GUIDO TAVANTI
GEOMETRA

Albo Geometri Siena n.1335
Professionista Antincendio n.SI01335G00100
E.G.E. Esperto Gestione Energia Industriale n.P250113EM
Perito bando ISI Inail
Albo C.T.U. Tribunale Siena
Certificatore Energetico
Coordinatore Sicurezza Cantieri
Responsabile Servizio Prevenzione e Protezione

TRIBUNALE DI SIENA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°80/2024 R.G.E.

****

RELAZIONE DEL TECNICO ESPERTO

ALL'ILL.MO G.E. DOTT.SSA MARTA DELL'UNTO

****

Promosso Da: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Nei Confronti Di: [redacted]

Il Tecnico Incaricato C.T.U.: Geometra Tavanti Guido

RELAZIONE DEL TECNICO ESPERTO

Il sottoscritto Geometra Guido Tavanti iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Siena al n.1335 (codice fiscale TVN GDU 87H15 A468X), nato a Sinalunga il 15/06/1987 con studio professionale in viale Trieste n.120 a Sinalunga (SI), nominato come Tecnico Esperto ex art. 568 c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Flavio Mennella con Decreto di fissazione di prima udienza del 10 dicembre 2024 nella procedura in epigrafe pendente presso il Tribunale di Siena, per mezzo di giuramento telematico del 07 gennaio 2025, ha dichiarato di non versare in alcuna situazione di incompatibilità in relazione all'incarico affidato, nonché di accettarlo, giurando di bene e fedelmente adempiere all'incarico conferitole.

Il compendio pignorato è formato da un'appartamento di civile abitazione ubicato a Chiusi, Piazza Olivazzo n. 1.

L'udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori iscritti non intervenuti è stata fissata per il giorno 10 luglio 2025 ad ore 09:00.

Almeno trenta giorni prima dell'udienza di Autorizzazione alla Vendita dovrà essere inviata copia dell'elaborato peritale ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore anche se non costituito ed al custode giudiziario IVG, con assegnazione alle parti di un termine non superiore a quindici giorni per eventuali osservazioni all'elaborato; almeno dieci giorni prima dell'udienza *ex* art. 569 c.p.c. dovrà essere depositato l'elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in modalità telematica PCT.

1) Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali sono state così condotte:

- In data 14 gennaio 2025 effettua un primo accesso all'ufficio Catasto di Siena per effettuare ricerca catastale storica della consistenza planimetrica dell'immobile pignorato.
- In data 19 gennaio 2025 si effettua un primo accesso (via pec) agli atti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune Chiusi per verificare le persone residenti nell'immobile in oggetto.

- In data 16 gennaio 2025 si effettua accesso agli atti comunali presso l'Ufficio Tecnico del Comune Chiusi per la ricerca dei titoli edilizi che hanno interessato l'immobile.
- In data 7 febbraio 2025 viene effettuato il sopralluogo sul compendio immobiliare congiuntamente all'I.V.G. quale custode del compendio pignorato.
- In data 17 febbraio 2025 si effettua un primo accesso (via pec) agli atti presso l'Agenzia delle Entrate per la ricerca di eventuali titoli di godimento opponibili alla procedura (contratti di locazione).
- In data 21 maggio 2025 viene effettuato un primo accesso agli atti presso l'Ufficio Archivio Notarile Distrettuale di Siena per la ricerca dell'atto di provenienza.
- In data 23/07/2026 viene presentata pratica DocFa presso il Catasto di Siena per variazione modica identificativo per errata corrispondenza tra la rappresentazione della mappa al catasto terreni e la planimetria dell'u.i.u.

Per quanto sopra, eseguite tutte le operazioni necessarie ad acquisire tutti gli elementi ritenuti utili all'espletamento dell'incarico, lo scrivente riporta di seguito quanto richiesto.

2) compiti dell'esperto estimatore

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 altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini; dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed inequivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai

quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:
se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;
se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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

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

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed alleghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

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

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

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

16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.
Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.
Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.
Nella determinazione del valore di stima il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (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; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore;

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.
21) la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al

numero di vani ed accessori) e valore di stima; la suddetta descrizione sarà posta a base della pubblicità e dell'avviso di vendita.

Adempimenti ulteriori

I

trasmettere al custode giudiziario IVG, entro venti giorni dal conferimento dell'incarico, copia degli eventuali titoli di godimento opponibili alla procedura (ad esempio: contratto di locazione registrati, oppure contratti di affitto sottoscritti con l'assistenza delle associazioni di categoria);

II

fornire compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione.

III

inviare, a mezzo di posta raccomandata con avviso di ricevimento o di posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode giudiziario IVG, almeno trenta giorni prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita ed assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

IV

depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza *ex* art. 569 c.p.c, l'elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in modalità telematica PCT; a tal fine, all'interno della cosiddetta busta telematica l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale e firmata digitalmente, mentre come allegati dovrà essere inserita anche la relazione in formato anonimo;

V

allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi), tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e anonima - laddove siano presenti
fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);

****

3) OPERAZIONI E COMPITI SVOLTI

VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 co. 2 c.p.c., PIGNORAMENTO, DATI CATASTALI E IPOTECARI

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;

Il sottoscritto, ricevuto l'incarico, ha preso visione del fascicolo depositato in modalità PCT al fine di verificare la completezza della documentazione prevista dall'art. 567 co. 2 c.p.c..

Si è provveduto a verificare la documentazione in atti, relativamente alla documentazione catastale e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al ventennio

precedente la data di trascrizione del pignoramento o certificato notarile così come previsto dall'articolo. In particolare è stato verificato il deposito dell'Istanza di Vendita da parte del creditore precedente e la Certificazione Notarile redatta dal notaio Vincenzo Calderini in sostituzione della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, sono state depositate nei termini; è stata depositata inoltre la Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare.

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

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

- gli identificativi catastali indicati risultano corretti (aggiornamento del 23/07/2026 con presentata pratica DocFa presso il Catasto di Siena per variazione modica identificativo per errata corrispondenza tra la rappresentazione della mappa al catasto terreni e la planimetria dell' u.i.u.)
- è stato prodotto l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni relative all'immobile avvenute nei vent'anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento.

***

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

a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;

b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

Sono stati acquistati telematicamente, tramite servizio Sister, visura catastale e planimetria catastale depositato presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Siena, indispensabili ad una corretta identificazione del bene. Non è presente l'elaborato planimetrico. Le planimetrie, utilizzate anche per le operazioni di rilievo, hanno consentito il paragone dello storico depositato con lo stato attuale e le eventuali modifiche presenti.

Il sottoscritto ha inoltre presentato domanda di Accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiusi per visionare ed estrarre copia della documentazione urbanistico edilizia, ovvero il certificato di abitabilità degli immobili, le concessioni edilizie originarie complete di varianti dei fabbricati e eventuali ulteriori pratiche relative alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Si è provveduto, inoltre, ad acquisire copia integrale del titolo di provenienza presso l'archivio storico notarile.

***

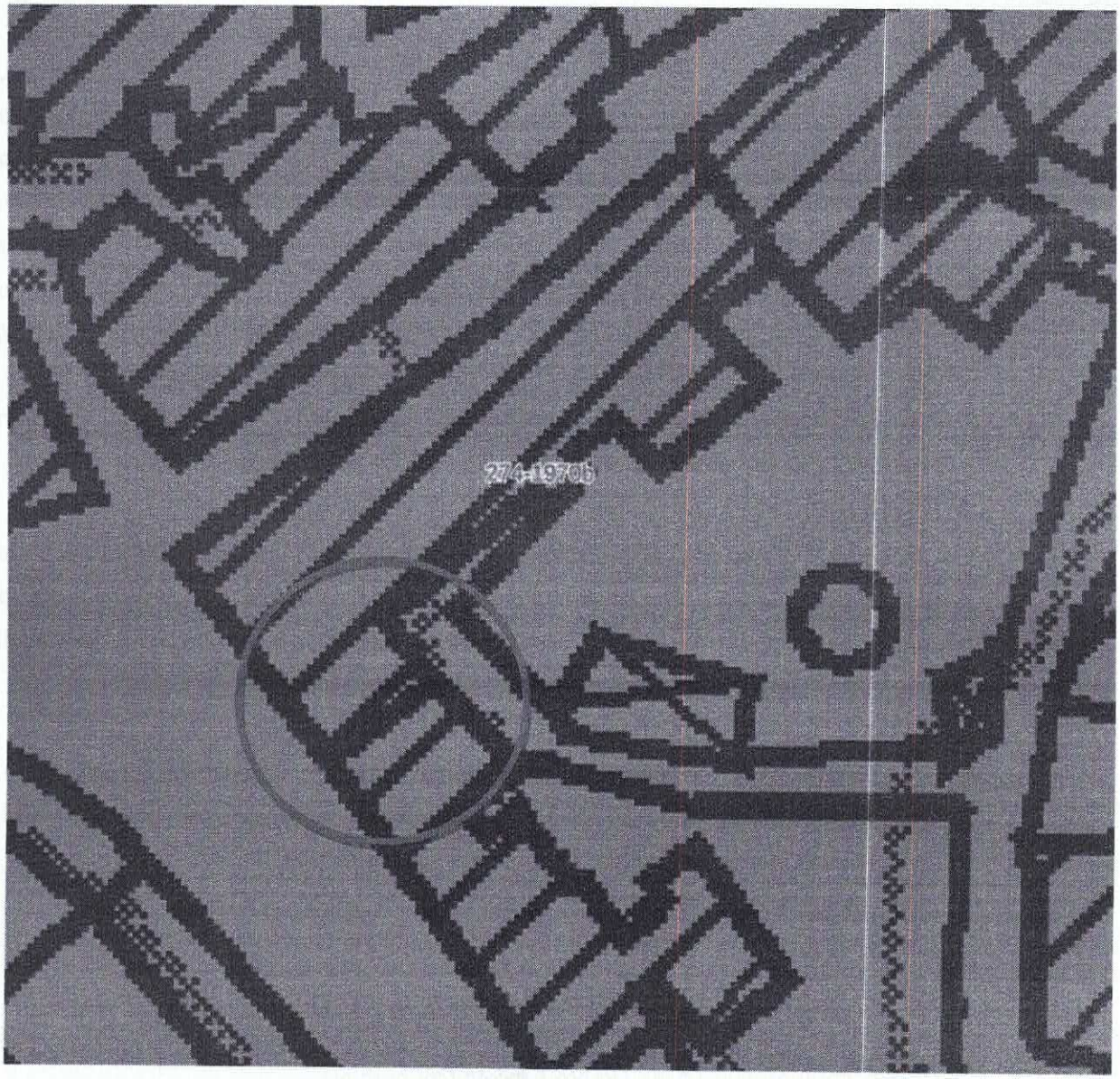
3) rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti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

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

- ISCRIZIONE del 30/01/1996 pubblico ufficiale Alessandro Cinelli rep. 45486/7341 registro volume 1V n.163 registrato in data 07/02/1996– Atto Tra Vivi – Compravendita voltura n.1765.1/1996 in atti del 28/03/1996.

- ISCRIZIONE n. 2978 al numero particolare 450 del 16/09/2015 nascente da ipoteca volontaria – conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Pietro Serravezza in data 24/08/2015 rep. n.95377/36094 a favore di Banca Valdichiana Credito Cooperativo Tosco Umbro Società Cooperativa.

- ISCRIZIONE n.2476 al numero particolare 1892 del 13/05/2024, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siena del 13/05/2024 repertorio n.1287 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a..



Il fabbricato ospitante le u.i.u. ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 art. 11.3 lett. a) e b) "immobili ed aree di notevole interesse pubblico", come rilevato dal portale della Regione Toscana cartografia del P.I.T.

***

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

negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorato a detta del debitore ha costituzione di condominio e dalla targhetta posta all'ingresso sembra amministrato da Stefano Rocchini dello studio tecnico associato Rocchini Terziani con studio in via Manzoni n.23 a Chiusi (SI), ma da un confronto telefonico con Rocchini ha riferito di non amministrare più il condominio. Perciò rimane impossibile indicare eventuali spese condominiali.

***

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;

Sull'unità immobiliare pignorata non si riscontra la presenza dei vincoli descritti al presente quesito.

***

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;

- ISCRIZIONE n. 2978 e al numero particolare 450 del 16/09/2015 nascente da ipoteca volontaria – conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Pietro Serravezza in data 24/08/2015 rep. n.95377/36094 a favore di Banca Valdichiana Credito Cooperativo Tosco Umbro Società Cooperativa.

- ISCRIZIONE n.2476 e al numero particolare 1892 del 13/05/2024, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siena del 13/05/2024 repertorio n.1287 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a..

***

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

L'immobile oggetto della presente relazione è un'unità immobiliare ad uso residenziale, posta al piano secondo di un fabbricato plurifamiliare situato nel Comune di Chiusi (SI), con accesso da strada principale. L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati al foglio 49, particella 392, sub.19 in categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani e rendita catastale 433,82 €.

L'edificio è di tipo tradizionale, a quattro piani fuori terra, realizzato nei primi anni del 1900 nell'ambito dell'insediamento residenziale di Chiusi Città - Centro Antico, come documentato dalle planimetrie originali e dal progetto edilizio d'epoca. L'immobile è stato successivamente oggetto di vari interventi di ristrutturazione.
L'appartamento è composto da: soggiorno, pranzo-cucina, due camere, disimpegno centrale di distribuzione e bagno finestrato. L'appartamento ha l'ingresso direttamente dal vano scala comune. Oltre alla soffitta all'ultimo piano accessibile dal vano scala condominiale.
La superficie utile netta dell'appartamento è di circa 66,00 m², oltre alla soffitta di superficie 45,00 m². La disposizione planimetrica risulta funzionale e ben articolata, con ambienti regolarmente finestrati e illuminati.
Le finiture interne sono di tipo ordinario, in stato mediocre, risalenti agli interventi eseguiti nella fine degli anni 90, e comprendono: pavimentazione e rivestimenti in ceramica, mentre le finestre sono in legno con vetro singolo.
Impianti tecnologici: idrico, elettrico e termico sono autonomi e sottotraccia assenti di dichiarazione di conformità di cui al D.M. 37/08.
L'unità immobiliare inoltre è dotata di pertinenza esclusiva a destinazione soffitta, posta all'ultimo piano con accesso dal vano scala condominiale.
L'immobile si trova in zona residenziale centrale, ben servita, nelle immediate vicinanze del centro cittadino e dei principali servizi pubblici e commerciali.
Lo stato di conservazione è mediocre legato alla ristrutturazione del 1996.
Alla data del sopralluogo l'abitazione è libera e può definirsi "adeguatamente tutelata e mantenuta in stato di buona conservazione".

***

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;

In merito agli identificativi catastali riportati all'atto di pignoramento, si evidenza una discordanza dei dati catastali legati all'aggiornamento degli stessi presentati con pratica

DocFa presso il Catasto di Siena per variazione modica identificativo per errata corrispondenza tra la rappresentazione della mappa al catasto terreni e la planimetria dell'u.i.u.

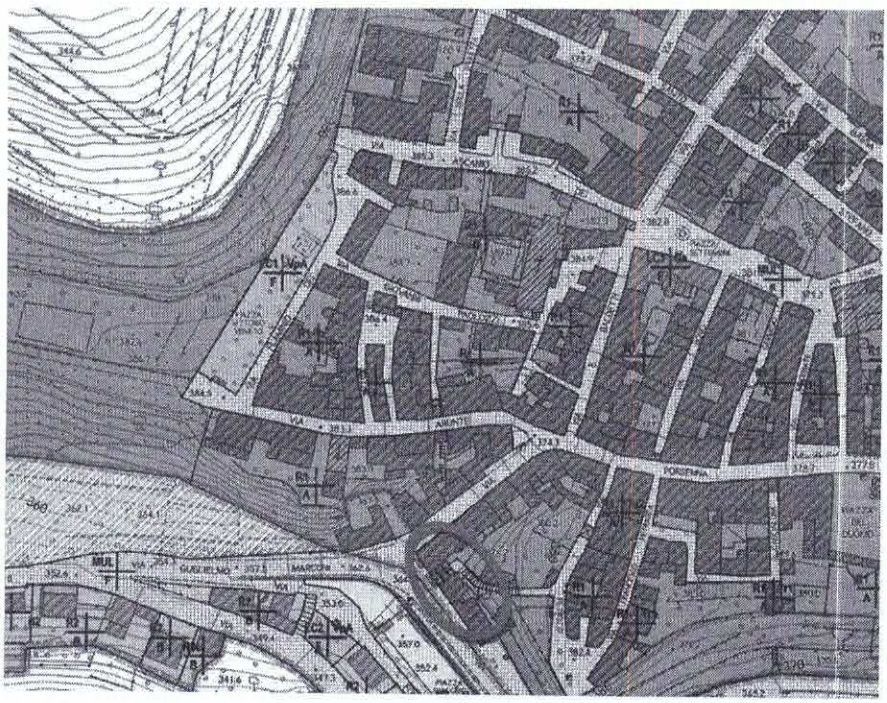
***

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

Non risulta aggiornata la planimetria catastale a seguito della concessione edilizia.

***

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



- piano operativo: Sistema della residenza Chiusi Città – Centro Antico

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;

A seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico di Chiusi sono emerse le seguenti pratiche:

- Art.48 L48/85 prot. n.11341 del 28/12/1985 per modifiche interne;
- Concessione edilizia, pratica n.23/1996 del 15/10/1996 per modifiche interne.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, accertato in sede di sopralluogo, e gli elaborati grafici dello stato modificato allegato alla Concessione Edilizia n.23 risulta una leggera difformità riguardante il muretto basso della cucina, il passaggio tra cucina e pranzo ha una larghezza maggiore rispetto a quanto previsto. Mentre non risulta aggiornata la planimetria catastale a seguito della concessione edilizia.

Presso l'ufficio tecnico di Chiusi non è stata reperita l'Agibilità.

***

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed alleghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per

l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

L'immobile al momento del sopralluogo risulta libero solo da persone.

***

13) alleghi, 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

In allegato l'estratto dell'atto di matrimonio del 19/02/2025 dal quale risulta che gli esecutati sono coniugati in data 19/06/1994 in regime di separazione dei beni.

***

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);

Caso non ricorrente.

***

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

- Impianto idrico e fognatura: allacciato alla rete di distribuzione urbana;
- Impianto di riscaldamento: presente mediante caldaia a metano autonoma;
- Impianto elettrico: sottotraccia;

non sono presenti le dichiarazioni di conformità depositate in Comune.

Si allega l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal sottoscritto in classe Energetica G.

***

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

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

Trattandosi di un appartamento di civile abitazione e una soffitta e tenuto conto della realtà dei luoghi e della funzionalità e fruibilità che la stessa presenta, lo scrivente ritiene opportuno non suddividere in più lotti i beni pignorati.

***

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 finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (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; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore;

Il valore di mercato, ovvero il rapporto di equivalenza tra un bene ed una quantità di denaro in funzione della domanda e dell'offerta, secondo quanto previsto dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" oramai largamente adottato in Italia nella redazione di stime immobiliari, è stato calcolato ricorrendo al principio comunemente definito con l'acronimo M.C.A. (Market Comparison Approach) ossia per confronto con riferimento ai prezzi di mercato relativi alla offerte di immobili analoghi presenti nel periodo nella stessa zona, tramite interpello di alcuni network immobiliari tra cui Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, su cui sono pubblicati gli annunci delle maggiori agenzie immobiliari del territorio, nonché quelli relativi ad immobili anch'essi soggetti a vendite giudiziarie. I valori desumibili attraverso le offerte commerciali poste sul mercato immobiliare, sono stati poi verificati mediante confronto con i valori pubblicati dall'Osservatorio dei Mercati Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, nonché da quelli pubblicati sul portale di BorsinoImmobiliare.it. Dall'indagine condotta, una volta individuati i valori unitari corrispondenti a ciascuna tipologia e categoria immobiliare, si sono determinati i rispettivi valori unitari. Per le unità immobiliari di civile abitazione di tipologia condominiale in fabbricati di tipo economico (o stabili di qualità inferiori alla media), i valori in residenziale del comune di Chiusi, riportati:

- sui portali immobiliari risulta mediamente 1.200,00 €/mq,
- mentre i valori OMI, 2°semestre anno 2024 sono compresi tra 730,00 e 1.050,00 €/mq
- quelli del Borsinoimmobiliare.it, che riporta valori compresi tra 714,00 e 1.090,00 €/mq.

Per l'abitazione oggetto di valutazione, in considerazione della posizione e della sua consistenza, del grado di finitura e dello stato di conservazione sia dei beni pignorati che dell'intero fabbricato in cui essi sono collocati, dell'ubicazione al piano primo di un edificio senza ascensore, del fatto che lo stesso possa essere ritenuto libero all'atto di aggiudicazione della vendita, della sua legittimità urbanistica e catastale, si ritiene equo adottare come valore unitario (Vu), il valore pari a 900,00€/mq.

Il Valore unitario (Vu) di 900,00 €/mq sopra determinato, verrà applicato alla Superficie Commerciale Vendibile (SCV) del Lotto Unico, calcolata in osservazione del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Si riporta di seguito il calcolo della determinazione della SCV in funzione delle Superfici Lorde (SL) calcolate sulla base dei rilievi geometrici eseguiti in occasione del 1° accesso ai beni pignorati.

Civile Abitazione	**Superfici Commerciali Vendibili**	
Vani Abitazione SL = 66,11 mq	SCV = 66,11 x 100% =	66,11 mq
Soffitta SL = 45,00mq	SCV = 45,00 x 20% =	9,00 mq
Totale Abitazione	**SCV**	**75,11 mq**

Moltiplicando la superficie commerciale vendibile per il valore unitario come sopra determinato si ottiene il seguente Valore Commerciale Lordo (VCL):

VCL = 75,11 mq x 900,00 €/mq = 67.599,00 €

Applicando al valore lordo ricavato, la decurtazione pari al 15% per inferiori garanzie civilistiche in sede di vendita giudiziaria, comprendendo in tale riduzione e nei successivi arrotondamenti, si ottiene:

67.599,00 € x 15% = - 10.139,85 €

67.599,00 € - 10.139,85 € = 57.459,15 €

A tale valore vanno detratte le spese per:	
Spese tecniche per l'aggiornamento della planimetria catastale	1.000,00 €
Ripristino del muretto della cucina come da concessione	500,00 €
Totale	1.500,00 €
57.459,15 € - 1.500,00 € =	55.959,15 €
arrotondabile al	
Valore a Base di Vendita (arrotondato) del LOTTO UNICO =	**56.000,00 €**

***

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 bene pignorato risulta di proprietà di [redacted] diritto di proprietà per 1/2 e [redacted] diritto di proprietà per 1/2;

***

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;

Caso non ricorrente poiché il pignoramento in questione interessa per intero la proprietà.

***

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

Caso non ricorrente.

***

21) la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; la suddetta descrizione sarà posta a base della pubblicità e dell'avviso di vendita.

L'immobile oggetto della presente relazione è un'unità immobiliare ad uso residenziale, posta al piano secondo di un fabbricato plurifamiliare situato nel Comune di Chiusi (SI), con accesso da strada principale. L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati al foglio 49, particella 392, sub.19 in categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani e rendita catastale 433,82 €.

L'edificio è di tipo tradizionale, a quattro piani fuori terra, realizzato nei primi anni del 1900 nell'ambito dell'insediamento residenziale di Chiusi Città - Centro Antico, come documentato dalle planimetrie originali e dal progetto edilizio d'epoca. L'immobile è stato successivamente oggetto di vari interventi di ristrutturazione.

L'appartamento è composto da: soggiorno, pranzo-cucina, due camere, disimpegno centrale di distribuzione e bagno finestrato. L'appartamento ha l'ingresso direttamente dal vano scala comune. Oltre alla soffitta all'ultimo piano.

La superficie utile netta dell'appartamento è di circa 66,00 m², oltre alla soffitta di superficie 45,00 m². La disposizione planimetrica risulta funzionale e ben articolata, con ambienti regolarmente finestrati e illuminati.

L'unità immobiliare inoltre è dotata di pertinenza esclusiva a destinazione soffitta, posta all'ultimo piano con accesso dal vano scala condominiale.

L'immobile si trova in zona residenziale centrale, ben servita, nelle immediate vicinanze del centro cittadino e dei principali servizi pubblici e commerciali.

Lo stato di conservazione è ordinario legato alla ristrutturazione del 1996.

Per un valore complessivo di **56.000 €**

Con quanto sopra relazionato il sottoscritto Geometra Tavanti Guido nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, ritiene di avere espletato in modo coscienzioso ed esaustivo l'incarico affidatogli.

Allegati

1. planimetria catastale attuale;
2. visura catastale storica;
3. titoli di provenienza;
4. titoli edilizi;
5. APE e ricevuta trasmissione Regione Toscana;
6. esito ricerca titoli opponibili (contratto di locazione);
7. documentazione fotografica;
8. rilievo stato dei luoghi;
9. certificato di residenza;
10. certificato anagrafico di stato civile.

Sinalunga, lì 09 giugno 2025 (rev.00)
Aggiornamento del 24 settembre 2026 (rev.01)

Il Tecnico
Geometra Tavanti Guido
Albo Geometri Siena n.1335

