

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 106/2023 R.G.E. promossa

nei confronti

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Gianni Rusci

Prossima udienza: 3 ottobre 2024

* * * * *

In data 5 ottobre 2023 l'Ill.mo G.E. Avv. Flavio Mennella ha incaricato lo scrivente di redigere una perizia tecnico-estimativa riguardante i beni immobili oggetto del procedimento sopra citato.

Più precisamente, l'Ill.mo G.E. ha disposto che il C.T.U. :

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 precedente 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 precedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore precedente 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; 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 inequivoco, 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 trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

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

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

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

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

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

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

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

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

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota, verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

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

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

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

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

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

Lo scrivente, tenuto conto delle diverse incombenze previste dall'incarico professionale conferitogli, ritiene corretto e più funzionale 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 considerazioni/determinazioni.

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

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

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

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

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

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

Lo scrivente, dopo aver preso visione del fascicolo dell'esecuzione, ha esaminato tutti i documenti ritenuti essere utili per la stesura del presente elaborato d'Ufficio. Con riferimento all'art. 567 c.p.c., è stata prodotta da parte del legale del creditore procedente la "certificazione notarile" in sostituzione degli estratti catastali e delle certificazioni ipotecarie: tale documentazione è stata depositata in data 05.09.2023. Dall'analisi della stessa (certificazione notarile) è emerso che:

1/a - Gli identificativi catastali indicati al suo interno corrispondono sia con quelli attualmente in atti presso l'Ufficio Provinciale di Siena dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (ex Catasto), che con quelli indicati all'interno dell'atto di pignoramento.

1/b - È stato prodotto l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni afferenti agli immobili avvenute nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, quest'ultima avvenuta invece in data [REDACTED] (reg. part. [REDACTED]). Alla data del 01.07.2024, non erano presenti ulteriori iscrizioni o trascrizioni rispetto a quelle indicate nella succitata relazione notarile;

1/c – Per quanto invece attiene alla provenienza ed alla continuità delle trascrizioni, esperite le necessarie verifiche presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena, lo scrivente evidenzia quanto segue.

PROVENIENZA PRECEDENTE - 1

Con il decreto di trasferimento del Tribunale di Siena del [] (rep. []), trascritto in data [] presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena al n. [] del registro particolare, l'esecutata è divenuta piena proprietaria dell'immobile oggetto di esecuzione, all'epoca ancora rappresentato dai due subalterni catastali di seguito descritti:

Catasto Fabbricati del Comune di Asciano – foglio [] - particella [] - subalterno [] ; categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani (*catastali*), rendita €. 162,68;

Catasto Fabbricati del Comune di Asciano – foglio [] - particella [] - subalterno [] ; categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani (*catastali*), rendita €. 135,37;

Lo scrivente ritiene opportuno produrre di seguito la ricostruzione dell'aggiornamento catastale a seguito del quale sono stati introdotti in atti gli attuali identificativi catastali della porzione oggetto di esecuzione, che vengono evidenziati con velatura di colore grigio nella tabella sottostante.

foglio [] – particella [] - subalterno [] <i>(identificativi catastali in atti al momento del decreto di trasferimento)</i>	foglio [] – particella [] - subalterno [] <i>(identificativi catastali in atti al momento del decreto di trasferimento)</i>
↓	↓
foglio [] - particella [] - subalterno []	

identificativi catastali attribuiti all'immobile a seguito dell'approvazione della variazione catastale n. [] del [] (pratica []), introdotta in atti in data [] .

PROVENIENZE PRECEDENTI - 2

ex subalterno 12

La porzione in esame era in precedenza di proprietà, per la quota dell'intero (1/1), del [] essendo allo stesso pervenuta:

- quanto al diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 per successione in morte del [] (nato a [] e deceduto []), come risulta dalla relativa dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Siena il giorno [] e da questi classificata al n. [], successivamente trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena il giorno [] al n. [] del registro particolare;

quanto al diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 per successione in morte della [redacted] (nata ad [redacted] e deceduta [redacted]), come risulta dalla relativa dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Siena il giorno [redacted] e da questi classificata al n. [redacted], successivamente trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena il giorno [redacted] al n. [redacted] del registro particolare;

ex subalterno 14

La porzione in esame era in precedenza di proprietà, per la quota dell'intero (1/1), del [redacted] essendo allo stesso pervenuta:

quanto al diritto di piena proprietà per la quota di 1/4 per successione in morte del [redacted] (nato a [redacted] e deceduto [redacted]), come risulta dalla relativa dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Siena il giorno [redacted] e da questi classificata al n. [redacted], successivamente trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena il giorno [redacted] al n. [redacted] del registro particolare;

- quanto al diritto di piena proprietà per la quota di 3/4 per successione in morte della Sig.ra [redacted] (nata [redacted] e deceduta [redacted]), come risulta dalla relativa dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Siena il giorno [redacted] e da questi classificata al n. [redacted], successivamente trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena il giorno [redacted] al n. [redacted] del registro particolare;

relativamente alle successioni sopra evidenziate, risultano essere trascritte:

- accettazione tacita di eredità in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare;
- accettazione tacita di eredità in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare;
- accettazione tacita di eredità in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare;
- accettazione espressa di eredità in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare;

E' ritenuto opportuno rilevare che nella nota di trascrizione relativa alla denuncia di successione presentata in morte del Sig. [redacted] (trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena il giorno [redacted] al n. [redacted] del registro particolare) gli immobili in essa riportati, verosimilmente per un mero errore materiale, sono stati descritti come ubicati nel Comune di Rapolano Terme anziché nel Comune di Asciano (dove invece effettivamente si trovano).



ex subalterno

A seguito dell'atto di compravendita stipulato in data [REDACTED] ai rogiti del Notaio Giancarlo Mazza di Siena (rep. [REDACTED]), trascritto in data [REDACTED] presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena al n. [REDACTED] del registro particolare, il Sig. [REDACTED] era divenuto proprietario, per la quota dell'intero (1/1), del seguente immobile:

Catasto Fabbricati del Comune di Asciano – foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] - subalterno [REDACTED];

ex subalterno

A seguito dell'atto di compravendita stipulato in data [REDACTED] ai rogiti del Notaio Antonluigi Alessandro Magi di Siena (rep. [REDACTED]), trascritto in data [REDACTED] presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena al n. [REDACTED] del registro particolare, i Sigg. [REDACTED] erano divenuti proprietari, per la quota di 1/2 ciascuno, del seguente immobile:

Catasto Fabbricati del Comune di Asciano – foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] - subalterno [REDACTED];

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

- planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
- anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

Le documentazioni di cui al presente punto sono state acquisite dallo scrivente ed allegate alla presente relazione tecnica d'Ufficio.

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

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

Repertori al **01.07.2024**

3.1 - ipoteca volontaria del giorno [REDACTED] (rep. [REDACTED]), iscritta in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare di [REDACTED] di cui [REDACTED] in linea capitale a favore [REDACTED] [REDACTED] gravante il diritto di proprietà per la quota di 1/1 de seguente immobile:

Catasto Fabbricati del Comune di Asciano – foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] - subalterno [REDACTED];

Domicilio ipotecario eletto: [REDACTED];

3.2 - ipoteca conc. amministrativa/riscossione (derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo) del giorno [redacted] (rep. [redacted]) iscritta in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare di [redacted] di cui [redacted] in linea capitale a favore [redacted] gravante il diritto di proprietà per la quota di 1/1 del seguente immobile:

Catasto Fabbricati del Comune di Asciano – foglio [redacted] - particella [redacted] - subalterno [redacted];

Domicilio ipotecario eletto: [redacted];

3.3 - ipoteca giudiziale (derivante da decreto ingiuntivo) del giorno [redacted] (rep. [redacted]) iscritta in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare di [redacted] di cui [redacted] in linea capitale a favore [redacted] gravante il diritto di

proprietà per la quota di 1/1 de seguente immobile:

Catasto Fabbricati del Comune di Asciano – foglio [redacted] - particella [redacted] - subalterno [redacted];

Domicilio ipotecario eletto: [redacted];

3.4 - pignoramento immobiliare del giorno [redacted] (rep. [redacted]), trascritto in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare a favore [redacted] gravante il diritto di proprietà per la quota di 1/1 de seguente immobile:

Catasto Fabbricati del Comune di Asciano – foglio [redacted] - particella [redacted] - subalterno [redacted];

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

Sulla scorta delle informazioni acquisite in occasione del sopralluogo, la porzione immobiliare oggetto della procedura non risulta essere parte di alcun condominio formalmente costituito.

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

A seguito delle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II, lo scrivente non ha riscontrato alcuna trascrizione relativa ai vincoli descritti nella prima parte del presente punto.

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

L'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);
 - la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);
 più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
 - gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
 - gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
 per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
 - le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

Sempre a seguito delle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. lo scrivente non ha riscontrato alcuna **trascrizione** relativa ai vincoli descritti nella prima parte del presente punto (es. cause civile pendenti, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, ecc.).

Per quanto invece attiene agli altri vincoli che verranno eliminati a cura della procedura, acquisite le necessarie informazioni presso la Conservatoria dei RR.II., lo scrivente elenca di seguito i costi che si renderanno necessari:

- cancellazione ipoteca volontaria → → €. 35,00;
- cancellazione ipoteca giudiziale → 0,5% dell'ipoteca (importo minimo comunque dovuto €. 200,00) → €. 200,00;
- cancellazione pignoramento → → €. 294,00;

Punto 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 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 inequivoco, 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 trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;*

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano secondo (e ultimo) di un più ampio fabbricato, costituito da soggiorno, cucina, bagno, due camere, ripostiglio e disimpegni. L'accesso all'unità immobiliare si raggiunge tramite un vano scale comune, quest'ultimo avente accesso diretto dalla pubblica via, ovvero dal civico ■ di ■.

Detto vano scala (comune), è a tutti gli effetti un accessorio privo di una propria autonomia reddituale e non vendibile separatamente dalle altre porzioni alle quali è asservito, tra le quali quella oggetto della procedura.

In ragione di ciò, trattandosi di una porzione in tutto e per tutto assimilabile ad un "bene comune non censibile", secondo l'attuale prassi adottata dal Tribunale di Siena, e comunque fatte salve eventuali diverse determinazioni che l'III.mo G.E. dovesse intendere prendere in merito, a sommosso avviso dello

La **superficie utile** dell'immobile oggetto di esecuzione è la seguente:

locali principali e accessori diretti	mq.	90,6
---------------------------------------	-----	------

La **superficie commerciale complessiva** dell'immobile oggetto di esecuzione è la seguente:

destinazione d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)	B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale
locali principali e accessori diretti	mq. 113,8	1,00	mq. 113,8
superficie commerciale complessiva			mq. 113,8

superficie commerciale (C) = superficie al lordo delle murature (A) X rapporto mercantile (B)

NOTA BENE: all'interno del ripostiglio posto tra il locale soggiorno e la "zona notte", dove in precedenza era presente un ulteriore bagno (cfr. risposta al successivo punto n. 11), è presente una porta per mezzo della quale si accede ad una scala interna che collega l'appartamento alla soprastante soffitta.

A sommo avviso dello scrivente, negli atti di compravendita con i quali gli originari proprietari acquisirono la piena proprietà degli immobili (compravendita del [redacted] ai rogiti del Notaio Giancarlo Mazza e compravendita del [redacted] ai rogiti del Notaio Antonluigi Alessandro Magi - cfr. risposta al precedente punto 1/c), che vengono integralmente allegati alla presente, non vi sono elementi che possano far ritenere che con tali atti sia stata compravenduta anche la proprietà della soffitta soprastante l'unità immobiliare. In ragione di ciò, **almeno per il momento e fatte salve diverse decisioni dell'Ill.mo G.E.**, la soffitta **NON** è stata considerata - nemmeno in parte - né ai fini del calcolo della superficie né, tanto meno, ai fini della stima del valore.

Preme altresì evidenziare che non avendo visionato gli altri appartamenti posti al medesimo piano (in quanto estranei alla procedura), lo scrivente **NON** è in grado di poter stabilire se quello presente all'interno dell'immobile oggetto di esecuzione sia o meno l'unico accesso alla soprastante soffitta e, di conseguenza, se possa ritenersi come preesistente una servitù di passaggio per raggiungere detto locale (soffitta/sottotetto).

Servitù che, ove dovesse essere riconosciuta come presente dall'Ill.mo G.E., graverebbe l'appartamento oggetto della procedura.

In considerazione di tale incertezza, **almeno per il momento e rimettendo comunque all'Ill.mo G.E. ogni e qualsiasi decisione in merito circa la presenza o meno della servitù**, lo scrivente **NON** ha applicato al valore di stima nessun abbattimento riconducibile all'eventuale presenza della stessa (servitù).

STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione si presentano in uno stato manutentivo che, a livello generale, può definirsi normale.

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

- *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- *se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;*
- *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;*

Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli attualmente in atti.

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

Lo scrivente, preliminarmente, ritiene opportuno evidenziare quanto segue.

La circolare n. 2/2010 del 9 luglio 2010 dell'Agenzia delle Entrate prevede espressamente che (cit.):

"L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di ammissioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc.. omissis Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità."

L'articolo 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio, n. 52, a seguito della conversione in Legge dell'articolo 19 del D.L. 31 maggio 2010, n. 78 (conversione avvenuta con la Legge 30 luglio 2010, n. 122), recita testualmente (cit.):

"1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari."

A seguito dell'entrata in vigore della sopra citata Legge di conversione, l'Agenzia delle Entrate emanò – in data 10 agosto 2010 - una ulteriore circolare (n. 3/2010), all'interno della quale venne dato risalto alla precisazione introdotta dalla nuova norma (... sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale ...): precisazione che a sua volta rimanda a quanto previsto all'interno della precedente circolare 2/2010 del 9 luglio 2010 circa i casi nei

quali ricorre l'obbligo di presentare gli aggiornamenti catastali, obbligatorietà che – di fatto – ricorre in tutti quei casi nei quali le modifiche apportate comportino la modifica della rendita catastale.

Nello specifico caso in esame, a seguito degli accertamenti effettuati, è possibile asserire che seppur siano state riscontrate delle difformità che necessitano di essere regolarizzate sotto il profilo edilizio/urbanistico (cfr. *risposta al successivo punto 11*), le planimetrie in atti possono definirsi conformi sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale sopra richiamate.

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

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Asciano, il fabbricato del quale è parte l'immobile oggetto della procedura ricade in una zona così definita:

zona territoriale omogenea Zona A
disciplina del territorio Città storica – Aree ed edifici prevalentemente residenziale
UTOE Asciano
tipi di interventi interventi di tipo “ri a”

essenzialmente normata dagli articoli 10, 16, 17 e 107 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) afferenti al medesimo strumento urbanistico.

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

Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;

11.A - TITOLI ABILITATIVI/PRATICHE EDILIZIE REPERITI/E ED ANALIZZATI/E

La costruzione dell'immobile del quale è parte la porzione oggetto della presente relazione è ragionevolmente da ricondursi a data antecedente al 1813: ciò in considerazione del fatto che sulla mappa del Catasto Leopoldino - Sezione R, Foglio 1, risalente a tale data (1813) – il fabbricato era già presente su detta cartografia.

Premesso quanto sopra, in epoca più recente l'appartamento alla quale la presente relazione si riferisce è stato oggetto di modifiche, realizzate sulla scorta delle pratiche edilizie di seguito descritte.

Concessione Edilizia n. [] del [] (P.E. []) sulla scorta della quale furono realizzate una serie di opere interne, essenzialmente volte ad unire – sia fisicamente che funzionalmente – le due porzioni costituenti oggi una unica unità immobiliare. Secondo la documentazione in atti (cfr. comunicazione di inizio lavori depositata in data [], prot. []), le opere ebbero inizio in data [];

- Denuncia di Inizio Attività depositata in data [], prot. []; trattasi di una variante in corso d'opera alla C.E. [], sulla scorta della quale furono apportate delle limitate modifiche al progetto originario;

11.B - RISPONDENZA DELLO STATO DEI LUOGHI CON QUANTO RISULTANTE DAI TITOLI ABILITATIVI

Prima ancora di esprimersi in merito alla conformità urbanistica degli immobili, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare quanto segue.

Con il recente D.L. 29.05.2024 n. 69 – c.d. “Decreto Salva Casa” – sono state apportate delle modifiche al previgente testo del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.: alcune di esse hanno riguardato anche l'articolo 34-bis del D.P.R. 380/2001, ampliando la soglia della c.d. “tolleranza costruttiva” (superata la quale le differenze tra lo stato attuale dei luoghi e quanto desumibile dagli elaborati progettuali si configurano come delle difformità).

Ciò nonostante, non essendo ancora avvenuta la conversione di detto decreto legge (n. 69/2024) lo scrivente, in via cautelativa e fatte comunque salve diverse decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito, ha ritenuto opportuno assumere come riferimento per le proprie verifiche il limite previsto dalla precedente versione del D.P.R. 380/2001 (a suo tempo recepita e fatta propria anche dalla normativa regionale – cfr. art. 198 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i.), ovvero una soglia massima della c.d. “tolleranza costruttiva” pari al 2% delle misure progettuali.

Premesso quanto sopra, si riportano di seguito le risultanze ottenute seguito del confronto tra le misure acquisite in occasione del sopralluogo ed i valori desumibili dagli elaborati progettuali.

legenda (valida per le due tabelle che seguono):

- A – valore analizzato;
- B – misura/valore del parametro autorizzata/o con il titolo abilitativo;
- C – misura/valore risultante a seguito degli accertamenti effettuati;
- D – scostamento dalle misure/dai valori di progetto (differenza tra B e C, in valore assoluto);
- E – scostamento massimo ammissibile (2% rispetto alle/ai misure/valori di progetto);

dimensioni interne

	A	B	C	D		E
cucina		ml. 2,33	ml. 2,29	ml. 0,04	<	ml. 0,05
		ml. 4,60	ml. 4,60	-----	--	-----
		ml. 2,34	ml. 2,31	ml. 0,03	<	ml. 0,05
		ml. 4,65	ml. 4,67	ml. 0,02	<	ml. 0,09

A	B	C	D		E
disimpegno	ml. 2,35	ml. 2,33	ml. 0,02	<	ml. 0,05
	ml. 1,45	ml. 1,56	ml. 0,11	>	ml. 0,03
bagno	ml. 2,35	ml. 2,34	ml. 0,01	<	ml. 0,05
	ml. 2,73	ml. 2,62	ml. 0,11	>	ml. 0,05
soggiorno	ml. 4,05	ml. 4,02	ml. 0,03	<	ml. 0,08
	ml. 2,20	ml. 2,23	ml. 0,03	<	ml. 0,04
	ml. 4,36	ml. 4,35	ml. 0,01	<	ml. 0,09
	ml. 4,35	ml. 4,34	ml. 0,01	<	ml. 0,09
	ml. 6,60	ml. 6,55	ml. 0,05	<	ml. 0,13
corridoio	ml. 1,05	ml. 1,05	-----	---	-----
	ml. 1,30	ml. 1,21	ml. 0,09	>	ml. 0,03
	ml. 4,35	ml. 4,32	ml. 0,03	<	ml. 0,09
	ml. 1,15	ml. 1,14	ml. 0,01	<	ml. 0,02
camera	ml. 4,00	ml. 4,00	-----	---	-----
	ml. 2,85	ml. 2,97	ml. 0,12	>	ml. 0,06
	ml. 3,00	ml. 3,00	-----	---	-----
camera	ml. 3,62	ml. 3,63	ml. 0,01	<	ml. 0,07
	ml. 5,25	ml. 5,25	-----	---	-----

altezze interne

A	B	C	D		E
corridoio	ml. 3,00	ml. 3,00	-----	---	-----
soggiorno	ml. 2,93	ml. 2,91	0,01	<	0,06
disimpegno	ml. 2,50	ml. 2,48	0,02	<	0,05

Sulla scorta delle due tabelle che precedono è possibile asserire che gran parte delle differenze ricadono all'interno della "tolleranza costruttiva" – che si rammenta, per i motivi evidenziati in premessa, è stata assunta pari al 2% - eccezion fatta per alcune delle dimensioni interne del bagno, del disimpegno, del corridoio e della più piccola delle camere. Analizzando nel dettaglio le risultanze ottenute è ragionevole ritenere che:

- le differenze nel bagno e nell'adiacente disimpegno sono ragionevolmente da ricondurre ad una leggera traslazione (verso il bagno) della parete posta a delimitazione dei due locali;
- la differenza tra le larghezze del corridoio e della adiacente camera sono invece da ricondurre ad una "rotazione" della parete che ha portato ad un restringimento del corridoio ed un allargamento di uno dei lati della camera;

In occasione del sopralluogo è stata poi riscontrata una ulteriore difformità (in aggiunta a quelle appena descritte): dal disimpegno posto tra il soggiorno ed il corridoio si accede ad un piccolo locale che, secondo quanto desumibile dagli elaborati progettuali, doveva essere un secondo bagno: nella realtà dei luoghi detto locale è invece un ripostiglio (come peraltro indicato nella planimetria catastale attualmente in atti).

11.C – CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Le difformità riscontrate, in ragione della loro natura e delle normative di settore da rispettare per poterle regolarizzare, necessitano di essere trattate in maniera differente.

Per quanto attiene alle diverse dimensioni del bagno e del disimpegno, la difformità può ritenersi sanabile: per fare ciò si renderà necessario predisporre e depositare presso il competente comune una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art. 136, comma 6, della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. (c.d. "C.I.L.A. tardiva"), la quale comporterà il pagamento di una sanzione amministrativa in ogni caso non inferiore ad €. 1.000,00.

E' da ritenersi sanabile anche la presenza del ripostiglio realizzato in luogo del locale indicato come wc sugli elaborati progettuali: la regolarizzazione di tale difformità potrà avvenire contestualmente a quella del bagno e del ripostiglio, nell'ambito della stessa pratica (C.I.L.A. tardiva).

Diversamente, la maggiore dimensione della più piccola delle due camere NON può ritenersi sanabile. Preme infatti evidenziare che tra le varie norme da rispettare nell'ambito di una ipotetica regolarizzazione vi è anche il rispetto dei requisiti igienico-sanitari previsti dal D.M. 5 luglio 1975.

La maggiore dimensione di uno dei lati del vano ha avuto come logica conseguenza un aumento, seppur contenuto, della superficie utile a suo tempo autorizzata con la C.E. [REDAZIONE]: in considerazione di ciò, nell'ambito di una ipotetica regolarizzazione, si dovrebbe dimostrare anche il rispetto della superficie aero-illuminante minima prevista dal sopra citato D.M. 5 luglio 1975, pari ad almeno 1/8 della superficie calpestabile.

Verifica che, a seguito degli accertamenti effettuati sul posto, **ha dato esito negativo:**

attuale superficie calpestabile del vano =	mq. 11,96
superficie aero-illuminante minima necessaria = mq. 11,96 / 8 =	mq. 1,50
superficie aero-illuminante a servizio del locale (finestra esistente) = 0,90 x 1,40 =	mq. 1,26 < mq. 1,50

Alla luce di quanto sopra, sempre in riferimento alla più piccola delle due camere, si dovrà pertanto procedere a ripristinare lo stato dei luoghi a suo tempo autorizzato, ovvero a demolire la parete attualmente presente tra detta camera e l'adiacente corridoio, ricostruendola poi nella posizione desumibile dagli elaborati progettuali costituenti parte integrante e sostanziale della C.E. [REDAZIONE].

I costi per tali opere di ripristino, così come quelli da sostenere per la redazione della C.I.L.A. tardiva e la sanzione amministrativa ad essa connessa, sono stati indicativamente quantificati dallo scrivente e detratti al valore stimato (cfr. allegato 1 – Rapporto di valutazione), costituendo a tutti gli effetti dei "costi di non conformità" che resteranno a carico dell'ipotetico acquirente.

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

Alla data del primo sopraluogo (22.11.2023), gli immobili erano occupati ed utilizzati da un soggetto terzo estraneo all'esecuzione.

Lo scrivente, a seguito della richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate ha ricevuto una formale comunicazione nella quale l'ufficio ha risposto che (cit.):

"In risposta alla richiesta di cui in oggetto (prot. n. [REDACTED] – n.d.r.) si comunica che l'atto [REDACTED] serie [REDACTED] n. [REDACTED] registrato presso l'U.T. di Montepulciano, di cui alleghiamo interrogazione, è stato registrato in via telematica direttamente da una delle parti senza allegare il testo, come si evince dall'interrogazione stessa in cui è precisato "testo conservato da parte del richiedente". Pertanto questo ufficio è impossibilitato ad inviare copia del suddetto."

Secondo quanto desumibile dalla documentazione allegata a detta comunicazione il contratto di locazione venne sottoscritto in data [REDACTED] e registrato in data [REDACTED] (serie [REDACTED], numero [REDACTED]).

Preme comunque evidenziare che in data 28.11.2023 il custode giudiziario aveva depositato all'interno del fascicolo una copia del contratto di locazione, e che gli estremi dello stesso (data di sottoscrizione, data ed estremi della registrazione, ecc.) sono gli stessi comunicati allo scrivente dall'Agenzia delle Entrate.

All'interno di detta scrittura furono indicate le scadenze e le condizioni per i rinnovi (cfr. art. 1), che per praticità vengono di seguito riportate **pedissequamente** (sic!):

"Art. 1 – Durata - Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) a partire dal 1.02.2020 al 31.01.2024 e alla prima scadenza, senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di anni 4, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore, che intenda adibire l'immobile ad usi propri o effettuare sullo stesso opere di cui all'art. 3 della Legge n. 431/98. Alla scadenza del periodo di proroga ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura o per il rinnovo a nuove condizioni o alla rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata, da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione di disdetta, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni per ulteriori anni 4."

Fermo restando quanto sopra, nel rispetto delle istruzioni impartite dall'Ill.mo G.E., lo scrivente ha altresì determinato il più probabile, attuale, giusto prezzo della locazione verosimilmente ritraibile dall'immobile, quantificabile nella misura di € 300,00 mensili (cfr. allegato 1).

In considerazione di ciò, ovvero ai sensi dell'art. 2923 comma 3 del codice civile, l'importo al di sotto del quale il canone a suo tempo stabilito tra le parti sarebbe da considerarsi "vile" è pari a:

€. 300,00 x (2/3) = €. 200,00 mensili

Essendo l'importo a suo tempo pattuito – €. 380,00 mensili – superiore a quello sopra determinato (€. 200,00), il canone indicato nel contratto di locazione sopra descritto NON è da considerarsi "vile".

Punto 13 – *allegli, 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;*

La documentazione di cui al presente punto è stata reperita dallo scrivente ed allegata al presente elaborato.

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

Vedere risposta al precedente punto n. 12.

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

Gli immobili oggetto di esecuzione sono dotati di impianto elettrico del tipo "sottotraccia", oltre che di impianto idro-termo-sanitario.

Relativamente a quest'ultimo, in occasione dell'ultimo sopralluogo (effettuato dallo scrivente in data 29.06.2024), l'attuale conduttore dell'immobile ha verbalmente riferito allo scrivente che la caldaia a servizio dell'appartamento non sarebbe più funzionante, e che in ragione di ciò la produzione di acqua calda sanitaria sarebbe attualmente garantita da un boiler elettrico.

Come facilmente intuibile, per poter sancire con assoluta certezza quanto riferito dal conduttore si renderebbe però necessaria una verifica da parte di tecnico manutentore (c.d. "caldaista"): **nel caso in cui tale circostanza dovesse essere confermata**, l'appartamento sarebbe - di fatto - attualmente sprovvisto di riscaldamento, e potrebbe rendersi necessario, ove la stessa non fosse riparabile, procedere alla sostituzione della caldaia.

Lo scrivente rimette all'Ill.mo G.E. ogni e qualsiasi decisione circa la necessità di effettuare eventuali accertamenti in merito alle circostanze appena evidenziate.

Secondo quanto desumibile dal contratto di locazione depositato all'interno del fascicolo, l'appartamento oggetto di esecuzione sembrerebbe essere dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica che, sempre secondo quanto desumibile dalla medesima scrittura, dovrebbe essere stato consegnato al conduttore al momento della sottoscrizione della locazione (*cf. art. 8 del contratto di locazione*).

In ragione di ciò, **almeno per il momento e sempre fatte salve diverse decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito**, lo scrivente NON ha redatto l'A.P.E.

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

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

Trattandosi di un unico appartamento, lo scrivente non ritiene necessario procedere alla suddivisione in lotti.

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

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

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

La valutazione dei beni immobili oggetto di esecuzione è stata effettuata adottando i criteri estimativi introdotti dagli *International Valuation Standards* (I.V.S.). I criteri appena citati, già recepiti a partire dal 27/12/2006 dalla Banca d'Italia, sono stati "tradotti" nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari** edito in Italia da Tecnoborsa. Alla redazione del Codice delle Valutazioni Immobiliari hanno fattivamente collaborato vari Enti e Associazioni, tra i quali l'ABI (Associazione Bancaria Italiana), i Consigli Nazionali dei vari Ordini Professionali (Geometri, Architetti, Ingegneri, ecc.), l'UNI (Ente Nazionale Italiano di Unificazione), il Ministero dello Sviluppo Economico, ed il Ministero dell'Economia e delle Finanze. All'interno del prima citato **Codice delle Valutazioni Immobiliari** sono previste diverse metodologie estimative, da utilizzarsi sia in ragione della natura dell'immobile da stimare, che in base ai dati reperiti nel corso dell'indagine di mercato.

Tra i vari procedimenti estimativi contemplati nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari** quello che viene utilizzato nello specifico caso in esame è il "*Market Comparison Approach*" (comunemente definito con l'acronimo M.C.A.). Detta metodologia estimativa (M.C.A.) si basa sul concetto della comparazione tra beni

immobili simili ubicati nella stessa zona ed appartenenti allo stesso segmento di mercato (metodo del confronto di mercato) ma riesce, tramite procedimenti induttivi e matematici, a ridurre al minimo le differenze tra le varie caratteristiche del “soggetto di stima” ed i “soggetti comparabili” presi come riferimento quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, la differenze tra le superfici - principali ed accessorie - dei soggetti analizzati. In pratica, il “valore di stima atteso” determinato con il metodo dell’M.C.A. diventa un dato oggettivamente attendibile, in quanto riduce in modo sensibile, e con un procedimento matematico, tutte le diversità intrinseche proprie dei “soggetti comparabili” che caratterizzano il prezzo di ognuno di essi, ma non necessariamente quello dell’immobile da valutare.

Le valutazioni eseguite secondo i canoni e le linee guida del **Codice delle Valutazioni Immobiliari** si articolano e si compongono in diverse fasi, tutte riportate all’interno del **Rapporto di valutazione**: documento, quest’ultimo, nel quale oltre allo sviluppo dei calcoli sono espressamente evidenziate le considerazioni afferenti il procedimento estimativo adottato. Lo scrivente C.T.U., nel tentativo di rendere più immediata la lettura del presente elaborato peritale d’Ufficio, riporta di seguito la sintesi delle risultanze ottenute.

Più probabile, attuale, valore di mercato **al netto dei “costi di non conformità”** (cfr. *Rapporto di Valutazione – Allegato 1*) € 92.000,00

Lo scrivente medesimo, come da prassi ormai adottata da diversi anni dal Tribunale di Siena e come previsto all’interno dell’incarico, applica di seguito al più probabile, attuale, valore di mercato un ulteriore decremento percentuale del 15% in ragione della mancanza di garanzia in merito all’assenza di vizi occulti.

Pertanto:

più probabile, attuale, valore di mercato, al netto costi di non conformità	€ 92.000,00
abbattimento percentuale	- 15%
valore da porre a “base d’asta” = (€ 92.000,00 x 0,85)	€ 78.200,00
discrezionalmente arrotondato ad	€ 78.000,00

Punto 18 – se l’immobile è pignorato soltanto pro quota:

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

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

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

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

L'immobile oggetto della procedura è pignorato per l'intera quota della piena proprietà.

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

Vedere risposta al precedente punto n. 18.

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

In ragione di quanto argomentato al precedente punto 11, lo scrivente non ritiene necessario individuare il valore del terreno.

***** RIEPILOGO FINALE *****

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano secondo (e ultimo) di un più ampio fabbricato, costituito da soggiorno, cucina, bagno, due camere, ripostiglio e disimpegni. L'accesso all'unità immobiliare si raggiunge tramite un vano scale comune, quest'ultimo avente accesso diretto dalla pubblica via, ovvero dal civico [] di []

Detto vano scala (comune), è a tutti gli effetti un accessorio privo di una propria autonomia reddituale e non vendibile separatamente dalle altre porzioni alle quali è asservito, tra le quali quella oggetto della procedura.

In ragione di ciò, trattandosi di una porzione in tutto e per tutto assimilabile ad un "bene comune non censibile", secondo l'attuale prassi adottata dal Tribunale di Siena, e comunque fatte salve eventuali diverse determinazioni che l'Ill.mo G.E. dovesse intendere prendere in merito, a sommosso avviso dello scrivente anche tale accessorio (vano scala) può comunque ritenersi ricompreso nella procedura, sebbene sprovvisto di un autonomo identificativo catastale.

NOTA BENE: all'interno del ripostiglio posto tra il locale soggiorno e la "zona notte", dove in precedenza era presente un ulteriore bagno (cfr. risposta al punto n. 11), è presente una porta per mezzo della quale si accede ad una scala interna che collega l'appartamento alla soprastante soffitta.

A sommosso avviso dello scrivente, negli atti di compravendita con i quali gli originari proprietari acquisirono la piena proprietà degli immobili (compravendita del [] ai rogiti del Notaio Giancarlo Mazza e compravendita del [] ai rogiti del Notaio Antonluigi Alessandro Magi - cfr. risposta al precedente punto 1/c), che vengono integralmente allegati alla presente, non vi sono elementi che possano far ritenere che con tali atti sia stata compravenduta anche la proprietà della soffitta soprastante l'unità immobiliare. In ragione di ciò, almeno per il momento e fatte salve diverse decisioni dell'Ill.mo G.E., la soffitta **NON** è stata considerata - nemmeno in parte - né ai fini del calcolo della superficie né, tanto meno, ai fini della stima del valore.

