

III.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella
c/o Tribunale di Siena
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Perizia Tecnica
Esecuzione Immobiliare n° 116/2023
promossa da

contro

A seguito dell'incarico ricevuto dal Giudice Esecutore del Tribunale di Siena Dott. Flavio Mennella con Decreto del 02/01/2024, relativo alla esecuzione immobiliare promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro il sottoscritto Geom. Gianluca Palazzi, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri al n° 1321 e con studio in Lucignano via senese n° 46, estratta copia integrale del fascicolo dell'esecuzione, relaziona quanto segue.



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.**

La documentazione risulta completa in quanto è stato depositato in Cancelleria il "Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 del C.P.C." del 20/09/2023 a firma del Notaio

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

È stata verificata la correttezza dei dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento.



Gli immobili risultano intestati ai Sig.ri:

- nato a _____ il _____ - c.f. _____ -
proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni _____
- nata a _____ il _____ - c.f. _____ -
proprietari per 1/2 in regime di comunione dei beni _____

e censiti al Catasto Fabbricati del comune di Piancastagnaio (SI) al Foglio 17 - particella 709:

- subalterno 2 - categoria C/6 (Autorimessa) – classe 4 - consistenza 31 m² - Superficie catastale totale 38 m² - rendita € 76,85 - indirizzo _____ Piano T.
- subalterno 3 - categoria A/3 (Abitazione di tipo economico) – classe U - consistenza 4 vani - Superficie catastale totale 75 m² - Superficie catastale totale escluse aree scoperte 72 m² - rendita € 299,55 - indirizzo _____ Piano T-1.

Viste le difformità riscontrate per il subalterno 3 in fase di sopralluogo, è stata presentata istanza al G.E. per procedere con la correzione catastale, autorizzata nell'Udienza del 05/07/2024.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siena, è stato possibile verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, così come di seguito esposto.

Gli immobili sono pervenuti agli attuali proprietari a seguito e per effetto di Atto di compravendita a rogito Notaio _____ con sede in _____ del _____ registrato a Montepulciano il _____ al n° _____ e trascritto a Montepulciano il _____ ai nn. _____

Non sono state rilevate iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento



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.

È stato provveduto ad integrare la documentazione depositata attraverso l'acquisizione della planimetria catastale, della planimetria allegata all'ultimo progetto approvato e del titolo di provenienza.



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.

A seguito delle ricerche effettuate dal sottoscritto attraverso la piattaforma GEOWEB presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siena - Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stato possibile verificare la presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

- Ipoteca volontaria a favore di _____ contro _____
per € _____ derivante da atto di concessione a garanzia di
finanziamento di € _____ a rogito del Notaio
_____ – Nota di Iscrizione Ipotecaria
nn° _____ risulta surrogazione del

Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).

- Ipoteca volontaria in rinnovazione a favore di _____ contro _____
per € _____ derivante da atto di concessione a garanzia di
finanziamento di _____ a rogito del Notaio
in data _____ – Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° _____

Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).

- Pignoramento Immobili a favore di _____ contro _____
trascritto in data _____ ai nn° _____ in dipendenza
del Verbale di Pignoramento immobili del Tribunale di Siena n° _____

Costo per la cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).



Sull'area insistono i seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico D.Lgs n° 42/2004 art. 136 (ex Legge 1497/39) – cod Regionale 9052155 – cod. Ministeriale 90502 – Gazzetta Ufficiale n° 243 del 08/10/1959;
- Vincolo paesistico D.Lgs n° 42/2004 art. 142 lett. c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua;
- Vincolo paesistico D.Lgs n° 42/2004 art. 142 lett. g) i territori coperti da foreste e da boschi;
- Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 3267/1923.



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

L'appartamento è parte di un più ampio fabbricato per il quale non risulta formalmente costituito condominio.

In particolare i beni pignorati non godono di accesso diretto dalla pubblica via e sono raggiungibili esclusivamente da fondi appartenenti ad altre proprietà e più precisamente attraverso le particelle 95, 97, 99, 101, 397, 404, 472, 506 e 569; questa situazione comporterà per il futuro aggiudicatario la necessità di ottenere le servitù di passaggio sui fondi altrui.

Si segnalano inoltre le seguenti problematiche di natura condominiale:

- l'appartamento pignorato è provvisto di impianto di riscaldamento alimentato a GPL con bombolone interrato comune ad altre unità immobiliari, installato su terreno di altra proprietà non pignorata e privo di contatori per la misurazione dei consumi;
- l'area non è servita dalla fognatura pubblica e l'appartamento scarica le acque reflue su fossa imhoff interrata comune ad altre unità immobiliari, installata su terreno di altra proprietà non pignorata;
- nell'autorimessa pignorata è presente un pozzetto d'ispezione per le acque reflue sia dell'appartamento pignorato che di appartamenti di altra proprietà non pignorata.

Come meglio descritto nella relazione preliminare allegata all'Istanza depositata dal sottoscritto in data 28/05/2024, si segnala infine la probabile presenza di un fabbricato non censito sul resede del fabbricato pignorato, costruito ed utilizzato da terzi; così come definito nell'Udienza del 05/07/2024 i costi per verificare e risolvere l'eventuale problematica saranno a carico del futuro aggiudicatario.



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.

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.



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.

Si rimanda a quanto descritto ai precedenti punti 1) 3) 5).



7) Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c..

Il sottoscritto ha potuto visionare il bene oggetto del pignoramento ed eseguire i necessari rilievi durante il sopralluogo fissato dall'Istituto Vendite Giudiziarie per il giorno 18/04/2024.

Il fabbricato è posto al limite della provincia di Siena con quella di Grosseto e più precisamente in Frazione Saragiolo a circa 7 km da Piancastagnaio e 12 km da Arcidosso; la fermata dei mezzi pubblici urbani (autobus) si trova nelle immediate vicinanze.

L'intero fabbricato è realizzato con struttura in muratura portante, solai in latero-cemento, e copertura a capanna con manto in cotto; le facciate risultano intonacate ma non tinteggiate.

Il corpo di fabbrica pignorato è stato edificato nel 1969 in ampliamento ad un più ampio fabbricato costruito in epoca remota (antecedente al 1940), costituito da un volume su due livelli collegati da una scala esterna, con autorimessa e cantine al piano terra e abitazione al piano primo, oltre ampio resede rifinito parte in ghiaia e parte a verde.

Come meglio precisato al punto 4) i beni pignorati non godono di accesso diretto dalla pubblica via ovvero sono raggiungibili esclusivamente attraverso aree appartenenti ad altre proprietà.

L'appartamento, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera e un balcone, risulta dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico sottotraccia monofase 220V costituito da linee luci e linee prese collegate ai rispettivi interruttori magnetotermici;



- impianto di riscaldamento sottotraccia con radiatori in alluminio, caldaia autonoma (installata su piccolo vano esterno al fabbricato), alimentata a GPL con bombolone interrato comune ad altre unità immobiliari, posto su terreno di altra proprietà non pignorata e privo di contatori per la misurazione dei consumi;
- impianto idrico-sanitario sottotraccia con linea di distribuzione acqua fredda e calda per bagni e cucina, allacciato al pubblico acquedotto;
- impianto fognario privato con scarico acque reflue su fossa imhoff interrata comune ad altre unità immobiliari, installata su terreno di altra proprietà non pignorata.

L'abitazione risulta in normale stato di manutenzione.

Al piano terra sono dislocate le pertinenze dotate di impianto elettrico a vista monofase 220V costituito da linee luci e linee prese:

- una cantina con pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in graniglia, accesso dall'esterno tramite porta in ferro e vetro e porta di collegamento all'autorimessa adiacente;
- una autorimessa al grezzo con pavimento in cemento e accesso dall'esterno con porta in metallo avvolgibile;
- una cantina al grezzo sul retro dell'autorimessa.

Le pertinenze nel complesso risultano in mediocre stato di manutenzione.

Le superfici desunte dalle planimetrie ricostruite con misure assunte sul posto risultano le seguenti:

Piano primo	soggiorno	Sup. utile	16,38 m ²
Piano primo	cucina	Sup. utile	9,96 m ²
Piano primo	disimpegno	Sup. utile	2,75 m ²
Piano primo	camera	Sup. utile	16,42 m ²
Piano primo.....	bagno	Sup. utile	6,09 m ²

per una superficie totale utile dei locali abitabili pari a 51,60 m² ed una superficie totale lorda dei locali abitabili pari a 67,12 m²

oltre ad un balcone di 9,40 m², un lastrico solare di 37,10 m² ed un ampio resede di 754 m².

Piano terra	autorimessa.....	Sup. utile	21,10 m ²	Sup. lorda	29,00 m ²
Piano terra	cantina 1	Sup. utile	15,79 m ²	Sup. lorda	22,03 m ²
Piano terra	cantina 2	Sup. utile	10,56 m ²	Sup. lorda	13,06 m ²

I beni confinano con



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.**

La descrizione catastale riportata nelle Iscrizioni Ipotecarie e nel Pignoramento non risulta conforme allo stato attuale per effetto della variazione catastale n° SI0000602 del 10/01/2025 con la quale le unità immobiliari censite al Foglio 17 p.lla 709 subb. 1 e 3 hanno assunto gli attuali identificativi Foglio 17 p.lla 709 subb. 4 e 5.



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.

Vista l'autorizzazione ottenuta dal G.E. nell'Udienza del 05/07/2024 si è provveduto a procedere con la redazione della variazione catastale con procedura DOCFA della sola abitazione (sub. 3) e del resede (sub. 1).

A seguito della Denuncia di Variazione n° SI0000602 del 10/01/2025 l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del comune di Chianciano Terme (SI) al Foglio 17 - particella 709 - subalterni 4 e 5 - categoria A/3 (Abitazione di tipo economico) – classe U - consistenza 4,5 vani - Superficie catastale totale 102 m² - Superficie catastale totale escluse aree scoperte 74 m² - rendita € 336,99 - indirizzo Piano T-1.



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

La destinazione d'uso attuale del Fabbricato risultante dalle pratiche edilizie visionate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piancastagnaio in data 05/04/2024 risulta "residenziale" ai sensi dell'art. 99 comma 1 lett. a della L.R. 65/2014.

Non è stato necessario procedere con la richiesta del certificato di destinazione urbanistica in quanto i beni pignorati consistono in immobili censiti al Catasto Fabbricati.

Ai sensi del vigente Piano Operativo l'immobile ricade in ambito degli *"Insediamenti sparsi consolidati"* normato dall'art. 39 comma 3 delle N.T.A..



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.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico risulta che la porzione immobiliare pignorata è stata edificata a seguito di rilascio del "Nulla osta per esecuzione lavori edili" in data 25/10/1969.

Allo stato attuale risultano le seguenti difformità rispetto al titolo edilizio originario:

1. Lievi modifiche interne dell'appartamento e dell'autorimessa non costituenti violazioni edilizie in quanto rientranti tra quelle previste dall'art. 198 della Legge Regionale n° 65/2014 e dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001.
2. diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento al piano primo;
3. allungamento del balcone al piano primo;
4. diversa realizzazione delle finestre al piano primo sulla muratura portante;
5. realizzazione di un piccolo vano per alloggiamento caldaia;
6. realizzazione di una scala esterna di collegamento tra piano terra e piano primo;
7. realizzazione di un lastrico solare al piano primo
8. realizzazione di aperture sulle murature portanti al piano terra;
9. realizzazione di un volume (cantina 2) sul retro dell'autorimessa;



10.realizzazione di un volume (cantina 1) al piano terra adiacente all'autorimessa per il quale risulta rilasciato in data 05/12/1974 "Nulla osta per esecuzione lavori edili" per l'apertura della porta di accesso.

Si ritiene che le difformità di cui ai punti 2-3-4 siano sanabili attraverso la presentazione di una Istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n° 65/2014, previo pagamento di una somma a titolo di oblazione non inferiore a 1.000,00 €; si presume un costo totale per la regolarizzazione urbanistica pari a 3.500,00 € comprensivo di spese tecniche, diritti e oblazione.

Per quanto riguarda le difformità di cui ai punti 5-6-7-8-9-10, visto che l'area è soggetta a vincolo paesaggistico e ricade in "zona sismica 2", la normativa vigente non fornisce la certezza sulla sanabilità delle opere ai sensi dell'art. 34-ter del D.P.R. 380/2001; in particolare il comma 5-bis dell'art. 36-bis prevede che *"in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42"*, con rimessione in pristino a proprie spese.

Per quanto sopra non saranno considerate nel calcolo della superficie commerciale quelle porzioni di fabbricato abusive per le quali potrebbe essere necessaria la demolizione; inoltre sarà apportata una congrua detrazione al valore commerciale dell'immobile per i costi da sostenere in caso di sanatoria con adeguamento sismico e paesaggistico o in alternativa per i costi inerenti alla rimessione in pristino.

Visto che sono stati ravvisati abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale sarà cura del tecnico scrivente consegnare copia cartacea della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica.

Non è stata riscontrata presenza di rifiuti speciali.



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

Dalle ricerche effettuate presso la Direzione Provinciale di Siena - Ufficio Territoriale di Montepulciano, non risultano contratti di locazione in essere.

Al momento del sopralluogo gli immobili sono risultati occupati, in difetto di titolo alcuno, dal terzo



13) Alleghi, 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.

I Sig.ri _____ risultano coniugati dal _____ in regime di comunione legale dei beni e residenti nel Comune di Piancastagnaio



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).

I beni non risultano occupati dal coniuge divorziato.



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

L'immobile risulta dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico sottotraccia monofase 220V costituito da linee luci e linee prese collegate ai rispettivi interruttori magnetotermici con contatore posizionato nell'autorimessa al piano terra;
- impianto di riscaldamento sottotraccia con radiatori e caldaia autonoma alimentata a gpl (bombolone condominiale posizionato su terreno altra proprietà e privo di contatore per la misurazione dei consumi);
- impianto idrico-sanitario sottotraccia con linea di distribuzione acqua fredda e calda per bagni e cucina con contatore posizionato nell'autorimessa al piano terra, allacciato all'acquedotto pubblico;
- fognatura privata per la quale non risulta la relativa autorizzazione allo scarico.

Gli impianti risultano in normale stato di manutenzione.

Dalle ricerche effettuate l'unità immobiliare è risultata sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica e pertanto è stato provveduto, ai sensi delle normative vigenti in materia di rendimento energetico, alla sua redazione: dal calcolo effettuato l'unità immobiliare ricade nella classe energetica "G".



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.).

Viste le caratteristiche del bene non si ritiene vantaggioso per la procedura il frazionamento in uno o più lotti.



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

Secondo l'International Valuation Standards "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Questo valore viene determinato nel caso specifico mediante il procedimento con il metodo di stima mono-parametrica; tale metodologia si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) e più immobili omogenei ad esso, compravenduti di recente e facenti parte dello



stesso segmento di mercato (comparabili); l'omogeneità del campione è ricercata basandosi su elementi di comparazione che permettano di far emergere, in maniera oggettiva, le necessarie similitudini all'interno del segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima; il segmento di mercato viene, difatti, definito come l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico estimativa.

Dalle ricerche effettuate presso la Banca dati dell'Agenzia delle Entrate degli Atti di compravendita di unità immobiliari residenziali sono emersi i seguenti prezzi medi:

Atto novembre 2022	- superficie	67,50 m ²	- valore	32.000,00 €	- prezzo al m ²	474,07 €
Atto giugno 2021	- superficie	96,50 m ²	- valore	54.000,00 €	- prezzo al m ²	559,59 €
Atto dicembre 2023	- superficie	76,00 m ²	- valore	38.000,00 €	- prezzo al m ²	500,00 €
Atto gennaio 2022	- superficie	102,00 m ²	- valore	50.000,00 €	- prezzo al m ²	490,20 €
Atto gennaio 2022	- superficie	71,00 m ²	- valore	38.000,00 €	- prezzo al m ²	535,21 €

Per un prezzo medio pari a 511,81 €/m² da moltiplicare per la superficie omogeneizzata ai sensi del D.P.R. 138/98 (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili):

Superficie abitativa (vani principali e accessori diretti)	(67,12 m ² x 100%) =	67,12 m ²
Superficie balconi	(9,40 m ² x 30%) =	2,82 m ²
Superficie aree scoperte (fino alla superficie abitativa).....	(67,12 m ² x 10%) =	6,71 m ²
Superficie aree scoperte (oltre la superficie abitativa).....	(686,88 m ² x 2%) =	13,74 m ²
Superficie autorimessa	(29,00 m ² x 50%) =	<u>14,50 m²</u>
Superficie totale		= 104,89 m ²

Valore di mercato: 104,89 m ² x 511,81 €/m ²	=	53.683,75 €
Detrazione 35%* per assenza garanzie per vizi	=	-18.789,31 €
Detrazione per sanatoria edilizia abitazione	=	<u>-3.500,00 €</u>
Valore finale	=	31.394,44 €
Valore finale arrotondato	=	31.000,00 €

* Rispetto alla normale detrazione del 15% nel caso specifico è stata adottata una detrazione del 35% per le seguenti cause:

- necessità di ottenere la servitù di passaggio, come meglio precisato al punto 4);
- problematiche di natura condominiale di cui al punto 4);
- la probabile presenza di una porzione di fabbricato di terzi sul resede, come meglio precisato al punto 4);
- la presenza di abusi edilizi senza la certezza della sanabilità con conseguente remissione in pristino, come meglio spiegato al punto 11).



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.**

I beni risultano pignorati per l'intera proprietà.



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

L'immobile risulta pignorato per il diritto di proprietà.



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

Per le difformità riscontrate, viste le normative vigenti del settore, allo stato attuale non è possibile stabilire se alcune parti del fabbricato abusive siano sanabili, così come meglio specificato al punto 11).



Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

ALL_01-ISCRIZIONE
ALL_02-ISCRIZIONE
ALL_03-ISCRIZIONE
ALL_04-TRASCRIZIONE
ALL_05-TRASCRIZIONE_
ALL_06-ATTO_COMPRAVENDITA_
ALL_07-ESTRATTO MAPPA CATASTALE
ALL_08-VISURA STORICA CATASTO FABBRICATI SUB 2
ALL_09-VISURA STORICA CATASTO FABBRICATI SUB 4-5
ALL_10-ELABORATO PLANIMETRICO
ALL_11-PLANIMETRIA CATASTO FABBRICATI SUB 2
ALL_12-PLANIMETRIA CATASTO FABBRICATI SUB 4-5
ALL_13-DOCFA APPARTAMENTO SUB 4-5
ALL_14-VISURA STORICA CATASTO FABBRICATI SUB 3 SUPERATA
ALL_15-ELABORATO PLANIMETRICO SUPERATO
ALL_16-PLANIMETRIA CATASTO FABBRICATI SUB 3 SUPERATA
ALL_17-ESTRATTO_PIANO OPERATIVO COMUNALE
ALL_18-NULLA OSTA 1969
ALL_19-NULLA OSTA 1974
ALL_20-CERTIFICATI UFFICIO ANAGRAFE
ALL_21-RISPOSTA AGEDP-SI_16423_2024_1979
ALL_22-PLANIMETRIA STATO ATTUALE
ALL_23-PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DIFFORMITA'
ALL_24-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALL_25-ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA
ALL_26_RELAZIONE DI STIMA IN FORMA ANONIMA
ALL_27_RELAZIONE SINTETICA
ALL_28_ATTESTAZIONE AVVENUTA TRASMISSIONE COMUNICAZIONI PRESCRITTE.

La presente relazione peritale è stata trasmessa al creditore procedente, al custode giudiziario e all'esecutato attraverso il legale costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata al 27/02/2025 per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c..

Lucignano, lì 27 gennaio 2025

*Il Tecnico incaricato
Geometra Gianluca Palazzi*

