienza non si rilevano servitù ed altri vincoli trascritti ad eccezione della trascrizione successiva al pignoramento per atto esecutivo di verbale pignoramento immobili del 23-01-2024 n° 476 del registro particolare e n° 755 del registro generale derivante da atto esecutivo di pignoramento immobili del 20-12-2023 repertorio numero 3006 emesso da Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Siena in favore di _____.
- Dalla consultazione delle trascrizioni nel ventennio antecedenti il pignoramento non sussistono carenze nella continuità delle trascrizioni.

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;*

Lo scrivente CTU ha provveduto a reperire le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate sezione territorio (ex-catasto) in data 22-04-2024 (ALLEGATO A).

Lo scrivente CTU ha provveduto a reperire le planimetrie allegare all'ultimo progetto approvato dei beni di cui al lotto C e D presso l'archivio del Comune di Siena in data 10-05-2024 e in data 18-06-2024 (ALLEGATO B) mentre in conseguenza delle problematiche urbanistiche riscontrate per gli edifici del lotto A si rimanda al quesito n° 11.

Lo scrivente CTU ha provveduto a reperire gli atti di provenienza e nel dettaglio :

- I signori _____, _____ e _____ sono divenuti comproprietari nelle attuali quote di proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Siena con il *foglio 82 particella 57 sub. 12 e 13 e dei terreni* a seguito di:
 - dichiarazione di successione in morte di _____ avvenuta il 03-07-1998 e presentata all'ufficio di registro di Roma annotata al numero 5 volume 17782 e al numero 31 volume 18084
 - riunione di usufrutto in morte di _____ avvenuta il 26-04-2005.

- I signori _____, _____ e _____ a sono divenuti comproprietari nelle attuali quote di proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Siena con il *foglio 82 particella 57 sub. graffati 1-2-3 e sub. 4* a seguito di:
 - dichiarazione di successione in morte di _____ avvenuta il 03-07-1998 e presentata all'ufficio di registro di Roma annotata al numero 5 volume 17782 e al numero 31 volume 18084
 - riunione di usufrutto in morte di _____ a avvenuta il 26-04-2005.
 - atto di donazione a rogito dr. notaio _____ di _____ del 27-02-2019 rep. 158187 racc. 24498.
Tale donazione non essendo presente in atti è stata acquisita richiedendone copia direttamente al notaio _____ di _____. (ALLEGATO C).

L'atto di provenienza ultraventennale (atto di compravendita a rogito dr. notaio _____ già di _____ del 27-10-1982 rep. 47847 racc. 6734), con il quale il signor _____ acquisiva 2/3 di piena proprietà e 1/3 di nuda proprietà di tutti i cespiti immobiliari posti in Siena Strada di Terensano e Belcaro (fabbricati e terreni) non essendo presente in atti è stato acquisito richiedendone copia all'Archivio Notarile Distrettuale di Siena (ALLEGATO D).

- I signori _____, _____ e _____ sono divenuti comproprietari nelle attuali quote di proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Siena con il *foglio 132 particella 544 sub. 155 e 181* a seguito di:
 - dichiarazione di successione in morte di _____ avvenuta il 03-07-1998 e presentata all'ufficio di registro di Roma annotata al numero 5 volume 17782 e al numero 31 volume 18084

L'atto di provenienza ultraventennale (atto di compravendita a rogito dr. notaio _____ già di _____ del 11-09-1989 rep. 12903 racc. 5673), con il quale il signor _____ acquisiva 1/1 di piena proprietà di tutti i cespiti immobiliari posti in Siena Via Pian d'Ovile, non essendo presente in atti è stato acquisito richiedendone copia all'Archivio Notarile Distrettuale di Siena (ALLEGATO E).

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 del 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 CTU sulla base della documentazione in atti e delle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate ufficio del territorio pubblicità immobiliare di Siena (ex-conservatoria dei registri immobiliari) elenca qui di seguito, alla data del 14-01-2024, tutte le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli relative ai beni in argomento :

- TRASCRIZIONE per costituzione vincoli legali del 212-03-2012 n° 1528 del registro particolare e n° 2164 del registro generale derivante da atto amministrativo del 31-01-2012 repertorio numero 44/2012 emesso dalla Soprintendenza per i beni architettonici di Siena in favore di MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI con sede in Roma.

- ISCRIZIONE per ipoteca giudiziale del 29-12-2016 n° 2151 del registro particolare e n° 11209 del registro generale derivante da ordinanza ingiunzione esecutiva emesso dal Tribunale di Siena in data 20-12-2016 repertorio 2666/2016 in favore di Cassa di Risparmio di Volterra spa.

- ISCRIZIONE per ipoteca volontaria del 05-06-2018 n° 936 del registro particolare e n° 5202 del registro generale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in favore di Cassa di Risparmio di Volterra spa come da atto a rogito dr. notaio Massimo Pagano di Siena in data 04-06-2018 repertorio n° 19648/9157.

- TRASCRIZIONE per atto esecutivo di verbale pignoramento immobili del 22-05-2023 n° 3488 del registro particolare e n° 4977 del registro generale derivante da atto esecutivo di pignoramento immobili del 02-05-2023 repertorio numero 1033 emesso da Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Siena in favore di BUONCONSIGLIO 4 S.R.L.

- TRASCRIZIONE per atto esecutivo di verbale pignoramento immobili del 23-01-2024 n° 476 del registro particolare e n° 755 del registro generale derivante da atto esecutivo di pignoramento immobili del 20-12-2023 repertorio numero 3006 emesso da Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Siena in favore di VERSILIA SPV S.R.L.

A dimostrazione ed integrazione di quanto sopra elencato si allega visura ipotecaria telematica per ogni soggetto esecutato (ALLEGATO F)

QUESITO N° 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;

Sulla scorta delle indagini svolte è emerso che:

- gli immobili in Siena Strada di Belcaro (lotto A e B) non fanno parte di un condominio formalmente costituito
- le unità immobiliari in Siena Pian d'Ovile (lotto C e D) risultano parte di un condominio formalmente costituito denominato CONDOMINIO AUTOPARCHEGGIO PIAN D'OVILE avente codice fiscale 92009640522 e gestito da amministratore esterno (geom. _____ con studio in Siena, Viale _____ n° ____).

Le unità immobiliari sono identificate con il posto auto n° 85 e il posto auto n° 111 e risultano entrambi avere il millesimo 2,944/1000 di proprietà generale sulle parti comuni.

La relativa tabella millesimale, con tutti i millesimi, e il regolamento di condominio sono stati forniti dall'amministratore e si allegano alla presente relazione (ALLEGATO G)

L'importo annuo delle spese ordinarie di gestione e manutenzione per le unità immobiliari oggetto di esecuzione poste in Pian d'Ovile è stato ricavato da bilancio preventivo anno 2024 fornito dall'amministratore e corrisponde a circa 350,00 euro/anno ad unità immobiliare.

Da quanto comunicato dall'amministratore di condominio alla data del 19-06-2024 non sono state deliberate spese straordinarie e le quote condominiali risultano regolarmente pagate.

Le unità immobiliari esecuzione non risultano gravate da specifici vincoli e/o oneri di natura condominiale, fatti salvi quelli regolamentati dal codice civile e dal regolamento condominiale.

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 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;

Lo scrivente CTU, a seguito delle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non ha rilevato la presenza dei vincoli descritti al presente quesito ad eccezione di come già riportato nei quesiti precedente la trascrizione a favore del Ministero per i beni culturali (trascrizione numero 2164/1528 del 21-03-2012) del vincolo monumentale sulla villa di cui al lotto A ed identificata al foglio di mappa 82 particella 57 sub. 1,2 e 3 graffiati.

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;

Le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate sono quelle riportate in risposta al quesito 3, e solo successivamente al deposito delle annotazioni di cancellazione presso l'Agenzia dell'Entrate servizi di pubblicità sarà possibile stabilire con esattezza gli importi dovuti.

Non si rilevano ulteriori pesi, oneri e limitazioni da cancellare o da regolarizzare al momento della vendita a carico della procedura ad eccezione delle regolarizzazioni urbanistico-catastali che si rimanda a quanto indicato in risposta ai quesiti 9 e 11.

QUESITO N° 7

descrive l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o la 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; 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, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed in equivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. 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 tranne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

Lo scrivente CTU ritenendo possibile vendere i beni pignorati in più lotti, come meglio specificato al quesito 16, provvede alla risposta del presente quesito suddividendola per lotti in cui ipotizza la suddivisione dei cespiti immobiliari :

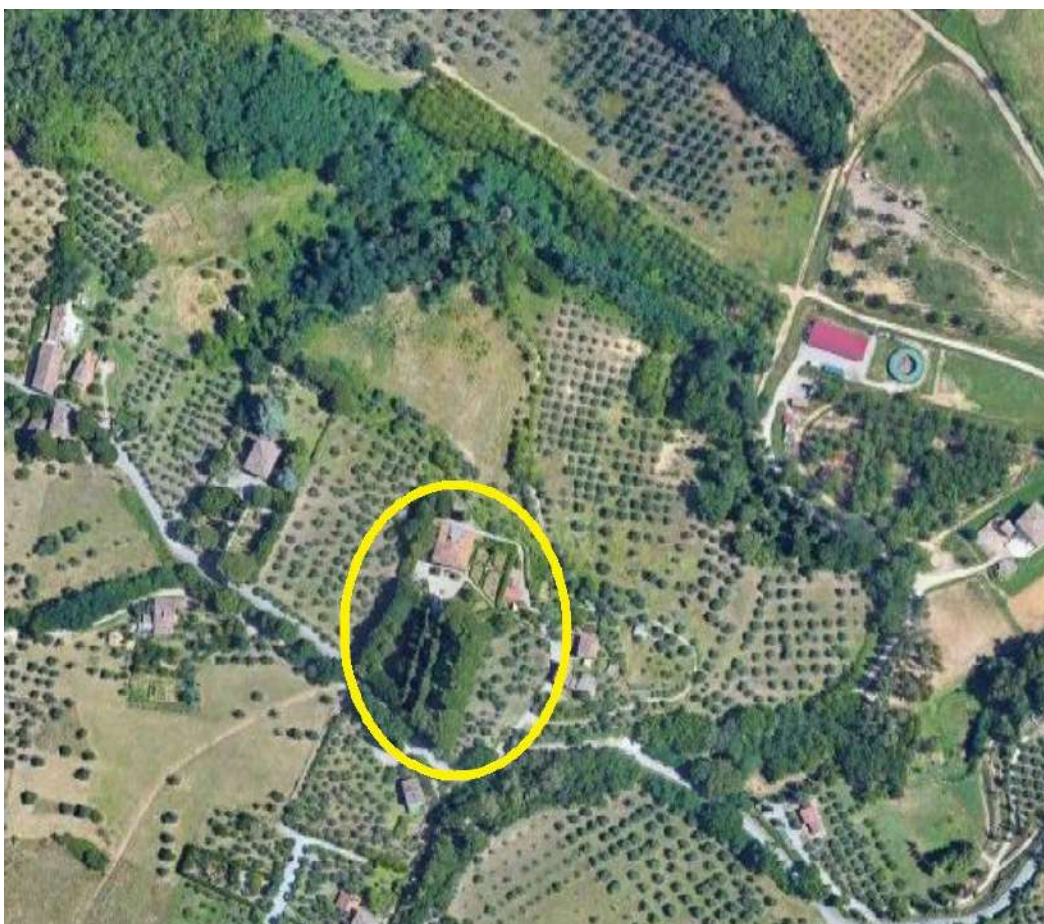
LOTTO A:

EDIFICIO A1 (Foglio 82 particella 57 sub. 1-2-3)

Trattasi di Villa unifamiliare in stile rinascimentale denominata "Villa Piana", ubicata nella periferia occidentale del Comune di Siena e più precisamente avente ingresso da Strada di Terrensano e Belcaro n° 14.

L'immobile è sottoposto al vincolo monumentale (ex legge 1089/39) con atto del 31/01/2012 repertorio n° 44/2012 emesso dalla Soprintendenza per i beni Architettonici di Siena e trascritto a Siena il 21/03/2012 ai numeri 2164/1528 a favore del Ministero per i beni e le attività culturali.

La posizione dell'edificio nel territorio comunale è meglio visibile dalle sottostanti foto aeree



Il compendio immobiliare nel suo complesso **confina** con i terreni di proprietà degli esecutati da più lati, strada di Terrensano e Belcaro, salvo se altri.

pagina 15 di 58

Geom. Silvio Tistoni

Via G. Verdi n° 21 – Poggibonsi (SI)
tel. 0577-982399
email: silvio@studiotistoni.it
email certificata silvio.tistoni@geopec.it

iscritto albo geometri SIENA al n° 772
consulente tecnico d'ufficio del Tribunale di SIENA
iscritto associazione E-VALUATIONS (valutatori immobiliari) al n° 238
iscritto associazione AGIT (geometri italiani topografi)

Trattasi di edificio unifamiliare in stile rinascimentale avente accesso autonomo da un imponente cancello sulla strada Strada di Terensano e Belcaro al numero civico 14 e costituito da villa unifamiliare di vecchia costruzione un ampio resede, giardino all'italiana e piccolo fabbricato accessorio.

L'edificio nel suo complesso si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione con le seguenti caratteristiche principali:

- struttura portante in muratura con mattoni a facciavista
- tetto a padiglione con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole di laterizio del tipo marsigliese e per una minima parte con solaio piano in laterocemento rifinito in guaina
- infissi in legno con persiane

Durante il sopralluogo sono emerse tracce di infiltrazione di acqua piovana dalla copertura piana che ha comportato l'ammaloramento di una trave in legno (ALLEGATO Q1 foto n° 29) e pertanto si consiglia di effettuare intervento di manutenzione alle guaine soprastanti al fine di non aggravare lo stato della trave che nel tempo può portare al collasso della porzione di copertura.

La villa suddivisa in più piani collegati tra loro da ampia scala interna, oltre ad ascensore che collega il piano seminterrato con il piano primo, è così composto

PIANO TERRENO: scala esterna a doppia rampa, portico di ingresso chiuso con infissi, tre saloni, due studi, pranzo, cucina, dispensa, disimpegno e bagno

PIANO PRIMO: salone, quattro camere tutte con bagno, due vani guardaroba, lavanderia, ripostiglio e loggiato

PIANO SECONDO: disimpegno, tre camere, bagno e quattro vani ad uso sottotetto

PIANO SEMINTERRATO: ingresso, due ampi locali con accesso carrabile adibiti a cantina/deposito, due ripostigli, disimpegno, bagno, vano pluriuso, centrale termica e vano tecnico.

E' inoltre annesso quale pertinenza esclusiva un ampio resede con giardino all'italiana della superficie di circa mq. 5000 e un piccolo annesso in muratura, ex-canile suddiviso in tre piccoli locali.

L'edificio internamente si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione le principali caratteristiche sono le seguenti:

- pavimenti in marmo nei saloni, in piastrelle nelle altre stanze al piano terreno, in graniglia decorata al piano primo, in mezzane di cotto al piano secondo e seminterrato
- rivestimenti del bagno e della cucina in ceramica
- pareti in intonaco con relativa imbiancatura
- solai al piano seminterrato a voltine, al piano terreno e primo in legno decorato e al piano secondo in parte in legno con travi e travicelli, in parte in laterocemento intonacato
- infissi in legno e vetro con scurini interni e persiane ad eccezione delle aperture al piano seminterrato dove sono presenti portelloni in legno.
- porte interne in legno

La *superficie netta* dell'appartamento, misurata sulle planimetrie reperite presso l'ufficio tecnico comunale ed integrate con rilievi sul posto, risulta così determinata:

PIANO TERRENO

soggiorno	mq. 43,20
soggiorno	mq. 21,25
soggiorno	mq. 18,10
studio	mq. 17,65
studio	mq. 16,90
pranzo	mq. 22,05
cucina	mq. 17,80
dispensa	mq. 13,35
disimpegno	mq. 5,45
bagno	mq. 5,20
vano ascensore	mq. 1,50
scala	mq. 7,65

totale mq. 190,10

scala esterna	mq. 31,60
ingresso/veranda	mq. 13,15
giardino	mq. 5000,00
annesso ex-canile	mq. 5,40

PIANO PRIMO

scala	mq. 24,00
salone	mq. 45,40
camera	mq. 19,20
bagno	mq. 2,75
camera	mq. 16,45
bagno	mq. 2,80
disimpegno	mq. 2,90
vano ascensore	mq. 1,50
camera	mq. 19,35
bagno	mq. 2,40
camera	mq. 18,85
bagno	mq. 6,35
guardaroba	mq. 16,10
disimpegno	mq. 3,05
lavanderia	mq. 4,00
guardaroba	mq. 17,70
ripostiglio	mq. 1,30

totale mq. 204,10

loggiato	mq. 12,80
----------	-----------

PIANO SECONDO

scala	mq.	4,70
disimpegno	mq.	13,00
camera	mq.	19,65
camera	mq.	15,95
bagno	mq.	4,70
camera	mq.	19,60

 totale mq. 77,60

soffitta	mq.	42,50
soffitta	mq.	42,30
soffitta	mq.	45,40
soffitta	mq.	12,80

 totale mq. 143,00

PIANO SEMINTERRATO

ingresso	mq.	17,20
locale cantina	mq.	41,90
locale cantina	mq.	48,10
disimpegno	mq.	8,95
scala	mq.	8,75
deposito	mq.	9,55
bagno	mq.	3,60
ripostiglio	mq.	12,70
ripostiglio	mq.	3,60
cantina	mq.	17,15

 totale mq. 171,50

centrale termica	mq.	10,95
locale ascensore	mq.	4,90

La superficie netta utile calpestabile di cui sopra è stata poi convertita nell'equivalente *superficie commerciale*, utilizzando i parametri e i criteri di calcolo adottati dalla consulta interassociativa degli operatori del mercato immobiliare della provincia di Siena all'interno del documento denominato "standard unico provinciale per la misurazione del metro quadro commerciale".

Superficie commerciale = superficie utile + 15 % x indice mercantile

e pertanto:

appartamento PT-P1	394,20 x 1,15 x 1,00	= 453,33 mq
appartamento P2	77,60 x 1,15 x 0,75	= 66,93 mq

soffitte P2	143,00 x 1,15 x 0,20	= 32,89 mq
locali accessori PS1	171,50 x 1,15 x 0,50	= 98,61 mq
locali tecnici	15,85 x 1,15 x 0,15	= 2,73 mq
ingresso/veranda	13,15 x 1,15 x 0,60	= 9,07 mq
loggiato	12,80 x 1,15 x 0,35	= 5,15 mq
annesso	5,40 x 1,15 x 0,20	= 1,24 mq
resede	471,80 x 0,10 + 471,8,00 x 0,02 + 4056,40 x 0,005	= 76,90 mq

eseguendo i relativi calcoli matematici e successivo arrotondamento lo scrivente CTU determina la **superficie commerciale**, da utilizzare quale base per la stima del più probabile valore di mercato dei beni pignorati, pari a **mq. 746** (settecentoquarantasei/00)

Lo scrivente CTU ha provveduto ad eseguire visure aggiornate presso l'Agenzia delle Entrate sezione territorio (ex-catasto) in data 11-06-2024 per l'immobile sopra descritto che risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Siena come segue:

- foglio di mappa 82 particella 57, subalterni graffati 1,2 e 3, categoria A/8, classe 3, vani 29,5, superficie catastale 922 mq., rendita euro 5637,13.

Il debitore non risulta titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati.

Il bene in argomento alla data del sopralluogo risultava occupato dall'esecutata sig.ra _____, usufruttuaria per 1/1, dove risulta avere la sua residenza abituale da data antecedente al pignoramento immobiliare.

Il tutto risulta anche dalla certificazione rilasciata dall'ufficio anagrafe del Comune di Siena in data 19-12-2023 (ALLEGATO H).

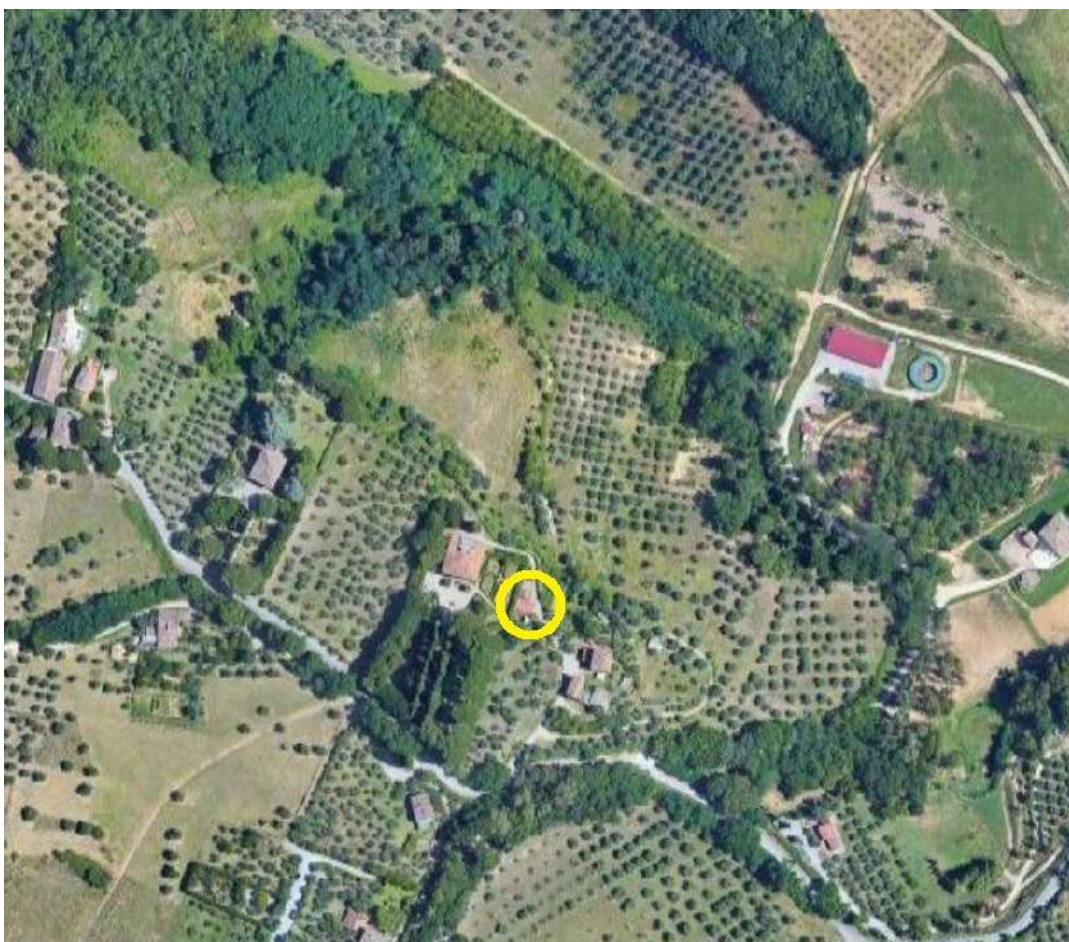
Alla data del sopralluogo l'immobile si presenta adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione.

Si evidenziano solamente infiltrazioni d'acqua piovana al piano secondo/sottotetto provenienti da copertura piana che ha comportato l'ammaloramento di una trave in legno (ALLEGATO Q1 foto n° 29).

EDIFICIO A2 (Foglio 82 particella 57 sub. 4)

Trattasi di piccolo edificio unifamiliare, ubicato nella periferia occidentale del Comune di Siena, avente ingresso dal cancello posto sulla Strada di Terensano e Belcaro al numero civico 12 e successivo transito su strada imbrecciata comune con altra proprietà .

La posizione dell'edificio nel territorio comunale è meglio visibile dalle sottostanti foto aeree



Geom. Silvio Tistoni

Via G. Verdi n° 21 – Poggibonsi (SI)
tel. 0577-982399
email: silvio@studiotistoni.it
email certificata silvio.tistoni@geopec.it

iscritto albo geometri SIENA al n° 772
consulente tecnico d'ufficio del Tribunale di SIENA
iscritto associazione E-VALUATIONS (valutatori immobiliari) al n° 238
iscritto associazione AGIT (geometri italiani topografi)

L'edificio **confina** con residua proprietà degli esecutati da più lati, _____, salvo se altri.

L'edificio, in parte ricavato in ex-limonaia, nel suo complesso si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione con le seguenti caratteristiche principali:

- struttura portante in muratura con mattoni a facciavista
- tetto a falda con finitura in tegole di laterizio e in parte con terrazza praticabile dove è stata installata ulteriore copertura del tipo leggera da demolire.

L'abitazione si sviluppa su un unico livello ed è composto da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno e camera;

L'appartamento internamente si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione con le seguenti caratteristiche principali:

- pavimenti in mezzane di cotto nel soggiorno e nella cucina, mentre nella camera, nel disimpegno e nel bagno è presente il parquet
- rivestimenti del bagno e della cucina in ceramica
- pareti in intonaco con relativa imbiancatura
- solai in laterocemento intonacato
- infissi in ferro e vetro
- portellone in legno alla porta d'ingresso
- porte interne in legno

La *superficie netta* dell'unità immobiliare, misurata sulle planimetrie reperite presso l'ufficio tecnico comunale ed integrate con rilievi sul posto, risulta così determinata:

PIANO TERRENO

soggiorno	mq. 38,60
cucina	mq. 12,40
disimpegno	mq. 5,10
bagno	mq. 4,30
camera	mq. 15,50

totale	mq. 75,90

La superficie netta utile calpestabile di cui sopra è stata poi convertita nell'equivalente *superficie commerciale*, utilizzando i parametri e i criteri di calcolo adottati dalla consulta interassociativa degli operatori del mercato immobiliare della provincia di Siena all'interno del documento denominato "standard unico provinciale per la misurazione del metro quadro commerciale".

Superficie commerciale = superficie utile + 15 % x indice mercantile

e pertanto:

appartamento 75,90 x 1,15 x 1,00 = 87,29 mq

e pertanto eseguendo i relativi calcoli matematici e successivo arrotondamento lo scrivente CTU determina la **superficie commerciale**, da utilizzare quale base per la stima del più probabile valore di mercato dei beni pignorati, pari a **mq. 87** (ottantasette/00)

Lo scrivente CTU ha provveduto ad eseguire visure aggiornate presso l'Agenzia delle Entrate sezione territorio (ex-catasto) in data 11-06-2024 che risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Siena come segue:

- foglio di mappa 82 particella 57, subalterno 4, categoria A/3, classe 3, vani 4, superficie catastale 94 mq., rendita euro 464,81.

Si evidenzia che il bene esecutato, dalla visione dell'elaborato planimetrico, risulta avere la seguente pertinenza comune:

- RESEDE (strada di accesso) identificato al foglio di mappa 82 particella 57 sub. 14 quale BCNC ai subalterni 4-5-7-8-9-10-11-12-13.

Il debitore non risulta titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati.

Il bene in argomento alla data del sopralluogo risultava occupato dall'esecutata sig.ra _____, proprietaria per 1/3, dove risulta avere la sua residenza abituale da data antecedente al pignoramento immobiliare.

Il tutto risulta anche dalla certificazione rilasciata dall'ufficio anagrafe del Comune di Siena in data 19-12-2023 (ALLEGATO H).

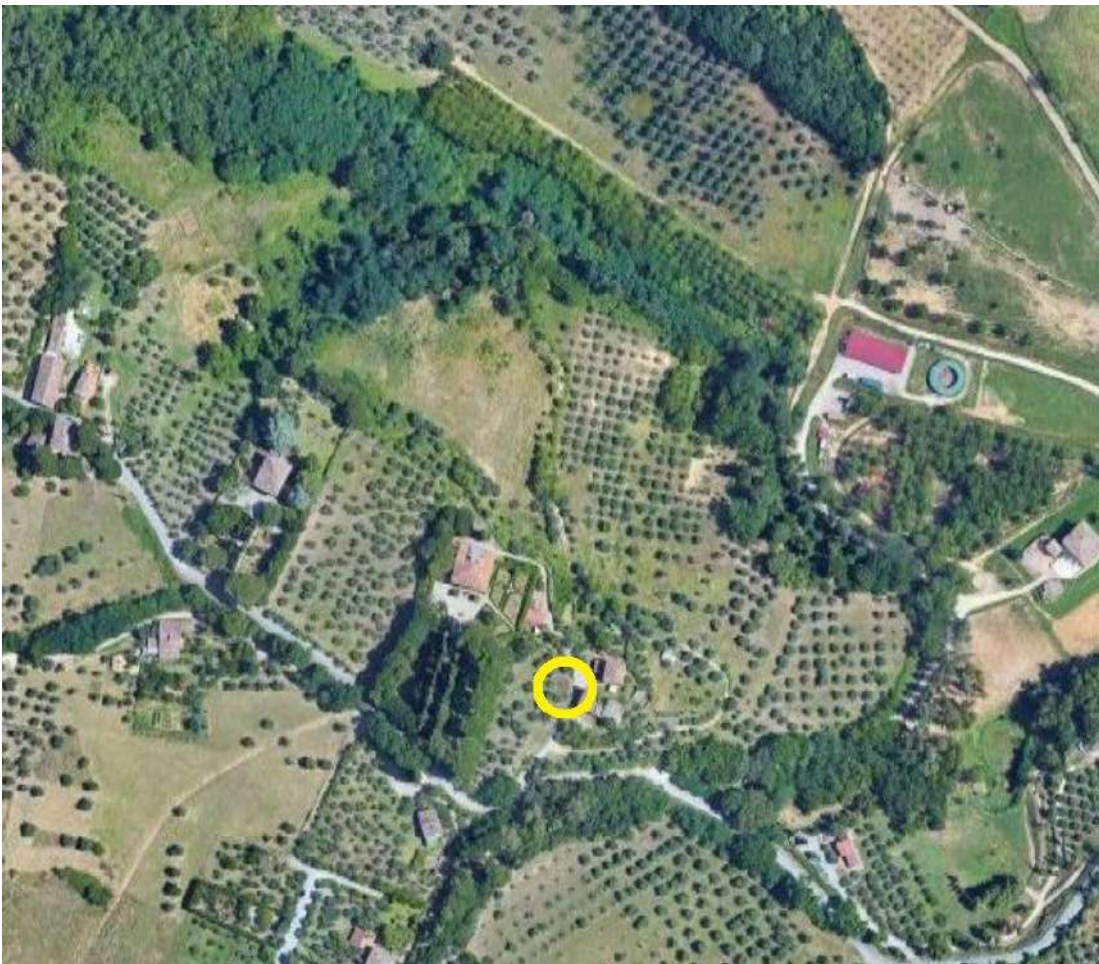
Alla data del sopralluogo l'immobile si presenta adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione.

Si evidenziano solamente infiltrazioni d'acqua piovana nella camera provenienti dalla copertura piana che ha comportato l'ammaloramento del soffitto e delle pareti (ALLEGATO Q1 foto n° 48-49).

EDIFICIO A3 (Foglio 82 particella 57 sub. 12 e 13)

Trattasi di piccolo edificio interrato ad uso autorimessa, ubicato nella periferia occidentale del Comune di Siena, avente ingresso dal cancello posto sulla Strada di Terensano e Belcaro al numero civico 12 e successivo transito su strada imbrecciata comune con altra proprietà .

La posizione dell'edificio nel territorio comunale è meglio visibile dalle sottostanti foto aeree



Geom. Silvio Tistoni

Via G. Verdi n° 21 – Poggibonsi (SI)
tel. 0577-982399
email: silvio@studiotistoni.it
email certificata silvio.tistoni@geopec.it

iscritto albo geometri SIENA al n° 772
consulente tecnico d'ufficio del Tribunale di SIENA
iscritto associazione E-VALUATIONS (valutatori immobiliari) al n° 238
iscritto associazione AGIT (geometri italiani topografi)

L'edificio **confina** con residua proprietà degli esecutati da più lati, _____, salvo se altri.

Trattasi di edificio interrato su tre lati, costituito da un' autorimessa e una piccola cantina quali pertinenze di civile abitazione, avente accesso tramite resede a comune con altri edifici

L'edificio nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione con le seguenti caratteristiche principali:

- struttura portante in cemento armato con la facciata fronte strada rifinita a pietra faccia a vista
- solaio di copertura in lastre prefabbricate in c.a. con sovrastante terreno

I locali internamente si presentano in buone condizioni di conservazione e manutenzione con le seguenti caratteristiche principali :

- pavimenti in cemento
- pareti in intonaco
- solai in lastre prefabbricate a vista
- portone sezionale automatizzato per l' autorimessa
- porta in ferro per la cantina

La *superficie netta* dell' autorimessa, misurata sulle planimetrie reperite presso l'ufficio tecnico comunale ed integrate con rilievi sul posto, risulta così determinata:

PIANO INTERRATO

autorimessa	mq.	90,90
ripostiglio	mq.	11,70
cantina	mq.	5,20

totale	mq.	107,80

La superficie netta utile calpestabile di cui sopra è stata poi convertita nell'equivalente *superficie commerciale*, utilizzando i parametri e i criteri di calcolo adottati dalla consulta interassociativa degli operatori del mercato immobiliare della provincia di Siena all'interno del documento denominato "standard unico provinciale per la misurazione del metro quadro commerciale".

Superficie commerciale = superficie utile + 15 % x indice mercantile

e pertanto:

autorimessa	90,90 x 1,15 x 1,00	= 104,54 mq
ripostiglio	11,70 x 1,15 x 0,20	= 2,69 mq
cantina	5,20 x 1,15 x 0,20	= 1,20 mq

e pertanto eseguendo i relativi calcoli matematici e successivo arrotondamento lo scrivente CTU determina la **superficie commerciale**, da utilizzare quale base per la stima del più probabile valore di mercato dei beni pignorati, pari a **mq. 108** (centootto/00)

Lo scrivente CTU ha provveduto ad eseguire visure aggiornate presso l'Agenzia delle Entrate sezione territorio (ex-catasto) in data 11-06-2024 per l'immobile sopra descritto che risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Siena come segue:

- foglio di mappa 82 particella 57, subalterno 12, categoria C/2, classe 4, mq. 5, superficie catastale 7 mq., rendita euro 16,01 (per la cantina).
- foglio di mappa 82 particella 57, subalterno 12, categoria C/6, classe 1, mq. 80, superficie catastale 89 mq., rendita euro 185,92 (per l'autorimessa).

Si rileva che il bene esecutato, dalla visione dell'elaborato planimetrico, risulta avere la seguente pertinenza comune:

- RESEDE (strada di accesso) identificato al foglio di mappa 82 particella 57 sub. 14 quale BCNC ai subalterni 4-5-7-8-9-10-11-12-13.

Il debitore non risulta titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati.

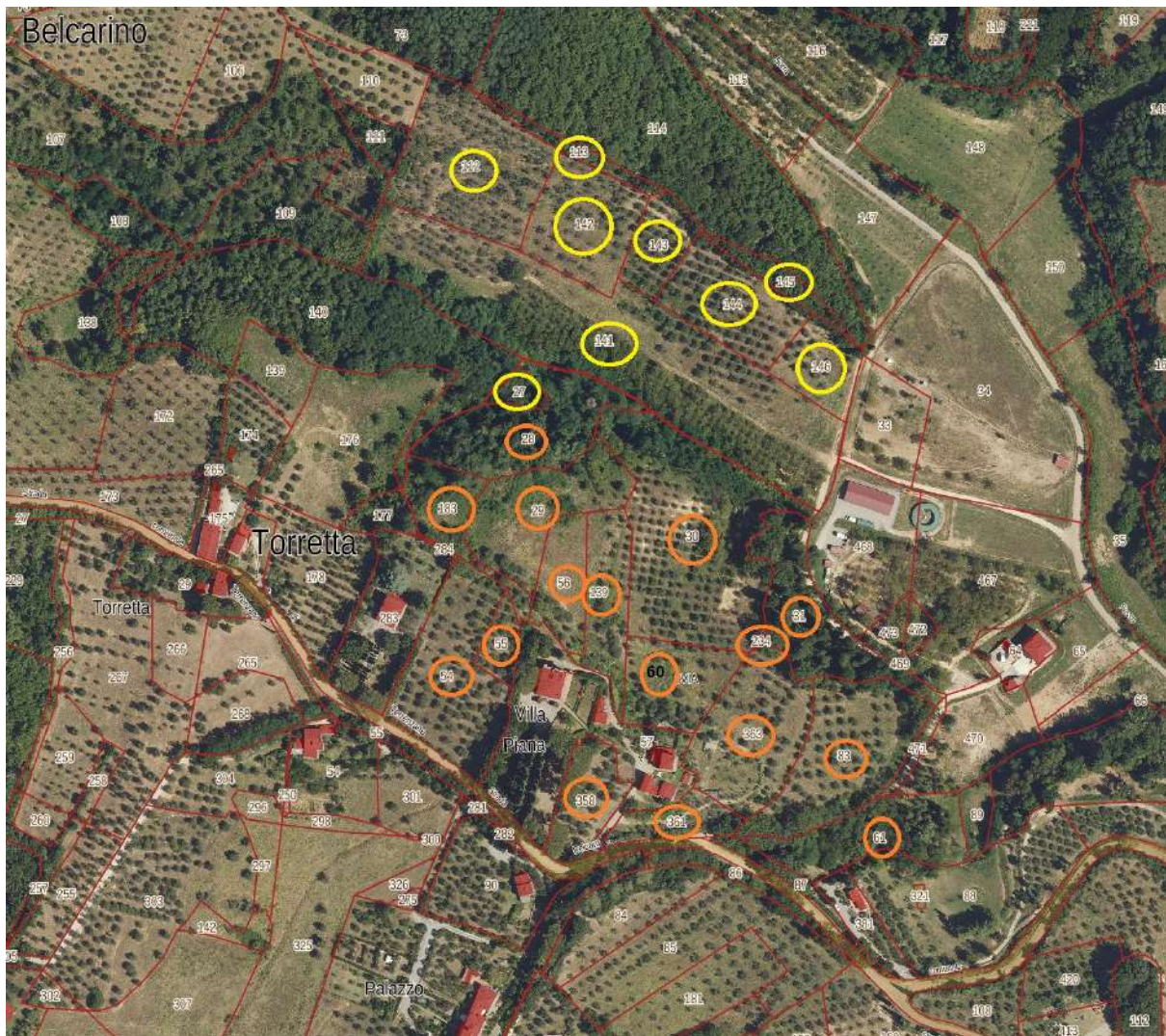
Il bene in argomento alla data del sopralluogo risultava utilizzato dagli esecutati sig.ri _____, nudo proprietario per 5/9, e _____, nuda proprietaria per 4/9, per il ricovero delle autovetture e deposito.

Alla data del sopralluogo l'immobile si presenta adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione.

LOTTO B: (Terreni Foglio 82 e 63)

Trattasi di appezzamento di terreno ad uso agricolo in unico corpo ubicato nella periferia occidentale del Comune di Siena in località La Piana - Strada di Terensano e Belcaro circostante ai fabbricati descritti ai lotti precedenti.

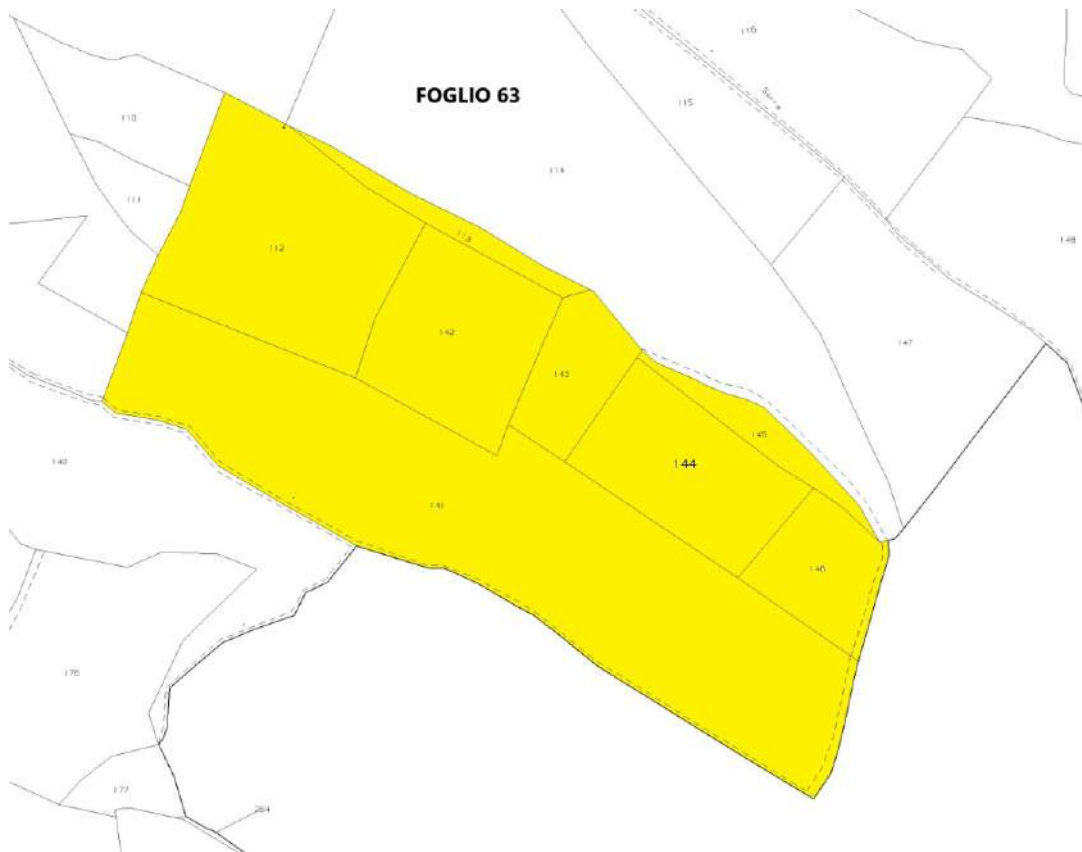
La posizione dei terreni nel territorio comunale è meglio visibile dalla sottostante foto aerea e mappa catastale.



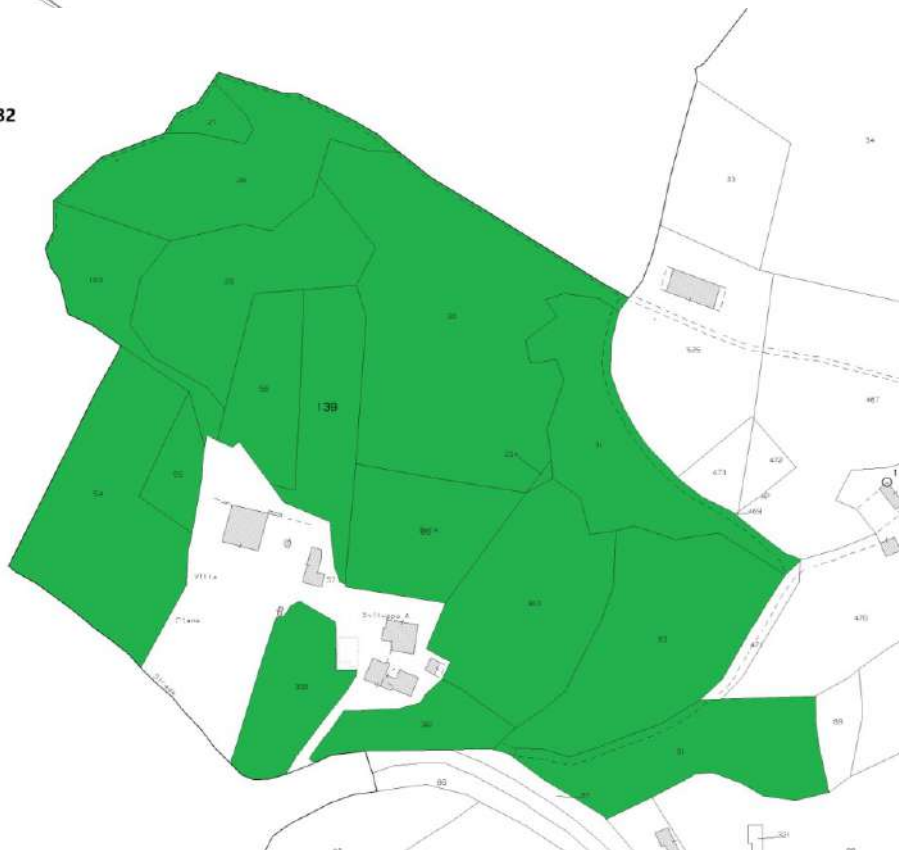
Geom. Silvio Tistoni

Via G. Verdi n° 21 – Poggibonsi (SI)
tel. 0577-982399
email: silvio@studiotistoni.it
email certificata silvio.tistoni@geopec.it

iscritto albo geometri SIENA al n° 772
consulente tecnico d'ufficio del Tribunale di SIENA
iscritto associazione E-VALUATIONS (valutatori immobiliari) al n° 238
iscritto associazione AGIT (geometri italiani topografi)



FOGLIO 82



L'appezzamento di terreno dalla consultazione della visura catastale effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Siena sezione territorio risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Siena come segue :

- **foglio di mappa 63**
 - **particella 112**
porzione AA seminativo di classe 2, superficie 5.000 mq, R.D.= 24,14 R.A= 18,46
porzione AB uliveto di classe 3, superficie 1.130 mq, R.D.= 2,33 R.A= 2,92
 - **particella 113**
porzione AA bosco ceduo di classe 1, superficie 616 mq, R.D.= 1,27 R.A= 0,19
porzione AB uliveto di classe 2, superficie 214 mq, R.D.= 0,66 R.A= 0,66
 - **particella 141**
porzione AA semin arbor di classe 3, superficie 10.575 mq, R.D.= 24,58 R.A= 21,85
porzione AB uliveto di classe 2, superficie 6.535 mq, R.D.= 20,25 R.A= 20,25
 - **particella 142** uliv vignet di classe 3, superficie 4.080 mq, R.D.= 6,32 R.A= 9,48
 - **particella 143** uliveto di classe 3, superficie 1.8080 mq, R.D.= 3,72 R.A= 4,65
 - **particella 144** uliv vignet di classe 3, superficie 3.880 mq, R.D.= 6,01 R.A= 9,02
 - **particella 145**
porzione AA bosco ceduo di classe 1, superficie 595 mq, R.D.= 1,23 R.A= 0,18
porzione AB uliveto di classe 2, superficie 345 mq, R.D.= 1,07 R.A= 1,07
 - **particella 146**
porzione AA seminativo di classe 4, superficie 197 mq, R.D.= 0,25 R.A= 0,31
porzione AB uliveto di classe 2, superficie 1.903 mq, R.D.= 5,90 R.A= 5,90
- **foglio di mappa 82**
 - **particella 27** seminativo di classe 3, superficie 530 mq, R.D.= 1,23 R.A= 1,23
 - **particella 28** bosco ceduo di classe 2, superficie 4.910 mq, R.D.= 2,79 R.A= 0,76
 - **particella 29**
porzione AA seminativo di classe 2, superficie 800 mq, R.D.= 3,51 R.A= 2,69
porzione AB semin arbor di classe 4, superficie 3.670 mq, R.D.= 4,74 R.A= 5,69
 - **particella 30**
porzione AA seminativo di classe 4, superficie 3.613 mq, R.D.= 4,66 R.A= 5,60
porzione AB uliveto di classe 3, superficie 7.162 mq, R.D.= 14,80 R.A= 18,49
 - **particella 31** bosco ceduo di classe 3, superficie 4.290 mq, R.D.= 1,11 R.A= 0,66

- **particella 54** uliv vignet di classe 2, superficie 5.880 mq, R.D.= 18,22 R.A= 18,22
- **particella 55** uliveto di classe 3, superficie 890 mq, R.D.= 1,84 R.A= 2,30
- **particella 56**
porzione AA uliveto di classe 3, superficie 698 mq, R.D.= 1,44 R.A= 1,80
porzione AB seminativo di classe 2, superficie 1.492 mq, R.D.= 6,55 R.A= 5,01
- **particella 60** uliv vignet di classe 3, superficie 3.180 mq, R.D.= 4,93 R.A= 7,39
- **particella 61** uliveto di classe 3, superficie 3.960 mq, R.D.= 8,18 R.A= 10,23
- **particella 83** uliv vignet di classe 3, superficie 5.890 mq, R.D.= 9,13 R.A= 13,69
- **particella 139**
porzione AA seminativo di classe 2, superficie 2.500 mq, R.D.= 10,97 R.A= 8,39
porzione AB uliv vignet di classe 4, superficie 218 mq, R.D.= 0,16 R.A= 0,34
- **particella 183**
porzione AA seminativo di classe 4, superficie 2.192 mq, R.D.= 2,83 R.A= 3,40
porzione AB uliveto di classe 3, superficie 38 mq, R.D.= 0,08 R.A= 0,10
- **particella 234**
porzione AA seminativo di classe 4, superficie 16 mq, R.D.= 0,02 R.A= 0,02
porzione AB uliveto di classe 3, superficie 29 mq, R.D.= 0,06 R.A= 0,07
- **particella 358** uliv vignet di classe 2, superficie 2.291 mq, R.D.= 7,10 R.A= 7,10
Non risultando la corrispondenza dei dati catastali attuali con quelli contenuti nel titolo di provenienza (atto di compravendita a rogito dr. notaio Giovacchino Sabatini già di Colle di Val d'Elsa del 27-10-1982 rep. 47847 racc. 6734) ai fini della continuità storica catastale dell'unità immobiliare si precisa quanto segue :
 - ✓ l'attuale identificativo catastale foglio 82 particella 358 deriva dalla variazione della particella 58 (identificativo riportato nell'atto di provenienza), per successivo tipo mappale presentato all'Agenzia delle Entrate ufficio del territorio di Siena in data 13-03-2006 con numero di protocollo SI0018422
- **particella 361** uliv vignet di classe 3, superficie 1.585 mq, R.D.= 2,46 R.A= 3,68
Non risultando la corrispondenza dei dati catastali attuali con quelli contenuti nel titolo di provenienza (atto di compravendita a rogito dr. notaio _____ già di _____ del 27-10-1982 rep. 47847 racc. 6734) ai fini della continuità storica catastale dell'unità immobiliare si precisa quanto segue :
 - ✓ l'attuale identificativo catastale foglio 82 particella 361 deriva dalla variazione della particella 226 (identificativo riportato nell'atto di provenienza), per successivo tipo mappale presentato all'Agenzia delle Entrate ufficio del territorio di Siena in data 13-03-2006 con numero di protocollo SI0018422

- **particella 363** uliv vignet di classe 3, superficie 53128 mq, R.D.= 7,95 R.A= 11,92
Non risultando la corrispondenza dei dati catastali attuali con quelli contenuti nel titolo di provenienza (atto di compravendita a rogito dr. notaio _____ già di _____ del 27-10-1982 rep. 47847 racc. 6734) ai fini della continuità storica catastale dell'unità immobiliare si precisa quanto segue :

- ✓ l'attuale identificativo catastale foglio 82 particella 363 deriva dalla variazione della particella 235 (identificativo del cespite immobiliare riportato nell'atto di provenienza), per successivo tipo mappale presentato all'Agenzia delle Entrate ufficio del territorio di Siena in data 13-03-2006 con numero di protocollo SI0018422;

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo, privo di recinzioni al quale si accede tramite sbarra automatica dal civico 10 di Strada di Terenzano Belcaro (ALLEGATO Q2 foto n° 2). Sono presenti inoltre due ulteriori accessi, il primo da varco sulla Strada di Terenzano Belcaro del quale però non è stata trovata alcuna autorizzazione per passo carrabile (ALLEGATO Q2 foto n° 1) e il secondo dal civico 12 di Strada di Terenzano Belcaro dopo aver oltrepassato il cancello automatico e un breve tratto di strada comune che conduce anche al lotto A (edificio A2 e A3) e a fabbricati di altra proprietà (ALLEGATO Q2 foto n° 3-4) sul quale però non risultano trascritti diritti di passo.

Il lotto di terreno presenta una morfologia collinare con ampie zone di accentuata pendenza che ne limita la potenzialità di utilizzo.

L'appezzamento di forma irregolare avente una superficie catastale complessiva **di ha 9.83.32**, corrispondente a 98.332 mq, con reddito domenicale complessivo di euro 212,49 e reddito agrario complessivo di euro 223,72 risulta così utilizzato :

ULIVETO	per circa ha 05.22.00
SEMINATIVO	per circa ha 00.63.00
BOSCO MISTO	per circa ha 03.98.30

Si precisa che lo scrivente CTU non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini così come determinati in loco, né sono stati eseguiti saggi circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs 152/2006 e D.lgs 4/2008 e s.m.i. e, più in generale, non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni oggetto di esecuzione.

Il cespite immobiliare in argomento alla data del sopralluogo risultava locato alla società _____ con sede in Strada di Terenzano Belcaro, P.IVA _____, con contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 11-05-2012 e con scadenza in data 06-05-2027. Per maggior dettagli vedasi contratto di locazione allegato (ALLEGATO I).

LOTTO C: (Foglio 132 particella 544 sub. 155)

Trattasi di posto auto all'interno dell'autoparco denominato Pian d'Ovile, ubicato nel centro del Comune di Siena e più precisamente avente ingresso tramite Via Pian d'Ovile n° 16 ed identificato con il posto auto n° 85

La posizione dell'edificio nel territorio comunale è meglio visibile dalle sottostanti foto aeree



Geom. Silvio Tistoni

Via G. Verdi n° 21 – Poggibonsi (SI)
tel. 0577-982399
email: silvio@studiotistoni.it
email certificata silvio.tistoni@geopec.it

iscritto albo geometri SIENA al n° 772
consulente tecnico d'ufficio del Tribunale di SIENA
iscritto associazione E-VALUATIONS (valutatori immobiliari) al n° 238
iscritto associazione AGIT (geometri italiani topografi)

Il posto auto oggetto di esecuzione immobiliare **confina** con _____, _____
_____, corsia comune, salvo se altri.

Trattasi di edificio multipiano ad uso autorimesse, costituito complessivamente da 332 posti auto, ed avente accesso dal civico 16 di Via Pian d'Ovile.

L'edificio nel suo complesso si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione con le seguenti caratteristiche principali:

- struttura portante in cemento armato con facciata rifinita con mattoni a facciavista
- solai interpiano in lastre prefabbricate in cls.
- copertura piana con finitura in asfalto.

Il posto auto coperto contraddistinto dal n° 85 si trova al piano terra che corrisponde al livello di ingresso dell'autoparco e si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione e le principali caratteristiche sono le seguenti:

- pavimento in cemento al quarzo
- delimitazione laterale con sole strisce a terra

La *superficie netta* del posto auto, misurata sulle planimetrie reperite presso l'ufficio tecnico comunale ed integrate con rilievi sul posto, risulta determinata in 11,25 mq

e pertanto eseguendo i relativi calcoli matematici e successivo arrotondamento lo scrivente CTU determina la **superficie commerciale**, da utilizzare quale base per la stima del più probabile valore di mercato dei beni pignorati, pari a **mq. 11** (undici/00)

Lo scrivente CTU ha provveduto ad eseguire visure aggiornate presso l'Agenzia delle Entrate sezione territorio (ex-catasto) in data 11-06-2024 per l'immobile sopra descritto che risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Siena come segue:

- foglio di mappa 132 particella 544, subalterno 155, categoria C/6, classe 5, mq. 11, superficie catastale 11 mq., rendita euro 42,61.

Il posto auto dalla visione dell'elaborato planimetrico risulta avere le seguenti pertinenze comuni:

- ZONE A VERDE, LOCALE GENERATORE, CABINA ELETTRICA, LASTRICI SOLARI, CAMMINAMENTI, GRIGLIATI P2 E P3 identificati al foglio di mappa 132 particella 544 sub. 1 quale BCNC ai subalterni dal 4 al 335;
- SERVIZI IGIENICI, ASCENSORI, RIPOSTIGLI, N° 2 VANI SCALE, RAMPE, CORSIE, CAMINI. GUARDIOLA CUSTODE, LOCALI DEPOSITI E IMPIANTI ASCENSORI, PIANI S3,S2,S1,T,1,2 identificati al foglio di mappa 132 particella 544 sub. 2 quale BCNC ai subalterni dei piani S3,S2,S1,T,1,2 dal 4 al 258 e ai subalterni 330-331-332-333-334-335;
- CORSIA DEL PIAZZALE, PASSAGGI TRA I CAMINI CENTRALI, P2 identificati al foglio di mappa 132 particella 544 sub. 3 quale BCNC ai subalterni del piano 2 dal 259 al 329;

Il debitore non è titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati.

Il bene in argomento alla data del sopralluogo risultava libero.

Alla data del sopralluogo il posto auto si presentava adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione.

LOTTO D: (Foglio 132 particella 544 sub. 181)

Trattasi di posto auto all'interno dell'autoparco denominato Pian d'Ovile, ubicato nel centro del Comune di Siena e più precisamente avente ingresso tramite Via Pian d'Ovile n° 16 ed identificato con il posto auto n° 111

La posizione dell'edificio nel territorio comunale è meglio visibile dalle sottostanti foto aeree



Geom. Silvio Tistoni

Via G. Verdi n° 21 – Poggibonsi (SI)
tel. 0577-982399
email: silvio@studiotistoni.it
email certificata silvio.tistoni@geopec.it

iscritto albo geometri SIENA al n° 772
consulente tecnico d'ufficio del Tribunale di SIENA
iscritto associazione E-VALUATIONS (valutatori immobiliari) al n° 238
iscritto associazione AGIT (geometri italiani topografi)



Il posto auto oggetto di esecuzione immobiliare **confina** con _____, _____, corsia comune, salvo se altri.

Trattasi di edificio multipiano ad uso autorimesse, costituito complessivamente da 332 posti auto, ed avente accesso dal civico 16 di Via Pian d'Ovile.

L'edificio nel suo complesso si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione con le seguenti caratteristiche principali:

- struttura portante in cemento armato con facciata rifinita con mattoni a facciavista
- solai interpiano in lastre prefabbricate in cls.
- copertura piana con finitura in asfalto.

Il posto auto coperto contraddistinto dal n° 111 si trova al piano terra che corrisponde al livello di ingresso dell'autoparco e si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione e le principali caratteristiche sono le seguenti:

- pavimento in cemento al quarzo
- delimitazione laterale con sole strisce a terra

La *superficie netta* del posto auto, misurata sulle planimetrie reperite presso l'ufficio tecnico comunale ed integrate con rilievi sul posto, risulta determinata in 10,90 mq

e pertanto eseguendo i relativi calcoli matematici e successivo arrotondamento lo scrivente CTU determina la **superficie commerciale**, da utilizzare quale base per la stima del più probabile valore di mercato dei beni pignorati, pari a **mq. 11** (undici/00)

Lo scrivente CTU ha provveduto ad eseguire visure aggiornate presso l'Agenzia delle Entrate sezione territorio (ex-catasto) in data 11-06-2024 per l'immobile sopra descritto che risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Siena come segue:

- foglio di mappa 132 particella 544, subalterno 181, categoria C/6, classe 5, mq. 11, superficie catastale 11 mq., rendita euro 42,61.

Il posto auto dalla visione dell'elaborato planimetrico risulta avere le seguenti pertinenze comuni:

- ZONE A VERDE, LOCALE GENERATORE, CABINA ELETTRICA, LASTRICI SOLARI, CAMMINAMENTI, GRIGLIATI P2 E P3 identificati al foglio di mappa 132 particella 544 sub. 1 quale BCNC ai subalterni dal 4 al 335;
- SERVIZI IGIENICI, ASCENSORI, RIPOSTIGLI, N° 2 VANI SCALE, RAMPE, CORSIE, CAMINI. GUARDIOLA CUSTODE, LOCALI DEPOSITI E IMPIANTI ASCENSORI, PIANI S3,S2,S1,T,1,2 identificati al foglio di mappa 132 particella 544 sub. 2 quale BCNC ai subalterni dei piani S3,S2,S1,T,1,2 dal 4 al 258 e ai subalterni 330-331-332-333-334-335;
- CORSIA DEL PIAZZALE, PASSAGGI TRA I CAMINI CENTRALI, P2 identificati al foglio di mappa 132 particella 544 sub. 3 quale BCNC ai subalterni del piano 2 dal 259 al 329;

Il debitore non è titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati.

Il bene in argomento alla data del sopralluogo risultava libero.

Alla data del sopralluogo il posto auto si presentava adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione.

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;*

In merito alla conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare lo scrivente CTU non ha nulla da segnalare.

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;

Per quanto attiene alle *planimetrie catastali* delle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione, ai sensi di quanto previsto nella circolare n° 2/2010 del 09-07-2010 emessa dalla direzione dell'Agenzia del Territorio, si evidenzia quanto segue:

LOTTO A:

EDIFICIO A1 (Foglio 82 particella 57 sub. 1-2-3)

- Per l'unità immobiliare identificata al catasto Fabbricati al foglio 82 particella 57 con i subalterni graffati 1-2-3 la planimetria catastale riproduce sostanzialmente la configurazione attuale dell'immobile e pertanto non è necessario predisporre denuncia di variazione per l'aggiornamento del catasto.

EDIFICIO A2 (Foglio 82 particella 57 sub. 4)

- Per l'unità immobiliare identificata al catasto Fabbricati al foglio 82 particella 57 subalterno 4 la planimetria catastale riproduce sostanzialmente la configurazione attuale dell'immobile e pertanto non è necessario predisporre denuncia di variazione per l'aggiornamento del catasto.

EDIFICIO A3 (Foglio 82 particella 57 sub. 12 e sub. 13)

- per l'unità immobiliare identificata al catasto Fabbricati al foglio 82 particella 57 subalterno 12 la planimetria catastale riproduce sostanzialmente la configurazione attuale dell'immobile e pertanto non è necessario predisporre denuncia di variazione per l'aggiornamento del catasto.
- per l'unità immobiliare identificata al catasto Fabbricati al foglio 82 particella 57 subalterno 13 la planimetria catastale *non riproduce* fedelmente lo stato dei luoghi e pertanto risulta necessaria la denuncia di variazione per l'aggiornamento del catasto. Le difformità riscontrate consistono in una maggiore dimensione dell'autorimessa e la presenza di un ripostiglio in ampliamento che necessitano però di titoli abilitativi edilizi per la regolarizzazione urbanistica.

LOTTO B: (Foglio 82 e 63)

- Le qualità dei terreni riportate nelle visure catastali non riproducono le colture in essere e pertanto è necessario predisporre variazione culturale (MOD26) per l'aggiornamento del catasto.

LOTTO C: (Foglio 132 particella 544 sub. 155)

- per l'unità immobiliare identificata al catasto Fabbricati al foglio 132 particella 544 subalterno 155 la planimetria catastale riproduce sostanzialmente la configurazione attuale dell'immobile e pertanto non è necessario predisporre denuncia di variazione per l'aggiornamento del catasto.

LOTTO D: (Foglio 132 particella 544 sub. 181)

- per l'unità immobiliare identificata al catasto Fabbricati al foglio 132 particella 544 subalterno 181 la planimetria catastale riproduce sostanzialmente la configurazione attuale dell'immobile e pertanto non è necessario predisporre denuncia di variazione per l'aggiornamento del catasto.

A integrazione e dimostrazione di quanto sopra dichiarato si allega visure e planimetrie catastali dei cespiti immobiliari. (ALLEGATO A).

QUESITO N° 10

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

L'indicazione urbanistica del complesso immobiliare del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione, secondo il vigente Piano Operativo del Comune di Siena risulta essere la seguente:

LOTTO A:

EDIFICIO A1 (Foglio 82 particella 57 sub. 1-2-3)

- zona omogenea
- edifici schedati
- intervento ammesso
- destinazioni ammesse
- E filamento del territorio aperto FA
- 407 edifici e spazi scoperti di matrice storica
- t1 conservazione
- residenziale, idonea alla tutela dei valori culturali.

EDIFICIO A2 (Foglio 82 particella 57 sub. 4)

- zona omogenea
- edifici schedati
- intervento ammesso
- destinazioni ammesse
- E filamento del territorio aperto FA
- 407 edifici e spazi scoperti di matrice storica
- t2 conservazione
- funzioni in atto e residenziale.

EDIFICIO A3 (Foglio 82 particella 57 sub. 12 e 13)

- zona omogenea
- edifici schedati
- intervento ammesso
- destinazioni ammesse
- E filamento del territorio aperto FA
- 407 edifici e spazi scoperti di matrice storica
- t2 conservazione
- funzioni in atto e residenziale.

LOTTO B: (Terreni Foglio 82 e 63)

Trattandosi di terreni lo scrivente CTU ha acquisito dal Comune di Siena in data 10-09-2024 il certificato di destinazione urbanistica. (ALLEGATO L)

LOTTO C: (Foglio 132 particella 544 sub. 155)

- zona omogenea
- intervento ammesso
- destinazioni ammesse
- A sottosistema funzionale del Centro Storico (CS)
- t4 demolizione e ricostruzione fedele
- autorimesse e parcheggi privati in struttura.

LOTTO D: (Foglio 132 particella 544 sub. 181)

- zona omogenea
- intervento ammesso
- destinazioni ammesse
- A sottosistema funzionale del Centro Storico (CS)
- t4 demolizione e ricostruzione fedele
- autorimesse e parcheggi privati in struttura.

A dimostrazione ed integrazione di quanto sopra dichiarato si allega estratti del Piano Operativo Comunale (ALLEGATO M).

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;

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;

LOTTO A:

EDIFICIO A1 (Foglio 82 particella 57 sub. 1-2-3)

In merito alla storia urbanistica si evidenzia che l'immobile è stato edificato in data antecedente al 1967 e successivamente, in seguito ad una ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Siena, è stato interessato dai seguenti atti amministrativi:

- RICHIESTA DI CONDONO EDILIZIO ai sensi della L. 47/1985 del 01-04-1986 prot. n° 152762 (pratica edilizia n° 19206) presentata da _____ per *modifiche interne ed esterne e realizzazione di vani abitabili al piano secondo.*

Si evidenzia che non risulta ancora concluso il procedimento con il relativo rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

Per la sua definizione, dopo aver conferito con i tecnici comunali, gli stessi riferiscono che la pratica dovrà ottenere compatibilità paesaggistica ordinaria previo parere della soprintendenza ai beni culturali.

I costi per il conseguimento del titolo in sanatoria, definibili dall'amministrazione Comunale, solamente con la pratica completa indicativamente sono stimati in euro 600 per il cambio d'uso al piano secondo, in euro 400 per le modifiche di prospetto e in euro 2.500 per le nuove costruzioni oltre alle spese tecniche quantificate in circa euro 5.000 . Pertanto per la regolarizzazione del presente condono stabilisco, tra sanzione e spese accessorie, un importo **complessivo di circa euro 8.500,00** (ottomilacinquecento/00).

Sono stati già corrisposti lire 238.540 (€ 123,20) a titolo di oblazione.

- COMUNICAZIONE ART. 31 lett. a) L. 457/78 (pratica edilizia n° 41913) presentata da _____ il 17-01-2006 protocollo n° 2874 per *manutenzione ordinaria per parziale imbiancatura, sostituzione alcune prese elettriche e manutenzione agli infissi.*

- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' ai sensi dell'art. 73 della L.R. n°1/2005 (pratica edilizia n° 42121) presentata da _____, _____ e _____ il 16-02-2006 protocollo n° 8580 per *modifiche interne e installazione ascensore*
- COMUNICAZIONE ART. 31 lett. b) L. 457/78 (pratica edilizia n° 46329) presentata da _____, _____ e _____ il 28-06-2007 protocollo n° 33966 per *variante art. 142 L.R. 1/2005 alla pratica edilizia 42121.*

Da una ricerca presso gli archivi del Comune di Siena si è verificato che l'edificio identificato al foglio 82 con la particella 57 sub. graffati 1-2-3 **non è dotato** di certificato di abitabilità.

Per l'unità immobiliare in oggetto ai sensi dell'articolo 9-bis comma 1-bis del testo unico edilizia DPR 380/2001 attesto che lo stato attuale NON RISULTA LEGITTIMO.

Le difformità riscontrate che non permettono di dichiarare lo stato legittimo sono le seguenti :

- la domanda di condono edilizio dovrà essere definita con il rilascio del permesso di costruire in sanatoria.
- piccole modifiche alle tramezzature interne, senza una sostanziale modifica dello schema distributivo, al piano seminterrato per formazione di ripostiglio sottoscala e apertura porta di collegamento nel locale cantina,
- piccole modifica alle tramezzature interne, senza una sostanziale modifica dello schema distributivo, al piano primo per rimozione dei divisori nei bagni.
- modifiche del prospetto con piccola apertura per areazione del servizio igienico al piano seminterrato.

Tali difformità, *risultano sanabili* procedendo, oltre che con la definizione del condono edilizio più volte citato, con la richiesta presso il Comune di Siena dell'attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale n° 65/2014 allegando a detta richiesta l'accertamento di compatibilità paesaggistica in sanatoria che dovrà ottenere anche il parere favorevole dalla Soprintendenza alle belle arti di Siena sia per il vincolo paesaggistico e per quello monumentale.

Tale rilascio è subordinato alla determinazione da parte dell'amministrazione comunale di una sanzione amministrativa da un minimo di 516,00 euro ad un massimo di 5.164,00 euro. Pertanto non essendo possibile senza la redazione di un dettagliato progetto definire l'importo preciso della sanzione, che comunque dovrà essere determinata dall'Amministrazione Comunale, stabilisco di applicare il valore massimo a titolo garantista.

Per la definizione delle pratiche di regolarizzazione edilizia di cui sopra dovranno essere aggiunti i diritti di segreteria e le spese tecniche del professionista, comprensive di iva e cassa. Pertanto per la regolarizzazione urbanistica dell'edificio stabilisco, tra sanzione e spese accessorie, un importo **complessivo di circa euro 8.000,00** (ottomila/00).

EDIFICIO A2 (Foglio 82 particella 57 sub. 4)

In merito alla storia urbanistica l'immobile, in seguito ad una ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Siena, è stato interessato dai seguenti atti amministrativi:

- RICHIESTA DI CONDONO EDILIZIO ai sensi della L. 47/1985 del 01-04-1986 prot. n° 152762 (pratica edilizia n° 19206) presentata da _____ per *modifiche interne ed esterne e realizzazione di vani abitabili al piano secondo e nuova costruzione*.
Si evidenzia che non risulta ancora concluso il procedimento con il relativo rilascio del permesso di costruire in sanatoria.
Per la sua definizione, dopo aver conferito con i tecnici comunali, gli stessi riferiscono che la pratica dovrà ottenere compatibilità paesaggistica ordinaria previo parere della soprintendenza ai beni culturali.
I costi per il conseguimento del titolo in sanatoria, definibili dall'amministrazione Comunale, solamente con la pratica completa indicativamente sono stimati in euro 600 per il cambio d'uso al piano secondo, in euro 300 per le modifiche di prospetto e in euro 2.500 per le nuove costruzioni oltre alle spese tecniche quantificate in circa euro 5.000
Sono stati già corrisposti lire 238.540 (€ 123,20) a titolo di oblazione.

- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' ai sensi dell'art. 4 della L.R. n°52/1999 (pratica edilizia n° 28856) presentata da _____ il 26-10-2001 protocollo n° 44326 per *realizzazione di bagno interno ad una limonaia*

- RICHIESTA DI CONDONO EDILIZIO ai sensi della Legge Regionale n° 53 del 20-10-2004 presentato in data 14-12-2004 prot. n° 57443 (pratica edilizia n° 38641/C) da _____, _____ e _____ per *ampliamento volume limonaia*.
Si evidenzia che non risulta ancora concluso il procedimento con il relativo rilascio del permesso di costruire in sanatoria.
Dopo aver conferito con i tecnici comunali, gli stessi riferiscono che la sanatoria non è possibile rilasciarla in quanto, la norma del condono L.R. 53/2004 non prevede la possibilità di sanare ampliamenti volumetrici.
Pertanto non essendo possibile la regolarizzazione del presente condono stabilisco, tra i costi della demolizione e spese accessorie, un importo **complessivo di circa euro 8.000,00** (ottomila/00).
Sono stati corrisposti euro 1550,00 a titolo di oblazione e euro 5.557,52 per oneri concessori abusivismo edilizio.

- RICHIESTA DI CONDONO EDILIZIO ai sensi della Legge Regionale n° 53 del 20-10-2004 presentato in data 14-12-2004 prot. n° 57444 (pratica edilizia n° 38387/C) da _____, _____ e _____ per *cambio di destinazione di limonaia in civile abitazione e modeste modifiche esterne*.
Si evidenzia che non risulta ancora concluso il procedimento con il relativo rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

Dopo aver conferito con i tecnici comunali, gli stessi riferiscono che a loro avviso la sanatoria non è possibile rilasciarla in quanto dovendo demolire la camera oggetto del condono di cui sopra l'unità immobiliare non ha più i requisiti previsti dalla normativa per potersi definire appartamento.

Pertanto l'unità immobiliare potrà permanere come deposito/magazzino dopo la definizione del condono di cui alla pratica edilizia 19206.

Pertanto non essendo possibile la regolarizzazione del presente condono stabilisco, tra i costi della rimessa in pristino e spese accessorie, un importo **complessivo di circa euro 5.000,00** (cinquemila/00).

Sono stati corrisposti euro 1700,00 a titolo di oblazione e euro 6.259,18 per oneri concessori abusivismo edilizio.

Da una ricerca presso gli archivi del Comune di Siena si è verificato che l'edificio identificato al foglio 82 con la particella 57 sub. 4 **non è dotato** di certificato di abitabilità/agibilità

Per l'unità immobiliare in oggetto ai sensi dell'articolo 9-bis comma 1-bis del testo unico edilizia DPR 380/2001 attesto che lo stato attuale **NON RISULTA LEGITTIMO**.

Le difformità riscontrate che non permettono di dichiarare lo stato legittimo sono le seguenti :

- le tre domande di condono edilizio dovranno essere definite con il rilascio del permesso di costruire in sanatoria e conseguente rimessa in pristino
- dovrà essere rimossa la struttura leggera presente sopra la copertura del manufatto

EDIFICIO A3 (Foglio 82 particella 57 sub. 12 e 13)

In merito alla storia urbanistica l'immobile, in seguito ad una ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Siena, è stato interessato dai seguenti atti amministrativi:

- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' AMBIENTALE ai sensi dell'art. 4 della L.R. n°52/1999 (pratica edilizia n° 35920) presentata da _____ il 25-02-2004 prot. n° 10068 per *realizzazione di parcheggio interrato legge 122/89*.
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' AMBIENTALE ai sensi dell'art. 4 della L.R. n°52/1999 (pratica edilizia n° 40093) presentata da _____ il 06-06-2005 protocollo n° 27215 per *variante alla pratica 35920*

Si evidenzia che le pratiche sopra citate sono carenti di fine lavori e dell'atto d'obbligo notarile per la costituzione di pertinenzialità dell'autorimessa ai sensi della Legge n° 122/89.

Da una ricerca presso gli archivi del Comune di Siena si è verificato che le unità immobiliari identificate al foglio 82 con la particella 57 sub. 12 e 13 **non sono dotate** di certificato di abitabilità.

Per l'unità immobiliare in oggetto ai sensi dell'articolo 9-bis comma 1-bis del testo unico edilizia DPR 380/2001 attesto che lo stato attuale **NON RISULTA LEGITTIMO**.

Le difformità riscontrate che non permettono di dichiarare lo stato legittimo sono le seguenti :

- Realizzazione dell'autorimessa con una superficie maggiore di quanto autorizzato pari a circa 10 mq e nello specifico realizzata circa un metro più profonda (9,00 mt anziché 8,00).

- Realizzazione di locale interrato ad uso ripostiglio, della superficie di circa 12,00 mq, con accesso interno all'autorimessa e non autorizzato nel progetto.
- Lievi differenze planimetriche nel piccolo locale fronte strada adibito a cantina.
- Mancanza di atto d'obbligo notarile per la costituzione di pertinenzialità dell'autorimessa ai sensi della Legge n° 122/89

Tali difformità, *non risultano sanabili* pertanto si dovrà procedere con la rimessa in pristino così come autorizzato nelle pratiche edilizie sopra citate.

Resta invece da valutare e concordare con l'Amministrazione Comunale la questione inerente la fine lavori con la stipula dell'atto d'obbligo ai sensi della Legge n° 122/89 in quanto nella documentazione in atti sembra che l'autorimessa sia stata progettata come pertinenza ad immobile attualmente di terze persone.

A mio avviso la pertinenza potrebbe essere legata, sempre con atto d'obbligo notarile, all'immobile di cui al punto A1 (villa) che comunque ha una superficie maggiore di quella dell'edificio ad oggi non più in disponibilità dell'esecutari.

Per tale ipotesi, dovendo ottenere un parere dell'Amministrazione Comunale, non avendo ad oggi incarico per la predisposizione della relativa pratica edilizia non posso dichiarare con certezza la sua regolarizzazione.

Nell'auspicabile ipotesi di regolarizzazione amministrativa di cui sopra (senza poter dar certezza dell'esito positivo) stimo tra i costi della rimessa in pristino e spese tecnico amministrative e notarili, un importo **complessivo di circa euro 10.000,00** (diecimila/00).

A dimostrazione ed integrazione di quanto sopra si allegano copia dei titoli edilizi recuperati presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale (ALLEGATO N).

LOTTO B: (Terreni Foglio 82 e 63)

Lo scrivente CTU ha rilevato sui terreni del foglio 82:

- Realizzazione di piccolo capanno in legno in assenza di permesso a costruire (ALLEGATO Q2 foto n° 21)
Tale abuso *risulta non sanabile* e pertanto determino **in complessivi euro 2.000,00** (duemila/00) l'importo delle opere edili necessarie per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.
- Copertura di ex-concimaia con una struttura leggera per utilizzo come serra in assenza di permesso a costruire (ALLEGATO Q2 foto n° 22)
Tale abuso risulta non sanabile e pertanto determino **in complessivi euro 2.000,00** (tremila/00) l'importo delle opere edili necessarie per la rimozione e il ripristino dello stato dei luoghi.
- Presenza di impianto fotovoltaico a terra di 2,8 kw realizzato con DIA prot. n° 66135 del 10-12-2009 (pratica edilizia n° 53556) a servizio di edificio attualmente di altra proprietà (ALLEGATO Q2 foto n° 6).

LOTTO C: (Foglio 132 particella 544 sub. 155)

In merito alla storia urbanistica l'immobile, in seguito ad una ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Siena, è stato interessato dai seguenti atti amministrativi:

- CONCESSIONE EDILIZIA n° 20164 del 18/04/1987 (pratica edilizia n° 20164) rilasciata all'Immobiliare Osmannoro per *realizzazione di autorimessa sotterranea multipiano*

- CONCESSIONE EDILIZIA n° 25463 del 28/07/1988 (pratica edilizia n° 25463) rilasciata all'Immobiliare Osmannoro per *variante in corso d'opera alla C.E. n° 20164 del 18/04/1987*

- CONCESSIONE EDILIZIA n° 27302 del 04/07/1989 (pratica edilizia n° 27302) rilasciata all'Immobiliare Osmannoro per *variante in corso d'opera alla C.E. n° 20164 del 18/04/1987*

Da una ricerca presso gli archivi del Comune di Siena si è verificato che l'edificio identificato al foglio 132 con la particella 544 è **dotato** di certificato di agibilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Siena n° 74 del 09/08/1989 (ALLEGATO P).

Per l'unità immobiliare in oggetto ai sensi dell'articolo 9-bis comma 1-bis del testo unico edilizia DPR 380/2001 attesto che lo stato attuale RISULTA LEGITTIMO.

A dimostrazione ed integrazione di quanto sopra si allegano copia dei titoli edilizi recuperati presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale (ALLEGATO O).

LOTTO D: (Foglio 132 particella 544 sub. 181)

In merito alla storia urbanistica l'immobile, in seguito ad una ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Siena, è stato interessato dai seguenti atti amministrativi:

- CONCESSIONE EDILIZIA n° 20164 del 18/04/1987 (pratica edilizia n° 20164) rilasciata all'Immobiliare Osmannoro per *realizzazione di autorimessa sotterranea multipiano*

- CONCESSIONE EDILIZIA n° 25463 del 28/07/1988 (pratica edilizia n° 25463) rilasciata all'Immobiliare Osmannoro per *variante in corso d'opera alla C.E. n° 20164 del 18/04/1987*

- CONCESSIONE EDILIZIA n° 27302 del 04/07/1989 (pratica edilizia n° 27302) rilasciata all'Immobiliare Osmannoro per *variante in corso d'opera alla C.E. n° 20164 del 18/04/1987*

Da una ricerca presso gli archivi del Comune di Siena si è verificato che l'edificio identificato al foglio 132 con la particella 544 è **dotato** di certificato di agibilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Siena n° 74 del 09/08/1989 (ALLEGATO P).

Per l'unità immobiliare in oggetto ai sensi dell'articolo 9-bis comma 1-bis del testo unico edilizia DPR 380/2001 attesto che lo stato attuale RISULTA LEGITTIMO.

A dimostrazione ed integrazione di quanto sopra si allegano copia dei titoli edilizi recuperati presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale (ALLEGATO O).

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 ed alleghi 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 ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. 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;

LOTTO A:

EDIFICIO A1 (Foglio 82 particella 57 sub. 1-2-3)

Il bene in argomento alla data del sopralluogo risultava occupato dall'esecutata sig.ra _____ dove risulta avere la sua residenza abituale da data antecedente al pignoramento immobiliare.

Il tutto risulta anche dalla certificazione rilasciata dall'ufficio anagrafe del Comune di Siena in data 19-12-2023 (ALLEGATO H).

Da una interrogazione effettuata dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Siena sul bene in questione non risultano registrati contratti di affitto, comodato o altri titoli.

EDIFICIO A2 (Foglio 82 particella 57 sub. 4)

Il bene in argomento alla data del sopralluogo risultava occupato dall'esecutata sig.ra _____ dove risulta avere la sua residenza abituale da data antecedente al pignoramento immobiliare.

Il tutto risulta anche dalla certificazione rilasciata dall'ufficio anagrafe del Comune di Siena in data 19-12-2023 (ALLEGATO H).

Da una interrogazione effettuata dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Siena sul bene in questione non risultano registrati contratti di affitto, comodato o altri titoli.

EDIFICIO A3 (Foglio 82 particella 57 sub. 12 e 13)

Il bene in argomento alla data del sopralluogo risultava utilizzato dagli esecutati sig.ri _____ e _____ per la sosta delle auto e deposito.

Da una interrogazione effettuata dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Siena sul bene in questione non risultano registrati contratti di affitto, comodato o altri titoli.

LOTTO B: (Terreni Foglio 82 e 63)

Da una interrogazione effettuata dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Siena del 04-10-2023, sui beni in questione risulta presente un contratto di affitto di fondo rustico in favore dell' _____ con sede in Strada di Terenzano Belcaro, P.IVA _____ con scadenza in data 06-05-2027.

Tale contratto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Siena in data 25-05-2012 n° 3634 (ALLEGATO I).

Il canone pattuito tra le parti è di 500,00 euro/annui da corrispondersi entro e non oltre la data del 30 settembre di ogni anno.

Lo scrivente CTU avendo assunto informazioni presso operatori del settore quali associazioni di categoria, agenti immobiliari, professionisti in campo agricolo determina il giusto prezzo del canone di locazione dei terreni sopra meglio descritti in circa **euro/annui 1.550,00** e così sinteticamente determinato :

ULIVETO	circa ha 05.22.00 x 250,00 €/Ha/anno
SEMINATIVO	circa ha 00.63.00 x 100,00 €/Ha/anno
BOSCO MISTO	circa ha 03.98.30 x 50,00 €/Ha/anno

LOTTO C: (Foglio 132 particella 544 sub. 155)

Il bene in argomento alla data del sopralluogo risultava libero e utilizzato saltuariamente dagli esecutati.

Da una interrogazione effettuata dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Siena sul bene in questione non risultano registrati contratti di affitto, comodato o altri titoli.

LOTTO D: (Foglio 132 particella 544 sub. 181)

Il bene in argomento alla data del sopralluogo risultava libero ed utilizzato saltuariamente dagli esecutati.

Da una interrogazione effettuata dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Siena sul bene in questione non risultano registrati contratti di affitto, comodato o altri titoli.

QUESITO N° 13

allegati, 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;

Lo scrivente CTU ha provveduto ad eseguire visure presso l'ufficio anagrafe del Comune di Siena in data 19-12-2023 ed allega i relativi certificati. (ALLEGATO H).

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);

Lo scrivente CTU, a seguito delle verifiche effettuate, ha rilevato che gli immobili oggetto di esecuzione non sono occupati dal coniuge separato o ex coniuge dei debitori.

QUESITO N° 15

precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'attestato di prestazione energetica (APE);

LOTTO A:**EDIFICIO A1** (Foglio 82 particella 57 sub. 1-2-3)

L' immobile è dotato dei seguenti impianti tutti funzionanti ed in normale stato di manutentivo, per quanto di conoscenza non dotati di dichiarazione di conformità, e nello specifico:

- impianto idrico
- impianto termico autonomo a gasolio con caldaia nella centrale termica posta al piano seminterrato
- impianto elettrico autonomo

Il beni immobili oggetto della presente alla data del sopralluogo *non sono dotati* della certificazione energetica.

EDIFICIO A2 (Foglio 82 particella 57 sub. 4)

L' immobiliare è dotato dei seguenti impianti tutti funzionanti ed in normale stato di manutentivo, per quanto di conoscenza non dotati di dichiarazione di conformità, e nello specifico:

- impianto idrico
- impianto termico
- impianto elettrico

Il beni immobili oggetto della presente alla data del sopralluogo *non sono dotati* della certificazione energetica.

EDIFICIO A3 (Foglio 82 particella 57 sub. 12 e 13)

L' immobile è dotato del solo impianto elettrico funzionante ed in normale stato di manutentivo, per quanto di conoscenza non dotato di dichiarazione di conformità.

Per il bene immobile, trattandosi di locale ad uso autorimessa non riscaldato, *non risulta necessaria* la certificazione energetica.

LOTTO B: (Terreni Foglio 82 e 63)

Nell'appezzamento di terreno non sono presenti impianti.

LOTTO C: (Foglio 132 particella 544 sub. 155)

L'unità immobiliare non è dotata di impianti autonomi ma sono presenti solamente impianti condominiali e nello specifico:

- impianto elettrico
- impianto antincendio

Per il bene immobile, trattandosi di locale ad uso autorimessa non riscaldato, *non risulta necessaria* la certificazione energetica.

LOTTO D: (Foglio 132 particella 544 sub. 181)

L'unità immobiliare non è dotata di impianti autonomi ma sono presenti solamente impianti condominiali e nello specifico:

- impianto elettrico
- impianto antincendio

Per il bene immobile, trattandosi di locale ad uso autorimessa non riscaldato, *non risulta necessaria* la certificazione energetica.

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

Lo scrivente CTU ritiene possibile vendere i beni pignorati in più lotti in quanto le unità immobiliari risultano distinte e autonome.

In seguito alla considerazione di cui sopra si costituiscono quattro lotti così meglio identificati:

LOTTO A (villa e pertinenze)

EDIFICIO A1 (Foglio 82 particella 57 sub. 1-2-3)

Villa denominata "Villa Piana" costituita da un edificio indipendente su quattro livelli oltre locale accessorio posto nell'ampio parco con giardino all'italiana avente accesso autonomo da Strada di Terensano e Belcaro n°14

EDIFICIO A2 (Foglio 82 particella 57 sub. 4)

Abitazione in ex-limonaia costituita da un edificio indipendente su un unico livello avente accesso dal cancello su Strada di Terensano e Belcaro n°12 e percorrendo poi un tratto di strada privata a comune con altrà proprietà identificata come BCNC al foglio di mappa 82 con la particella 57 sub. 14

EDIFICIO A3 (Foglio 82 particella 57 sub. 12 e 13)

Autorimessa e cantina costituita da un edificio indipendente su un unico livello interrato avente accesso dal cancello su Strada di Terrenzano e Belcaro n°12 e percorrendo poi un tratto di strada privata a comune con altra proprietà identificata come BCNC al foglio di mappa 82 con la particella 57 sub. 14

LOTTO B: (Terreni agricoli)

Appezamento di terreno agricolo in unico corpo coltivato in più colture ed avente accesso da Strada di Terrenzano e Belcaro n°10.

LOTTO C: (posto auto n° 85)

Posto auto in autorimessa collettiva identificato con il n° 85 avente accesso tramite corsia comune (foglio 132 p.lla 544 sub. 2) da Via del Pian d'Ovile n°16.

LOTTO D: (posto auto n° 111)

Posto auto in autorimessa collettiva identificato con il n° 111 avente accesso tramite corsia comune (foglio 132 p.lla 544 sub. 2) da Via del Pian d'Ovile n°16.

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 finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (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; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore;

Oggetto della stima è la determinazione del *valore di mercato del bene* che rappresenta, secondo gli standard di valutazione internazionali (I.V.S.), il più probabile prezzo di mercato al quale una proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato al metro quadrato delle unità immobiliari in questione ho ritenuto valido utilizzare il *procedimento di stima sintetico*

monoparametrico che prevede la determinazione della corrispondente somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto mediante comparazione con transazioni relative a beni analoghi a quelli oggetto della presente stima sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Applicando tale procedimento ho provveduto ad integrare le informazioni a me note per conoscenza diretta con una ricerca di mercato atta a individuare dei prezzi di compravendita per beni aventi il medesimo segmento di mercato.

Pertanto tenendo in considerazione :

- le quotazioni accertate dall'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia dell'Entrate settore territorio, ultima rilevazione 1° semestre 2024 che stabiliscano i seguenti valori di mercato al metro quadrato commerciale:
 - nella zona extraurbana nel rimanente territorio adiacente al nucleo abitativo principale ed alle frazioni residenziali:
 - Ville e Villini (edificio A1) con stato conservativo normale variabile da un minimo di € 2.050,00 ad un massimo di € 2.950,00
 - abitazioni civili (edificio A2 e A3) con stato conservativo normale variabile da un minimo di € 1.950,00 ad un massimo di € 2.650,00
 - nella zona centrale interna alle mura :
 - posto auto coperti (lotti C e D) con stato conservativo normale variabile da un minimo di € 1.150,00 ad un massimo di € 1.550,00
- I valori agricoli medi dei terreni determinati dalla Commissione Provinciale di Siena ultima determinazione annualità 2021 che stabiliscono i seguenti valori di mercato ad ettaro :
 - Uliveto euro/ha 20.853
 - Seminativo euro/ha 10.668
 - Bosco Misto euro/ha 2.755
- le informazioni assunte dall'indagine di mercato effettuate presso operatori tecnici ed economici del settore al fine di conoscere i prezzi che normalmente vengono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita di immobili facenti parte dello stesso segmento di mercato dalle quali si rileva un allineamento con le quotazioni fornite dall'osservatorio mercato immobiliare.
- lo stato di conservazione, la destinazione degli edifici e delle unità immobiliari, nonché la posizione dei cespiti immobiliari nel contesto del Comune di Siena
- le previsioni dell'attuale Regolamento Urbanistico Comunale

sono giunto, implementando le informazioni di cui sopra con le conoscenze dirette dell'attuale mercato immobiliare locale e con considerazioni e proprie valutazioni professionali a determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione meglio descritte sopra in :

LOTTO A:

EDIFICIO A1 (Foglio 82 particella 57 sub. 1-2-3)

€/mq 2.500,00 (duemilacinquecento/00)

e pertanto, eseguendo le relative operazioni matematiche nel più probabile, attuale, valore di mercato in complessivi **euro 1.865.000,00** (€/mq 2.500,00 x 746,00 mq).

EDIFICIO A2 (Foglio 82 particella 57 sub. 4)

In considerazione di quanto esposto al quesito 11 l'immobile viene stimato come magazzino/deposito accessorio all'edificio principale con la consistenza che avrà dopo la demolizione della parte difforme, ovvero in complessivi 70 mq commerciali, e non con la destinazione residenziale che attualmente risulta presente.

€/mq 1.000,00 (mille/00)

e pertanto, eseguendo le relative operazioni matematiche nel più probabile, attuale, valore di mercato in complessivi **euro 70.000,00** (€/mq 1000,00 x 70,00 mq).

EDIFICIO A3 (Foglio 82 particella 57 sub. 12 e 13)

€/mq 800,00 (ottocento/00)

In considerazione di quanto esposto al quesito 11 l'immobile viene stimato con la consistenza che avrà dopo la demolizione della parte difforme, ovvero in complessivi 94 mq commerciali, e non con quella attualmente rilevata e nell'ipotesi che lo stesso possa essere sanato amministrativamente come pertinenza della villa (vedasi risposta al quesito n° 11)

e pertanto, eseguendo le relative operazioni matematiche nel più probabile, attuale, valore di mercato in complessivi **euro 75.200,00** (€/mq 800,00 x 94,00 mq).

LOTTO B: (Terreni Foglio 82 e 63)

€/ha 10.000,00 (diecimila/00) per il seminativo

€/ha 21.000,00 (ventunomila/00) per l'uliveto

€/ha 3.000,00 (tremila/00) per il bosco misto

e pertanto, eseguendo le relative operazioni matematiche nel più probabile, attuale, valore di mercato in complessivi **euro 127.869,00** (€/mq 10.000,00 x 0,63 ha+ €/mq 21.000,00 x 5,22 ha+ €/mq 3.000,00 x 3,983 ha).

LOTTO C: (Foglio 132 particella 544 sub. 155)

€/mq 2.800,00 (millesettecento/00)

e pertanto, eseguendo le relative operazioni matematiche nel più probabile, attuale, valore di mercato in complessivi **euro 30.800,00** (€/mq 2.800,00 x 11,00 mq).

LOTTO D: (Foglio 132 particella 544 sub. 181)

€/mq 2.800,00 (millesettecento/00)

e pertanto, eseguendo le relative operazioni matematiche nel più probabile, attuale, valore di mercato in complessivi **euro 30.800,00** (€/mq 2.800,00 x 11,00 mq).

Tenuto conto delle particolari circostanze che caratterizzano l'immissione sul mercato di un bene immobile oggetto di un procedimento di esecuzione immobiliare è necessario applicare una riduzione del più probabile attuale valore di mercato individuato sopra in virtù delle seguenti circostanze :

LOTTO A:

- In considerazione che i beni immobili oggetto di vendite in ambiti giudiziari sono trasferiti agli eventuali acquirenti senza alcuna garanzia in merito alla presenza di eventuali vizi occulti ha indotto lo scrivente ad ipotizzare un ulteriore diminuzione del più probabile attuale valore di mercato del **15%**.
- Nel caso in esame, un eventuale acquirente dovrebbe accollarsi anche le spese e la sanzione amministrativa per sanare ed eliminare le difformità urbanistiche riscontrate. Tali costi, così come argomentato all'interno della risposta al precedente punto 11) possono essere indicativamente quantificati in circa **2%** del più probabile valore attuale di mercato individuato sopra

Stante quanto fin qui argomentato è possibile concludere che:

Più probabile, attuale, valore di mercato	€ 2.010.200
Percentuale totale di abbattimento	- 17 %

Concludendo pertanto, il valore del bene immobile, ritenuto congruo dallo scrivente CTU, per essere posto a base d'asta per la vendita giudiziaria viene stimato in euro 1.668.466,00 (2.010.200 x -17%) e che discrezionalmente viene arrotondato in via precauzionale a € **1.650.000,00** (unmilionesecentocinquantamila/00).

LOTTO B:

- In considerazione che i beni immobili oggetto di vendite in ambiti giudiziari sono trasferiti agli eventuali acquirenti senza alcuna garanzia in merito alla presenza di eventuali vizi occulti ha indotto lo scrivente ad ipotizzare un ulteriore diminuzione del più probabile attuale valore di mercato del **15%**.
- Nel caso in esame, un eventuale acquirente dovrebbe accollarsi anche le spese e la sanzione amministrativa per sanare ed eliminare le difformità urbanistiche riscontrate. Tali costi, così come argomentato all'interno della risposta al precedente punto 11) possono essere indicativamente quantificati in circa **3%** del più probabile valore attuale di mercato individuato sopra

Stante quanto fin qui argomentato è possibile concludere che:

Più probabile, attuale, valore di mercato € 127.869
Percentuale totale di abbattimento - 18 %

Concludendo pertanto, il valore del bene immobile, ritenuto congruo dallo scrivente CTU, per essere posto a base d'asta per la vendita giudiziaria viene stimato in euro 104.852,58,00 (127.869 x -18%) e che discrezionalmente viene arrotondato a € **105.000,00** (centocinquemila/00).

LOTTO C:

- In considerazione che i beni immobili oggetto di vendite in ambiti giudiziari sono trasferiti agli eventuali acquirenti senza alcuna garanzia in merito alla presenza di eventuali vizi occulti ha indotto lo scrivente ad ipotizzare un ulteriore diminuzione del più probabile attuale valore di mercato del **15%**.

Stante quanto fin qui argomentato è possibile concludere che:

Più probabile, attuale, valore di mercato € 30.800
Percentuale totale di abbattimento - 15 %

Concludendo pertanto, il valore del bene immobile, ritenuto congruo dallo scrivente CTU, per essere posto a base d'asta per la vendita giudiziaria viene stimato in euro 26.180,00 (30.800 x -15%) e che discrezionalmente viene arrotondato in via precauzionale a € **26.000,00** (ventiseimila/00).

LOTTO D:

- In considerazione che i beni immobili oggetto di vendite in ambiti giudiziari sono trasferiti agli eventuali acquirenti senza alcuna garanzia in merito alla presenza di eventuali vizi occulti ha indotto lo scrivente ad ipotizzare un ulteriore diminuzione del più probabile attuale valore di mercato del **15%**.

Stante quanto fin qui argomentato è possibile concludere che:

Più probabile, attuale, valore di mercato € 30.800
Percentuale totale di abbattimento - 15 %

Concludendo pertanto, il valore del bene immobile, ritenuto congruo dallo scrivente CTU, per essere posto a base d'asta per la vendita giudiziaria viene stimato in euro 26.180,00 (30.800 x -15%) e che discrezionalmente viene arrotondato a € **26.000,00** (ventiseimila/00).

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;

Tutti i beni immobili risultano pignorati per **la quota pari all'intero**, corrispondente alla somma delle quote di proprietà degli esecutati.

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;

Tutti i beni immobili risultano pignorati per l'intera quota di proprietà, nuda proprietà e usufrutto.

QUESITO N° 20

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

LOTTO A:

EDIFICIO A1 (Foglio 82 particella 57 sub. 1-2-3)

Nulla da segnalare

EDIFICIO A2 (Foglio 82 particella 57 sub. 4)

Per quanto concerne i costi di demolizione della porzione difforme si rimanda al quesito n° 11

EDIFICIO A3 (Foglio 82 particella 57 sub. 12 e 13)

Per quanto concerne i costi di demolizione della porzione difforme si rimanda al quesito n°

LOTTO B: (Terreni agricoli)

Per quanto concerne i costi di demolizione dei manufatti costruiti senza titolo edilizio si rimanda al quesito n° 11

LOTTO C: (Foglio 132 particella 544 sub. 155)

Nulla da segnalare

LOTTO D: (Foglio 132 particella 544 sub. 181)

Nulla da segnalare

QUESITO N° 21

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; la suddetta descrizione sarà posta a base della pubblicità e dell'avviso di vendita.

LOTTO A:

Piena proprietà di Villa unifamiliare in stile rinascimentale denominata "Villa Piana" con ampio resede, giardino all'italiana, autorimessa interrata e locali magazzino/deposito, posta nel Comune di Siena e avente ingresso da Strada di Terensano e Belcaro n° 12 e 14.

Il compendio immobiliare nel suo complesso **confina** con i terreni di proprietà degli esecutati da più lati, _____, strada di Terensano e Belcaro, salvo se altri.

Il compendio immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena:

- foglio di mappa 82 particella 57, subalterni graffati 1,2 e 3, categoria A/8, classe 3, vani 29,5, superficie catastale 922 mq., rendita euro 5637,13 (*Villa*)
- foglio di mappa 82 particella 57, subalterno 4, categoria A/3, classe 3, vani 4, superficie catastale 94 mq., rendita euro 464,81 (*magazzino ex-limonaia*)
- foglio di mappa 82 particella 57, subalterno 12, categoria C/2, classe 4, mq. 5, superficie catastale 7 mq., rendita euro 16,01 (*cantina*).
- foglio di mappa 82 particella 57, subalterno 12, categoria C/6, classe 1, mq. 80, superficie catastale 89 mq., rendita euro 185,92 (*autorimessa*).

Valore del bene immobile € **1.650.000,00** (unmilionesecentocinquantamila/00).

LOTTO B:

Piena proprietà di appezzamento di terreno ad uso agricolo di forma irregolare della superficie complessiva di **ha 9.83.32** ubicato nella periferia occidentale del Comune di Siena in località La Piana con accesso dal civico 10 di Strada di Terensano e Belcaro con le seguenti colture:

ULIVETO	per circa ha	05.22.00
SEMINATIVO	per circa ha	00.63.00
BOSCO MISTO	per circa ha	03.98.30

Il compendio immobiliare nel suo complesso **confina** con immobili di proprietà degli esecutati da più lati, _____, _____, _____, _____, _____, _____ e _____, strada di Terensano e Belcaro, salvo se altri.

Il compendio immobiliare risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Siena:

- **foglio di mappa 63**
- **particella 112**
porzione AA seminativo di classe 2, superficie 5.000 mq, R.D.= 24,14 R.A= 18,46

pagina 54 di 58

Geom. Silvio Tistoni

Via G. Verdi n° 21 – Poggibonsi (SI)
tel. 0577-982399
email: silvio@studiotistoni.it
email certificata silvio.tistoni@geopec.it

iscritto albo geometri SIENA al n° 772
consulente tecnico d'ufficio del Tribunale di SIENA
iscritto associazione E-VALUATIONS (valutatori immobiliari) al n° 238
iscritto associazione AGIT (geometri italiani topografi)

porzione AB uliveto di classe 3, superficie 1.130 mq, R.D.= 2,33 R.A= 2,92

- **particella 113**

porzione AA bosco ceduo di classe 1, superficie 616 mq, R.D.= 1,27 R.A= 0,19

porzione AB uliveto di classe 2, superficie 214 mq, R.D.= 0,66 R.A= 0,66

- **particella 141**

porzione AA semin arbor di classe 3, superficie 10.575 mq, R.D.= 24,58 R.A= 21,85

porzione AB uliveto di classe 2, superficie 6.535 mq, R.D.= 20,25 R.A= 20,25

- **particella 142** uliv vignet di classe 3, superficie 4.080 mq, R.D.= 6,32 R.A= 9,48

- **particella 143** uliveto di classe 3, superficie 1.8080 mq, R.D.= 3,72 R.A= 4,65

- **particella 144** uliv vignet di classe 3, superficie 3.880 mq, R.D.= 6,01 R.A= 9,02

- **particella 145**

porzione AA bosco ceduo di classe 1, superficie 595 mq, R.D.= 1,23 R.A= 0,18

porzione AB uliveto di classe 2, superficie 345 mq, R.D.= 1,07 R.A= 1,07

- **particella 146**

porzione AA seminativo di classe 4, superficie 197 mq, R.D.= 0,25 R.A= 0,31

porzione AB uliveto di classe 2, superficie 1.903 mq, R.D.= 5,90 R.A= 5,90

• **foglio di mappa 82**

- **particella 27** seminativo di classe 3, superficie 530 mq, R.D.= 1,23 R.A= 1,23

- **particella 28** bosco ceduo di classe 2, superficie 4.910 mq, R.D.= 2,79 R.A= 0,76

- **particella 29**

porzione AA seminativo di classe 2, superficie 800 mq, R.D.= 3,51 R.A= 2,69

porzione AB semin arbor di classe 4, superficie 3.670 mq, R.D.= 4,74 R.A= 5,69

- **particella 30**

porzione AA seminativo di classe 4, superficie 3.613 mq, R.D.= 4,66 R.A= 5,60

porzione AB uliveto di classe 3, superficie 7.162 mq, R.D.= 14,80 R.A= 18,49

- **particella 31** bosco ceduo di classe 3, superficie 4.290 mq, R.D.= 1,11 R.A= 0,66

- **particella 54** uliv vignet di classe 2, superficie 5.880 mq, R.D.= 18,22 R.A= 18,22

- **particella 55** uliveto di classe 3, superficie 890 mq, R.D.= 1,84 R.A= 2,30

- **particella 56**

porzione AA uliveto di classe 3, superficie 698 mq, R.D.= 1,44 R.A= 1,80

porzione AB seminativo di classe 2, superficie 1.492 mq, R.D.= 6,55 R.A= 5,01

- **particella 60** uliv vignet di classe 3, superficie 3.180 mq, R.D.= 4,93 R.A= 7,39
- **particella 61** uliveto di classe 3, superficie 3.960 mq, R.D.= 8,18 R.A= 10,23
- **particella 83** uliv vignet di classe 3, superficie 5.890 mq, R.D.= 9,13 R.A= 13,69
- **particella 139**
porzione AA seminativo di classe 2, superficie 2.500 mq, R.D.= 10,97 R.A= 8,39
porzione AB uliv vignet di classe 4, superficie 218 mq, R.D.= 0,16 R.A= 0,34
- **particella 183**
porzione AA seminativo di classe 4, superficie 2.192 mq, R.D.= 2,83 R.A= 3,40
porzione AB uliveto di classe 3, superficie 38 mq, R.D.= 0,08 R.A= 0,10
- **particella 234**
porzione AA seminativo di classe 4, superficie 16 mq, R.D.= 0,02 R.A= 0,02
porzione AB uliveto di classe 3, superficie 29 mq, R.D.= 0,06 R.A= 0,07
- **particella 358** uliv vignet di classe 2, superficie 2.291 mq, R.D.= 7,10 R.A= 7,10
- **particella 361** uliv vignet di classe 3, superficie 1.585 mq, R.D.= 2,46 R.A= 3,68
- **particella 363** uliv vignet di classe 3, superficie 53128 mq, R.D.= 7,95 R.A= 11,92

Valore del bene immobile € **105.000,00** (centocinquemila/00).

LOTTO C:

Piena proprietà di posto auto all'interno dell'autoparco denominato Pian d'Ovile, ubicato nel centro del Comune di Siena e più precisamente avente ingresso tramite Via Pian d'Ovile n° 16 ed identificato con il posto auto n° 85.

Il posto auto oggetto di esecuzione immobiliare *confina* con _____, _____
_____, corsia comune, salvo se altri.

Il compendio immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena:

- foglio di mappa 132 particella 544, subalterno 155, categoria C/6, classe 5, mq. 11, superficie catastale 11 mq., rendita euro 42,61.

Valore del bene immobile € **26.000,00** (ventiseimila/00).

LOTTO D:

Piena proprietà di posto auto all'interno dell'autoparco denominato Pian d'Ovile, ubicato nel centro del Comune di Siena e più precisamente avente ingresso tramite Via Pian d'Ovile n° 16 ed identificato con il posto auto n° 111.

Il posto auto oggetto di esecuzione immobiliare *confina* con _____, _____, corsia comune, salvo se altri.

Il compendio immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena:

- foglio di mappa 132 particella 544, subalterno 181, categoria C/6, classe 5, mq. 11, superficie catastale 11 mq., rendita euro 42,61.

Valore del bene immobile € **26.000,00** (ventiseimila/00).

Il sottoscritto ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, rassegna la presente consulenza tecnica, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione che si riterrà necessaria.

Poggibonsi, Gennaio 2025

geom. Silvio Tistoni
ALBO SIENA N° 772

ALLEGATI :

- A1) VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO A
- A2) VISURA E ESTRATTO CATASTALE LOTTO B
- A3) VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO C
- A4) VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO D
- B) ULTIMA PLANIMETRIA URBANISTICA LOTTI C e D
- C) ATTO DIVISIONE del 27-02-2019 repert. 158187 a rogito dr notaio _____
- D) ATTO COMPRAVENDITA del 27-10-1982 repert. 47847 a rogito dr notaio _____
- E) ATTO COMPRAVENDITA del 11-09-1989 repert. 12903 a rogito dr notaio _____
- F) VISURA IPOTECARIA per immobile
- G) MILLESIMI CONDOMINIALI
- H) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA
- I) CONTRATTO AFFITTO TERRENI
- L) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- M1) PIANO OPERATIVO COMUNALE LOTTO A
- M2) PIANO OPERATIVO COMUNALE LOTTO B
- M3) PIANO OPERATIVO COMUNALE LOTTO C
- M4) PIANO OPERATIVO COMUNALE LOTTO D
- N) PRATICHE EDILIZIE LOTTO A
- O) PRATICHE EDILIZIE LOTTI C e D
- P) AGIBILITA' LOTTI C e D

pagina 57 di 58

Geom. Silvio Tistoni

Via G. Verdi n° 21 – Poggibonsi (SI)
tel. 0577-982399
email: silvio@studiotistoni.it
email certificata silvio.tistoni@geopec.it

iscritto albo geometri SIENA al n° 772
consulente tecnico d'ufficio del Tribunale di SIENA
iscritto associazione E-VALUATIONS (valutatori immobiliari) al n° 238
iscritto associazione AGIT (geometri italiani topografi)

- Q1) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO A
- Q2) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO B
- Q3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO C
- Q4) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO D

Geom. Silvio Tistoni

Via G. Verdi n° 21 – Poggibonsi (SI)
tel. 0577-982399
email: silvio@studiotistoni.it
email certificata silvio.tistoni@geopec.it

iscritto albo geometri SIENA al n° 772
consulente tecnico d'ufficio del Tribunale di SIENA
iscritto associazione E-VALUATIONS (valutatori immobiliari) al n° 238
iscritto associazione AGIT (geometri italiani topografi)