

### **Premessa**

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siena GOT Flavio Mennella in data 10 Settembre 2017 ha nominato esperto ex art 568 c.p.c. nella procedura esecutiva 88/2017, promossa da Chiantibanca Credito Cooperativo – Società cooperativa contro i Signori [REDACTED] [REDACTED] la sottoscritta Francesca Marchetti, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Siena al n.231, con studio in Siena, strada Massetana Romana 2, con i seguenti compiti:

- 1) Estrarre copia integrale del fascicolo dell'esecuzione.
- 2) Verificare l'estratto del catasto, i certificati di iscrizioni e trascrizioni dell'immobile pignorato nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure acquisire certificato notarile attestante le risultanze catastali e dei registri immobiliari, segnalando immediatamente la mancanza l'inidoneità dei documenti.
- 3) Provvedere all'integrazione ed all'acquisizione, se non depositati, della planimetria catastale e della planimetria dell'ultimo progetto approvato o della concessione in sanatoria, del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato, la certificazione urbanistica dei terreni.
- 4) Verificare la continuità delle trascrizioni risalendo alla prima trascrizione ultraventennale, con indicazione analitica di tutti i passaggi di proprietà, dei mutamenti dei dati catastali per individuare la proprietà al momento del pignoramento ed in epoca successiva e se alla data di trascrizione del pignoramento sussistevano sugli immobili diritti reali a favore di terzi.
- 5) Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene, compresi vincoli quali contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, di carattere storico-artistico o di natura paesaggistica, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, o limitazioni d'uso di qualsivoglia origine (quali diritti di abitazione, di uso, servitù...)
- 6) Allegare copia delle note di iscrizione e di trascrizione.
- 7) Accertare l'esistenza di vincoli od oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese insolute nell'ultimo biennio che potrebbero fare carico al terzo acquirente, allegandone la certificazione da parte dell'amministrazione del condominio.
- 8) Rilevare l'esistenza di vincoli demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.
- 9) 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.
- 10) Descrivere, previo necessario sopralluogo, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via e numero civico, scala, piano interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta e lorda in mq., altezza interna utile, esposizione, condizioni di manutenzione, confini (per i terreni), dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Indicare se sul bene gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.
- 11) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando i casi di rilevata difformità.
  - a. se i dati indicati nel pignoramento non abbiano mai identificato l'immobile e non ne consentano comunque la sua univoca identificazione;
  - b. se i dati indicati nel pignoramento risultino difformi, ma consentano in ogni caso l'univoca identificazione dell'immobile;



- c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano tuttavia identificato l'immobile in precedenza, in tal caso rendendo conto della storia catastale del medesimo.
- 12) Procedere ove necessario all'aggiornamento catastale o alla sua correzione anche senza il consenso del proprietario, il tutto previa autorizzazione del G.E.
  - 13) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
  - 14) Accertare, con riferimento alla legge 28 febbraio 1985 n.47:
    - a. in quale epoca è stato edificato il fabbricato, indicando gli estremi del titolo autorizzativo e la conformità del bene agli strumenti urbanistici, nonché a quanto previsto nel titolo;
    - b. le modifiche eventualmente occorse al fabbricato, indicando gli estremi dei relativi titoli autorizzativi, se esistenti;
    - c. l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità di ogni cespite, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;
    - d. se eventuali difformità e/o irregolarità possano venire sanate, in che modo e con quale spesa, previa descrizione dettagliata degli abusi, anche ai sensi di quanto previsto dagli artt. 5 e 6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380;
    - e. se il bene sia dotato di certificazione energetica, ai sensi di quanto previsto dall'art.23bis §4 della L.R. 24 febbraio 2005, n.39 e successive modificazioni; qualora detta certificazione difetti, indicare la spesa prevista per l'ottenimento della medesima;
    - f. se in relazione al bene sia esistente l'attestazione di prestazione energetica, provvedendo in difetto alla predisposizione della medesima - che andrà allegata alla relazione peritale - entro i limiti di spesa che verranno indicati dal giudice dell'esecuzione.
  - 15) Accertare lo stato di occupazione dei beni, in particolare specificando se i medesimi risultino abitati o liberi da persone; se in relazione ad essi sussistano diritti - personali o reali - di godimento opponibili al terzo acquirente ai sensi di quanto previsto dall'art.2923 c.c.; in caso di occupazione da parte di terzi, il titolo di cui essi dispongano ossia, in particolare, se detto titolo risulti registrato, indicando gli estremi della registrazione, assumendo altresì informazioni, qualora i beni consistano in terreni ed il titolo non risulti provvisto di registrazione, anche presso le associazioni ed i sindacati di categoria; allegare alla relazione peritale copia di ogni contratto in tal modo individuato.
  - 16) Allegare alla relazione, previa richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati; allegare altresì eventuali convenzioni matrimoniali particolari.
  - 17) Acquisire, se l'immobile è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso sia stato o meno trascritto, e in quale data, in favore del coniuge assegnatario).
  - 18) Precisare le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico e termico e la loro corrispondenza alla vigente normativa e, in caso di non conformità, i costi necessari al loro adeguamento.
  - 19) Specificare se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla formazione dei lotti e procedendo (previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento; in questo caso, l'esperto dovrà allegare alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.
  - 20) Specificare, se il compendio risultasse pignorato soltanto pro quota, se il medesimo sia divisibile in natura procedendo, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti e, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale, indicando altresì il prezzo di stima di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari,



specificando gli eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, l'esperto dovrà procedere alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di non divisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dagli artt. 577 e 846 c.c nonché legge 3 giugno 1940, n.1.078.

- 21) Determinare il valore del compendio pignorato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione:
  - a. dello stato di conservazione dei fabbricati e dei terreni.
  - b. dell'esistenza di contratti di godimento o di titoli opponibili alla procedura esecutiva (in particolare il provvedimento di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuto: opponibile alla procedura nei limiti del novennio laddove, ancorché anteriore alla trascrizione del pignoramento, il medesimo non fosse stato trascritto nei registri immobiliari; non opponibile alla procedura esecutiva se posteriore alla trascrizione del pignoramento).
- 22) Applicare al prezzo di stima una riduzione finale del 15% in ragione delle inferiori garanzie offerte ai terzi acquirenti nell'ambito della vendita forzata.
- 23) Esporre i risultati delle indagini da egli svolte in apposita relazione, che andrà redatta fornendo compiuta e distinta, ancorché schematica risposta (anche se negativa) ai singoli quesiti.
- 24) Trasmettere copia della relazione almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art.569 c.p.c. a mezzo di posta ordinaria o PEC, ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti, ai debitori eseguiti (anche se non costituiti nel giudizio) e al custode giudiziario se nominato (qualora fosse stato nominato custode l'istituto di vendite giudiziarie, la relazione andrà trasmessa in duplice copia, una delle quali andrà previamente depurata dei dati sensibili, all'indirizzo: perizie.ivg@gmail.com.
- 25) Comunicare ai soggetti destinatari della trasmissione che gli stessi potranno fargli pervenire eventuali osservazioni almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art.569 c.p.c..
- 26) Depositare in cancelleria la relazione peritale, completa di tutti gli allegati, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art.569 c.p.c..
- 27) Allegare alla relazione esaustiva documentazione fotografica degli esterni del compendio e degli interni di tutti i locali del medesimo avendo cura, quanto ai terreni, di identificare ciascuna fotografia con il relativo riferimento catastale.
- 28) Allegare alla relazione planimetria e visure catastali nonché, in copia fotostatica, concessione o licenza edilizia, eventuali atti di sanatoria, contratto o titolo di godimento, verbale di accesso contenente il resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dagli occupanti, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario e opportuno supporto alla vendita.
- 29) Comunicare tempestivamente al custode giudiziario (ovvero, qualora non fosse stato nominato alcun custode, al giudice dell'esecuzione) qualsivoglia ostacolo egli avesse incontrato in sede di accesso.
- 30) Redigere dettagliata descrizione del compendio pignorato contenente tutti gli elementi di cui al precedente n.1), nonché l'indicazione dei dati catastali necessari all'ordinanza di vendita e del decreto di trasferimento.
- 31) Rendersi disponibile al custode giudiziario qualora ne richieda l'ausilio, anche dopo il deposito della relazione peritale, per esigenze connesse alla valutazione dello stato di conservazione del compendio pignorato.



## **RELAZIONE PERITALE**

In adempimento al mandato ricevuto, la sottoscritta ha esaminato la documentazione presente in fascicolo, ha eseguito i necessari accertamenti, i controlli ipotecari e catastali e quelli presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggibonsi; ha eseguito il sopraluogo in data 5 Dicembre 2017 con il Dottor Fabio Bracciali dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Siena ed i Signori [REDACTED], presso l'immobile sito in Poggibonsi, Via Antonio Frilli 1, piano terzo, ed è in grado di rispondere ai quesiti posti dal G.O.T. Dottor Flavio Mennella. Si allega verbale di sopraluogo (allegato 1).

### **1) Estrarre copia integrale del fascicolo dell'esecuzione.**

In data 18 Settembre 2017 la sottoscritta ha estratto la documentazione presente nel fascicolo telematico.

### **2) Verificare l'estratto del catasto, i certificati di iscrizioni e trascrizioni dell'immobile pignorato nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure acquisire certificato notarile attestante le risultanze catastali e dei registri immobiliari, segnalando immediatamente la mancanza l'inidoneità dei documenti.**

Per i beni pignorati sono presenti sia la relativa documentazione catastale che la dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria, redatta dal Notaio Dottor Federico Silvani di Firenze in data 19 Maggio 2017. Il bene oggetto del pignoramento è così identificato:

*Abitazione, Via Antonio Frilli n.1, piano terzo, 53036 Comune di Poggibonsi(SI)*

Foglio 72	Partic.717	Sub 3	Categoria A/4	Classe 1	3 vani	Rendita € 151,84
-----------	------------	-------	---------------	----------	--------	------------------

intestato ai Signori:

[REDACTED]

I dati catastali identificativi corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento. Confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali, si può affermare che i beni oggetto del pignoramento hanno la stessa consistenza di quanto riportato; nella rappresentazione catastale dell'appartamento si riscontrano alcune inesattezze, ininfluenti ai fini dell'individuazione e della consistenza dell'immobile.

### **3) Provvedere all'integrazione ed all'acquisizione, se non depositati, della planimetria catastale e della planimetria dell'ultimo progetto approvato o della concessione in sanatoria, del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato, la certificazione urbanistica dei terreni.**

Alla relazione è allegata la documentazione catastale (allegato 2).



Presso l'Ufficio Tecnico del Poggibonsi non sono stati reperiti titoli edilizi riguardanti l'edificazione del fabbricato o lavori di trasformazione relativi all'appartamento oggetto di pignoramento. L'ingombro planimetrico dell'edificio era già inserito nel Catasto leopoldino di inizio '800; risultava edificato con una consistenza simile all'attuale già nel 1946, quando fu richiesta la possibilità di realizzata una terrazza al piano primo. Al 1998 risale invece la pratica edilizia inerente i lavori di manutenzione straordinaria alla copertura e alle facciate dell'edificio (Pratica edilizia 98/469, prot. 9822 del 14/05/1998).

**4) Verificare la continuità delle trascrizioni risalendo alla prima trascrizione ultraventennale, con indicazione analitica di tutti i passaggi di proprietà, dei mutamenti dei dati catastali per individuare la proprietà al momento del pignoramento ed in epoca successiva e se alla data di trascrizione del pignoramento sussistevano sugli immobili diritti reali a favore di terzi.**

Per le trascrizioni e i passaggi di proprietà, si fa riferimento alla relazione notarile redatta dal Notaio Dottor Federico Silvani di Firenze in data 19 Maggio 2017, allegata al fascicolo.

- Il compendio pignorato risulta di proprietà dei coniugi [REDACTED] [REDACTED], per la quota di ½ ciascuno.
- I Signori [REDACTED], in regime di comunione legale, sono pervenuti in possesso della propria quota di possesso di 1/2 per acquisto della piena proprietà dalla Signora [REDACTED] con atto di compravendita del Notaio Dottor Giovanni Pampaloni di Firenze in data 02/03/1989, rep. 22.431, e registrato a Siena in data 15 Marzo 1989 al n.2.278.
- La Signora [REDACTED] era venuta in possesso dell'intera quota di proprietà del bene per divisione, con atto pubblico del 10/06/1976 notaio Bernardini di Poggibonsi, trascritto a Poggibonsi in data 24 giugno 1976 al n.679.
- In precedenza i proprietari, risultavano essere [REDACTED]  
[REDACTED]

**5) Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene, compresi vincoli quali contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, di carattere storico-artistico o di natura paesaggistica, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, o limitazioni d'uso di qualsivoglia origine (quali diritti di abitazione, di uso, servitù...)**

Dall'ispezione ipotecaria del 22/01/2018 (allegato 3) il bene risulta libero da trascrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi natura ad eccezione di:

- iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito, per € 240.000,00 (euro duecentoquarantamila) iscritta in data 3 Ottobre 2008 al n.2293, a favore della "Banca Monteriggioni Credito Cooperativo Società Cooperativa" con sede in Monteriggioni (C.F. 00069620524), in base ad atto notarile pubblico del Notaio Cataldo Dinolfo di Poggibonsi redatto in data 29/09/2008; l'ipoteca grava al 100% sul bene censito al Comune di Poggibonsi F.72, p.717, sub. 3;



- iscrizione di ipoteca concessione amministrativa emessa da Equitalia Centro S.p.A. con sede a Firenze (C.F. 03078981200) iscritta in data 18 Febbraio 2016 al n.225, per € 224.366,58 (euro duecentoventiquattromilatrecentosessantasei/58), contro il Signor ██████████ gravante sul bene censito al Comune di Poggibonsi F.72, p.717, sub. 3 per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- trascrizione n.2843 del 9 Maggio 2017 del verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Siena a favore della "Chiantibanca Credito Cooperativo S.C." con sede in Monteriggioni (C.F. 01292880521), contro i Signori ██████████ il pignoramento grava sul bene censito al Comune di Poggibonsi F.72, p.717, sub. 3 per la quota del 100%;

Dalla relazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria, redatta dal Notaio Dottor Federico Silvani di Firenze in data 19 Maggio 2017, si evince che sul bene oggetto di perizia risulta anche la seguente trascrizione, che non risulta né nell'ispezione ipotecaria per particella identificata al F.72, p.717, sub.3 né in quella relativa alla precedente identificazione catastale (ante 2002) dello stesso immobile (F.72, p. 80 sub. 8)

- trascrizione n.1987 del 30 Marzo 2017 del verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Siena a favore della "Chiantibanca Credito Cooperativo S.C." con sede in Monteriggioni (C.F. 01292880521) contro i Signori ██████████; il pignoramento grava sul bene censito al Comune di Poggibonsi F.72, p.717, sub. 3 per la quota del 100%;

Gli immobili non sono sottoposti ad alcun vincolo di natura urbanistica, di carattere storico-artistico, né convenzione o assegnazione; l'edificio ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico (Dlgs. 42/2004 art.136).

**6) Allegare copia delle note di iscrizione e di trascrizione.**

Si fa riferimento alle note di iscrizione e trascrizione allegate alle relazioni notarili.

**7) Accertare l'esistenza di vincoli od oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese insolute nell'ultimo biennio che potrebbero fare carico al terzo acquirente, allegandone la certificazione da parte dell'amministrazione del condominio.**

Il bene pignorato fa parte di un fabbricato in cui non è presente l'amministratore condominiale. Non sono dunque rilevate spese insolute che potrebbero fare carico al terzo acquirente.

**8) Rilevare l'esistenza di vincoli demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.**

Sul bene oggetto di pignoramento non sono registrati vincoli demaniali o per usi civici.





**9) 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.**

Sull'immobile distinto al catasto fabbricati del Comune di Poggibonsi (F.72, p.717, sub.3), sono presenti:

- iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito, per € 240.000,00 iscritta in data 3 Ottobre 2008 al n.2293, a favore della "Banca Monteriggioni Credito Cooperativo Società Cooperativa" con sede in Monteriggioni (C.F. 00069620524), in base ad atto notarile pubblico del Notaio Cataldo Dinolfo di Poggibonsi redatto in data 29/09/2008; l'ipoteca grava al 100% sul bene censito al Comune di Poggibonsi F.72, p.717, sub. 3; il costo per la cancellazione, da versare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, è di € 35,00.

- iscrizione di ipoteca concessione amministrativa emessa da Equitalia Centro S.p.A. con sede a Firenze (C.F. 03078981200) iscritta in data 18 Febbraio 2016 al n.225, per € 224.366,58, contro il Signor ██████████, gravante sul bene censito al Comune di Poggibonsi F.72, p.717, sub. 3 per la quota di 1/2 della piena proprietà; il costo per la cancellazione, da versare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, è di € 654,92.

- trascrizione n.2843 del 9 Maggio 2017 di verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Siena a favore della "Chiantibanca Credito Cooperativo S.C." con sede in Monteriggioni (C.F. 01292880521), contro i Signori ██████████; il pignoramento grava sul bene censito al Comune di Poggibonsi F.72, p.717, sub. 3 per la quota del 100%; il costo per la cancellazione, da versare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, è di € 294,00.

**10) Descrivere, previo necessario sopralluogo, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via e numero civico, scala, piano interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta e lorda in mq, altezza interna utile, esposizione, condizioni di manutenzione, confini (per i terreni), dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Indicare se sul bene gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.**

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento ad uso abitativo posto nel Comune di Poggibonsi (SI), Via Antonio Frilli 1, piano terzo.

Il bene si trova presso il limite Nord del centro storico di Poggibonsi, non distante dalla stazione ferroviaria e dal sottopasso ferroviario fra Viale Marconi e Largo Gramsci. Il Comune di Poggibonsi conta circa 30.000 abitanti, ed è il più importante centri della Val d'Elsa senese.

L'edificio di cui fa parte l'abitazione oggetto di stima si trova lungo Via Antonio Frilli, una strada secondaria del centro storico. Trovandosi in una zona centrale, qui sono presenti servizi e negozi (uffici, scuole, stazione ferroviaria, servizi sanitari, supermercato) e sedi lavorative. La zona è servita da mezzi pubblici ed è raggiungibile anche con automezzi privati. Davanti all'edificio è presente un piccolissimo parcheggio.



Il bene occupa una porzione dell'ultimo piano di un fabbricato popolare di vetusta origine, realizzato in più fasi, parzialmente modificato a metà del secolo scorso. Invece alla fine degli anni '90 risalgono i lavori di manutenzione straordinaria della copertura e delle tre facciate.

La struttura portante dell'edificio è in muratura intonacata. I solai e (di separazione dalla soffitta, quelli presenti nelle aree condominiali e presumibilmente anche quelli dei piani sottostanti) sono di tipo tradizionale a vista, con travi e travicelli in legno e sovrastante impalcato di mezzane. La copertura è a semipadiglione con manto di copertura in cotto; gli infissi (portoncino condominiale, porta dell'appartamento, finestre e porte interne) sono in legno e in condizioni di manutenzione mediocre. Le scale condominiali, che sono molto anguste, e in generale tutte le parti condominiali interne, date le condizioni manutentive in cui si trovano, necessitano di lavori di manutenzione straordinaria.

L'appartamento occupa una porzione del terzo ed ultimo piano e confina con le scale condominiali, con l'altro appartamento del terzo piano e con il fabbricato adiacente. Si compone di tre vani più servizio igienico, oltre ad un piccolo ripostiglio sulle scale condominiali.

Sul pianerottolo del terzo piano si affaccia la porta di accesso (non un portoncino, ma una semplice porta da interno appartamento). Il primo vano è una cucina di circa 16 mq, con finestra che affaccia ad Ovest su Via Antonio Frilli; quindi si passa ad un vano intermedio ampiamente comunicante con la cucina e privo di finestre, ed infine ad una camera, di circa 17 mq, che affaccia ad Est su Via della Repubblica. Sia dal vano intermedio che dalla camera si può accedere al bagno (dotato di vecchio lavabo, wc e bidet, con doccia priva di piatto) che ha una piccola finestra sulle scale condominiali ed è privo di aerazione meccanica. I pavimenti ed i rivestimento del bagno e di una parte della cucina sono in ceramica; le pareti sono intonacate e semplicemente pitturate a tempera, i soffitti hanno travi in legno, travicelli e mezzane a vista; le finestre che danno all'esterno sono in legno con vetro singolo e dotate di persiane, anch'esse di legno.

Sono presenti l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua sanitaria con caldaia a gas metano e quattro radiatori in alluminio; l'impianto elettrico è sottotraccia, ma rimaneggiato. Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono mediocri; in particolare per quanto riguarda gli impianti, i sanitari, le rubinetterie e gli infissi. Non sono evidenti però problematiche legate ad infiltrazioni d'acqua dalla copertura o lesioni strutturali.

Completa l'abitazione un piccolo ripostiglio ricavato a livello intermedio fra piano terra e piano primo, con accesso dalle scale condominiali, dotato di finestra verso Via Frilli.

Le superfici nette dei locali sono le seguenti:

*piano terzo - appartamento*

cucina	mq	16,20
locale intermedio	mq	7,50
camera	mq	17,30
w.c.	mq	3,00
<i>superficie netta totale appartamento</i>	<i>mq</i>	<i>44,00</i>

*PT/piano primo:*





ripostiglio mq 4,20

La superficie commerciale dell'appartamento pignorato (così come definite nel febbraio 2014 dalla consulta interassociativa della Provincia di Siena) risulta la seguente:

descrizione			incidenza	sup. commerciale	
Appartamento superficie netta, murature interne ed esterne e 50% dei muri in comunione dell'appartamento			100%	mq	55,70
Ripostiglio PT/1°P (20% della sup.lorda)			20%	mq	1,45
			<b>TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>57,15</b>

Sui beni non grava alcun vincolo di tipo artistico, storico e/o alberghiero e non sono presenti finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

**11) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando i casi di rilevata difformità.**

**a. se i dati indicati nel pignoramento non abbiano mai identificato l'immobile e non ne consentano comunque la sua univoca identificazione;**

**b. se i dati indicati nel pignoramento risultino difformi, ma consentano in ogni caso l'univoca identificazione dell'immobile;**

**c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano tuttavia identificato l'immobile in precedenza, in tal caso rendendo conto della storia catastale del medesimo.**

L'individuazione attuale dei beni corrisponde a quella contenuta nel pignoramento.

**12) Procedere ove necessario all'aggiornamento catastale o alla sua correzione anche senza il consenso del proprietario, il tutto previa autorizzazione del G.E.**

La planimetria catastale dell'appartamento rappresenta il bene oggetto di stima nella sua effettiva consistenza. Si rilevano però alcune difformità, frutto di mancato aggiornamento catastale in seguito a modifiche interne realizzate in assenza di pratica edilizia, senza che ciò abbia inciso sul numero dei vani o sulla sua superficie. Nella pianta catastale non è riportata la presenza di una canna fumaria proveniente dai piani inferiori in un angolo della cucina, la demolizione di una parte dei muri di divisione fra i vani e la realizzazione di una seconda porta di accesso al vano w.c. L'aggiornamento catastale di queste variazioni, non essenziali, comporterà una spesa di € 500,00.



**13) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

L'immobile oggetto di pignoramento nel vigente RU del Comune di Poggibonsi è classificato con la sigla Ac - zone A - centro storico; gli interventi che comportino modifiche di queste parti dei centri abitati "dovranno tenere in debito conto la particolare condizione degli stessi e tendere alla conservazione dei loro caratteri tipici, considerati patrimonio di tutta la collettività". L'intervento massimo previsto è il restauro. Non possono essere eseguite modifiche alla sagoma dell'edificio o essere incrementate le superfici; il frazionamento delle unità immobiliari è possibile ma con superficie netta residenziale superiore a mq. 45 e quindi non riguarda l'immobile in oggetto. Sono ammesse, oltre la residenza, anche la destinazione d'uso direzionale, turistico ricettiva e di servizio, commerciale, se compatibile con il carattere prevalentemente residenziale della zona (allegato 4).

**14) Accertare, con riferimento alla legge 28 febbraio 1985 n.47:**

- a. in quale epoca è stato edificato il fabbricato, indicando gli estremi del titolo autorizzativo e la conformità del bene agli strumenti urbanistici, nonché a quanto previsto nel titolo;**
- b. le modifiche eventualmente occorse al fabbricato, indicando gli estremi dei relativi titoli autorizzativi, se esistenti;**
- c. l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità di ogni cespite, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;**
- d. se eventuali difformità e/o irregolarità possano venire sanate, in che modo e con quale spesa, previa descrizione dettagliata degli abusi, anche ai sensi di quanto previsto dagli artt. 5 e 6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380;**
- f. se in relazione al bene sia esistente l'attestazione di prestazione energetica, provvedendo in difetto alla predisposizione della medesima - che andrà allegata alla relazione peritale - entro i limiti di spesa che verranno indicati dal giudice dell'esecuzione.**

Data la vetustà dell'edificio, non è stato rintracciato alcun titolo abilitativo della costruzione; ad inizio Ottocento l'edificio era già segnalato nel Catasto leopoldino e nel 1946 aveva già la volumetria attuale; nulla si può dire sulla sua ripartizione interna delle abitazioni ma già nel 1975, in base alla pianta catastale, l'appartamento mostrava la stessa consistenza odierna.

Riguardo le modifiche interne rispetto ad essa, non è stato rinvenuto, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggibonsi, alcuna pratica edilizia.

Quindi, presumibilmente negli anni '90, sono state fatte alcune modifiche di distribuzione interna prive di segnalazione all'Amministrazione comunale:

- demolizione parziale dei muri di separazione fra i tre vani che compongono l'appartamento
- seconda porta di accesso al locale wc
- cavedio per canna fumaria all'interno del vano della cucina.



Tali variazioni possono essere sanata presso il Comune di Poggibonsi depositando la planimetria corretta con una sanzione di € 1.000,00 (L.R. 65/2014, art.136§6). La spesa da sostenere per la comunicazione tardiva delle variazioni interne ammonterà a circa € 1.600,00 di cui € 600,00 per spese tecniche e di € 1.000,00 di sanzione.

L'appartamento era privo di Attestato di Prestazione Energetica; è stato provveduto alla sua redazione e alla relativa trasmissione alla Regione Toscana (allegato 5).

**15) Accertare lo stato di occupazione dei beni, in particolare specificando se i medesimi risultino abitati o liberi da persone; se in relazione ad essi sussistano diritti - personali o reali - di godimento opponibili al terzo acquirente ai sensi di quanto previsto dall'art.2923 c.c.; in caso di occupazione da parte di terzi, il titolo di cui essi dispongano ossia, in particolare, se detto titolo risulti registrato, indicando gli estremi della registrazione, assumendo altresì informazioni, qualora i beni consistano in terreni ed il titolo non risulti provvisto di registrazione, anche presso le associazioni ed i sindacati di categoria; allegare alla relazione peritale copia di ogni contratto in tal modo individuato.**

Attualmente sull'immobile pignorato è presente un contratto di affitto.

Si tratta di contratto di concessione in locazione dell'immobile qualificato come civile abitazione al Signor [REDACTED] in qualità di titolare dell'omonima ditta, con data 16 Agosto 2012, durata di 6 anni a partire dal 16 Agosto 2012, rinnovabile per ulteriore sei. Il contratto è stato registrato a Siena in data 29 Agosto 2012 al n.2957, quindi antecedente alla data del pignoramento. Il canone di affitto è di € 120,00 mensili, soggetto alla rivalutazione annuale del 75% dell'indice Istat per i prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai, se richiesto esplicitamente dai locatori (allegato 6).

**16) Allegare alla relazione, previa richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati; allegare altresì eventuali convenzioni matrimoniali particolari.**

**17) Acquisire, se l'immobile è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso sia stato o meno trascritto, e in quale data, in favore del coniuge assegnatario).**

Non si verificano i casi posti nei quesiti.

**18) Precisare le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico e termico, indicando la corrispondenza alla vigente normativa e, in caso di non conformità, i costi necessari al loro adeguamento.**

L'appartamento è allacciato alla rete elettrica, all'acquedotto ed alla fognatura comunale. E' presente l'impianto elettrico sottotraccia, parzialmente adattato, e l'impianto termoidraulico. L'appartamento è dotato di impianto termico autonomo con caldaia murale,



priva di libretto di impianto, alimentata a gas metano e radiatori in alluminio; la caldaia murale è posta nel locale cucina e serve anche per la produzione di acqua calda sanitaria. Gli impianti necessitano di un totale rinnovo, di cui si tiene conto nel valore unitario di stima.

**19) Specificare se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla formazione dei lotti e procedendo (previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento; in questo caso, l'esperto dovrà allegare alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.**

Il bene pignorato non è frazionabile e può essere ceduto soltanto in un unico lotto.

**20) Specificare, se il compendio risultasse pignorato soltanto pro quota, se il medesimo sia divisibile in natura procedendo, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti e, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale, indicando altresì il prezzo di stima di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, specificando gli eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, l'esperto dovrà procedere alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di non divisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dagli artt. 577 e 846 c.c nonché legge 3 giugno 1940, n.1.078.**

Non si verifica il caso posto nel quesito.

**21) Determinare il valore del compendio pignorato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione:**

**a. dello stato di conservazione dei fabbricati e dei terreni.**

**b. dell'esistenza di contratti di godimento o di titoli opponibili alla procedura esecutiva (in particolare il provvedimento di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuto opponibile alla procedura nei limiti del novennio laddove, ancorché anteriore alla trascrizione del pignoramento, il medesimo non fosse stato trascritto nei registri immobiliari; non opponibile alla procedura esecutiva se posteriore alla trascrizione del pignoramento).**

Nello stato in cui si trova, benché in condizioni mediocri di manutenzione, il bene pignorato è fruibile e come tale direttamente apprezzato dal mercato. Su esso è in essere un contratto di affitto che, per quanto con un canone relativamente basso, ne garantisce al momento una minima redditività.

Per determinare il valore di mercato di un bene, nella prassi di stima di un immobile, viene praticato il metodo unico, che si può svolgere attraverso due procedimenti, sintetico ed



analitico. Poiché esiste un mercato di civili abitazioni con caratteristiche simili a quelli da stimare, il procedimento che riteniamo valido per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico, per comparazione diretta, ovvero:

- 1) si individua il parametro su cui basare la stima;
- 2) si moltiplica la consistenza per il prezzo stimato in base alle scale di merito prese in considerazione.

Il parametro scelto è il metro quadrato di superficie commerciale, e quindi la consistenza del bene censito al Comune di Poggibonsi al Foglio 72, p.717, sub.3 è di 57,15 mq.

Per la formazione delle scale di merito, gli elementi necessari sono stati rilevati dai prezzi delle agenzie immobiliari di Siena e Poggibonsi e desunti dalla banca dati dell'Agazia del Territorio, specifici per la zona in cui sono collocati gli immobili.

Negli ultimi anni il mercato immobiliare della Valdelsa ha subito un decremento della domanda abbastanza consistente, con conseguente forte diminuzione dei prezzi, anche per immobili in buono stato. Nell'ultimo periodo sembra che il trend negativo dei prezzi sia rallentato. Nel caso in oggetto si tratta di un piccolo appartamento di una zona popolare del centro storico, in condizioni di manutenzione scarse rispetto alla gran parte degli altri edifici in vendita e penalizzato dalle scale condominiali ripide e assai poco curate.

In considerazione di questi fattori possiamo assumere che un piccolo appartamento nel centro storico di Poggibonsi, in buone condizioni per quanto riguarda strutture, facciate e copertura ma da ristrutturare internamente, soprattutto per quanto riguarda servizio igienico, impianti ed infissi, assuma un valore di mercato a mq di superficie commerciale superiore di € 1.150,00.

Pertanto il più probabile valore dell'immobile risulta il seguente:

€/mq 1.150,00 x 57,15 mq = € 65.722,50

Si operano le seguenti detrazioni:

a) cancellazione ipoteca volontaria 03/08/2008	€	35,00	
b) cancellazione ipoteca giudiziale 18/02/2016	€	654,92	
c) cancellazione pignoramento immobiliare 09/05/2017	€	294,00	
d) DOCFA per aggiornamento catastale	€	500,00	
e) CILA tardiva	€	1.600,00	
Totale costi	€	3.083,92	€ 3.083,92
Più probabile valore di mercato			€ 62.638,58

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare (F.72, p.717, sub. 3) posto in Via Antonio Frilli 1 a Poggibonsi sarà di € 62.638,58 (euro sessantaduemila seicentotrentotto/58).

**22) Applicare al prezzo di stima una riduzione finale del 15% in ragione delle inferiori garanzie offerte ai terzi acquirenti nell'ambito della vendita forzata.**

Dal valore immobiliare determinato al punto 21) si abbatte il 15%:



€ 62.344,58 x 85% = € 53.242,80

Più probabile prezzo di vendita : € 53.242,80 arrotondato per difetto a **€ 53.000,00 (euro cinquantatremila/00)**

Siena, 24 Gennaio 2018

Arch. Francesca Marchetti

**ELENCO ALLEGATI:**

- 1) copia del verbale di prima ricognizione;
- 2) documentazione catastale;
- 3) ispezione ipotecaria sintetica;
- 4) estratto dal RU del Comune di Poggibonsi;
- 5) Attestato di Prestazione Energetica e trasmissione alla Regione Toscana;
- 6) Contratto di affitto dell'immobile;
- 7) descrizione sintetica degli immobili;
- 8) documentazione fotografica (n.12 foto);
- 9) 

