



TRIBUNALE DI SIENA

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 52/2024 RGE

IL TECNICO ESTIMATORE

Perizia di stima

Allegato A: N.T. Atti di provenienza

Allegato B: Estratto di mappa catastale, planimetrie,
Elab. planimetrici ed Elenco subalterni

Allegato C: Documentazione Fotografica

Allegato D: Certificati anagrafici



12/03/2025

RELAZIONE PERITALE

PREMESSO:

- che con ordinanza di riunione procedure del 3 ottobre 2024, il giudice dell'esecuzione, dott. Flavio Mennella, disponeva la riunione della procedura esecutiva immobiliare iscritta al numero 52/2024 del R.G.E. a quella rubricata al numero RGE 80/2022 e nominava quale esperto stimatore ex art.568 c.p.c. la scrivente Dott. Arch. : residente in Montepulciano (Siena) Via iscritta all'Albo dell'Ordine Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia , libero professionista con studio in già nominata nell'esecuzione immobiliare rubricata sub n°80/2022 RGE ;
- che il 3 maggio 2023, con il giuramento di rito, la scrivente accettava l'incarico;

Alla scrivente esperto stimatore venivano rappresentate in ordine allo svolgimento dell'incarico le seguenti indicazioni:

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;
10. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
11. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;
- Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali

immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;

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

Ciò premesso:

la scrivente esperto stimatore:

avendo effettuato l'accesso al compendio pignorato di concerto con il custode giudiziario nominato dall'illustrissimo giudice dell'esecuzione, in data 12 luglio 2023 ed in data 5 novembre 2024;

avendo effettuato gli accessi agli uffici delle pubbliche amministrazioni per reperire i dati ed i documenti necessari allo svolgimento del proprio incarico;

di seguito presenta relazione peritale dando risposta ai singoli quesiti come richiesto dal signor Giudice dell'Esecuzione:

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 esperto stimatore ha preso visione del fascicolo al fine di verificare la completezza della documentazione prevista dall'art 567 co. 2 c.p.c. depositata nello stesso. La documentazione è risultata essere completa. Presenti i certificati notarili attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

I **dati catastali** dei beni che compongono il compendio pignorato della esecuzione immobiliare rubricata al n°52/2024 RGE riunita alla n° 80/2022 RGE sono i seguenti:

Unità immobiliari distinte al CATASTO URBANO di Siena:

- Unità immobiliare sita in Comune di Monteroni d'Arbia (SI) strada comunale di Mugnano 1147 piano T,1 distinta **al Catasto Urbano di Siena al foglio 6 particella 10 subalterno 22** Categoria A/2 Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale 192 mq, Superficie Catastale escluso aree scoperte 190 mq, Rendita Euro 723,04, intestata catastalmente a _____ (C.F. _____) per il diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni, _____ per il diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;
- Unità immobiliare sita in Comune di Monteroni d'Arbia (SI) strada comunale di Mugnano 1147 piano S1 distinta **al Catasto Urbano di Siena al foglio 6 particella 10 subalterno 20** Categoria C/3 Classe 1, Consistenza 85 mq, Superficie Catastale Totale 115, Rendita Euro 219,49, intestata catastalmente a _____ per il diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni, _____ per il diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;
- Unità immobiliare sita in Comune di Monteroni d'Arbia (SI) strada comunale di Mugnano 1147 piano T distinta **al Catasto Urbano di Siena al foglio 6 particella 10 subalterno 5** Categoria C/2 Classe 3, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale Totale 13 mq, Rendita Euro 30,37, intestata catastalmente a _____ per il diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni, _____ per il diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;
- Unità immobiliare sita in Comune di Monteroni d'Arbia (SI) strada comunale di Mugnano 1147 piano T distinta **al Catasto Urbano di Siena al foglio 6 particella 10 subalterno 6** Categoria C/2 Classe 3, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale Totale 15 mq, Rendita Euro 26,03, intestata catastalmente a _____ per il diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni, _____ per il diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;
- Unità immobiliare sita in Comune di Monteroni d'Arbia (SI) strada comunale di Mugnano 1147 piano T distinta **al Catasto Urbano di Siena al foglio 6 particella 10 subalterno 17** Categoria C/6 Classe 2, Consistenza 55 mq, Superficie Catastale Totale 46 mq, Rendita Euro 127,82, intestata catastalmente a _____ per il diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni, _____ per il diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;
- Unità immobiliare sita in Comune di Monteroni d'Arbia (SI) strada comunale di Mugnano 1 piano 1 distinta **al Catasto Urbano di Siena al foglio 6 particella 38 subalterno 10** Categoria C/2 Classe 3, Consistenza 6 mq, Superficie Catastale Totale 7 mq, Rendita Euro 13,01, intestata catastalmente a _____ per il diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni, _____ per il diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;
- Unità immobiliare sita in Comune di Monteroni d'Arbia (SI) strada comunale di Mugnano piano T distinta **al Catasto Urbano di Siena al foglio 6 particella 10 subalterno 14** resede BCNC ai subalterni 5,6,17 e 22, intestata catastalmente a _____ per il diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni, _____ per il diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni.

Si segnala che per accedere all'unità immobiliare pignorata distinta al C.U. al foglio 6 particella 10 subalterno 22 dalla strada comunale denominata Strada di Mugnano, oltre che dal cancello posto a chiusura del resede comune subalterno 14, in comune con unità immobiliari distinte ai subalterni 5,6 e 17, si attraversano le unità immobiliari distinte al subalterno 21 ed al subalterno 15, unità immobiliari non facenti parte del compendio pignorato e a seguito di permuta trascritta in data 17/10/1997 al n° di R.P. 5377, di proprietà dei signori _____ Nella Nota di Trascrizione di tale atto di permuta è annotato che:

La provenienza al ventennio del compendio pignorato distinto al C.U. di Siena al foglio 6 del Comune di Monteroni d'Arbia particella 10 subalterno 22 (derivato dal sub 18),20,5,6,17 e particella 38 subalterno 10, risulta quindi essere la seguente:

a) per il diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e a) per il diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni, sono pervenuti:

- le unità immobiliari allora distinte al C.U. di Siena al foglio 6 particella 10 sub.ni 5,6,8 (che ha generato il sub 18),10,17,14 e 15 (dalla soppressione del subalterno 15 18 e 21 è derivato il subalterno 22) - in forza di atto notarile pubblico di divisione a rogito dott. Siena in data 28/11/1991 rep.101717 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena il 06/12/1991 al n°5531 di R.P. da [redacted] proprietario per intero;
- le unità immobiliari allora distinte al C.U. di Siena al foglio 6 particella 10 sub.ni 3,4,5,6,7,8 ed al C.T. al foglio 6 particella 10, in forza di atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott. notaio in Siena in data 28/03/1990 rep.100709 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena il 09/04/1990 al n°1807 di R.P. dall' [redacted] proprietaria per intero;
- l'unità immobiliare distinta al C.U. al foglio 6 particella 38 subalterno 10 è stata acquisita con atto di permuta del 10/10/1997 a rogito dott. trascritto in data 17/10/1997 alla Conservatoria dei RR.II. di Siena al n° 5377 di R.P., per i diritti di 1/1 di piena proprietà (C.F.);
- l'unità immobiliare distinta al C.U. al foglio 6 particella 38 subalterno 10 è stata acquisita da Ricucci Fiorenza nata a Siena il 22/12/1957 per i diritti di 1/1 di piena proprietà (C.F. con atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott. notaio in Siena del 25/11/1994 rep. 168488 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena il 06/12/1994 al n°di R.P. n.5378.

Per la servitù relativa al passaggio pedonale sulle unità immobiliari distinte ai subalterni 21 e 15 di altra proprietà riportate nella nota di trascrizione dell'atto di permuta, si rimanda alle ultime righe della pagina 5 della relazione peritale.

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.

Di seguito alla lettera 'B' si allegano, l'estratto di mappa catastale e le planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate. Si allegano inoltre l'elaborato planimetrico del 27/10/2014 della particella 10 e l'elaborato planimetrico della particella 38 del 20/05/2024 e l'accertamento della proprietà immobiliare urbana della particella 10 con elenco dei subalterni assegnati e della particella 38, per evidenziare tutte le unità immobiliari descritte nella risposta al quesito n°1 del signor giudice, di proprietà degli esecutati.

Nell'allegato 'A' si allegano le note di trascrizione dei titoli di provenienza ai debitori del compendio 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.

Le formalità pregiudizievoli, relative all'immobile pignorato sono le seguenti:

- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 02/09/2009 al n°1896 del Registro Particolare della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena in favore di BANCA MONTERIGGIONI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Monteriggioni e contro

pato a Monteriggioni (SI) il 02/12/1962 (C.F. CONTI PD62T02F5082) e Lusini Manola nata a Siena il 09/12/1967 (C.F. LSNMNL6711491/26G) entrambi nel ruolo di debitore ipotecario per Euro 400.000,00 di cui Euro 200.00,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito

- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 18/06/2018 al n.1003 del Registro Particolare della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena in favore di _____ con sede in Siena e c. _____

_____ per Euro 50.000,00 di cui Euro 23.168,46 per capitale derivante da decreto ingiuntivo, come da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Siena in data 11/12/2017 rep.1826/2017 che grava su Foglio 6 particelle 10 sub. 5, sub. 6, sub. 17 e sub. 20;

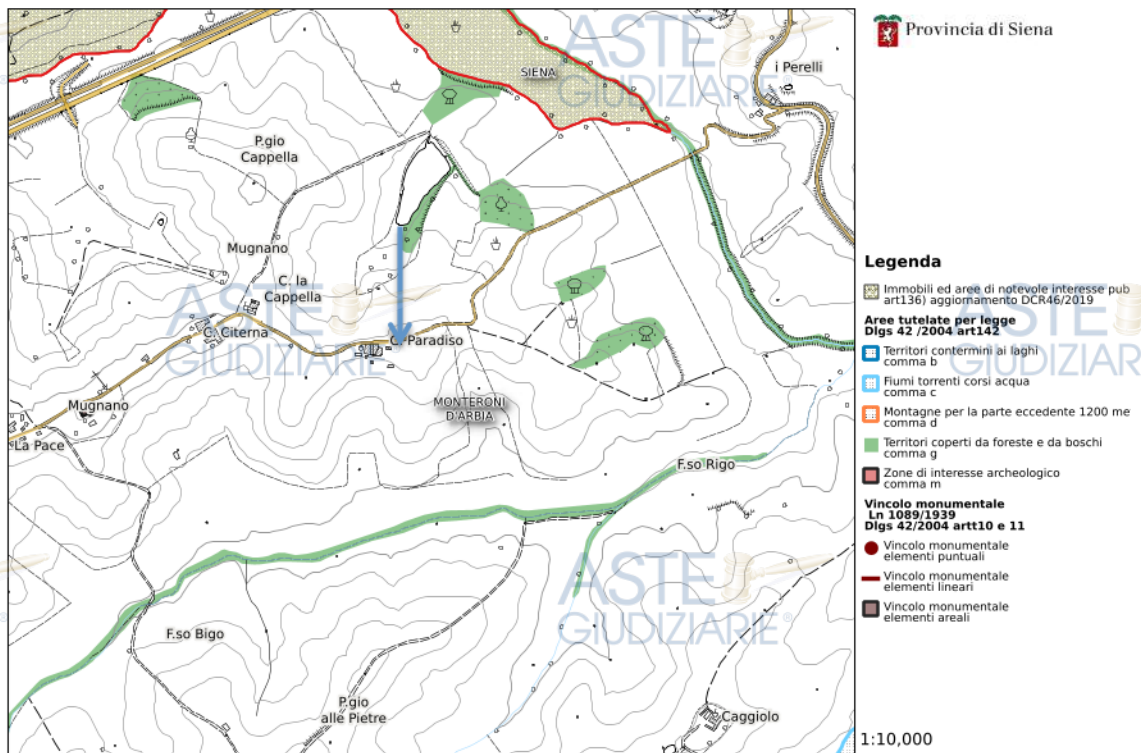
- Trascrizione di verbale pignoramento immobili in data 22/09/2022 al n°4568 del R.P. della Conservatoria dei RR.II di Siena – pubblico ufficiale Tribunale di Siena – derivante da atto esecutivo o cautelare – ; _____

_____ che grava su Foglio 6 particella 10 sub. 22;

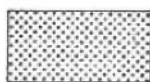
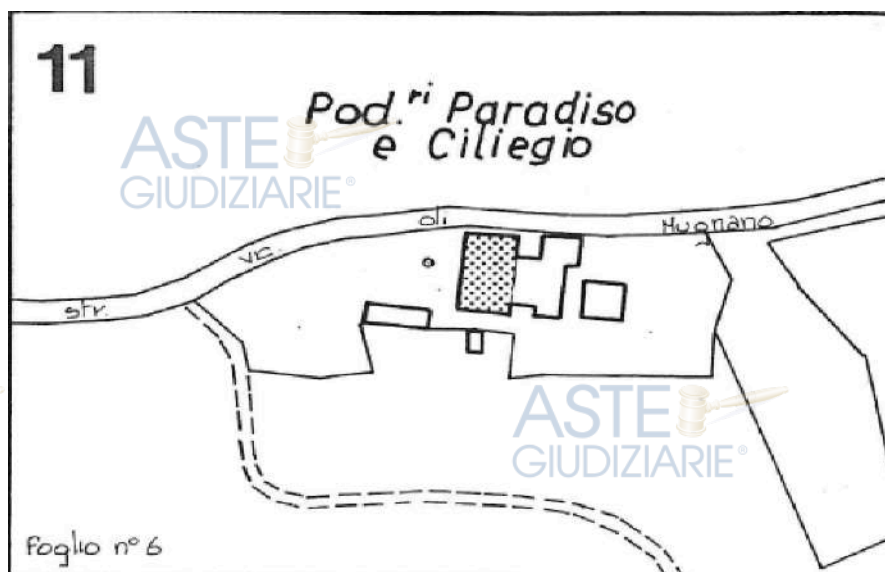
- Trascrizione di verbale pignoramento immobili in data 26/04/2024 al n°2738 del R.P. della Conservatoria dei RR.II di Siena – pubblico ufficiale Tribunale di Siena – derivante da atto esecutivo o cautelare – _____

_____ su Foglio 6 particelle 10 sub. 5, sub. 6, sub. 17 e sub. 20.

L'area extraurbana rurale in cui sorge il compendio pignorato in località Casa Paradiso Il Ciliegio è classificata dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Monteroni d'Arbia come 'E3' " *area produttiva agricola collinare delle crete senesi di particolare interesse* ". L'area in cui sorge il compendio non risulta - dalla cartografia del S.I.T. - soggetta a vincoli ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. Risulta presente il *vincolo monumentale elementi lineari* ai sensi degli artt 10 e 11 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. in corrispondenza della Strada comunale di Mugnano.



Il complesso architettonico denominato "Casa Paradiso il Ciliegio" di cui l'unità immobiliare pignorata è parte appartiene al patrimonio edilizio extra urbano schedato ai sensi della Legge 59/80, SCHEDA C11 "Edifici assoggettati ad interventi limitati".



Edifici soggetti ad interventi A,B,C,D1,D2 (manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo D1 e D2) Variante al regolamento edilizio.

La parte del complesso schedato a cui appartengono le unità immobiliari pignorate è però priva di retino. Il Consiglio Comunale in data 15.11.2010 (Delibera n°77) per gli edifici privi di retino ha deliberato quanto segue :

DELIBERA

1. di interpretare, per le motivazioni espresse nel dispositivo, che agli edifici e manufatti ricadenti in zona agricola E e rappresentati nella schedatura della L.R. 59/80 senza retino, cioè in colore bianco, sia attribuito quale intervento massimo ammesso la ristrutturazione edilizia di tipo A e B di cui all'art. 15 delle N.T.A del Prg vigente;

- a) Gli interventi di manutenzione ordinaria consistono in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici ed in opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Per edifici destinati ad attività industriali ed artigianali sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti di lavorazione che non incidano sulla struttura dell'edificio. ⁽¹⁾

⁽¹⁾ *Fanno parte delle operazioni ammesse come:*

Opere interne di manutenzione ordinaria:

- *pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti*
- *tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti*
- *riparazione e sostituzione dei pavimenti*
- *riparazione ed integrazione di impianti tecnologici esistenti (idraulico, elettrico, di riscaldamento, di ventilazione ecc.) purché non comportino la creazione di nuovi volumi e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare elementi o parti significative dell'organismo edilizio.*

Fanno parte delle operazioni ammesse come:

Opere esterne di manutenzione ordinaria:

- *pulitura, riparazione, sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguiti senza modifiche preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, ossia in generale, gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti*
- *tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modificare materiali e partiture*
- *riparazione e sostituzione dei manti di copertura dei tetti senza modificare materiali e modalità di posa*
- *riparazione e sostituzione di grondaie e canne fumarie, senza modificare la posizione e le caratteristiche dimensionali esistenti*
- *riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modificare materiali e modalità di posa*
- *tinteggiatura, riparazione e sostituzione delle recinzioni senza modificarne materiali, posizione, forma, dimensione*
- *Installazione di depositi di G.P.L. interrati.*

- b) Gli interventi di manutenzione straordinaria consistono in opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati, anche strutturali, dell'edificio nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso. Per gli edifici destinati ad attività industriali sono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti di lavorazione e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico che incidono sulla struttura dell'edificio. ⁽²⁾

ESTRATTO dell' art 15 delle N.T.A. del PRG del Comune di Monteroni d'Arbia

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.**

Le unità immobiliari pignorate non sono parte di un condominio formalmente costituito.

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

Non risulta alla scrivente esperto stimatore la presenza di diritti demaniali e/o usi civici relativamente alle unità immobiliari pignorate.

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**

ASTE GIUDIZIARIE

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.

Relativamente alle formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente si rimanda alla risposta al quesito n°3 del signor giudice.

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.;**

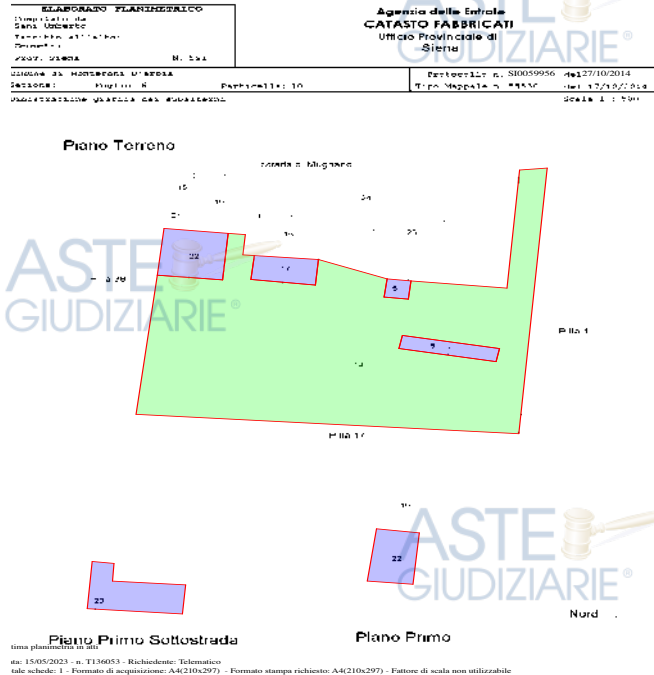
ASTE GIUDIZIARIE

Il compendio pignorato è situato in una zona agricola collinare delle Crete Senesi lungo la strada comunale denominata Strada di Mugnano al numero civico 1147, in località Casa Paradiso Il Ciliegio, a distanza di circa due chilometri dallo svincolo Fogliano della Strada Statale 223 di Paganico e di circa dieci chilometri dalla casa comunale di Monteroni d'Arbia, in un'area panoramica di pregio.

Esso è composto da un fabbricato principale di due piani fuori terra e da altri quattro corpi di fabbrica di un piano e da un resede scoperto che circonda gli stessi.

ASTE GIUDIZIARIE

Il fabbricato principale in muratura di mattoni con solai a doppia orditura lignea ed impianellato di laterizio, che si sviluppa su due piani fuori terra è parte di un più ampio complesso architettonico denominato Poderi Paradiso-Ciliegio, già presente nella cartografia del Catasto Leopoldino. Tale fabbricato destinato a civile abitazione distinto al Catasto Urbano al foglio 6 particella 10 subalterno 22 è stato completamente ristrutturato negli anni 1991-1993. Un piccolo vano situato al primo piano distinto alla particella 38 subalterno 10, che in origine faceva parte dell'abitazione distinta alla particella 38 subalterno 7, ora è parte dell'abitazione distinta alla particella 10 subalterno 22 in seguito ad un atto di permuta già menzionato alla risposta al quesito n°1. A tale fabbricato principale si accede attraverso due unità immobiliari (subalterno 15 e subalterno 21) di altra proprietà e non oggetto di pignoramento – una corte pavimentata coperta in parte da tettoia - per le quali esiste servitù di passaggio pedonale come già evidenziato nella risposta al quesito n°1 del signor giudice. L'accesso al fabbricato principale avviene anche da un cancello carrabile posto lungo la strada comunale denominata Strada di Mugnano attraverso un resede scoperto distinto al Catasto Urbano alla particella 10 subalterno 14 con una superficie complessiva pari a circa mq 1.758, resede recintato, bene comune oltre che al fabbricato principale anche a due fabbricati destinati a magazzini, dei quali uno completamente diruto, distinti al C.U. di Siena p.lla 10 subalterni 5 e 6, ad un fabbricato ad un piano distinto al subalterno 17 catastalmente destinato ad autorimessa, ed al locale seminterrato distinto al C.U. al foglio 6 particella 10 subalterno 20, catastalmente destinato a laboratorio, raggiungibile dal piano terra del fabbricato principale attraverso una scala interna e dal resede scoperto. Le unità immobiliari fin qui menzionate e precisamente le unità distinte al C.U. di Siena al Foglio 6 particella 10 subalterni 5,6,14,17,22 e 20, evidenziate in colore viola nell'elaborato planimetrico che segue, e l'unità immobiliare distinta alla particella 38 subalterno 10, sono tutte di proprietà degli esecutati e sono tutte oggetto di questo pignoramento rubricato al n° di RGE 52/2024.



Il corpo di fabbrica pignorato **distinto alla particella 10 subalterno 22**, facente parte del complesso architettonico originario denominato poderi Paradiso e Ciliegio, è composto a piano terra da un soggiorno, uno sgombero, un servizio igienico, un ripostiglio attraverso il quale si scende una rampa di scale al locale seminterrato distinto al subalterno 20, ed una lavanderia sulla quale si apre l'ingresso che insiste su unità immobiliare e resede esclusivo di altra proprietà (subalterni 21 e 15) sui quali esiste servitù di passaggio. Esternamente al fabbricato raggiungibile dal soggiorno è stato realizzato un corpo di fabbrica in legno ad un piano dove è situata la cucina dell'abitazione. Presenti anche una tettoia lignea su pilastri in corrispondenza del fabbricato ligneo ed una tettoia con orditura lignea e pannelli presumibilmente in policarbonato con tamponamenti verticali in vari materiali, nella corte tra il fabbricato distinto al subalterno 22, il fabbricato distinto al subalterno 17 ed il fabbricato distinto al subalterno 16 non facente parte del compendio pignorato.



Tettoia aperta e tettoia con tamponamenti verticali

Una scala interna collega il piano terra con il primo piano dove sono situati tre camere da letto, un servizio igienico, un ripostiglio una soffitta non praticabile, ed una ulteriore camera realizzata accorpando all'abitazione distinta alla particella 10 subalterno 22 un locale sottotetto **distinto al C.U. al foglio 6 particella 38 subalterno 10** a seguito di atto di permuta già descritto nella risposta al quesito n°1 del signor Giudice.

La superficie utile complessiva dell'abitazione distribuita su due piani fin qui descritta è pari a circa mq 157,00, circa mq 87 a piano terra e circa mq 76 al primo piano.

Presenti gli impianti elettrico, termico, idrico-sanitario e di scarico. L'impianto di riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria secondo la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte ai sensi art 9 Legge 46/1990, dichiarazione del 28/08/1992 ed il progetto del 22/10/1992, documenti

depositati in Comune, “ è costituito da radiatori in alluminio con caldaia del tipo murale a flusso forzato con produzione di acqua calda della potenza di 22.000 Kcal/h funzionante a GPL”. Durante l’accesso effettuato dalla scrivente di concerto con il custode dell’IVG nominato dal signor Giudice effettuato il 12 luglio 2023, nel sottoscala indicato nel progetto dell’impianto termico, è risultata essere collocata una caldaia a basamento che sembrerebbe non più funzionante.

Secondo quanto riferito alla scrivente dall’esecutato, signor Centini Leonardo durante l’accesso, il riscaldamento dell’abitazione attualmente è assicurato da un impianto a pavimento alimentato da una termo-cucina situata nel fabbricato ligneo ad un piano destinato a cucina dell’abitazione. La scrivente non ha potuto verificare durante il sopralluogo quanto asserito dall’esecutato.

Presenti in alcuni ambienti climatizzatori di tipo split con unità esterna. Presenti bombole del gas all’esterno del fabbricato ligneo, in numero e quantità superiori a quanto stabilito dalle vigenti normative in materia di prevenzione incendi, destinate presumibilmente ad alimentare la cucina all’interno del fabbricato ligneo che devono essere prontamente allontanate. Si rileva la presenza di pannelli solari sulla copertura della struttura lignea. Durante l’accesso agli atti effettuato presso l’ufficio dell’area Edilizia-Urbanistica del Comune di Monteroni d’Arbia, la scrivente ha trovato dichiarazioni di conformità datate 1992 relative agli impianti installati presso il compendio pignorato. Gli stessi impianti però hanno subito da allora delle modifiche alle quali non sono presumibilmente corrisposte dichiarazioni di conformità, secondo quanto rilevato a seguito di accesso agli atti presso l’archivio dell’ufficio tecnico comunale effettuato dalla scrivente. Le pavimentazioni dei locali interni al fabbricato sono rivestite in parte in pietra – il soggiorno a piano terra e la scala che conduce al piano primo – in parte in ceramica. Le pareti dei servizi igienici sono rivestite in ceramica. Gli infissi interni sono in legno e gli infissi esterni sono in legno e vetro. Presenti persiane di tipo alla veneziana in corrispondenza degli infissi esterni. Le condizioni di conservazione e di manutenzione dell’unità immobiliare pignorata, a parte la presenza di alcune lesioni in alcune murature a piano terra – sono discrete.

Della conformità urbanistico-edilizia dell’unità immobiliare descritta la scrivente tratterà nella risposta al quesito n° 11 del signor Giudice dell’Esecuzione.

Il corpo di fabbrica pignorato distinto alla particella 10 subalterno 20 catastalmente risulterebbe destinato a laboratorio. Trattasi di un corpo di fabbrica seminterrato ad un piano, comunicante con l’abitazione distinta al subalterno 22 ed è provvisto di ingresso autonomo con apertura basculante per il tramite del resede. Esso è composto da un vano principale e da un vano secondario all’interno del quale è situata la scala che conduce all’abitazione distinta al subalterno 22, possiede una superficie utile di circa mq 85 ed è dotato del solo impianto elettrico. La parte semi interrata è dotata di due vani finestra che prospettano sul resede.

Tale unità immobiliare è apparsa versare in condizioni di conservazione e di manutenzioni mediocri. Al suo interno giacciono mobili e rifiuti verosimilmente anche speciali.

Della conformità urbanistico-edilizia dell’unità immobiliare descritta la scrivente tratterà nella risposta al quesito n° 11 del signor Giudice dell’Esecuzione.

Il corpo di fabbrica pignorato distinto alla particella 10 subalterno 17 catastalmente risulterebbe destinato ad autorimessa. Trattasi di un corpo di fabbrica ad un piano, porzione di un corpo di fabbrica più ampio di altra proprietà e non esecutato, in muratura di mattoni posti in opera a faccia vista con copertura a capanna con doppia orditura lignea ed impianellato in laterizio, facente parte del complesso architettonico originario denominato poderi Paradiso e Ciliegio. Tale unità immobiliare è collegata al piano terra dell’abitazione principale distinta al subalterno 22, attraverso alcune tettoie già descritte. Durante l’accesso effettuato in data 5 novembre 2024 di concerto con il custode giudiziario dell’I.V.G. nominato dal signor giudice, la scrivente ha verificato che la destinazione di tale unità immobiliare è stata trasformata all’uso abitativo componendosi di un soggiorno con angolo cottura, servizio igienico e camera da letto. La stessa possiede una superficie utile complessiva pari a circa mq 52,40. Tale alloggio è dotato di pavimentazione in laterizio, rivestimenti in ceramica alle pareti in corrispondenza del servizio igienico e dell’angolo cottura, di infissi interni in legno e di infissi esterni in metallo e vetro, di impianti ordinari e di ventilconvettore per la climatizzazione con unità esterna. Presenti alcune lesioni in corrispondenza delle murature portanti perimetrali. Le condizioni di conservazione e di manutenzione dell’unità immobiliare pignorata, a parte la presenza di alcune lesioni in alcune murature – sono discrete. Presente una tettoia con orditura lignea ed impianellato in tavole di legno in corrispondenza dell’entrata all’unità immobiliare pignorata dal resede comune a tutti i beni pignorati.

Della conformità urbanistico-edilizia dell’unità immobiliare descritta la scrivente tratterà nella risposta al quesito n° 11 del signor Giudice dell’Esecuzione.

Il corpo di fabbrica pignorato distinto alla particella 10 subalterno 5 ad un piano in muratura di mattoni posti in opera a faccia vista con copertura a capanna con orditura portante primaria e secondaria in legno ed impianellato in laterizio, catastalmente destinato a magazzino è composto di

un unico vano privo di impianti, con una superficie utile di circa mq 12,60 e risulta ingombro di mobili e rifiuti.

Della conformità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare descritta la scrivente tratterà nella risposta al quesito n° 11 del signor Giudice dell'Esecuzione.

Il corpo di fabbrica pignorato **distinto alla particella 10 subalterno 6** non è stato individuato: l'esecutata durante l'accesso effettuato in data 5 novembre 2024 di concerto con il custode giudiziario dell'I.V.G. nominato dal signor giudice, ha riferito che il medesimo sarebbe crollato nel 2022 in conseguenza di incendio.

Il bene comune non censibile **distinto alla particella 10 subalterno 14** è un resede scoperto recintato circostante i fabbricati facenti parte del compendio pignorato fin qui descritti, che possiede una superficie complessiva pari a circa mq 1.758. Esso confina con la pubblica via sulla quale si apre con un cancello carrabile. Sul medesimo insistono mobili, tettoie lignee di tipo precario e rifiuti anche speciali, tra cui autoveicoli provvisti di targhe.

Il compendio pignorato confina ad ovest con lei (particella 38), a nord con la proprietà (particella 10 sub.ni 24, 19 e 16), con la proprietà (particelle 10 sub.ni 15, 21) e con la strada comunale denominata Strada di Mugnano e a sud (particella 17) e ad est (particella 1) con la

Il compendio pignorato al momento dei due sopralluoghi effettuati è risultata essere occupata dagli eseguiti per fini abitativi: la medesima unità immobiliare e limitatamente ad essa, al momento del sopralluogo può definirsi "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione". Dai certificati di residenza storico, allegati alla lettera 'D', risulta che entrambi sono residenti in Strada di Mugnano n°1147 (già via Ciliegio n°79) dal 23.03.1992 ad oggi.

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;**

I dati indicati nel pignoramento riunito consentono l'identificazione catastale degli stessi.

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;**

Durante i due sopralluoghi effettuati di concerto con il custode giudiziario nominato dal signor Giudice dell'Esecuzione, la scrivente ha rilevato delle difformità tra lo stato di fatto delle unità immobiliari pignorate e le planimetrie catastali e sono state riscontrate delle difformità di tipo edilizio-urbanistico di cui verrà trattato nella risposta al quesito n°11 del signor G.E.

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

L'area extraurbana rurale in cui sorge il compendio pignorato in località Casa Paradiso Il Ciliegio è classificata dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Monteroni d'Arbia come 'E3' " area produttiva agricola collinare delle crete senesi di particolare interesse " ed è normata all'articolo 72 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. approvate nel 12.04.1999 ed aggiornate d'ufficio dalle successive varianti.

Le aree del territorio comunale caratterizzate dall'estesa presenza del paesaggio delle crete senesi presentano caratteri strutturali di importanza morfologica e di interesse paesaggistico e visuale. Quelle che si estendono sulla parte sinistra dell'Arbia sono la "porta" d'ingresso al paesaggio delle argille plioceniche con le sue tipiche forme di erosione costituite dalle biancane e dai calanchi; le aree collinari sulla destra dell'Arbia diventano l'elemento della struttura fisica che con il significativo sovrapporsi degli elementi paesaggistici ed il rapporto con gli elementi storico-culturali, determina un particolare valore del territorio.

In questo nitido paesaggio rurale gli scenari panoramici si sovrappongono ed hanno come fondali paesistici principali il poggio di Radi ed il complesso delle edificazioni di Ville di Corsano, Fattoria, Pieve.....

L'effetto paesaggistico complessivo è tale da richiedere regole per la conservazione degli assetti ambientali raggiunti.

Tratto dall'art 72 delle NTA

L'area in cui sorge il compendio non risulta - dalla cartografia del S.I.T. - soggetta a vincoli ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. Risulta presente il *vincolo monumentale elementi lineari* ai sensi degli artt 10 e 11 del D.Lgs 42/2004 e ss.m m.ii., in corrispondenza della Strada comunale di Mugnano.

Il complesso architettonico denominato "Casa Paradiso il Ciliegio" di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte appartiene al patrimonio edilizio extra urbano schedato ai sensi della Legge 59/80, SCHEDA C11 "Edifici assoggettati ad interventi limitati", ma la porzione oggetto di pignoramento non risulta essere retinata e quindi sottoposta alle norme previste per tali aree.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato acquisito poiché non sono presenti terreni.

- 11. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere; Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati.**

Il complesso architettonico originario denominato "Casa Paradiso il Ciliegio" di cui le unità immobiliari pignorate sono in parte porzioni è già presente nella cartografia del Catasto Leopoldino promulgato nel 1765 dal Granduca di Toscana Pietro Leopoldo.

A seguito di accessi agli atti in materia urbanistico-edilizia presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Monteroni d'Arbia, la scrivente ha rinvenuto i seguenti atti autorizzativi relativi alle unità immobiliari oggetto di pignoramento:

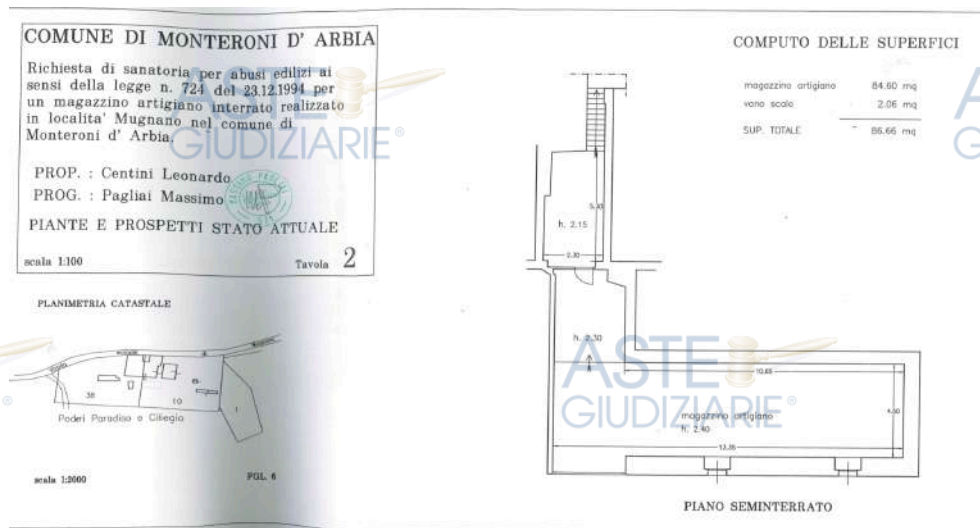
A nome di CENTINI LEONARDO e LUSINI MANOLA:

1. Concessione Edilizia n°3904 rilasciata il 23/08/1991 per "Ristrutturazione e deruralizzazione fabbricato rurale denominato Podere Ciliegio per n°1 alloggio e relativi accessori (opera definita all'art.31 lett. d delle Legge 457/1978) in località Mugnano";
2. Concessione Edilizia n°3904 in variante rilasciata il 27/03/1992 per " Variante alla Ristrutturazione e deruralizzazione fabbricato rurale denominato Podere Ciliegio per n°1 alloggio e relativi accessori (opera definita all'art.31 lett. d delle Legge 457/1978) in località Mugnano";
3. Certificato di Abitabilità alla C.E. n°3904 rilasciata il 23/08/1991 e C.E. n°3904 variante rilasciata il 27/03/1992 del 06/03/1993 dichiarata dal Sindaco del Comune di Monteroni d'Arbia;
4. Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art 8 comma 7 del D.L. del 16.05.95 prot 4912 "Progetto per la realizzazione della recinzione sul confine di proprietà con posizionamento di cancello";

5. Autorizzazione n°4794 del 10/10/1995 prot 94/10554 Progetto per la ristrutturazione di parte di una capanna presso il podere Ciliegio in località Mugnano da destinare;
6. Domanda di Sanatoria edilizia L.23.12.1994 n.724 e ss.mm.ii. Pratica n°69 del 1995 "Realizzazione di locale accessorio adiacente alla propria abitazione con soprastante porzione di civile abitazione";
7. Domanda di Sanatoria edilizia L.23.12.1994 n.724 e ss.mm.ii. Pratica n°70 del 01.03.1995 "Realizzazione di magazzino artigiano interrato in località Mugnano";
8. Autorizzazione Edilizia n.4794 del 10/10/1995 prot.94/10554 "Ristrutturazione di porzione di capanna da destinare a magazzino ed inserimento di servizio igienico".

La scrivente durante il controllo effettuato sulla documentazione allegata agli atti autorizzativi comunali ha riscontrato delle difformità tra quanto rappresentato negli elaborati grafici a corredo degli atti autorizzativi trasmessi alla scrivente dall'ufficio tecnico comunale e visionati in data 11 marzo 2025 presso l'ufficio tecnico del Comune di Monteroni d'Arbia e quanto verificato in sede di sopralluogo effettuato di concerto con il custode giudiziario dell'IVG in data 12 luglio 2023 ed in data 5 novembre 2024.

Relativamente al volume seminterrato **distinto al C.U. alla particella 10 subalterno 20**, in data 01.03.1995 il signor Centini Leonardo ha presentato una domanda di Sanatoria Edilizia L.23.12.1994 n.724 e ss.mm.ii prot n°70 per sanare " *la realizzazione di un magazzino artigiano interrato in un volume tecnico esistente e la realizzazione di una porta di ingresso e di due finestre e la realizzazione di una scala di collegamento con alloggio di proprietà* " .



Tale sanatoria edilizia non è stata rilasciata perché a quanto riferito alla scrivente dal tecnico comunale geometra Ceccarelli Michele non sono state trasmesse le integrazioni richieste in data 30 giugno 1998 prot 5931 e precisamente:

Prot. n. 5931

Sig.

RACCOMANDATA A.R.

OGGETTO: Domanda di Sanatoria Edilizia L. 724/94 e successive modificazioni ed integrazioni.
Pratica n. 70 (Prot. n. 02069 del 01/03/95) (Magari uso ufficio)

Si comunica che, ai sensi della Legge 23/12/1995, n.724 e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità di quanto stabilito dalla L.R.T. 07/05/1985 n.51, la CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA di cui all'oggetto, potrà essere rilasciata previa corresponsione del saldo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla L. 28/01/1977, n.10, alla L.R.T. 30/06/1984 n. 41, alla L.R.T. 16/12/93 n. 94, L.R.T. 14/04/95 n. 64, definiti con Deliberazione del C.C. n.8 del 31/01/1994.

L'ammontare del contributo relativo al rilascio della Concessione in Sanatoria determinato ai sensi delle normative vigenti è di L. 2.770.086, come da conteggi riportati di seguito.
Oneri di urbanizzazione primaria L. mc/mq 22.129 x mc/mq 86.66 = L. 1.917.699
Oneri di urbanizzazione secondaria L. mc/mq 9.836 x mc/mq 86.66 = L. 852.387
Vista la ricevuta del pagamento effettuato a titolo di acconto pari a L. 2.325.000, il saldo di tali contributi ammonta a L. 445.086 da versare presso la Tesoreria Comunale (Monte dei Paschi di Siena-Filiale di Monteroni d'Arbia Via Roma n.22).

La corresponsione di detto contributo dovrà avvenire entro 60 giorni dal ricevimento della presente comunicazione, in caso contrario saranno applicate, ai sensi dell'art. 3 L. 47/85, le seguenti sanzioni:

- a) aumento del contributo del 20% qualora il versamento venga effettuato, trascorso il termine di cui alla lettera a), nei successivi 60 giorni;
- b) aumento del contributo del 50% qualora il versamento venga effettuato, trascorso il termine di cui alla lettera b), nei successivi 60 giorni;
- c) aumento del contributo del 100% qualora il versamento venga effettuato, trascorso il termine di cui alla lettera b), nei successivi 60 giorni.

Decorso il termine di cui alla lettera c) verrà provveduto alla riscossione coattiva dei contributi, delle sanzioni e delle spese, ai sensi del R.D. 14/04/1910 n. 639.

Si fa inoltre presente che per il rilascio della Concessione occorrono:

- 1) - n. 1 marche da bollo da L. 20.000
- 2) - n. 4 marche da bollo da L. 2500
- 3) - Titolo di proprietà.
- 4) - Prova dell'avvenuto accatastamento (Mod.55, Mod.44, Mod.7, o Mod.D e planimetrie catastali).
- 5) - Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà prevista dall'art. 1 del D.L. n. 495/96, come da schema allegato.
- 6) - Attestazione versamento e variazioni rate successive al 1° acconto per
- 7) - l'importo di L. 1.119.760
- 8) -

Distinti saluti.

TT. DUFFONDI/IL CALE SINDACO

Monteroni d'Arbia, li 30 GIU. 1998

L'UFFICIO TECNICO COMUNALE E' APERTO AL PUBBLICO IL MARTEDI', VENERDI' E SABATO DALLE ORE 7.00 ALLE ORE 12.30.

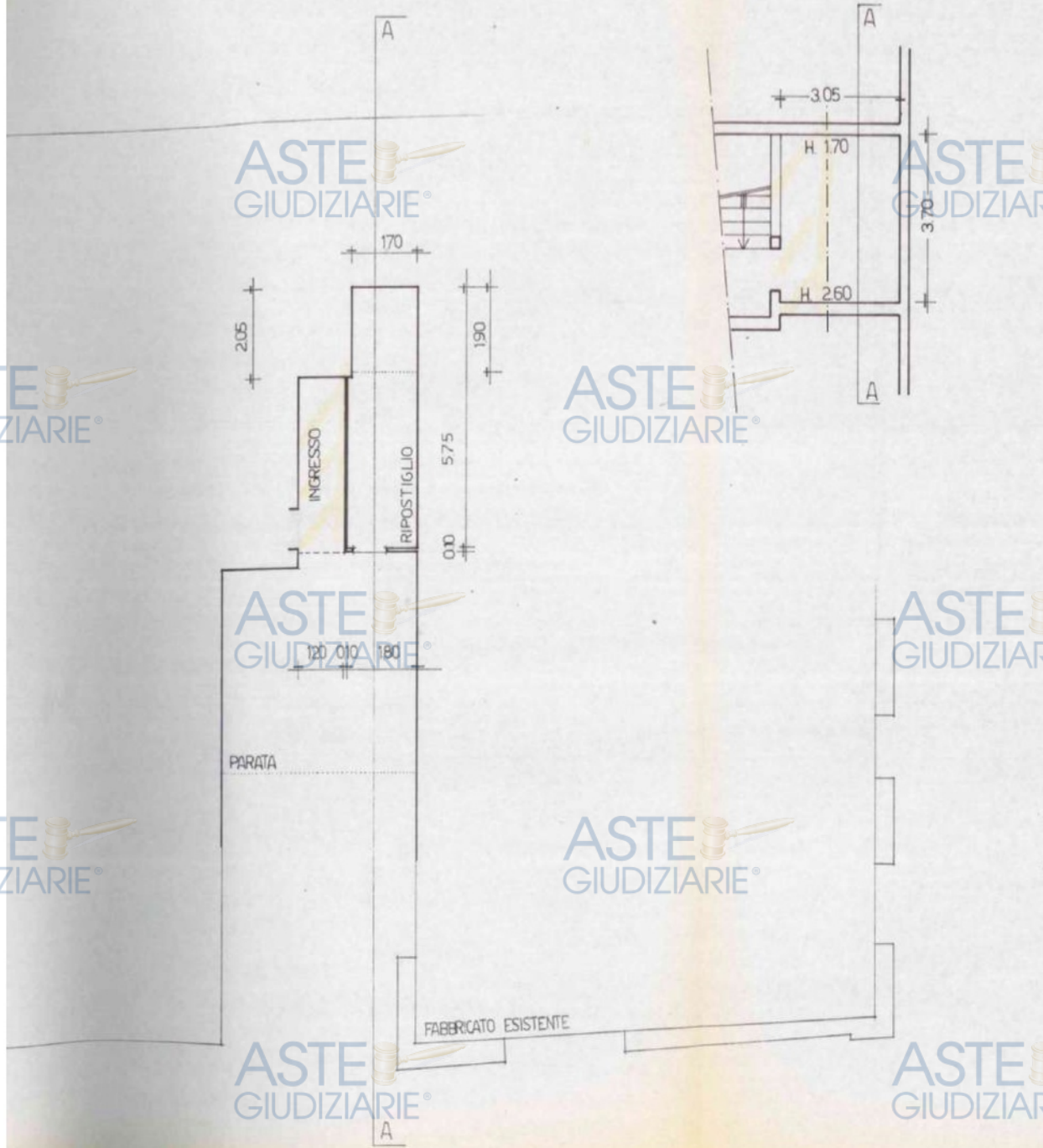
Relativamente all'unità immobiliare **distinta al C.U. al foglio 6 particella 10 subalterno 22** e
Relativamente all'unità immobiliare **distinto al C.U. alla particella 38 subalterno 10** negli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi, Concessione Edilizia n°3904 rilasciata il 23/08/1991 e Concessione Edilizia n°3904 in variante rilasciata il 27/03/1992, non risultano rappresentati né sono presenti ulteriori titoli autorizzativi (secondo quanto affermato dagli operatori comunali a seguito di richiesta di accesso agli atti effettuata dalla scrivente) che li riguardino:

- il volume in legno dove attualmente è situata la cucina dell'abitazione;
- la tettoia tamponata che collega l'unità immobiliare oggetto di pignoramento con il fabbricato distinto al sub 17;
- la tettoia esterna al fabbricato ligneo.

In data 01.03.1995 il signor _____ ha presentato una domanda di Sanatoria Edilizia L.23.12.1994 n.724 e ss.mm.ii prot n°69 per sanare " *la realizzazione di un locale accessorio adiacente alla propria abitazione con soprastante porzione di civile abitazione* ".

ASTE GIUDIZIARIE
PIANTA PIANO TERRA

ASTE GIUDIZIARIE
PIANTA PIANO PRIMO



Tale sanatoria edilizia non è stata rilasciata perché a quanto riferito alla scrivente dal tecnico comunale geometra le non sono state trasmesse le integrazioni richieste in data 28 marzo 1996 prot 3495. E precisamente:

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE





rot. n. 3495
raccomandata a.r.

Sig. _____

Oggetto : Domanda Sanatoria edilizia L. 23.12.94 n.724 e successive modificazioni ed integrazioni
Prat. n. 69 / PS (immobile posto in Pa. CILIESIO - Loc. MUGNANO -)

Con riferimento alla domanda di Autorizzazione/Concessione edilizia di cui all'oggetto si comunica che per procedere alla definizione della pratica è indispensabile produrre entro il termine perentorio di 60 giorni dal ricevimento della presente la documentazione elencata di seguito :

- 1) Attestazione pagamento oblazione _____;
- 2) Attestazione pagamento oblazione integrativa di L. _____;
- 3) Ricevuta in originale del pagamento dell'anticipazione degli oneri concessori;
- 4) Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà attestante la data dell'abuso (mese e anno);
- 5) N. _____ copie documentazione fotografica dell'abuso in originale;
- 6) N. _____ copie fotografia panoramica d'insieme in originale;
- 7) N. _____ copie elaborati grafici (piante, prospetti e sezioni stato precedente, attuale e sovrapposto);
- 8) Dichiarazione sullo stato dei lavori e perizia giurata redatta da un Tecnico abilitato alla professione;
- 9) Certificato di idoneità statica redatto da un Tecnico abilitato alla professione;
- 10) Certificato attestante il rispetto delle norme in materia di sicurezza statica (comma 14, art. 35, L. 47/85);
- 11) N. _____ copie relazione tecnica descrittiva dell'opera abusiva;
- 12) Certificato di _____;
- 13) N. _____ marche da bollo da L. _____;
- 14) Calcolo analitico delle superfici utili oggetto della Sanatoria;
- 15) Calcolo analitico dei volumi vpp oggetto della Sanatoria (come stabilito dal Regolamento edilizio);
- 16) Titolo di proprietà del richiedente (oppure atto d'acquisto o dichiarazione sostitutiva di notorietà);
- 17) Dati anagrafici completi di residenza e codice fiscale di eventuali comproprietari o titolari di altri diritti;
- 18) Corografia in scala 1/25.000 con evidenziato l'immobile oggetto della Sanatoria;
- 19) Planimetria ubicativa scala _____ con evidenziato l'oggetto della sanatoria;
- 20) Computo metrico estimativo, fattura o dichiarazione sostitutiva di notorietà attestanti il costo delle opere;
- 21) Prova dell'avvenuta denuncia all'UTE (Mod.55, Mod.44, Mod.7 o Mod.D, planimetrie catastali, Mod.26.);
- 22) Planimetria ubicativa con l'indicazione delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi;
- 23) DI MOSTRAZIONE DI CONFORMITA' ALLE NORME URBANISTICHE _____;
- 24) _____;
- 25) _____;

Monteroni d'Arbia, il 28.03.1996

Il Sindaco



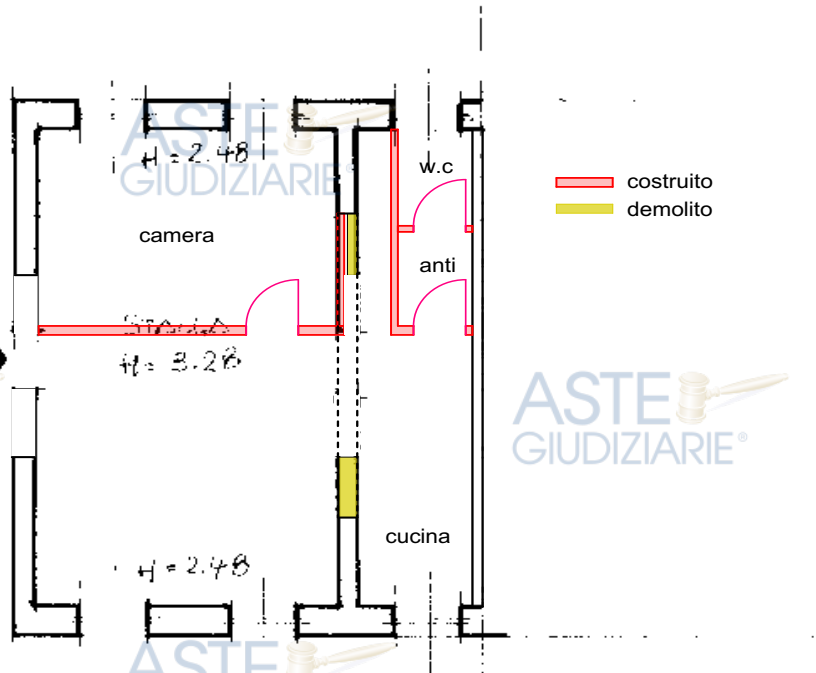
Per informazioni e chiarimenti i Tecnici incaricati saranno presenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale ogni venerdì dalle ore 10.30 alle ore 12.30.

N. B. La documentazione richiesta dovrà essere inoltrata tramite protocollo ed accompagnata da lettera con riferimento al numero di pratica riportato in oggetto.

COMUNE DI MONTERONI D'ARBIA (SI)

Relativamente all'unità immobiliare **distinta al C.U. al foglio 6 particella 10 subalterno 17** negli elaborati grafici allegati all' Autorizzazione Edilizia n.4794 del 10/10/1995 prot.94/10554 non risulta il cambio di destinazione da magazzino a civile abitazione e la realizzazione di ulteriori opere edilizie quali la realizzazione di tramezzi e l'inserimento di impianti per la realizzazione della cucina. Sono presenti quindi delle difformità di tipo edilizio rispetto al titolo edilizio esistente, evidenziate nello schema che segue. Presente tettoia lignea priva di autorizzazione sul prospetto di entrata dal resede comune.

Individuazione schematica delle difformità edilizie riscontrate rispetto alla planimetria catastale



PANO TERRENO



PLANIMETRIA N.C.E.U.
FOGLIO 6
PARTICELLA 10
RAPP. GRAF. 1:2000

Relativamente all'unità immobiliare **distinta al C.U. al foglio 6 particella 10 subalterno 5**

La scrivente durante il suo accesso agli atti non ha reperito titoli edilizi che ne autorizzassero la costruzione.

E' presumibile che lo stesso viste le sue caratteristiche costruttive ed i materiali utilizzati fosse stato realizzato antecedentemente al 1967. Dall'orto foto scattata con volo del 1954 non è però facile

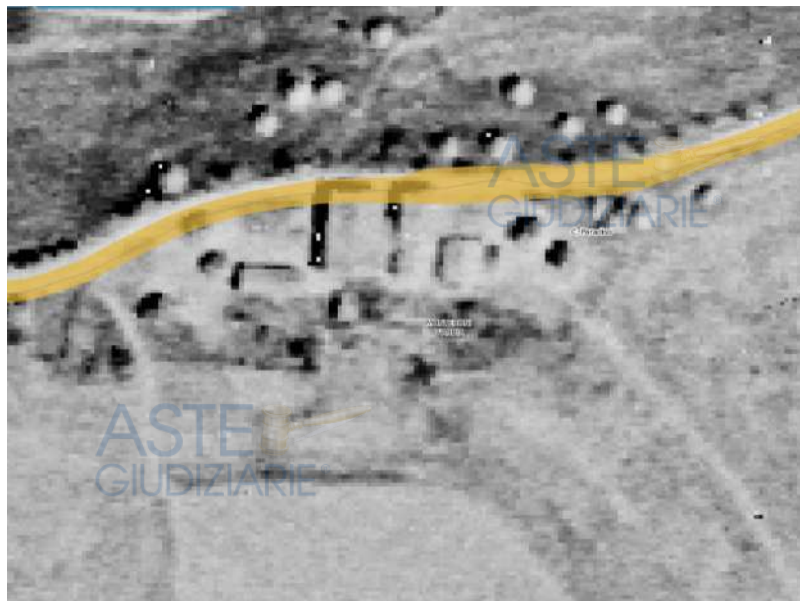


comprendere con certezza se a tale data (e quindi in epoca antecedente al 1967) tale corpo di fabbrica fosse esistente. In via cautelativa tale fabbricato verrà perciò considerato abusivo in quanto privo di titolo autorizzativo edilizio.

Relativamente all'unità immobiliare distinta al C.U. al foglio 6 particella 10 subalterno 6

La scrivente durante il suo accesso agli atti non ha reperito titoli edilizi che ne autorizzassero la costruzione.

Su tale fabbricato essendo attualmente inesistente la scrivente non è in grado di esprimersi. Dall'orto foto scattata con volo del 1954 non è però facile comprendere con certezza se a tale data (e quindi in epoca antecedente al 1967) tale corpo di fabbrica fosse esistente. In via cautelativa tale fabbricato verrà per ciò considerato abusivo in quanto privo di titolo autorizzativo edilizio.



ORTOFOTO volo aereo del 1954

Relativamente agli interventi fin qui descritti, premesso che la scrivente ha effettuato una istruttoria con il tecnico del Comune di Monteroni d'Arbia e stando alle vigenti normative in materia, i condoni edilizi del 1985 e del 1994 sono rilasciabili,

- il condono n°69, relativo all'unità immobiliare distinta alla particella 38 subalterno 10 al primo piano ed alla porzione a piano terra del fabbricato distinto alla particella 10 subalterno 22 può essere rilasciato previa redazione di idoneità strutturale relativa agli interventi realizzati, aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA) ed effettuando il pagamento degli oneri raddoppiati per l'urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione trattandosi di civile abitazione, oltre che effettuando il saldo dell'oblazione. Il costo presumibile per conseguire il rilascio del condono n°69 comprensivo di spese tecniche, diritti comunali e quanto descritto nelle precedenti righe è di € 7.000;
- il condono n°70, relativo all'unità immobiliare distinta alla particella 10 subalterno 20 può essere rilasciato previa redazione di idoneità strutturale relativa agli interventi realizzati, ed effettuando il pagamento degli oneri raddoppiati per l'urbanizzazione primaria e secondaria (il costo di costruzione non è dovuto trattandosi di un magazzino artigianale) oltre che effettuando il saldo dell'oblazione. Il costo presumibile per conseguire il rilascio del condono n°70 comprensivo di spese tecniche, diritti comunali e quanto descritto nelle precedenti righe è di € 13.000;
- la difformità edilizia ed urbanistica consistente nel cambio di destinazione da magazzino a civile abitazione con realizzazione di opere murarie ed impiantistiche relativa all'unità immobiliare distinta alla particella 10 subalterno 17 può essere sanata con presentazione di SCIA in SANATORIA ai sensi del Decreto Legge 69/2024 (Decreto Salva Casa), con contestuale deposito di calcoli strutturali, di attestazioni di rispetto delle normative igienico-sanitarie, di ex Legge 10 sul contenimento energetico, di effettuazione di dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, di riscaldamento, del gas ed idrico sanitario realizzati, di aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA) e del pagamento degli oneri verdi e della sanzione.

Il costo presumibile per effettuare la SCIA in SANATORIA ai sensi del Decreto Legge 69/2024 (Decreto Salva Casa) comprensivo di spese tecniche, diritti comunali, e quanto descritto nelle precedenti righe è di € 15.000.

- Relativamente al corpo di fabbrica ligneo adibito a cucina di civile abitazione, ed alle tettoie impermeabili con tamponamenti laterali configurandosi come aumenti di volume in zona agricola sono degli abusi edilizi non sanabili. Stesso dicasi dei corpi di fabbrica (subalterno 5 e subalterno 6) per i quali la scrivente non ha trovato i relativi titoli autorizzativi edilizi che ne hanno autorizzato la costruzione. Di tali abusi edilizi non sanabili dovrà essere prevista la demolizione con la rimessa in pristino. L'eliminazione del corpo di fabbrica ligneo adibito a cucina comporterà il fatto che dovrà essere realizzata una cucina all'interno del fabbricato. Il costo presumibile per effettuare la rimessa in pristino comprensivo di spese tecniche, rimozioni e smaltimento dei materiali di risulta presso le discariche autorizzate e quanto descritto nelle precedenti righe è di € 10.000.

Il costo presumibile per realizzare una cucina all'interno dell'abitazione a piano terra comprensivo di impianti, spese tecniche ed aggiornamento planimetria catastale (DOCFA) è di € 20.000.

Durante il sopralluogo la scrivente ha rilevato nelle parti ispezionabili rifiuti speciali: sul resede scoperto insistono mobili, tettoie lignee di tipo precario e rifiuti anche speciali, tra cui autoveicoli provvisti di targhe.

Poiché alcune difformità edilizie riscontrate sull'unità immobiliare pignorata, ai sensi dell'art 44 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001, si configurano come opere realizzate in assenza di titolo autorizzativo (concessione edilizia e/o Segnalazione Certificata di Inizio attività) le stesse possono configurarsi come un illecito penale. Si evidenzia che il time range presumibile per la realizzazione delle opere abusive non è di certa definizione, anche se si può ipotizzare che non siano interventi di recente realizzazione ma che risalgano ad anni precedenti.

- 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;**

Il compendio pignorato al momento del sopralluogo è risultato essere occupato dagli esecutati per fini abitativi. ". Dai certificati di residenza storico, allegati alla lettera 'D', di risulta che entrambi sono residenti in Strada di Mugnano n°1147 (già via Ciliegio n°79) dal 23.03.1992 ad oggi.

- 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 eseguito acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);**

Non risulta alla scrivente che il compendio pignorato sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

- 15. precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);**

La scrivente ha reperito presso gli archivi comunali di Monteroni d'Arbia le dichiarazioni di conformità degli impianti (impianto idrico, di scarico, elettrico, termico e del gas) installati nel 1993 nell'immobile oggetto di pignoramento distinto alla particella 10 subalterno 22 (fabbricato principale) durante il suo accesso. L'impianto termico e parte dell'impianto elettrico (spostamento della cucina) dell'abitazione pignorata hanno successivamente subito delle modifiche relativamente alle quali la scrivente non ha reperito presso gli archivi le dichiarazioni di conformità. La scrivente non ha reperito presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale di Monteroni d'Arbia le dichiarazioni di conformità relative agli impianti installati negli immobili facenti parte del compendio pignorato distinti alla particella 10 subalterni 20, 17,6 e 5.

Gli impianti delle unità immobiliari facenti parte del compendio pignorato sono descritti nella risposta al quesito n°7 del signor Giudice.

- 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 eseguito (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.);**

Il compendio pignorato essendo costituito da una abitazione su due piani e da altri quattro corpi di fabbrica circondati da un resede comune, può essere venduto in un **unico lotto**. La descrizione dettagliata dell'Unico Lotto è illustrata nella risposta al quesito n°7 del signor giudice.

- 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;

Il procedimento utilizzato nella valutazione del compendio pignorato da stimare è quello sintetico comparativo consistente nella determinazione del valore degli immobili sulla base dei prezzi riscontrati in transazione di beni con le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, e venduti in condizioni ordinarie di mercato. Tale metodo si basa sulla considerazione che se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato per i fabbricati. Il valore finale degli immobili (fabbricati) è stato calcolato avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale del bene, nonché di parametri correttivi che tengono conto sia del tipo di costruzione che della presenza di accessori e pertinenze, dell'ubicazione e delle caratteristiche della zona, del contesto ambientale ed economico-sociale, dell'anno di costruzione o di ristrutturazione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle finiture e degli impianti tecnologici presenti, della presenza/assenza dei servizi ritenuti essenziali.

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO UNICO LOTTO

ANDAMENTO del Mercato IMMOBILIARE DEI FABBRICATI RESIDENZIALI

Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio – OMI (1° semestre 2024)

Le quotazioni di mercato relative alle civili abitazioni in ville e villini nella "microzona catastale" in cui ricadono gli immobili, quali risultano dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI hanno rilevato i seguenti valori:

Provincia: SIENA

Comune: MONTERONI D'ARBIA

Fascia/zona: Suburbana/Ville di Corsano

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: RESIDENZIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	940	1400	L	3	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	770	1100	L	2,5	3,6	L
Autorimesse	NORMALE	275	380	L	0,9	1,1	L
Box	NORMALE	340	470	L	1	1,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	290	410	L	0,9	1,2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	220	310	L	0,7	0,9	L

://www1.agenziamerito.gov.it/creta/Consultazione/mostrato.php

13/25_18-46

Agenzia Estere - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	1200	1650	L	3,8	5,4	L

a) Fonte Agenzie Immobiliari

Le agenzie immobiliari consultate hanno fornito dati congrui con quelli della banca dati dell'OMI, rilevando che per vendite di immobili aventi posizione urbanistica e consistenza qualitativa e quantitativa similare, i prezzi per quel segmento di mercato per abitazioni assimilabili a ville e villini sono mediamente compresi tra euro 1200 ed euro 1800 al mq di superficie commerciale.

Il compendio pignorato è situato in una zona agricola collinare delle Crete Senesi lungo la strada comunale denominata Strada di Mugnano al numero civico 1147, in località Casa Paradiso Il Ciliegio, a distanza di circa due chilometri dallo svincolo Fogliano della Strada Statale 223 di Paganico e di circa dieci chilometri dalla casa comunale di Monteroni d'Arbia, in un'area panoramica di pregio.

Esso è composto da un fabbricato principale di due piani fuori terra e da altri quattro corpi di fabbrica di un piano e da un resede scoperto recintato che circonda gli stessi.

Il fabbricato principale in muratura di mattoni con solai a doppia orditura lignea ed impiantellato di laterizio, che si sviluppa su due piani fuori terra è parte di un più ampio complesso architettonico denominato Poderi Paradiso-Ciliegio, già presente nella cartografia del Catasto Leopoldino. Tale fabbricato destinato a civile abitazione distinto al Catasto Urbano al foglio 6 particella 10 subalterno 22 è stato completamente ristrutturato negli anni 1991-1993. Un piccolo vano situato al primo piano distinto alla particella 38 subalterno 10, che in origine faceva parte dell'abitazione distinta alla particella 38 subalterno 7, ora è parte dell'abitazione distinta alla particella 10 subalterno 22 in seguito ad un atto di permuta già menzionato alla risposta al quesito n°1. A tale fabbricato principale si accede attraverso due unità immobiliari (subalterno 15 e subalterno 21) di altra proprietà e non oggetto di pignoramento – una corte pavimentata coperta in parte da tettoia - per le quali esiste servitù di passaggio pedonale come già evidenziato nella risposta al quesito n°1 del signor giudice. L'accesso al fabbricato principale avviene anche da un cancello carrabile posto lungo la strada comunale denominata Strada di Mugnano attraverso un resede scoperto distinto al Catasto Urbano alla particella 10 subalterno 14 con una superficie complessiva pari a circa mq 1.758, resede scoperto recintato, bene comune oltre che al fabbricato principale anche a due fabbricati destinati a magazzini, dei quali uno attualmente non individuabile: l'esecutata ha riferito che il medesimo sarebbe crollato nel 2022 in conseguenza di incendio, distinti al C.U. di Siena p.la 10 subalterni 5 e 6, ad un fabbricato ad un piano distinto al subalterno 17 catastalmente destinato ad autorimessa, ed al locale seminterrato distinto al C.U. al foglio 6 particella 10 subalterno 20, catastalmente destinato a laboratorio, raggiungibile dal piano terra del fabbricato principale attraverso una scala interna e dal resede scoperto. Le unità immobiliari fin qui menzionate e precisamente le unità distinte al C.U. di Siena al Foglio 6 particella 10 subalterni 5,6,14,17,22 e 20, e l'unità immobiliare distinta alla particella 38 subalterno 10, sono tutte di proprietà degli esecutati e sono tutte oggetto di questo pignoramento rubricato al n° di RGE 52/2024.

Il corpo di fabbrica pignorato **distinto alla particella 10 subalterno 22**, facente parte del complesso architettonico originario denominato poderi Paradiso e Ciliegio, è composto a piano terra da un soggiorno, uno sgombero, un servizio igienico, un ripostiglio attraverso il quale si scende con una rampa di scale al locale seminterrato distinto al subalterno 20, ed una lavanderia sulla quale si apre l'ingresso che insiste su unità immobiliare e resede esclusivo di altra proprietà (subalterni 21 e 15) sui

quali esiste servitù di passaggio. Esternamente al fabbricato raggiungibile dal soggiorno è stato realizzato un corpo di fabbrica in legno ad un piano dove è situata la cucina dell'abitazione. Di tale fabbricato in legno non facente parte del fabbricato originario la scrivente non ha trovato presso il Comune di Monteroni d'Arbia l'atto autorizzativo che ne consentiva la realizzazione.

Presenti anche una tettoia lignea su pilastri in corrispondenza del fabbricato ligneo ed una tettoia con orditura lignea e pannelli presumibilmente in policarbonato con tamponamenti verticali in vari materiali, nella corte tra il fabbricato distinto al subalterno 22, il fabbricato distinto al subalterno 17 ed il fabbricato distinto al subalterno 16 non facente parte del compendio pignorato.

Anche relativamente a tali tettoie e tamponamenti la scrivente non ha trovato presso il Comune di Monteroni d'Arbia l'atto autorizzativo che ne consentiva la realizzazione.

Una scala interna collega il piano terra con il primo piano dove sono situati tre camere da letto, un servizio igienico, un ripostiglio una soffitta non praticabile, ed una ulteriore camera realizzata accorpando all'abitazione distinta alla particella 10 subalterno 22 un locale sottotetto **distinto al C.U. al foglio 6 particella 38 subalterno 10** a seguito di atto di permuta già descritto nella risposta al quesito n°1 del signor Giudice.

La superficie utile complessiva dell'abitazione distribuita su due piani fin qui descritta è pari a circa mq 157,00, circa mq 87 a piano terra e circa mq 76 al primo piano.

Presenti gli impianti elettrico, termico, idrico-sanitario e di scarico. L'impianto di riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria secondo la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte ai sensi art 9 Legge 46/1990, dichiarazione del 28/08/1992 ed il progetto del 22/10/1992, documenti depositati in Comune, " è costituito da radiatori in alluminio con caldaia del tipo murale a flusso forzato con produzione di acqua calda della potenza di 22.000 Kcal/h funzionante a GPL". Durante l'accesso effettuato dalla scrivente di concerto con il custode dell'IVG nominato dal signor Giudice effettuato il 12 luglio 2023, nel sottoscala indicato nel progetto dell'impianto termico, è risultata essere collocata una caldaia a basamento che sembrerebbe non più funzionante.

Secondo quanto riferito alla scrivente dall'esecutato, signor Centini Leonardo durante l'accesso, il riscaldamento dell'abitazione attualmente è assicurato da un impianto a pavimento alimentato da una termo-cucina situata nel fabbricato ligneo ad un piano destinato a cucina dell'abitazione. La scrivente non ha potuto verificare durante il sopralluogo quanto asserito dall'esecutato.

Presenti in alcuni ambienti climatizzatori di tipo split con unità esterna. Presenti bombole del gas all'esterno del fabbricato ligneo, in numero e quantità superiori a quanto stabilito dalle vigenti normative in materia di prevenzione incendi, destinate presumibilmente ad alimentare la cucina all'interno del fabbricato ligneo. Si rileva la presenza di pannelli solari sulla copertura della struttura lignea. Durante l'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio dell'area Edilizia-Urbanistica del Comune di Monteroni d'Arbia, la scrivente ha trovato dichiarazioni di conformità datate 1992 relative agli impianti installati presso il compendio pignorato. Gli stessi impianti però hanno subito da allora delle modifiche alle quali non sono presumibilmente corrisposte dichiarazioni di conformità, secondo quanto rilevato a seguito di accesso agli atti presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale effettuato dalla scrivente. Le pavimentazioni dei locali interni al fabbricato sono rivestite in parte in pietra - il soggiorno a piano terra e la scala che conduce al piano primo - in parte in ceramica. Le pareti dei servizi igienici sono rivestite in ceramica. Gli infissi interni sono in legno e gli infissi esterni sono in legno e vetro. Presenti persiane di tipo alla veneziana in corrispondenza degli infissi esterni. Le condizioni di conservazione e di manutenzione dell'unità immobiliare pignorata, a parte la presenza di alcune lesioni in alcune murature a piano terra - sono discrete.

Il corpo di fabbrica pignorato distinto alla particella 10 subalterno 20 catastalmente risulterebbe destinato a laboratorio. Trattasi di un corpo di fabbrica seminterrato ad un piano, comunicante con l'abitazione distinta al subalterno 22 ed è provvisto di ingresso autonomo con apertura basculante per il tramite del resede. Esso è composto da un vano principale e da un vano secondario all'interno del quale è situata la scala che conduce all'abitazione distinta al subalterno 22, possiede una superficie utile di circa mq 85 ed è dotato del solo impianto elettrico. La parte semi interrata è dotata di due vani finestra che prospettano sul resede.

Tale unità immobiliare è apparsa versare in condizioni di conservazione e di manutenzioni mediocri. Al suo interno giacciono mobili e rifiuti verosimilmente anche speciali.

Il corpo di fabbrica pignorato distinto alla particella 10 subalterno 17 catastalmente risulterebbe destinato a stalla. Trattasi di un corpo di fabbrica ad un piano, porzione di un corpo di fabbrica più ampio di altra proprietà e non esecutato, in muratura di mattoni posti in opera a faccia vista con copertura a capanna con doppia orditura lignea ed impianellato in laterizio, facente parte del complesso architettonico originario denominato poderi Paradiso e Ciliegio. Tale unità immobiliare è collegata al piano terra dell'abitazione principale distinta al subalterno 22, attraverso alcune tettoie già descritte. Durante l'accesso effettuato in data 5 novembre 2024 di concerto con il custode giudiziario dell'I.V.G. nominato dal signor giudice, la scrivente ha verificato che la destinazione di tale unità immobiliare è stata trasformata all'uso abitativo componendosi di un soggiorno con angolo cottura,

servizio igienico e camera da letto. La stessa possiede una superficie utile complessiva pari a circa mq 52,40. Tale alloggio è dotato di pavimentazione in laterizio, rivestimenti in ceramica alle pareti in corrispondenza del servizio igienico e dell'angolo cottura, di infissi interni in legno e di infissi esterni in metallo e vetro, di impianti ordinari e di ventilconvettore per la climatizzazione con unità esterna. Presenti alcune lesioni in corrispondenza delle murature portanti perimetrali. Le condizioni di conservazione e di manutenzione dell'unità immobiliare pignorata, a parte la presenza di alcune lesioni in alcune murature – sono discrete. Presente una tettoia con orditura lignea ed impianellato in tavole di legno in corrispondenza dell'entrata all'unità immobiliare pignorata dal resede comune a tutti i beni pignorati.

Il corpo di fabbrica pignorato **distinto alla particella 10 subalterno 5** ad un piano in muratura di mattoni posti in opera a faccia vista con copertura a capanna con orditura portante primaria e secondaria in legno ed impianellato in laterizio, catastalmente destinato a magazzino è composto di un unico vano privo di impianti, con una superficie utile di circa mq 12,60 e risulta ingombro di mobili e rifiuti. Tale unità immobiliare non sarà oggetto di stima trattandosi presumibilmente di un abuso non sanabile come illustrato nella risposta al quesito n°11 del signor giudice.

Il corpo di fabbrica pignorato **distinto alla particella 10 subalterno 6** non è stato individuato: l'esecutata durante l'accesso effettuato in data 5 novembre 2024 di concerto con il custode giudiziario dell'I.V.G. nominato dal signor giudice, ha riferito che il medesimo sarebbe crollato nel 2022 in conseguenza di incendio.

Tale unità immobiliare non sarà oggetto di stima trattandosi presumibilmente di un abuso non sanabile come illustrato nella risposta al quesito n°11 del signor giudice.

Il bene comune non censibile **distinto alla particella 10 subalterno 14** è un resede scoperto recintato circostante i fabbricati facenti parte del compendio pignorato fin qui descritti, che possiede una superficie complessiva pari a circa mq 1.758. Esso confina con la pubblica via sulla quale si apre con un cancello carrabile. Sul medesimo insistono mobili, tettoie lignee di tipo precario e rifiuti anche speciali, tra cui autoveicoli provvisti di targhe.

Della conformità urbanistico-edilizia e catastale delle unità immobiliari descritte facenti parte del compendio pignorato, la scrivente ha trattato nella risposta al quesito n° 11 del signor Giudice dell'Esecuzione. Il costo totale presumibile per sanare le difformità presenti come illustrato nella risposta al quesito n°11 è pari ad € 45.000. Il costo presumibile per realizzare una cucina all'interno dell'abitazione a piano terra comprensivo di impianti, dal momento che l'eliminazione del corpo di fabbrica ligneo in quanto abusivo priva l'abitazione della cucina, è di € 20.000.

Il compendio pignorato confina ad ovest con la proprietà (particella 38), a nord con la proprietà (particella 10 sub.ni 24, 19 e 16), con la proprietà (particelle 10 sub.ni 15, 21) e con la strada comunale denominata Strada di Mugnano e a sud (particella 17) e ad est (particella 1) con la proprietà

Il compendio pignorato al momento dei due sopralluoghi effettuati è risultata essere occupata dagli eseguiti per fini abitativi: la medesima unità immobiliare e limitatamente ad essa, al momento del sopralluogo può definirsi "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione". Dai certificati di residenza storico, allegati alla lettera 'D', di Centini Leonardo e di Lusini Manola risulta che entrambi sono residenti in Strada di Mugnano n°1147 (già via Ciliegio n°79) dal 23.03.1992 ad oggi.

In considerazione delle caratteristiche costruttive di tipo tradizionale del fabbricato destinato ad abitazione unifamiliare e del fabbricato ad un piano destinato ad alloggio, della panoramicità ed unicità del territorio collinare delle Crete Senesi in cui gli stessi sono inseriti, delle superfici e delle consistenze, dello stato conservativo delle finiture, dello stato degli impianti tecnologici esistenti per i quali la scrivente non ha però trovato le dichiarazioni di conformità aggiornate, considerato che il resede del fabbricato comune a tutti i corpi di fabbrica oggetto di pignoramento è completamente recintato e dotato di cancello di accesso dalla strada comunale denominata via di Mugnano, aspetti questi descritti nei precedenti paragrafi, si ritiene di poter valutare gli immobili fin qui descritti in **euro 1.600 al mq di superficie commerciale**.

Agli importi derivati dalle valutazioni andranno poi effettuate delle detrazioni. E precisamente:

- una detrazione pari ad € 45.000,00 per le difformità edilizie e catastali riscontrate in sede di sopralluogo con il custode dell'IVG già descritte nella risposta n°11;

- una detrazione pari ad € 20.000,00 per realizzare una cucina all'interno del fabbricato distinto al sub.22;

- una detrazione del 15% per le minori garanzie civilistiche.

Per il computo della superficie commerciale, si considera:

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (al 100% nel caso di edifici unifamiliari);
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc).

Il computo delle superfici coperte viene quindi effettuato con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle pareti divisorie interne;
- 50% delle superfici pareti portanti perimetrali se condominiali.

Per il computo delle superfici accessorie vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 50% dell'autorimessa-magazzini
- 60% dell'autorimessa se collegata ai vani principali
- 35% dei balconi e terrazze coperte
- 25% dei balconi e terrazze scoperte
- 35% portici e patii
- 20% soffitte e locali accessori non collegati ai vani principali (altezza minima mt 1,50)
- 35% locali accessori collegati ai vani principali (altezza minima mt 2,40)
- 15% dei giardini di appartamenti (applicabile fino a 25 mq l'eccedenza va calcolata al 5%)
- 10% dei giardini di ville e villini (applicabile fino a 25 mq l'eccedenza va calcolata al 2%)

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

100% superfici calpestabili +100% superfici pareti divisorie interne ed esterne + 100% superfici pareti portanti perimetrali

VALORE COMPLESSIVO dell'UNICO LOTTO

LOTTO UNICO COMPENDIO IMMOBILIARE in Strada di Mugnano n°1147								
Suddivisione in relazione alle superfici	Superfici	Superfici accessorie	Coeff. D'uso	Superficie convenzionale	Prezzo €/mq.			
Abitazione in villino	207		100%	207				
Soffitta non praticabile		4,70	20%	0,94				
Magazzino-laboratorio		117,60	30%	35,28				
Alloggio	64,55		100%	64,55				
Resede scoperto		25,00	10%	2,5				
		(1919/2) - 25= 1119	2%	34,68				
Sup. calpestabile					€ 1.600,00		€ 551.912,64	
Decurtazione per difformità edilizie-urbanistiche								-€ 45.000,00
Decurtazione per realizzazione cucina								-€ 20.000,00
Totale								€ 486.912,64
Decurtazione 15% per minori garanzie civilistiche								-€ 73.036,90
Valore complessivo da riportare in asta								€ 413.875,74
Valore complessivo da riportare in asta arrotondato								€ 413.800,00

IL VALORE TOTALE DA PORTARE IN ASTA dell'UNICO LOTTO è pari ad:
€ 413.800,00 (Diconsi Euro Quattrocentotredicimilaottocento//00)

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 compendio immobiliare non è pignorato pro quota.

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;

Non è un pignoramento della sola proprietà o del solo usufrutto.

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

Il costo delle rimozioni degli abusi non sanabili è stato compreso nei costi necessari alla regolarizzazione edilizio-urbanistica del compendio pignorato trattata nella risposta al quesito n°11 del signor Giudice. Il valore del terreno è stato ricompreso nella valutazione del compendio medesimo e precisamente nel valore del resede scoperto.

In ossequio a quanto richiesto, copia della presente relazione peritale viene trasmessa a mezzo di posta elettronica certificata ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti, ai debitori eseguiti con lettera raccomandata A/R ed al custode giudiziario almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'adozione delle determinazioni di vendita ex art 569 c.p.c. rammentando ai destinatari che potranno far pervenire presso la scrivente note contenenti osservazioni al suo elaborato fino a 15 giorni prima della predetta udienza.

CONCLUSIONE

La sottoscritta nel rimettere la presente relazione, scritta in 28 pagine compresa la presente, nelle mani del signor Giudice, ringraziando per la fiducia accordatale, si rende disponibile ad ogni chiarimento ed approfondimento che dovesse essere ritenuto necessario.

Montepulciano 10 marzo 2025

L'ESPERTO STIMATORE



Firmato Da: SALERNO FRANCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e5c7200b7cc677cc017e1352f1fd4f2

