



TRIBUNALE DI SIENA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio per stima immobiliare
Esecuzione immobiliare n° 73/2024 R.G.E.

contro

G.E: Dott.Flavio Mennella

CTU: Geom. Ina Merka

Prossima Udienza: 12 Giugno 2025



QUESITI: che l'esperto nominato ai sensi dell'art. 569 c.p.c. provveda a:

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

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

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

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

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

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

2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

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

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

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

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

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

l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);

la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

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

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

gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

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

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 possono 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 valutare l'avvenuta prescrizione dei reati;

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. 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;

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

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione 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.

QUESITO N.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 scrivente, dopo aver prestato giuramento di rito, ha preso visione del fascicolo dell'esecuzione, esaminando tutti i documenti ritenuti essere utili per la stesura della presente relazione peritale d'Ufficio.

Si è provveduto ha verificare la documentazione in atti, relativamente alla documentazione catastale e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento o certificato notarile, secondo quanto previsto dall'art. 567 co. 2 c.p.c.

In particolare è stato verificato il deposito dell'Istanza di Vendita da parte del creditore procedente, della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare e della Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento a firma del notaio Dott., Notaio in Firenze.

All'interno della relazione sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili d'interesse, nonché la specifica delle trascrizioni e delle iscrizioni relative al ventennio precedente alla data dell'istanza di pignoramento.

Dall'analisi di detta documentazione (certificazione notarile) è emerso che:

- è stato prodotto l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni relative all'immobile avvenute nei vent'anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento.

- gli identificativi catastali indicati all'interno della certificazione notarile corrispondono sia con quelli attualmente in atti che con quelli indicati all'interno dell'atto di pignoramento. Si precisa che in quest'ultimo, nell'esporre i titoli di credito, precisamente il credito derivante da mutuo ipotecario (n. 31000093562) viene riportata la seguente descrizione dei beni iscritti a ipoteca (cit.): «porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Poggibonsi (Si), frazione Staggia Senese località Navina/ La Caduta e precisamente: abitazione avente accesso plurimo attraverso due pertinenziali resede di terreno urbano esclusivi composta da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, due disimpegni, una camera con cabina armadio e bagno al piano terreno.

Quanto sopra censito al Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi al foglio 67, particella 57, subalterni 31 e 36 graffiati (appartamento e due resede), cat. A/2, cl. 2, vani 4, rendita euro 320,20 con riserva ...», evidenziando la mancata citazione del subalterno 24, identificativo dell'appartamento.

Si presume trattarsi di un mero errore materiale, poiché nella descrizione dei beni da sottoporre a ipoteca di cui all'art.15 del Mutuo Ipotecario (rep.6559 rac.3895) e relativa nota di iscrizione è citato, in entrambe, il subalterno 24 assieme ai sub 31 e 36 (resedi).

PROVENIENZA

Il bene oggetto della presente relazione peritale è pervenuto all'esecuzione mediante atto notarile pubblico di compravendita stipulato in data 28/03/2006 a rogito del Notaio Strato Cangiano di Siena (rep. 6558 rac. 3894).

All'interno di tale atto la porzione immobiliare veniva così descritta (cit.) "...- *abitazione avente accesso plurimo attraverso due pertinenziali resede di terreno urbano esclusivi composta da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, due disimpegni, una camera con cabina armadio e bagno al piano terreno. DATI CATASTALI: quanto sopra è censito nel Catasto Fabbricati di Poggibonsi, in giusta ditta, nel foglio 67 particella 57 subalterno 24, subalterno 31 e subalterno 36 graffiati (appartamento e due resede), cat.A/2 cl.2 vani 4 sup. cat. mq.83 località La Caduta n.5 p.T R.C.E.320,20 rendita con riserva ex D.M. 701/94 giusta denuncia di variazione n.2478 del 9 febbraio 2006.*

Sono compresi nella presente vendita i proporzionali diritti di comproprietà indivisa sulle aree site in Poggibonsi (SI) Frazione Staggia Senese località Navina/La Caduta contigue al fabbricato, di cui è porzione l'appartamento in oggetto, e precisamente una quota indivisa pari ad 1/7 (un settimo) sull'area ove sono stati collocati i contatori per l'utenza elettrica censita nel Catasto Terreni di Poggibonsi, in giusta ditta, nel foglio 68 particella 105 di ca.05 R.D.E.0,02 R.A.E.0,02; una quota indivisa pari ad 1/3 (un terzo) sull'area censita nel Catasto Terreni di Poggibonsi, in giusta ditta, nel foglio 68 particella 106 di ca.50 R.D.E.0,23 R.A.E.0,15; una quota indivisa pari ad 1/2 (un mezzo) sull'area censita nel Catasto Terreni di Poggibonsi, in giusta ditta, nel foglio 68 particella 107 di a.03.03 R.D.E.1,41 R.A.E.0,94.

CONFINI: tutto quanto sopra confina con Società venditrice da più lati, Strada Vicinale delle Pietre, salvo se altri. ..."

L'atto di acquisto riporta esattamente gli stessi riferimenti catastali dell'u.i.u. riportata nell'atto di pignoramento in seno alla presente procedura esecutiva.

QUESITO N.2

integrare la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:

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

Sono stati acquisiti telematicamente, tramite servizio SISTER, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni e le planimetrie catastali depositati presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Siena, indispensabili ad una corretta identificazione del bene. Le planimetrie, utilizzate anche per le operazioni di rilievo, hanno consentito il paragone dello storico depositato con lo stato attuale e le eventuali modifiche presenti.

La sottoscritta ha inoltre presentato domanda di Accesso agli Atti presso i due Uffici Tecnici del Comune di Poggibonsi per visionare ed estrarre copia della documentazione urbanistico - edilizia, ovvero il certificato

di abitabilità degli immobili, le concessioni edilizie originarie complete di varianti dei fabbricati e eventuali ulteriori pratiche relative alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Si è provveduto, inoltre, ad acquisire copia integrale del titolo di provenienza.

QUESITO N. 3

rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa 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;

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

Repertori al 09/04/2025

- ISCRIZIONE del 30/03/2006 - Registro Particolare 801 Registro Generale 3735 Pubblico ufficiale CANGIANO STRATO Repertorio 6559/3895 del 28/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ANNOTAZIONE del 18/05/2006 - Registro Particolare 1159 Registro Generale 5780 Pubblico ufficiale CANGIANO STRATO Repertorio 6537 del 22/03/2006 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2326 del 2004
- Rettifica a TRASCRIZIONE del 28/06/2006 - Registro Particolare 4617 Registro Generale 7754 Pubblico ufficiale CANGIANO STRATO Repertorio 6558 del 28/03/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 2132 del 2006 Presenza graffati
- ISCRIZIONE del 31/12/2010 - Registro Particolare 2992 Registro Generale 12822 Pubblico ufficiale DINOLFO CATALDO Repertorio 125573/17168 del 28/12/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 19/01/2015 - Registro Particolare 48 Registro Generale 390 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 340/10415 del 19/01/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
- ISCRIZIONE del 01/03/2022 - Registro Particolare 325 Registro Generale 1966

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1257/10422 del 28/02/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

- TRASCRIZIONE del 13/05/2024 - Registro Particolare 3108 Registro Generale 4435 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 1036/2024 del 11/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Il fabbricato NON ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004

L'edificio NON risulta notificato ai sensi della L. 1089/1939 (D.Lgs 42/2004 art. 10 comma 1).

Il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923.

Non sono altresì presenti ulteriori vincoli.

Si comunica che nell'atto di provenienza, Atto di Compravendita del 28/03/2006 rep.6558 racc. 3894 a rogito Notaio Cangiano, è riportato che i beni dichiarati sono liberi da gravami ad eccezione di:

- ipoteca iscritta a Siena in data 2 agosto 2004 al n.2326 R.P. di Euro 1.000.000,00 a favore dellacon sede in a garanzia di una apertura di credito di Euro ** formalità cancellata totalmente in data 29.06.2006 n.2140**
- servitù di metanodotto a favore del trascritta a Siena in data 23 febbraio 1989 al n.1095 R.P.;
- servitù di elettrodotto a favore dell' trascritta a Siena in data 1° aprile 1978 al n.1437 R.P.;

QUESITO N.4

accerti 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'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di condominio denominato "Condominio La Caduta" amministrato dallo - Amministrazioni Immobiliari di Colle di Val d'Elsa

I millesimi di proprietà generali per l'u.i.u. pignorata sono 128,750; i millesimi biologico e impianti sono 134,500; i millesimi di energia elettrica sono 175,870; il tutto come da prospetto tabelle millesimi generali fornito alla sottoscritta dall'amministratore condominiale.

Alla data 16/04/2025 l'esecutata risulta a debito con il condominio come da dichiarazione rilasciata dall'Amministratore allegata alla presente relazione peritale.

QUESITO N.5

rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e 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 effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. , inerente l'u.i.u. identificata al NCEU dal Foglio 67 p.la 57 sub 24, la scrivente non ha riscontrato la presenza dei vincoli decritti al presente quesito.

L'esecutata esercita diritto reale di piena proprietà sul bene pignorato.

Si comunica che nell'atto di provenienza, Atto di Compravendita del 28/03/2006 rep.6558 racc. 3894 a rogito Notaio Cangiano, è riportato che i beni dichiarati sono liberi da gravami ad eccezione di:

- ipoteca iscritta a Siena in data 2 agosto 2004 al n.2326 R.P. di Euro a favore dellaa garanzia di una apertura di credito di Euro ** formalità cancellata totalmente in data 29.06.2006 n.2140**
- servitù di metanodotto a favore del trascritta a Siena in data 23 febbraio 1989 al n.1095 R.P.;
- servitù di elettrodotto a favorerascritta a Siena in data 1° aprile 1978 al n.1437 R.P.;

QUESITO N.6

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

l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);

la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

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

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

gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

Repertori al 09/04/2025

- ISCRIZIONE del 30/03/2006 - Registro Particolare 801 Registro Generale 3735 Pubblico ufficiale CANGIANO STRATO Repertorio 6559/3895 del 28/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- ANNOTAZIONE del 18/05/2006 - Registro Particolare 1159 Registro Generale 5780 Pubblico ufficiale CANGIANO STRATO Repertorio 6537 del 22/03/2006 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2326 del 2004

- Rettifica a TRASCRIZIONE del 28/06/2006 - Registro Particolare 4617 Registro Generale 7754 Pubblico ufficiale CANGIANO STRATO Repertorio 6558 del 28/03/2006

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 2132 del 2006 Presenza graffati

- ISCRIZIONE del 31/12/2010 - Registro Particolare 2992 Registro Generale 12822 Pubblico ufficiale DINOLFO CATALDO Repertorio 125573/17168 del 28/12/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE del 19/01/2015 - Registro Particolare 48 Registro Generale 390 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 340/10415 del 19/01/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

- ISCRIZIONE del 01/03/2022 - Registro Particolare 325 Registro Generale 1966

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1257/10422 del 28/02/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

- TRASCRIZIONE del 13/05/2024 - Registro Particolare 3108 Registro Generale 4435 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 1036/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO N.7

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

Trattasi di abitazione di tipo civile al pianterreno di stabile condominiale ubicato ai margini del centro abitato della frazione Staggia Senese –Località Navina/ La Caduta n.6, a distanza di tre chilometri circa dallo svincolo Colle di Val d'Elsa Sud del raccordo autostradale (RA) 3 Firenze-Siena e di nove chilometri circa dalla casa comunale di Poggibonsi.

Quadro conoscitivo generale dell'edificio

Trattasi di edificio di civile abitazione con struttura in muratura portante, solai in legno e laterizio, facciate in pietra faccia- vista, infissi in legno e copertura a padiglione in legno e laterizio con manto in laterizio.

Bene A)

Ubicazione: Appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Poggibonsi – Località Navina/ La Caduta n.6. Piano terra.

Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano l'appartamento in oggetto risulta censito come segue :

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani)	Sup. catastale	Rendita Euro
67	57	24, 31,36	----	A/2	2	4 vani	Totale 83 mq Tot. escluse aree scoperte 74 mq	320,20

Intestati alla Ditta:

- (CF) nata a Diritto di Proprietà per 1/1 - quota pignorata

Confini:

- affaccio su tre lati, Strada vicinale delle Pietre, sub 23 proprietà (registri catastali), salvo se altri.

Esposizione: Nord / Est - Sud /Ovest

Stato manutentivo: buono

Occupazione: occupata dall'esecutata per fini abitativi

Parti comuni: dall'elenco sub dell' elaborato planimetrico presente in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- sub 35 : BCNC VIALLETTO COMUNE AI SUBB. 24, 26 E 27
- sub 37 : BCNC VIALLETTO COMUNE AI SUBB. 23, 24, 26 E 27

Trattasi di BCNC non pignorati neppure pro quota, ma per i quali il rapporto pertinenziale emerge in modo assoluto ed inequivoco con i rispettivi beni principali.

Dall'atto di compravendita dell'unità immobiliare pignorata (rep. 6558 rac. 3894 del 28/03/2006), risulta che l'acquisto comprendeva anche i proporzionali diritti di comproprietà indivisa sulle aree site in Poggibonsi - Frazione Staggia Senese, Località Navina/La Caduta. In particolare, tali diritti si riferiscono a (cit.):

- una quota indivisa di 1/7 sull'area ove sono collocati i contatori per l'utenza elettrica, censita al Catasto Terreni di Poggibonsi, foglio 68 particella 105;
- una quota indivisa di 1/3 sull'area censita al Catasto Terreni di Poggibonsi, foglio 68 particella 106;
- una quota indivisa di 1/2 sull'area censita al Catasto Terreni di Poggibonsi, foglio 68 particella 107.

Si evidenzia che tali particelle non sono menzionate nell'atto di pignoramento, nell'istanza di vendita e nella relativa relazione notarile. Considerato che le suddette particelle ospitano i contatori delle utenze e l'impianto di depurazione delle acque reflue, si ritiene presumibilmente necessario estendere il pignoramento anche alle quote di proprietà dell'esecutata su tali particelle. Tale scelta rimane comunque affidata al creditore procedente o eventualmente al Giudice dell'Esecuzione.

QUADRO CONOSCITIVO DELL'UNITA':

All'appartamento di civile abitazione oggetto di pignoramento, posto al piano terreno, si accede mediante passaggio da vialetto condominiale (BCNC sub 37) che immette in scoperto esclusivo (sub 36) caratterizzato dalla presenza di n.2 aiuole e da passaggio piastrellato. Il bene è composto da ingresso/soggiorno con camino, cucina, bagno, disimpegno e camera da letto con cabina armadio; una porta in soggiorno conduce ad ulteriore scoperto a giardino (sub 31), recintato da siepe e in parte delimitato da muretto in pietra faccia vista e serrato da cancello pedonale. Dall'analisi dell'elaborato planimetrico agli atti, si evince che tale cancello conduce al subalterno 40 (ex sub 30), resede di proprietà altrui, e non direttamente alla strada vicinale.

L'unità è provvista di impianti ordinari quali: caldaia autonoma (ubicata nel bagno) alimentata a metano e che l'esecutata riferisce essere malfunzionante (elementi radianti in alluminio); impianto elettrico autonomo; l'acqua viene addotta da pozzo comune; presente impianto allarme e di condizionamento dell'aria (dotato di ventilconvettore installato in soggiorno e macchina esterna, che l'esecutata riferisce si essere non più funzionante).

Come evinto alla P.E. n°05/0095 lo stabile ospitante l'u.i.u. pignorata è dotato di impianto fognario non confluenti in pubblica fognatura. Rintracciata Autorizzazione allo scarico acque reflue n°462 del 27/02/2006 e precedente n° 239 del 29/03/2005.

La pavimentazione risulta in cotto. Intonaco civile e rivestimento in tinteggiatura. Serramenti interni ed esterni in legno, completate da tapparelle, zanzariere e inferriate.

Non si rilevano impianti o rifiniture di particolare pregio.

L'appartamento si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, ad eccezione di lievi segni di umidità di risalita, come riferito dall'esecutata, sebbene efficacemente mascherati.

DATI TECNICI:

Il calcolo delle superficie commerciale è stato sviluppato utilizzando le indicazioni contenute all'interno del documento denominato "Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadrato Commerciale", redatto dalla Consulta dei Professionisti dell'immobiliare agenti immobiliari FIAIP (ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI), oramai da tempo utilizzato come riferimento nel mercato immobiliare locale.

Premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

- superficie interna utile: 53,10 mq circa abitazione; 150 mq circa resedi;

- superficie esterna lorda: 73,03 mq circa abitazione; 150 mq circa resedi ;

superficie commerciale: $73,03 + (53,10 \text{mq} \times 15\%) + (53,10 \text{mq} \times 2\%) + (43,80 \text{mq} \times 0,5\%) = 82,28 \text{mq}$

QUESITO N.8

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

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

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

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

Per quanto attiene agli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento (comune, tipologia catasto, foglio, particella e subalterno), gli stessi sono corretti, consentendo così una univoca identificazione dei beni immobili di interesse.

QUESITO N.9

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

ESITO DEI SOPRALLUOGHI

Si riassume di seguito l'esito dei sopralluoghi effettuati sul posto al fine di pronunciarsi di seguito in merito alla conformità catastale delle planimetrie attualmente in atti.

- Bene A) foglio 67 P.IIa 57 Sub 24

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, eccetto per la divergenza dell'altezza rientrante nelle tolleranze del 2% e rappresentazione di antibagno di fatto inesistente.

CONCLUSIONI

Ai sensi della circolare n.2/2010 del 9 luglio 2010 dell'Agenzia delle Entrate, 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, per l'u.i.u. pignorate non è necessario redigere un apposito aggiornamento catastale.

In merito alla rappresentazione dell'antibagno, benché quest'ultimo non sia mai stato realizzato, si ritiene che la sua inclusione sia corretta. Come specificato nella risposta al quesito n. 11, la mancata realizzazione dell'antibagno costituisce una difformità edilizia. Pertanto, è necessario ripristinare la conformità con quanto autorizzato, rappresentando correttamente l'antibagno nella planimetria catastale.

QUESITO N.10

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



L'unità immobiliare in argomento ricade in:

- zone: aree di pertinenza degli edifici in territorio rurale normato dall'art. 37 NTA e Beni Storico architettonici e relative aree di pertinenza normato dall'art. 55 NTA, con scheda territorio rurale n.532

QUESITO N.11

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 possono 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 valutare l'avvenuta prescrizione dei reati;

In data 28/01/2025 è stata inoltrata richiesta di accesso agli atti all'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Poggibonsi per le sottostanti p.e.:

- P.E. DIA n°04/0161 prot.n.6088 del 05/03/2004 per “rifacimento di tetto a fabbricato esistente”; presenza del deposito strutturale prot.n.22736 del 16/03/2004; presenza di comunicazione inizio lavori prot.n.6556 del 11/03/2004; presenza di comunicazione di fine lavori prot.n.28336 del 09/11/2004.
- P.E. DIA n°04/0558 prot.n.15648 del 16/06/2004 per “progetto per la ristrutturazione di fabbricato rurale per adeguamento a civile abitazione”; presenza di inizio lavori con successiva diffida ad eseguire i lavori da parte dell'amministrazione comunale prot.15648 del 08/07/2004.
- P.E. n°04/0809 Attestazione di Conformità in Sanatoria n.14 del 15/01/2005 per “spostamento di solaio ad edificio rurale e rimozione del terrapieno sovrastante”
- P.E. DIA n°04/0943 prot.n.29956 del 29/11/2004 per lavori di “rimozione di terrapieno” presenza inizio lavori.
- **P.e. DIA n°05/0083** prot.n.3773 del 10/02/2005 per “restauro di fabbricato rurale per adeguamento a civile abitazione” e successiva variante finale prot.n.11180 del 24/03/2006 contestuale con deposito di Attestazione di Abitabilità (pratica di abitabilità N. AB/06/0031); presenza legge 10; presenza del deposito strutturale prot.n.24103 del 08/03/2005; presenza dell'inizio lavori; presenza Autorizzazione allo scarico acque reflue n°462 del 27/02/2006 e precedente n° 239 del 29/03/2005; presenza fine lavori; Presenza certificazione impianto riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria N° 108-109-110-110-111; Presenza dichiarazione conformità impianto elettrico N° 23-24-

25(proprietà pignorata)-26; presenza del certificato di collaudo 06/09/2005 prot.24103; presenza di relazione di fine lavori Regione Toscana del 14/07/2005 prot.24103.

- P.e. n°05/0877 Autorizzazione Vincolo Idrogeologico n° 05/001 per “*trasformazione di edificio rurale in abitazione*” e variante in corso d’opera alla DIA del 10/02/2005 prot.n.3773 P.E. 05/0083 per recupero cantina interrata;
- P.E.n°05/0095 prot.n.4019 del 14/02/2005 per Richiesta Autorizzazione Vincolo Idrogeologico per “*realizzazione impianto fognario*”
- **P.e. DIA n°05/0876** prot.28602 del 10/11/2005 variante in corso d’opera alla DIA del 10/02/2005 prot.3773 P.E. 05/0083 inerente alla realizzazione della cantina interrata
- 2022/1151 Cilas superbonus per opere condominiali
- 2022/1158 Cilas superbonus per opere condominiali
- 2023/0078 richiesta di Autorizzazione Paesaggistica e successiva comunicazione di diniego poiché l’area non è soggetta al vincolo paesaggistico
- 26/0512 estranea all’u.i.u pignorata
- 93/1273 estranea all’u.i.u pignorata
- 05/0262 estranea all’u.i.u pignorata
- 05/0261 estranea all’u.i.u pignorata
- 95/0837 estranea all’u.i.u pignorata

Rispondenza dello stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi

Essendo l’edificio di remota costruzione e individuato all’interno de Catasto Leopoldino (1765), si può affermare che la sua costruzione è ante 1967 e conseguentemente si prescinde a qualsiasi verifica circa la costruzione, mentre è necessario effettuare le normali verifiche relative ad eventuali lavori successivi.

L’u.i.u. oggetto di pignoramento è stata soggetta a lavori per “restauro di fabbricato rurale per adeguamento a civile abitazione” conseguiti con P.E. DIA n°05/0083 prot.n.3773 del 10/02/2005 e successiva variante finale prot.n.11180 del 24/03/2006 contestuale con deposito di Attestazione di Abitabilità (pratica di abitabilità N. AB/06/0031);

- Nel calcolo superfici utili e verifica coefficienti areoilluminati della tavola n.5 della DIA n.05/0083 prot.3773 del 10/02/2005 inerente l’appartamento identificato con il n.2 (oggetto di pignoramento odierno) la camera presenta una superficie utili di 14,41 mq con una superficie luminante (porta finestra) di $(0,90 \times 2,00) = 1,80$ mq soddisfacendo così il rapporto di 1/8 ; successivamente nella variante finale prot.n.11180 del 24/03/2006 alla DIA n°05/0083 prot.n.3773 del 10/02/2005 alla tavola n.3 la camera in questione riporta una superficie utile di 14,84 mq con una superficie finestrata di $(0,90 \times 1,30) = 1,17$ mq. Di fatto la trasformazione della porta finestra in finestra a servizio della camera ha ridotto la superficie illuminante con conseguente NON verifica del rapporto areoilluminante comportando una violazione delle norme igienico-sanitarie.

- Non è stato realizzato l'antibagno come da progetto di cui alla DIA n°05/0083 prot.n.3773 del 10/02/2005 e successiva variante finale prot.n.11180 del 24/03/2006.
- Presenza di difformità interne ed esterne rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art.34 bis c.1-1bis- 1ter- 2- 2 bis del DPR 380/2001 e s.m.i.

Inoltre, la disposizione esterna dell'unità immobiliare è stata modificata con la DIA n° 05/0876 (prot. 28602 del 10/11/2005), una variante in corso d'opera alla DIA del 10/02/2005 (prot. 3773 P.E. 05/0083). In questa pratica edilizia, non è stato rappresentato un muretto di delimitazione con la strada adiacente, manufatto che tuttavia sussiste e che, in apparenza, insiste all'interno della proprietà dell'esecutata.

Ne consegue che il suddetto muretto, allo stato attuale, non risulta legittimato da alcun titolo edilizio.

Si riscontrano, inoltre, incongruenze nella forma e nelle dimensioni della pavimentazione in porfido presente sulla resede del sub 31 e nei camminamenti sulla resede del sub 36. Tali difformità rientrano nell'ambito dell'attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 1, lettera g) della L.R. 65/2014.

Considerazioni inerenti la conformità urbanistica degli immobili

Lo stato attuale dei luoghi non risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati.

Per le difformità di cui sopra elencati è necessario il ripristino dello stato quo ante, ad esclusione del muretto esterno, al fine di soddisfare i requisiti igienici sanitari riportati del DM del 1975.

Costo stimato opere di ripristino

5.000,00 €

Per il muretto è possibile ottenere la sanatoria per mezzo di un accertamento di conformità in sanatoria (art. 209 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. e art. 36 – 36 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.).

Il rilascio della sanatoria sarà comunque subordinato al pagamento di una sanzione NON inferiore ad €. 1.000,00 (art. 209 c.5 L.R. 65/2014), più spese tecniche al momento non quantificabili (poiché non esattamente determinabili).

Costo stimato sanatoria

3.000,00 €

QUESITO N.12

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

La sottoscritta CTU, nel rispetto delle disposizioni impartite dal G.E, ha inviato all'Agenzia delle Entrate (tramite PEC del 30/01/2025) una formale richiesta tesa ad ottenere le informazioni richieste al presente punto.

Dall'esito di tale richiesta, con comunicazione da parte dell'Agenzia delle Entrate del 12/02/2025, NON risultano atti registrati a titolo di godimento per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Inoltre, durante il sopralluogo di primo accesso, eseguito congiuntamente con il delegato dell'I.V.G. e dalla Certificazione Storico di Residenza, si è constatato che il bene pignorato è occupato dall'esecutata per fini abitativi.

QUESITO N.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;

Si invita alla visione degli allegati.

QUESITO 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);

Nulla da riferire in merito al presente quesito.

QUESITO 15

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

Relativamente alla precisazione degli impianti si invita alla consultazione della risposta del quesito n. 7

Per i beni in questione non è stata rintracciata l'Attestato di Prestazione Energetica. La sottoscritta CTU

provvederà alla redazione con inoltro al portale SIERT della regione Toscana.

QUESITO N.16

dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e 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 appartamento di civile abitazione, tenuto conto della realtà dei luoghi e della funzionalità e fruibilità che la stessa presenta, la scrivente ritiene opportuno comporre un Unico Lotto.

LOTTO UNICO**Composto dal Bene A) – Appartamento****Bene A)**

Ubicazione: Appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Poggibonsi – Località Navina/ La Caduta n.6. Piano terra.

Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano l'appartamento in oggetto risulta censito come segue :

Fog	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani)	Sup. catastale	Rendita Euro
67	57	24, 31,36	----	A/2	2	4 vani	Totale 83 mq Tot. escluse aree scoperte 74 mq	320,20

Intestati alla Ditta:

- (CF) nata a Diritto di Proprietà per 1/1 - quota pignorata

Confini:

- affaccio su tre lati, Strada vicinale delle Pietre, sub 23 proprietà (registri catastali), salvo se altri.

Esposizione: Nord / Est - Sud /Ovest

Stato manutentivo: buono

Occupazione: occupata dall'esecutata per fini abitativi

Parti comuni: dall'elenco sub dell' elaborato planimetrico presente in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- sub 35 : BCNC VIALLETTO COMUNE AI SUBB. 24, 26 E 27

- sub 37 : BCNC VIALLETTO COMUNE AI SUBB. 23, 24, 26 E 27

Trattasi di BCNC non pignorati neppure pro quota, ma per i quali il rapporto pertinenziale emerge in modo assoluto ed inequivoco con i rispettivi beni principali.

QUESITO 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;

Per quanto attiene alla determinazione del più probabile, attuale, valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, la stessa è stata effettuata tramite media confronto con i dati riportati nella banca dati dell'Agenzia del Territorio e quelli delle agenzie immobiliari, aventi immobili simili a quello oggetto della presente relazione.

Al fine della valutazione della consistenza si è tenuto conto del metro quadro commerciale, ottenuto misurando sul posto la consistenza netta calpestabile del bene e aggiungendo gli spessori dei muri divisorii interni e perimetrali, considerando per i muri confinanti con altri appartamenti o parti comuni la mezzeria dello stesso, moltiplicando successivamente ogni vano per un coefficiente di ragguaglio. Questi tratti dallo Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadrato Commerciale redatto dalla Consulta dei Professionisti dell'immobiliare agenti immobiliari FIAIP (ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI).

A seguito di una circostanziata indagine di mercato è stato reperito recente atto di compravendita avente per oggetto beni assimilabili a quello in esame. La valutazione dell'immobile in esecuzione è stata effettuata utilizzando come riferimento sia tale atto che annunci immobiliari recenti, relativi ad immobili appartenenti

allo stesso segmento di mercato del quale è parte quello oggetto di perizia (posti nell'immediata vicinanza). Tenuto altresì conto che i prezzi indicati negli annunci sono, nell'ordinarietà dei casi, soggetti ad una fisiologica diminuzione in ragione delle circostanze caratterizzanti una libera trattativa di mercato, la sottoscritta CTU ha ritenuto corretto applicare a detti prezzi un abbattimento percentuale del 9%.

M.C.A.

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	STAGGIA SENESE	STAGGIA SENESE	STAGGIA SENESE		Via
Distanza dal soggetto di stima	300	300	300		m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	---
Prezzo rilevato	150.000,00	180.000,00	190.000,00		Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	atto notarile		---
Data (residui rilevamento)	4	5	18		mesi
Sconto sul prezzo rilevato	9,00%	9,00%			%
Prezzo adottato	136.500,00	163.800,00	190.000,00		Euro
Superficie balconi	63,00	79,00	95,00	73,00	mq.
Superficie terrazze	23,00		26,00		mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina		15,00	3,00		mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino		13,00		150,00	mq.
Superficie autorimessa			33,00		mq.
Posto auto	0	1	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	1	0	2	0	n.
Servizi igienici	1	1	2	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione (1-2-3-4-5)	5	5	3	4	n.
Trascurato: 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo					
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.

(*) Indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricomprendono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)		1,00%
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi	0,35	
terrazze	0,30	
logge		
cantina	0,20	
soffitta	0,20	
loc. accessori		
giardino	0,06	
autorimessa	0,50	
Giardino (€/mq.)	20,00	
Posto auto (€/cad.)		10.000,00
Livello di piano - saggio di incremento (%)		1,00%
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€)	9.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	15
	vita utile di un servizio igienico (anni)	15
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€)	25.000,00
	quota millesimale (%)	20,00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	40
	vita utile impianto ascensore (anni)	40
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	18.000,00
Zona - saggio di incremento (%)		1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)		1,00%

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	69,90	Prezzo marginale	€ 1.952,79	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	82,78	Prezzo marginale	€ 1.978,74	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	119,90	Prezzo marginale	€ 1.584,65	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	82,00			Prezzo marginale assunto : € 1.584,65

MCA(V.22) - Ricorrente: TRIBUNALE SENNA - Tecnico: GEOM. INA MERKA - Data: 15/04/2025

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-113,75	-136,50	-158,33
0	1.584,65	1.584,65	1.584,65
Superficie balconi	554,63	554,63	554,63
Superficie terrazze	475,40	475,40	475,40
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	316,93	316,93	316,93
Superficie soffitta	316,93	316,93	316,93
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	20,00	20,00	20,00
Autorimessa	792,33	792,33	792,33
Posto auto	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	1.351,49	1.838,00	1.881,19
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	18.000,00	18.000,00	18.000,00
Zona	1.365,00	1.838,00	1.900,00
Qualità	1.365,00	1.838,00	1.900,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	135.500,00	163.800,00	190.000,00
Data	455,00	682,50	2.850,00
0	15.846,54	-9.507,92	-34.882,39
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	-10.934,11	0,00	-12.380,30
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	-4.753,96	-950,79
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	3.000,00	2.740,00	3.000,00
Autorimessa	0,00	0,00	-26.146,79
Posto auto	0,00	-10.000,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	-1.351,49	0,00	-3.762,38
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	-18.000,00	-18.000,00	18.000,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	125.515,94	124.960,62	135.767,36

Prezzo corretto medio (€.) 128.748,00

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta) 8,65% errore > 6% : accettabile (verificare la validità dei comparabili)

Stima da monoparametrica (€.) 143.696,00

Valore stimato (€.) 130.000,00 (riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")

Sintesi conclusiva

Il valore espresso in perizia è il risultato di un'attenta indagine di mercato su beni simili. La manutenzione e le condizioni intrinseche ed estrinseche attuali garantiscono una redditività accettabile. Considerando la situazione socio economica e politica che sta attraversando il nostro Paese si valuta i beni in garanzia allineati ai prezzi di mercato attuali. Si individua il Bene in un contesto di commerciabilità pari a € 130.000,00

MCA/V.2.2 - Richiedente: TRIBUNALE SIBNA - Tecnico: GEOM. INAMERKA - Data: 15/04/2025

VALORE BENE STIMATO 130.000,00 € per un valore unitario di circa 1.570,00 €/mq

La tabella OMI del 2° semestre Anno 2024 riporta un valore medio Min. 1.100,00 e Max. 1.650,00 €/mq per abitazioni civili di conservazione normale ubicate in zona E1 (Zona Staggia Senese), in linea con la valutazione ottenuta con il Metodo di Confronto di Mercato, circostanza che avvalorata l'attendibilità della stima effettuata.

Dal valore indicato in precedenza, deve essere detratto l'importo per la rimessa in ripristino delle difformità riscontrate come in risposta al quesito n.11, stimato per un importo pari a €. 8.000,00 → 130.000,00 € - 8.000,00 € = 122.000,00 €

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

*122.000,00 € - 15 % = 103.700,00 € arrotondato a **104.000,00 € (centoquattromila,00€)***

QUESITO 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;

Il bene pignorato risulta per intero di proprietà dell'esecutata:

- (CF) nata a Diritto di Proprietà per 1/1 - quota pignorata

QUESITO 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;

Nulla da segnalare sul presente punto, poiché il pignoramento in questione interessa per intero la proprietà.

QUESITO 20

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

L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC.

Nulla da segnalare.

In virtù di quanto sopra esposto la CTU ritiene, in fede, di aver espletato l'incarico affidatole.

Porge Ossequi

Siena, 22 Aprile 2025

La CTU: Geom. Ina Merka