



TRIBUNALE DI SIENA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio per stima immobiliare
Esecuzione immobiliare n° 198/2024 R.G.E.

contro

G.E: Dott. Flavio Mennella

CTU: Geom. Ina Merka

Prossima Udienza: 19 Settembre 2025



Il Tecnico incaricato C.T.U.: Geom. Ina Merka



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 a 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.

PROVENIENZA

I beni oggetto della presente relazione peritale sono pervenuti all'esecutato mediante atto notarile pubblico di compravendita stipulato in data 06/06/2004 a rogito del Notaio Mario Zanchi (rep. 25383 rac. 10492).

All'interno di tale atto la porzione immobiliare veniva così descritta (cit.) "... *Porzione del fabbricato di nuova costruzione posto in Comune di Siena, località Isola d'Arbia, Via della Biccherna n.7, costituita tale porzione dall'appartamento ad uso di civile abitazione identificato con l'interno n. 4, ubicato al piano primo della scala "A" e composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno disimpegno e due balconi con annesso, quale pertinenza di proprietà esclusiva, locale ad uso deposito al piano seminterrato. ...*"

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

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;*

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 l'Ufficio Tecnico del Comune di Siena 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 07/07/2025

- TRASCRIZIONE del 08/06/2007 - Registro Particolare 3791 Registro Generale 7197 Pubblico ufficiale ZANCHI MARIO Repertorio 25383/10492 del 06/06/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 08/06/2007 - Registro Particolare 2061 Registro Generale 7198 Pubblico ufficiale ZANCHI MARIO Repertorio 25384/10493 del 06/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Annotazione n. 1242 del 29/06/2009 (SURROGAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 2.4.2007 N. 40)

- ISCRIZIONE del 23/11/2015 - Registro Particolare 1630 Registro Generale 9041 Pubblico ufficiale GRILLO VIERI Repertorio 193280/11445 del 13/11/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Annotazione n. 771 del 31/05/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
- ISCRIZIONE del 23/11/2015 - Registro Particolare 1631 Registro Generale 9042 Pubblico ufficiale GRILLO VIERI Repertorio 193281/11446 del 13/11/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Annotazione n. 772 del 31/05/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE del 03/12/2024 - Registro Particolare 7742 Registro Generale 11022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 2937/2024 del 21/11/2024 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 parte in aree tutelate per legge (D.Lgs 42/2004 art.142) – lett.c)-i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua.

Non sono altresì presenti ulteriori vincoli.

Si comunica che nell'atto di provenienza viene riportato (cit): "...I beni immobili oggetto del presente atto sono trasferiti alla parte acquirente a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, che essa parte acquirente dichiara di ben conoscere, con ogni azione, diritto o ragione, accessioni, pertinenze, adiacenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, con tutti i diritti e gli obblighi nascenti dal condominio e dalle regole che lo disciplinano e con la relativa quota di comproprietà sulle parti condominiali tali in forza di legge, uso o destinazione, con particolare riferimento, fra queste ultime:

- alla strada rappresentata dal subalterno 1 della particella 471 (bene non censibile comune a tutti i subalterni della particella 471 ed alla restante proprietà della Società venditrice);
- alla strada rappresentata dal subalterno 2 della particella 471 (bene non censibile comune ai subalterni da 57 a 62 compresi, da 69 a 73 compresi, da 77 a 82 compresi della particella 471 ed alla restante proprietà della Società venditrice);
- al pozzo rappresentato dal subalterno 4 della particella 471 (bene non censibile comune a tutti i subalterni della particella 471 ed alla restante proprietà della Società venditrice), che insiste sul resede distinto dal subalterno 64;
- alla rampa e strada rappresentate dal subalterno 5 della particella 471 (bene non censibile comune a tutti i subalterni della particella 471);
- alle aree a verde rappresentate dai subalterni 6 e 7 della particella 471 (beni non censibili comuni a tutti i subalterni della particella 471);

- all'intercapedine rappresentata dal subalterno 8 della particella 471 (bene non censibile comune a tutti i subalterni della particella 471);
- alla scala "A" rappresentata dal subalterno 10 della particella 471 (bene non censibile comune ai subalterni da 14 a 17 compresi, 19, 22, da 40 a 44 compresi, 57,58,69,70,71,77,78 e 79 della particella 471)....”

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 amministrato da “IMMOBILGEST24 SAS DI CHIARA MARCONI” con sede in Via del Risorgimento n.628 – Monteroni D'Arbia (SI).

I millesimi di proprietà del condomino esecutato sono 36,20; il tutto come da dichiarazione fornito alla sottoscritta dall'amministratore condominiale.

QUESITO N.5

rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e 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 Foglio130 p.la 471 sub 69-43, la scrivente non ha riscontrato la presenza dei vincoli decritti al presente quesito.

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

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 07/07/2025

- TRASCRIZIONE del 08/06/2007 - Registro Particolare 3791 Registro Generale 7197 Pubblico ufficiale ZANCHI MARIO Repertorio 25383/10492 del 06/06/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 08/06/2007 - Registro Particolare 2061 Registro Generale 7198 Pubblico ufficiale ZANCHI MARIO Repertorio 25384/10493 del 06/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Annotazione n. 1242 del 29/06/2009 (SURROGAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 2.4.2007 N. 40)
- ISCRIZIONE del 23/11/2015 - Registro Particolare 1630 Registro Generale 9041 Pubblico ufficiale GRILLO VIERI Repertorio 193280/11445 del 13/11/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Annotazione n. 771 del 31/05/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
- ISCRIZIONE del 23/11/2015 - Registro Particolare 1631 Registro Generale 9042 Pubblico ufficiale GRILLO VIERI Repertorio 193281/11446 del 13/11/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Annotazione n. 772 del 31/05/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE del 03/12/2024 - Registro Particolare 7742 Registro Generale 11022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 2937/2024 del 21/11/2024 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 economico al piano primo di stabile condominiale, oltre a magazzino al piano primo interrato del medesimo, il tutto ubicato alla frazione Isola d'Arbia (SI) – Via della Biccherna n.7 scala A interno n.4, a distanza di seicento metri dalla locale stazione degli autobus e di nove chilometri circa dalla casa comunale di Siena.

Quadro conoscitivo generale dell'edificio

Trattasi di edificio di civile abitazione a forma di L con struttura in c.a., solai in latero cemento, facciate in mattone faccia- vista, infissi in legno, dotato di ascensore.

Bene A)

Ubicazione: Appartamento di tipo economico posto nel Comune di Siena, frazione Isola d'Arbia (SI) – Via della Biccherna n.7 scala A interno n.4, piano primo.

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
130	471	69	2	A/3	3	4,5 vani	Totale 80 mq Tot. escluse aree scoperte 77 mq	522,91

Intestati alla Ditta:

----- (CF -----) nato a ----- Diritto di: Proprietà per 1/1

Confini:

- affaccio su tre lati, parti condominiali, salvo se altri.

Esposizione: Nord – Sud -est

Stato manutentivo: discreto

Occupazione: occupato dall'esecutato 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 1 : STRADA - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI E RESTANTE PROPRIETA' I.A.E.
- sub 2 : STRADA - BCNC AI SUB59-60-61-93-69-70-71-94-73-77-78-79-8-0-81-895-96 E RESTANTE PROPRIETA' I.A.E.
- sub 4: POZZO - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI E RESTANTE PROPRIETA' I.A.E.
- sub 5: RAMPA E STRADA - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI
- sub 6: VERDE - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI
- sub 7: VERDE - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI
- sub 8: INTERCAPEDINE - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI

-sub 10: SCALA A - BCNC AI SUBALTERNI 14-15-16-17-19-22-40-41-42-43-44-69-7-0-71-77-78-79-95-96.

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.

QUADRO CONOSCITIVO DELL'UNITÀ:

L'appartamento pignorato, di tipologia economica, si trova al primo piano ed è raggiungibile tramite una strada condominiale (BCNC subalterni 1-2) che conduce al portone della Scala A. Internamente allo stabile, per accedere al primo piano, sono disponibili sia la rampa di scale che l'ascensore.

L'u.i.u. è composta da: un ingresso-soggiorno con balcone, un disimpegno, una cucina con balcone, un ulteriore disimpegno per la zona notte, due camere da letto e un bagno. Completa la proprietà un locale magazzino/cantina situato al piano seminterrato (descritto di seguito come "Bene B").

L'unità è provvista di impianti ordinari quali: caldaia autonoma (ubicata nel balcone a servizio della cucina) alimentata a metano (elementi radianti in alluminio); impianto elettrico autonomo; impianto idrico autonomo con depositi e autoclave posti al p.1s in locale a comune.

L'appartamento presenta una pavimentazione in gres. Le pareti sono rifinite con intonaco civile e tinteggiatura. Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno e completati da tapparelle e zanzariere. Non si riscontrano impianti o rifiniture di particolare pregio. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è discreto, con la presenza di lievi tracce di muffa.

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 lorda: 66,97 mq circa abitazione; 9,50 mq circa balconi;

- superficie esterna lorda: 75,65 mq circa abitazione; 10 mq circa balconi;

superficie commerciale: $75,65 + (10,00 \text{ mq} \times 35\%) = 79,15 \text{ mq}$

Bene B)

Ubicazione: magazzino posto nel Comune di Siena, frazione Isola d'Arbia (SI) – Via della Biccherna n.7 scala A, piano 1S

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 (mq)	Sup. catastale	Rendita Euro
130	471	43	2	C/2	5	8 mq	9 mq	30,16

Intestati alla Ditta:

- ----- (CF -----) nato a ----- Diritto di: Proprietà per 1/1

Confini:

- parti condominiali, altra proprietà, salvo se altri.

Stato manutentivo: discreto

Occupazione: occupato dall'esecutato

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

- sub 1 : STRADA - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI E RESTANTE PROPRIETA' I.AE.
- sub 4: POZZO - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI E RESTANTE PROPRIETA' I.A.E.
- sub 5: RAMPA E STRADA - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI
- sub 6: VERDE - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI
- sub 7: VERDE - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI
- sub 8: INTERCAPEDINE - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI
- sub 10: SCALA A - BCNC AI SUBALTERNI 14-15-16-17-19-22-40-41-42-43-44-69-7-0-71-77-78-79-95-96.

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.

QUADRO CONOSCITIVO DELL'UNITA':

Il magazzino è caratterizzato da unico vano dotato di punto luce.

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: 7,96 mq circa magazzino
- superficie esterna lorda: 8,92 mq circa magazzino
- superficie commerciale: $8,92 \text{ mq} \times 0,2 = 1,78 \text{ mq}$

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 130 P.IIa 471 Sub 69

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo

- Bene B) foglio 130 P.IIa 471 Sub 43

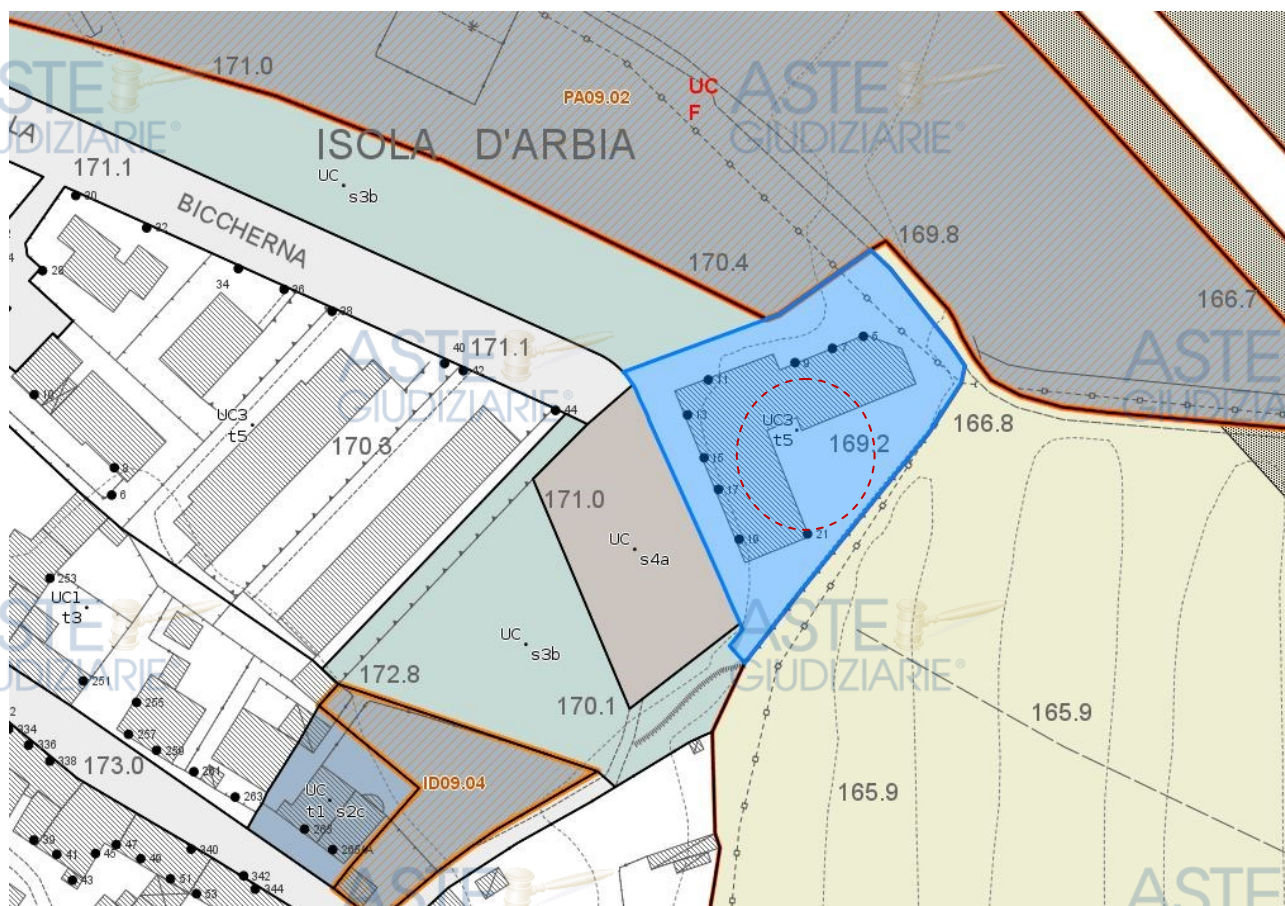
La rappresentazione grafica nella planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo

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.

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:

Sottosistemi funzionali del territorio urbanizzato, sottosistemi ambientali e insediativi del territorio rurale	sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto - tessuto dell'Urbanizzato Compatto 3 (UC3)
Interventi	disciplina di intervento di tipo 5 (t5)
Zone territoriali omogenee	B

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 03/03/2025 è stata inoltrata richiesta di accesso agli atti all'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Siena per le sottostanti p.e.:

- P.E. Concessione n°24372 del 2001 per “esecuzione lavori di realizzazione di nuovo fabbricato per civile abitazione”; presenza del deposito strutturale e collaudo statico; presenza di comunicazione inizio lavori prot.n.17238 del 17/04/2001
- P.E. prot.n.35871 del 20/01/2004 per “richiesta rinnovo concessione edilizia n. 24372 del 2001”;
- P.E. n.38210 Variante in corso d'opera alla P.E. n. 35871 del 20.02.2004; presenza di comunicazione di fine lavori prot.n.11357 del 08/03/2005 inerenti i lavori di cui alle pratiche edilizie n° 35871/2004 e 38210/2004; presenza deposito Certificato di Agibilità prot.9351 del 22.02.2008 inerente le u.i.u. NCEU F.18 P.la 471 sub da 1 a 60 e subalterni 63-64-67-68-72-73-78-79 **(all'interno del certificato si comunica la presenza di 6 titoli abilitativi edilizia in sanatoria rilasciati dal comune a seguito del condono edilizio richiesta dalla I.A.E. srl – appartamento in questione sub 69 è interessato dalla sanatoria n.38929/C del 09 ottobre 2008)**
- Nota prot.15325 del 22/03/2007 da parte dello sportello unico per l'edilizia che cit “... le UNITA' IMMOBILIARI PROVVISI DI ABITABILITA'/AGIBILITA' sono:
Pianano seminterrato → tutte le u.i. destinate garage
Piano rialzato → sub 57-59-67
Piano primo → sub 72-73
Piano secondo → sub 79
Le restanti u.i. facenti parte del suddetto complesso immobiliare, risultano sprovviste della relativa Certificazione.
Quanto sopra potrà essere sanato mediante la chiusura delle pratiche di Condono Edilizio, attualmente in corso di istruttoria poiché incomplete, presentate dalla società costruttrice ai sensi della L.R. 53/04 e corrispondenti ai seguenti n.ri: 38370/C – 38373/C- 38901/C- 38902/C- 38929/C”

- P.e. SCIA N. 89882 PROT.55071 DEL 25/11/2011 **non riguardante i beni pignorati**
- P.e 69613 del 23/10/2014 variante di fine lavori alla p.e. n. 89882/2011 **non riguardante i beni pignorati**
- Condono n.38370/C **non riguardante i beni pignorati**
- Condono n.38394/C **non riguardante i beni pignorati**
- Condono n.38929/C del 2004 denominato "Condono 2" inerente le u.i.u. identificate al NCEU al Fg.130, part.471, Sub 69-70-71 rilasciato in data 09/10/2007 con contestuale certificato di abitabilità/agibilità per le opere così come definite nel presente titolo.

Rispondenza dello stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi

L'immobile è stato edificato in forza di Concessione n°24372 del 2001 e successive varianti. Successivamente è stata presentata domanda di Condono n.38929/C del 2004 rilasciato in data 09/10/2007 con contestuale certificato di abitabilità/agibilità per le opere così come definite nel titolo.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, accertato in sede di sopralluogo, e le tavole grafiche allegate alla concessione sopra riportata non risultano difformità eccedenti le tolleranze costruttive ai sensi dell'art.34 bis c.1-1bis- 1ter- 2- 2 bis del DPR 380/2001 e s.m.i.

Considerazioni inerenti la conformità urbanistica degli immobili

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

Non si ravvisa presenza di rifiuti speciali.

Non sono stati rintracciati conformità degli impianti.

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 27/02/2025) 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 04/04/2025, 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. Dott. Marcasciano, e dalla Certificazione Storico di Residenza, si è contrastato che il bene pignorato è occupato dall'esecutato 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 e magazzino pertinenziale, 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 e Bene B) - Magazzino

Bene A)

Ubicazione: Appartamento di tipo economico posto nel Comune di Siena , frazione Isola d'Arbia (SI) – Via della Biccherna n.7 scala A interno n.4, piano primo.

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
130	471	69	2	A/3	3	4,5 vani	Totale 80 mq Tot. escluse aree scoperte 77 mq	522,91

Intestati alla Ditta:

- -----) nato a ----- Diritto di: Proprietà per 1/1

Confini:

- affaccio su tre lati, parti condominiali, salvo se altri.

Esposizione: Nord – Sud -est

Stato manutentivo: discreto

Occupazione: occupato dall'esecutato 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 1 : STRADA - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI E RESTANTE PROPRIETA' I.A.E.

- sub 2 : STRADA - BCNC AI SUB59-60-61-93-69-70-71-94-73-77-78-79-8-0-81-895-96 E RESTANTE PROPRIETA' I.A.E.

- sub 4: POZZO - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI E RESTANTE PROPRIETA' I.A.E.

- sub 5: RAMPA E STRADA - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI

-sub 6: VERDE - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI

-sub 7: VERDE - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI

-sub 8: INTERCAPEDINE - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI

-sub 10: SCALA A - BCNC AI SUBALTERNI 14-15-16-17-19-22-40-41-42-43-44-69-70-71-77-78-79-95-96.

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.

Bene B)

Ubicazione: magazzino posto nel Comune di Siena , frazione Isola d'Arbia (SI) – Via della Biccherna n.7 scala A, piano 1S

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 (mq)	Sup. catastale	Rendita Euro
130	471	43	2	C/2	5	8 mq	9 mq	30,16

Intestati alla Ditta:

-----) nato a ----- Diritto di: Proprietà per 1/1

Confini:

- parti condominiali, altra proprietà, salvo se altri.

Stato manutentivo: discreto

Occupazione: occupato dall'esecutato

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

- sub 1 : STRADA - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI E RESTANTE PROPRIETA' I.AE.

- sub 4: POZZO - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI E RESTANTE PROPRIETA' I.A.E.

- sub 5: RAMPA E STRADA - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI

-sub 6: VERDE - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI

-sub 7: VERDE - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI

-sub 8: INTERCAPEDINE - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI

-sub 10: SCALA A - BCNC AI SUBALTERNI 14-15-16-17-19-22-40-41-42-43-44-69-70-71-77-78-79-95-96.

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 sono stati reperiti n.2 recenti atti di compravendita avente per oggetto beni assimilabili a quello in esame. La valutazione dell'immobile in esecuzione è stata effettuata utilizzando come riferimento sia tali atti 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 15%.

M.C.A.

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Via della mercanzia	via della mercanzia	via della gabella		Via
Distanza dal soggetto di stima	60	60	80		m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	---
Prezzo rilevato	146.000,00	125.000,00	127.000,00		Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	atto notarile	atto notarile		---
Data (mesi da rilevamento)	4	14	8		mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15,00%	0,00%			%
Prezzo adottato	123.250,00	125.000,00	127.000,00		Euro
Superficie balconi	55,00	53,00	70,00	75,65	mq.
Superficie terrazze	5,00	8,00	6,00	10,00	mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina			7,00	8,92	mq.
Superficie soffitta		30,00			mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa		21,00	19,00		mq.
Posto auto	0	0	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	1	2	1	1	n.
Servizi igienici	1	1	1	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	1	n.
Manutenzione (1-2 -3 -4 -5)	4	3	3	3	n.
(1=adiente, 2=transcurato, 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 raggiuntata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricompono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi	0,35	
terrazze		
logge		
cantina	0,20	
soffitta	0,35	
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 (€.)	24.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	56,75	Prezzo marginale	€ 2.171,81	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	76,80	Prezzo marginale	€ 1.627,80	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	83,00	Prezzo marginale	€ 1.530,12	Prezzo marginale assunto :
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	80,93			€ 1.530,12

MCA(V.22) - Richiedente : TRIBUNALE SIENA - Tecnico : GEOM. INA MERKA - Data : 08/07/2025

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-102,71	-104,17	-105,83
0	1.530,12	1.530,12	1.530,12
Superficie balconi	535,54	535,54	535,54
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	306,02	306,02	306,02
Superficie soffitta	535,54	535,54	535,54
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	20,00	20,00	20,00
Autorimessa	785,08	785,08	785,08
Posto auto	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	1.232,50	1.237,82	1.270,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	24.000,00	24.000,00	24.000,00
Zona	1.232,50	1.250,00	1.270,00
Qualità	1.232,50	1.250,00	1.270,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	123.250,00	125.000,00	127.000,00
Data	410,83	1.458,33	848,87
0	31.596,99	34.857,23	8.645,18
Superficie balconi	2.877,71	1.071,08	2.142,17
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	2.729,73	2.729,73	587,57
Superficie soffitta	0,00	-16.068,27	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	-16.068,27	-14.538,14
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	-1.237,82	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	-24.000,00	0,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	136.665,27	131.546,23	124.685,44

Prezzo corretto medio (€.) 130.966,00

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta) 9,61%

errore > 6% : accettabile (verificare la validità dei comparabili)

Stima da monparametrica (€.) 141.262,00

Valore stimato (€.) 131.000,00

(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 € 131.000,00

MCA (V.22) - Richiedente: TRIBUNALE SIENA - Tecnico: GEOM. INA MERKA - Data: 08/07/2025

VALORE BENE STIMATO 131.000,00 € per un valore unitario di circa 1.618,00 €/mq

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

131.000,00 € - 15 % = 111.350,00 € arrotondato a **101.000,00 € (centounomila,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'esecutato:

- ----- (CF -----) (SA) il ----- 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, Luglio 2025

La CTU: Geom. Ina Merka