

TRIBUNALE DI SIENA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 67/2024

PROMOSSO DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Io sottoscritto Geom. Marco Lunghi, iscritto all'Albo dei Geometri della
Provincia di Siena al n. 1009, con studio in Monteriggioni, Via Val d'Aosta n.
13 Loc. Belverde, nominato Esperto Stimatore, a seguito di quanto svolto per
accertamenti, sopralluoghi e rilievi, produco le risultanze con l'elaborato che
segue.

Di seguito vengono riportati i **COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE**

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

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

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

-i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza

delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le

eventuali regolarizzazioni occorrenti;

-le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di

provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli

trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali

iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

-se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al

pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio,

accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle

trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà

segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà

al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per

depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione)

avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà

sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non

depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto

approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio,

copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3) rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche,

pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole

specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei

quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti

incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo

carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

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

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

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

l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai

registri immobiliari);

la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di

assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge

dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

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

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

-gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

-gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso

e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

-per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento

della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed

altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed

accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il

comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno,

il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie

commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile;

esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati

catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni.

Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di

ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione:

abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni

non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista

in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla

data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente

tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione” e fornisca precisa

indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in

un senso o nell’altro, essendo consapevole che, qualora all’udienza ex art. 569

c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al

debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all’art. 560, co.

6 c.p.c.;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta

nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

-se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non

consentono la sua univoca identificazione;

-se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque

l’individuazione del bene; -se i dati indicati nel pignoramento, pur non

corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l’immobile;

in quest’ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del

giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto

provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene,

alla sua correzione o redazione ed all’accatastamento delle unità immobiliari

non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

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 il titolo in base al quale l'immobile è

occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o

locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale

disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente

in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima.

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

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

L'esperto, inoltre:

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

- 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; allegnerà 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).

La documentazione già depositata ex art. 567 c.p.c. risulta completa: è presente

la relazione notarile sostitutiva.

La stessa risulta aggiornata al 21.06.2024; successivamente a tale data non si

sono reperite nuove formalità.

Relativamente alla provenienza dei beni, si produce, ad integrazione della

relazione notarile sostitutiva di cui sopra, la copia dell'atto di compravendita a

rogito notaio Serravezza di Abbadia San Salvatore (SI) rep. 79702 del

03.11.2005 trascritto a Montepulciano in data 30.11.2005 al n. 3617 rp con il

quale l'esecutata Xxxx Xxxxx nata x xxxx xxxx xxxx (XX) il XX.XX.XXXX

acquistava dai sigg.ri Xxxx Xxxxx nato x xxxx xxxx xxxx (XX) il

XX.XX.XXXX (cf: XXXXXXXXXXXXXXX) (per la quota 1/1 di nuda

proprietà) e Xxxx Xxxxx nato x xxxx xxxx xxxx (XX) il XX.XX.XXXX (cf:

XXXXXXXXXXXXXXXX) (per la quota 1/1 di diritto di abitazione) il bene

oggetto di esecuzione. (*Allegato 1: Atto di Provenienza*)

A questi ultimi il bene era pervenuto da Xxxx Xxxxx nata x xxxx xxxx xxxx

(XX) il XX.XX.XXXX (cf: XXXXXXXXXXXXXXXX) e Xxxx Xxxxx nata x

xxxx xxxx xxxx (XX) il XX.XX.XXXX (cf: XXXXXXXXXXXXXXXX) per atto

di compravendita a rogito notaio Serravezza di Abbadia San Salvatore (SI) rep.

75744 del 02.04.2004 trascritto a Montepulciano in data 04.05.2004 al n. 2259

rp (*Allegato 2: Atto di Provenienza*)

AL QUESITO N. 8

Conformità dei dati contenuti nel pignoramento:

I dati riportati nel pignoramento e nella relativa trascrizione risultano corretti

ed individuano in maniera inequivocabile il bene oggetto di procedura.

AL QUESITO N. 2 e 9

Tra la documentazione allegata alla presente viene inserito l'estratto di mappa

catastale relativo al bene in oggetto; lo stesso risulta censito al Catasto dei

Fabbricati, per cui trova migliore identificazione nella planimetria di u.i.u.

allegata alla presente nel fascicolo catastale (*Allegato 3*).

Si allega inoltre la recente visura catastale del bene oggetto della procedura,

individuato come di seguito:

- Appartamento in Comune di Piancastagnaio, Foglio 5 Particella 377 Sub.

5 - Categ. A/4 cl. 3 – consistenza 3 vani – RC € 178,18.

Gli identificativi catastali attuali sono stati assegnati in Catasto con denuncia di

variazione n. 20870 del 25.03.1994 per cui trovano pieno riscontro negli atti di

provenienza sopra citati.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale dell'appartamento è stata depositata con protocollo n.

20870 in data 25.03.1994 e NON risulta conforme allo stato di fatto per intervenute modifiche.

L'intestazione catastale risulta conforme a quanto emerso dalle trascrizioni.

L'indirizzo appare corretto sulla planimetria (seppur privo dei numeri civici), mentre risulta errato nella visura: sarà sufficiente inserire la corretta toponomastica nella variazione catastale che si renderà necessaria all'esito (lo affronteremo nel prosieguo) di necessarie regolarizzazioni edilizie, per ottenere l'indirizzo corrispondente.

Quanto sopra -come già accennato- viene riportato nel fascicolo catastale
(Allegato 3)

AI QUESITI N. 3 e 6

Dall'esame dei documenti ipotecari si evince che i beni sono oggetto dei seguenti gravami *(Allegato 4)*:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Montepulciano in data 21.06.2024 al numero 2091 rp, a favore di XXXXX XXXXX XXXXX XXXX XXX con sede in XXXXX (XXXX) (c.f. 000000000) e contro Xxxx Xxxxx nata x xxxx xxxx xxxx (XX) il XX.XX.XXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXX), per la quota di proprietà di 1/1 sul bene oggetto della procedura in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Siena rep. 816 del 27.03.2024.

Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 200,00 di imposta ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo, € 35,00 di diritti, per un totale di € 294,00.

- Ipoteca Volontaria iscritta a Montepulciano in data 30.11.2005 al n. 1619 r.p. a favore di Xxxxxx Xxxxx Xxxx Xxxxxx con sede in Xxxxx (XX) (c.f. 000000000) e contro Xxxx Xxxxx nata x xxxx xxxx xxxx (XX) il

XX.XX.XXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di proprietà di 1/1

sul bene oggetto della procedura, a garanzia di mutuo fondiario della durata di

30 anni a rogito Notaio Serravezza di Abbadia San Salvatore (SI) rep. n. 79703

del 03.11.2005, per un importo di € 60.000,00 per capitale e complessivi €

120.000,00.

Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 35,00

di diritti.

Totale spese di cancellazione: € 329,00.

VINCOLI:

Il bene NON ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs.

42/2004 art. 136 (ex L. 1497/39)

Il bene NON ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.

3267/1923.

L'edificio NON risulta notificato ai sensi della L. 1089/1939 (D. Lgs 42/2004

art. 10 comma 1).

Non si riscontrano altri vincoli.

Il tutto riportato nell'*Allegato 5: Vincoli*.

AI QUESITI N. 4 - 5

Non vi è presenza di condominio costituito.

AL QUESITO N. 7

Descrizione dei beni.

Porzione di fabbricato di remota costruzione nel pieno centro storico di

Piancastagnaio, ed in particolare l'abitazione di tipo popolare posta al piano

primo con accesso dal civ. 8 di Via Asilo infantile Barzellotti e composta da

soggiorno con angolo cottura, camera e bagno cieco. L'ingresso avviene da

terrazzo scoperto esclusivo al quale si accede da scala esterna privata.

Al piano terra si trovano due locali accessori con ingressi autonomi

direttamente dai civici 10 e 12 della pubblica via, oltre ad un sottoscala.

Il tutto in scarse condizioni generali. Al piano basso è presente una copiosa

infiltrazione dalla parete controterra, presumibilmente di acque sorgive o

meteoriche.

L'unità è dotata di impianti ordinari per i quali non è stato possibile accertarne

il funzionamento a causa dell'assenza di utenze attive.

Nei locali del piano terra transitano tubazioni di scarico (alcune anche in

fibrocemento contenente amianto del tipo eternit). È altresì presente una

cisterna di combustibile liquido (gasolio) a servizio di un bruciatore/caldaia

posto nell'attiguo vano sottoscala che alimenta i tre radiatori del piano primo e

l'acqua calda sanitaria di bagno e cucina.

Il fabbricato è in ordinaria muratura mista di pietra locale e mattoni con facciate

a vista; il solaio di calpestio del piano primo è in latero cemento (travetti

precompressi e pignatte) mentre quello a confine con il piano sovrastante

appare ragionevolmente in travi e tavelloni, ma la presenza di mascherature e

controsoffitto non consentono l'individuazione dei materiali. I locali del piano

basso appaiono pavimentati a cemento direttamente controterra.

Dati metrici:

-appartamento piano primo: mq 45 coperti con altezza media di circa m 2,30;

terrazzo per circa 6,50 mq.

-locali accessori piano terra: mq 25 coperti con altezza di m 2,50, oltre sottoscala per circa 3,00 mq. Non viene conteggiato il piccolo vano di ingresso di cui al civ. 10 in quanto (la circostanza verrà dettagliata nel prosieguo) non risultato regolare dal punto di vista urbanistico.

Dati Catastali:

- Appartamento in Comune di Piancastagnaio, Foglio 5 Particella 377 Sub. 5 - Categ. A/4 cl. 3 – consistenza 3 vani – RC € 178,18.

Confini: propr. XXXXXX, propr. XXXXXX, Via Asilo Infantile G. Barzellotti, e s.s.a.

L'intestazione catastale, come sotto indicata, corrisponde a quanto emerso dall'esame delle trascrizioni.

- Xxxx Xxxxx nata x xxxx xxxx xxxx (XX) il XX.XX.XXXX (cf: XXXXXXXXXXXXXXXX) Nuda proprietà 1/1

- Xxxx Xxxxx nata x xxxx xxxx xxxx (XX) il XX.XX.XXXX (cf: XXXXXXXXXXXXXXXX) Abitazione 1/1

L'intestazione appare anomala, in quanto, seppur sia rappresentata l'intera quota di proprietà in capo al medesimo soggetto, la stessa appare suddivisa in nuda proprietà e diritto di abitazione. Quanto sopra deriva dall'ultimo atto di provenienza, nel quale i venditori hanno alienato all'esecutata rispettivamente la quota di nuda proprietà e la quota di abitazione, che sono poi rimaste distinte in visura. La circostanza è comunque influente.

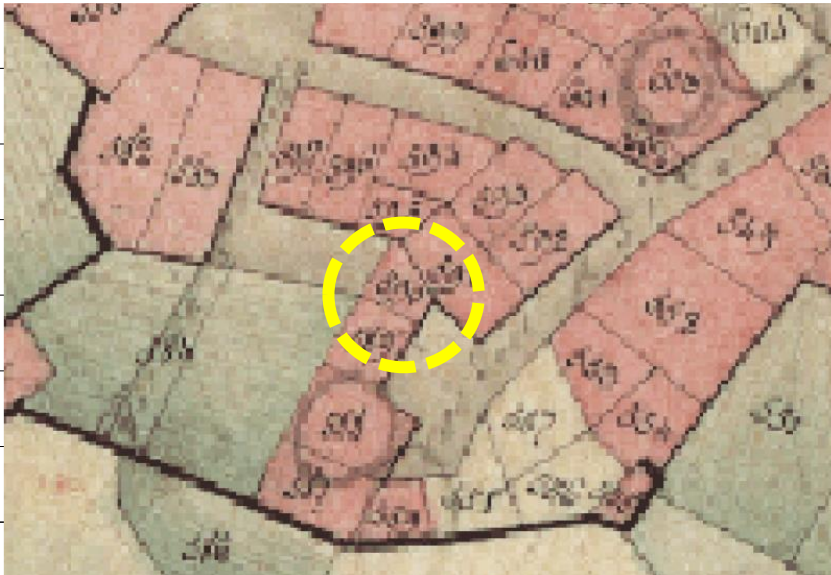
AI QUESITI N. 10 e 11

Dal punto di vista urbanistico, si segnala che il Comune di Piancastagnaio è dotato di Piano Operativo approvato con Delibera C.C. n 23 del 30.05.2023.

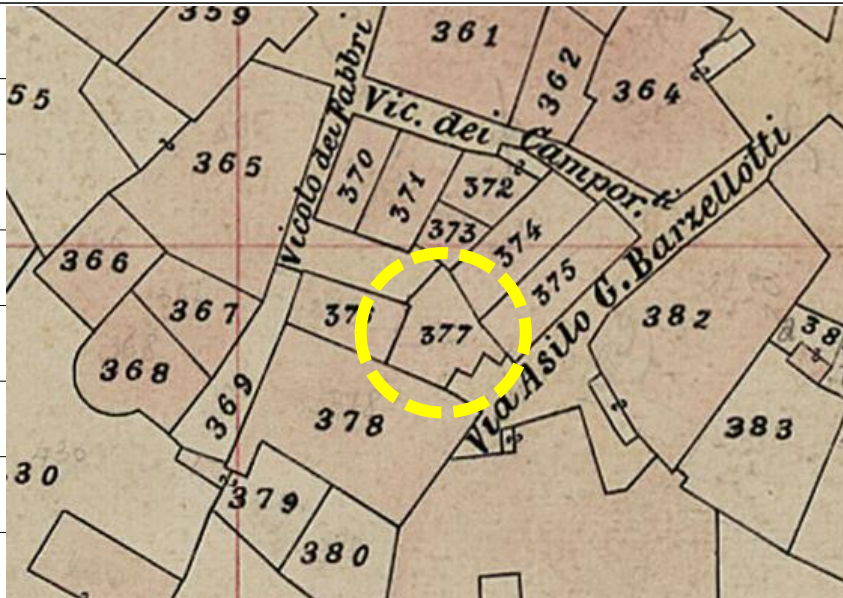
L'immobile periziato ricade nel territorio urbanizzato – Centro Storico di cui all'art. 46 delle NTA del PO, e art. 1 parte I della Disciplina Generale del PO. Tutto quanto precede è allegato alla presente sotto la voce "Allegato 6: Estratti del Piano Operativo".

CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'edificio in questione compare già nelle mappe del Catasto Leopoldino e pertanto presente già nell'Ottocento.



Negli anni '40 del secolo scorso la Mappa di Impianto del Nuovo Catasto Terreni riporta la sagoma perfettamente analoga alla situazione attuale.



Ne è pertanto certa la remota edificazione.

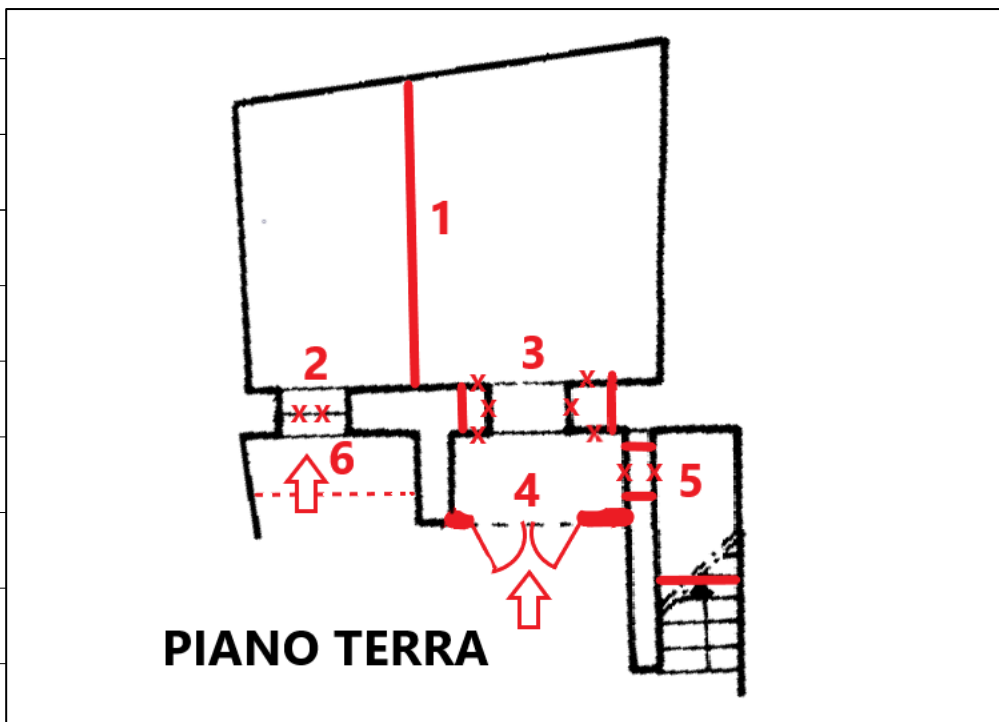
L'accesso agli atti promosso dal sottoscritto con prot 5965 in data 17.06.2025 non ha consentito l'individuazione di nessuna pratica né a nome dell'attuale proprietà, né ai nomi degli intestatari precedenti (a ritroso, fino al terzo passaggio).

L'unico documento rappresentativo è costituito dalla planimetria catastale: quella in atti risale al 1994, ed appare pertanto piuttosto recente.

Si è verificato nel fascicolo cartaceo in Catasto (la c.d. *Busta Catastale*) se vi fosse la presenza della precedente planimetria soppressa, ma l'esito è stato negativo.

Si è interpellato anche il tecnico redattore dell'attuale planimetria, nel caso in cui fosse in possesso della rappresentazione precedente, ancora una volta con esito negativo.

Prendendo a riferimento l'unica rappresentazione grafica reperita (planimetria catastale 1994) emerge la situazione rappresentata di seguito.



AL PIANO TERRA:

La parete (1) che non compare nella planimetria catastale appare di vecchia realizzazione, ed in prosecuzione della muratura esterna, circostanza che potrebbe far ipotizzare una preesistenza e pertanto una errata rappresentazione grafica. Peraltro, nella parte alta si notano riprese di intonaco probabilmente eseguite in occasione del rinnovamento del solaio, che appare di tipologia (travetti e pignatte) relativamente recente.



L'apertura (2) rappresentata come finestra è -in realtà- una porta di accesso: se la parete di cui al punto (1) è da considerarsi ragionevolmente "vecchia", l'unico accesso al vano non può che essere costituito -da sempre- dall'apertura in oggetto. Inoltre, la stessa è dotata di numero civico (civ. 12) e di infisso

visibilmente vecchio. Si ipotizza, anche in questo caso, un errore di rappresentazione.



L'apertura attuale (3) appare ben più ampia di quella rappresentata. Le dimensioni rilevate (larghezza: 2,20 m) appaiono poco congrue con la tipologia edilizia: nel passato, stanti anche le inferiori tecnologie costruttive, difficilmente si prevedevano ampie aperture sulle murature portanti. L'intonaco di spallette ed architrave appare inoltre di tipo cementizio, sicuramente non originario. La circostanza denota probabili interventi successivi.



Lo spazio coperto dal terrazzo (4) appare oggi delimitato da spalletta muraria e porta in ferro e legno costituendo una volumetria aggiuntiva.

L'infisso, seppur malandato per incuria, appare di fattezze moderne, per cui si ipotizzano interventi più o meno recenti. Anche l'ampliamento della porta (3) sopra citata, potrebbe essere collegato con il presente intervento: con la porta esterna e l'apertura ampliata, il vano preesistente è stato reso idoneo anche come rimessa mezzi.

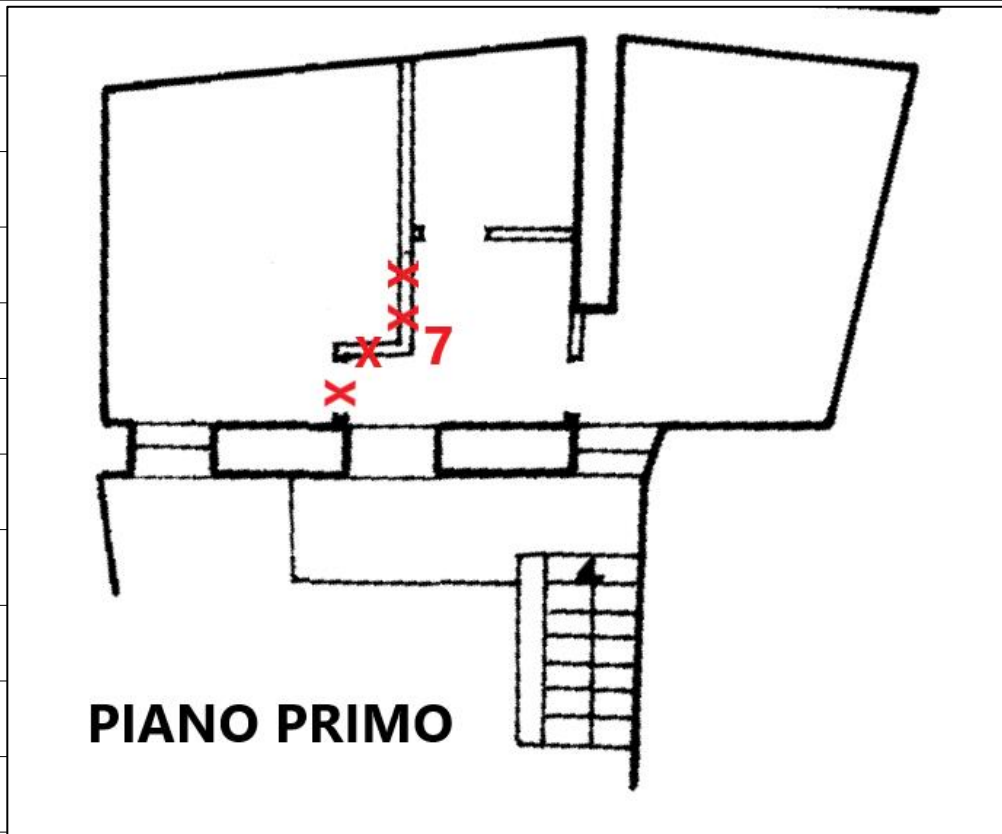


Il sottoscala (5), rappresentato "chiuso" nella planimetria è stato collegato - mediante apertura di porta- alla porzione (4) che precede al fine di ricavare un servizio igienico, adibito promiscuamente anche a centrale termica, con installazione di caldaia a gasolio, peraltro con adduzione del combustibile ed espulsione fumi eseguiti in maniera sommaria ed -evidentemente- non a norma.



Sull'esterno, al di sopra della porta (2) già descritta, è stata installata una tettoia a copertura dell'accesso.





AL PIANO PRIMO:

Si riscontra solo l'assenza della tramezzatura di separazione (7) tra il locale cucina-pranzo e la zona ingresso e bagno, con quest'ultimo che risulta pertanto privo di antibagno.



Non è presente l'abitabilità.

Le difformità riscontrate appaiono per la maggior parte sanabili, ad eccezione del punto (4) (tamponamento del loggiato originariamente aperto), del punto (7) (antibagno), e del punto (2) (tettoia).

In particolare, si dovrà provvedere alla rimozione della porta e della spalletta muraria al piano terra, in quanto non è ammesso l'incremento volumetrico, e "spostare" l'infisso, adattandolo all'apertura arretrata originaria (seppur oggi ampliata).

Al piano primo, anche con una conformazione diversa, si dovrà comunque prevedere una zona di separazione tra il soggiorno ed il bagno, dotando il servizio igienico esistente di antibagno, come prescritto dalle norme igienico-sanitarie.

La tettoia del piano terra, insistendo sulla proiezione di area pubblica (Via Asilo Infantile Barzellotti), non è ammissibile.

Il tutto con un costo preventivabile di circa € 4.000,00

Per le altre difformità si potrà concordare con l'Ufficio Tecnico comunale una pratica di regolarizzazione a sanatoria, con (anche) rettifica di errori grafici per le porzioni ove si convenga sull'assenza di interventi.

In attesa delle modalità operative introdotte dalla "nuova" Legge Regionale 65/2014, adeguata alla normativa nazionale (c.d. "Salva Casa"), di cui alla recente L.R. 51/2025, allo stato attuale si ritiene necessaria una pratica di accertamento di conformità ai sensi art. 209 o 209/bis della L.R. 65/2014, con relativo pagamento dell'oblazione nell'importo che sarà valutato dall'Ufficio

Tecnico "...(*omissis*)... pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al

doppio del valore venale dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.238,00 euro e non superiore a 10.328 euro ... (omissis)...."

Nell'incertezza dell'applicazione discrezionale degli importi, anche in virtù (lo vedremo nel prosieguo, al capitolo della valutazione) dei contenuti valori immobiliari di zona, appare prudentiale ipotizzare un importo non superiore ad € 5.000,00.

La sanatoria del bene dovrà prevedere inoltre gli adempimenti di natura strutturale (le modifiche interessano parti strutturali) e catastale.

L'importo complessivo attualmente ipotizzabile per la regolarizzazione, comprensivo di prestazioni professionali, pratiche amministrative, diritti, bolli e sanzioni, viene prudenzialmente quantificato a forfait in € 8.000,00.

AI QUESITI N. 12 – 13 - 14

L'immobile è libero da persone ma non da cose, e nella disponibilità della procedura, fin dal primo accesso.

Si riscontra una discreta quantità di rifiuti in relazione alla modesta consistenza del bene. Se al piano primo sono presenti solo residui di mobilia, al piano terra (nella documentazione fotografica allegata si percepisce) sono presenti elettrodomestici, abiti e scatole varie, mobili dismessi, una cisterna contenente (non si è a conoscenza della quantità) gasolio da riscaldamento, un bruciatore presumibilmente non funzionante, ecc.

AL QUESITO N. 15

Dal punto di vista impiantistico l'unità risulta dotata degli impianti elettrico, idrosanitario e di riscaldamento, tutti non certificati e per i quali -come già

accennato- non è possibile accertarne il funzionamento.

Nessuna certificazione reperita.

Relativamente all'Attestato di Prestazione Energetica, l'immobile non era dotato di APE: si è pertanto provveduto alla redazione ed al deposito dello stesso sul portale regionale SIERT, con le seguenti risultanze.

Immobile in Classe (**G**) (186,30 Kwh/mq/anno) - Codice APE: 0000931329
- Validità fino al 04.09.2035. (Allegato 7)

AL QUESITO N. 16

Trattasi di un'unica unità abitativa con accessori, oggetto di procedura per la quota di 1/1 che dovrà essere posta in vendita inevitabilmente come "lotto unico".

AL QUESITO N. 17

Il calcolo della superficie c.d. "commerciale" verrà effettuato sulla base dei dettami dello "*Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadro Commerciale*" della Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare della Provincia di Siena, con i parametri di cui alla tabella alla pagina che segue. (rif. categoria *RESIDENZIALE*)

CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEI PROFESSIONISTI DELL'IMMOBILIARE
AGENTI IMMOBILIARI FIAIP | ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI

RESIDENZIALE

(categorie catastali da A/1 ad A/9)

STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE

NUMERO	DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
1	superficie utile netta calpestabile	100%	
	muri interni e perimetrali	100%	fino allo spessore di 50 cm
	muri perimetrali in comunione	50%	fino allo spessore di 25 cm

2	balconi, terrazzi e lastrici solari	25%	accessori comunicanti con i vani principali incidenze fino alla superficie di mq. 25 cadauna, l'eccedenza al 10% per accessori non comunicanti con i vani principali considerare la metà dell'incidenza
	balconi coperti, terrazzi coperti e logge	35%	
	portici e patii	35%	
	verande	60%	
	"terrazze a tasca"	40%	
	corti e cortili	10%	
3	giardini, resedi e aree di pertinenza a servizio diretto dei vani principali di un appartamento	15%	fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.
	giardini, resedi e aree di pertinenza a servizio diretto dei vani principali di ville e villini	10%	fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.
	giardini, resedi e aree di pertinenza a servizio indiretto dei vani principali	5%	fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.
4	posti auto scoperti	20%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12, 50 mq
	posti auto coperti in autorimessa collettiva	40%	
	box auto in autorimessa collettiva	45%	
	garage a servizio indiretto dei vani principali	50%	
	garage a servizio diretto dei vani principali	60%	
5	cantine, soffitte, locale/vano accessorio a servizio indiretto dei vani principali	20%	altezza media minima mt 2,40
	locale/vano accessorio a servizio diretto dei vani principali	50%	
6	sottotetti abitabili (mansarda)	100%	altezza media minima mt 2,70
	sottotetti abitabili (mansarda)	75%	altezza media minima mt 2,40
	sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
7	soppalchi abitabili	100%	altezza media minima mt 2,70
	soppalchi abitabili	80%	altezza media minima mt 2,40
	soppalchi non abitabili	50%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
8	vano scala interno	100%	proiezione orizzontale considerata una sola volta
	vano scala esterno coperto	25%	
	vano scala esterno scoperto	15%	

Avremo pertanto:

- Abitazione p. primo:	mq	45,00 coperti x 100% =	45,00 mq
- Accessori p. terra:	mq	25,00 coperti x 50% =	12,50 mq
- Sottoscala p. terra:	mq	3,00 coperti x 35% =	1,05 mq
- Terrazzo p. primo:	mq	6,50 x 25% =	1,63 mq

Per un totale C.T. di **mq 60,00 di superficie commerciale.**

VALUTAZIONE

Si ritiene corretto eseguire una stima basata sulla comparazione dei beni oggetto della procedura (c.d. "soggetti di stima") con immobili simili (c.d. "comparabili") posti nelle vicinanze ed aventi analoghe caratteristiche e tipologia, ed oggetto, nel recente passato, di trasferimenti immobiliari dai quali estrarre i prezzi di vendita.

I titoli, registrati e trascritti c/o la competente Agenzia delle Entrate, costituiscono una banca dati oggettiva ed affidabile, nella quale sono riportati, seppur in forma anonima e ai fini statistici, le consistenze dei beni ed il relativo valore di contratto.

Indagini del mercato locale hanno mostrato un'ampia offerta immobiliare, con svariati immobili in vendita e, spesso, invenduti. Appare sufficiente percorrere le vie del centro storico per imbattersi in una gran quantità di cartelli "vendesì" affissi ai vari immobili.

La circostanza che precede rende poco consigliabile il ricorso ad indagini di mercato di tipo *Asking Price*, con la ricerca di immobili in vendita e del relativo prezzo richiesto. Il rischio è quello di reperire richieste stagnanti e/o speculative, non rispondenti a quello che -ragionevolmente- potrà essere il

prezzo finale.

Si intende pertanto basare la stima sui valori dichiarati negli atti di compravendita reperiti in Agenzia delle Entrate, frutto quindi della trattativa ed indicativi dell'andamento effettivo del mercato.

Nel centro storico di Piancastagnaio si sono individuati nell'ultimo anno vari immobili oggetto di compravendita; quelli che maggiormente appaiono di interesse vengono di seguito dettagliati:

1. Ad APRILE 2025 si è conclusa una compravendita per un immobile abitativo di mq 85 dichiarando un valore di € 47.000,00 (prezzo/mq dichiarato: € 552,94)

2. A GENNAIO 2025 si è conclusa una compravendita per un immobile abitativo di mq 41 dichiarando un valore di € 24.000,00 (prezzo/mq dichiarato: € 585,37)

3. A GENNAIO 2025 si è conclusa una compravendita per un immobile abitativo di mq 52 dichiarando un valore di € 22.320,00 (prezzo/mq dichiarato: € 429,23)

4. A DICEMBRE 2024 si è conclusa una compravendita per un immobile abitativo di mq 82 dichiarando un valore di € 38.000,00 (prezzo/mq dichiarato: € 463,41)

5. Ad OTTOBRE 2024 si è conclusa una compravendita per un immobile abitativo di mq 71 dichiarando un valore di € 36.000,00 (prezzo/mq dichiarato: € 507,04)

6. Ad AGOSTO 2024 si è conclusa una compravendita per un immobile abitativo di mq 67 dichiarando un valore di € 38.000,00 (prezzo/mq dichiarato: € 567,16)

Il prezzo medio così ottenuto tra i valori dichiarati [(€ 552,94 + 585,37 + 429,23

+ 463,41 + 507,04 + 567,16) / 6] è pari a CT € **515,00/mq.**

Avremo pertanto: mq 60,00 x € 515,00/mq = € 30.900,00

Si segnala che il valore dichiarato nell'atto di provenienza del 2005 era di € 25.000,00; quello dichiarato nell'atto di provenienza del 2004 era di € 21.000,00.

Al valore che precede dovranno essere apportate le seguenti decurtazioni:

- 1) Costi di ripristino per le opere non sanabili, già quantificati in € 4.000,00
- 2) Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, già quantificati in € 8.000,00

Viene inoltre applicata una riduzione forfaiaria del 15% sul valore stimato, per l'assenza di garanzia per vizi occulti, ed altre inferiori garanzie civilistiche.

Avremo pertanto:

LOTTO UNICO: (€ 30.900,00 – € 4.000,00 – 8.000,00) -15% = C.T. € **16.000,00** (ripetonsi euro sedicimila/00)

AI QUESITI N. 18 – 19 - 20

Non pertinenti.

Il presente elaborato comprensivo di allegati viene trasmesso al creditore procedente XXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXX., all'indirizzo PEC del legale costituito davide.piacentini@milano.pecavvocati.it, e alla parte esecutata XXXXX XXXXXXXXXX alla PEC xxxxxxxxxxxxxx@postecert.it.

Ulteriori due copie (una in versione integrale, l'altra depurata dai dati sensibili) vengono inviate all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena, all'indirizzo:

perizie.ivg@gmail.com.

Il tutto verrà caricato in PCT.

Siena, lì 04.09.2025

L'esperto stimatore