

TRIBUNALE DI SIENA
IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 54/2022

Creditore Procedente: -----

Debitori: -----

RELAZIONE PERITALE

PREMESSO:

che all'udienza del 17 Ottobre 2022 lo scrivente Dott. Arch. Fabio Fiorini residente in Montepulciano (Siena) Via dell'Acquapuzzola n°13, iscritto all'Albo dell'Ordine Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siena al n° 220 Sez.A/a, libero professionista con studio in Montepulciano Vicolo delle Case Vecchie n°2, veniva incaricato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella l'incarico di esperto estimatore designato ai sensi dell'art 569 c.p.c, nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe;

. Ciò premesso:

lo scrivente esperto estimatore considerato:

che in data solamente in data **13 Febbraio 2023** ha eseguito i primo accesso insieme al rappresentante dell'IVG;

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

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

*1) verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.** (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti 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 commi

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;

I beni oggetto della presente relazione sono identificati catastalmente al NCEU e terreni di Siena nel Comune di Montepulciano con i seguenti identificativi:

I beni oggetto di pignoramento si suddividono per comodità di identificazione nel seguente modo:

Beni del gruppo A - COMUNE DI MONTEPULCIANO di proprietà:

----- per la piena proprietà 1/1 su:

- magazzino e locali deposito distinto al catasto edilizio Urbano del Comune di Montepulciano (SI) in Via dell'Artigianato al **Foglio 135 Part. 310 Subalterno 16 graffate Subalterno 17 resede esclusivo e Subalterno 18 resede esclusivo** Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 280 mq. Superficie catastale 336 mq. Rendita 433,82;
- Ai subalterni sopra citati è collegato il Sub 19 che risulta dall'elaborato planimetrico depositato, comune al Sub. 16 di proprietà dell'esecutato e Sub. 14 di altra proprietà.
- Tale specifica non è riportata nella certificazione notarile depositata, tuttavia analizzando lo specifico caso si ritiene che sussistano le condizioni descritte dall'Art. 2912 del cod.civ. in cui tale pertinenza non sia vendibile separatamente dal bene principale ma rappresenti un corpo unico con l'immobile. Riassumendo nel caso in esame il Sub 19 citato rappresenta un bene comune non censibili intrinsecamente privo di qualsiasi autonomia funzionale ed economica, essendo oggettivamente legato all'utilizzo di tutti i proprietari delle unità immobiliari del complesso immobiliare.

Beni del gruppo B - COMUNE DI MONTEPULCIANO di proprietà:

----- per la piena proprietà 1/1 su:

- negozio e bottega distinto al catasto edilizio Urbano del Comune di Montepulciano Via di Voltaia nel Corso n°96 al **Foglio 177 Part. 21 Subalterno 8** Categoria C/1 Classe 8 Consistenza 42 mq. Superficie catastale 51 mq. Rendita 926,21;
- **PROVENIENZA**
- **Gli immobili del gruppo A**

1-per la quota dell'intero sono pervenuti alla società esecutata, _____, i beni distinti catasto edilizio Urbano del Comune di Montepulciano (SI) in Via dell'Artigianato al **Foglio 135 Part. 310 Subalterno 16 graffate Sub. 17 Sub. 18**, per atto di compravendita del 28/01/2015 numero di Repertorio 786/506 a firma del Notaio -----
----- con sede a Montepulciano (SI) trascritto il 05/02/2015 nn. 394/311 da -----
----- sede Montepulciano (SI) C.F. -----;

2-Alla società -----, la quota pari all'intero di piena proprietà, del terreno sul quale sono stati edificati gli immobili distinti al **Foglio 135 Part. 310 Subalterno 16 graffate Sub. 17 Sub. 18**, è pervenuto per atto di compravendita del 22/01/1990 rep. n.9618 redatto dal Segretario Comunale ----- di Montepulciano, trascritto il 03/02/1990 nn. 650/462 dal Comune di Montepulciano C.F. -----

Gli immobili del gruppo B

1- per la quota dell'intero, gli immobili, distinti al catasto edilizio Urbano del Comune di Montepulciano, Via di Voltaia nel Corso n°96, al **Foglio 177 Part. 21 Subalterno 8** sono pervenuti alla società esecutata, _____, per atto di compravendita del 28/01/2015 numero di repertorio 786/506 a firma del Notaio ----- con sede a Montepulciano (SI) trascritto il 05/02/2015 nn. 395/312 da -----Nato il 12/07/1955 a Torrita di Siena (SI) CF. -----, e ----- Nata a Castiglione d'Orcia il 26/09/1956 C.F. -----;

2- A -----, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, l'immobile distinto al catasto edilizio Urbano del Comune di Montepulciano, Via di Voltaia nel Corso n°96, al **Foglio 177 Part. 21 Subalterno 8**, è pervenuto per atto di compravendita del 16/06/2005 Numero di repertorio 83540/13187 Notaio ----- Sede Sarteano (SI) trascritto il 17/06/2005 nn. 2840/1671 da potere di PIA ----- sede di Montepulciano (SI) C.F. -----;

3- A PIA -----, la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile Montepulciano Foglio 177 Particella 21 Sub. 8 era pervenuta per successione in morte di ----- Nata il 27/03/1922 a Montepulciano (SI) C.F. -----, deceduta il 13/03/2003 registrata il 20/04/2004 al numero di repertorio 56/442 Ufficio del Registro di Montepulciano trascritta il 31/05/2004 ai nn. 3872/2856 devoluta per testamento olografo archivio di Siena reg.to il 27/03/2003 pubblicato il 19/03/2003.

L'accettazione di eredità con beneficio di inventario in morte di ----- del 12/09/2003 numero di repertorio 329/2003 Tribunale di Montepulciano (SI) trascritta il 29/03/2004 ai n 2098/1585.

4- Ad -----, la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile Montepulciano Foglio 177 Particella 21 era pervenuta per successione in morte di -----nata a 27/05/1907 a Montepulciano (SI) C.F. -----, deceduta il 03/04/1997 registrata il 19/11/1997 al numero di repertorio 98/389 Ufficio del Registro di Montepulciano, trascritta il

16/05/2000 ai nn 2152/1438 devoluta per testamento Notaio ----- pubblicato in data 07/05/1997 registrato a Montepulciano il 09/05/1997 al n.550. Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità, tuttavia a riguardo, in data 7/12/2022 il procedente ha depositato nel fascicolo telematico nota del 30/6/2022, reg. part. n° 2151, di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di -----da parte della Pia ----- che, come indicato nel quadro D della stessa nota, *“ha accettato in rappresentazione di -----, nata a Montepulciano il 27/03/1922 e deceduta il 13/3/2003, senza compiere atti che potessero comportare accettazione tacita dell'eredità relitta di -----”*.

- 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;*

Allegate alla presente relazione trasmettiamo:

Allegato B Estratto di mappa catastale, visure catastali, planimetrie catastali, visure storiche, contratto di provenienza.

- 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;

Relativamente ai gravami sul ventennio si evidenzia che sono presenti:

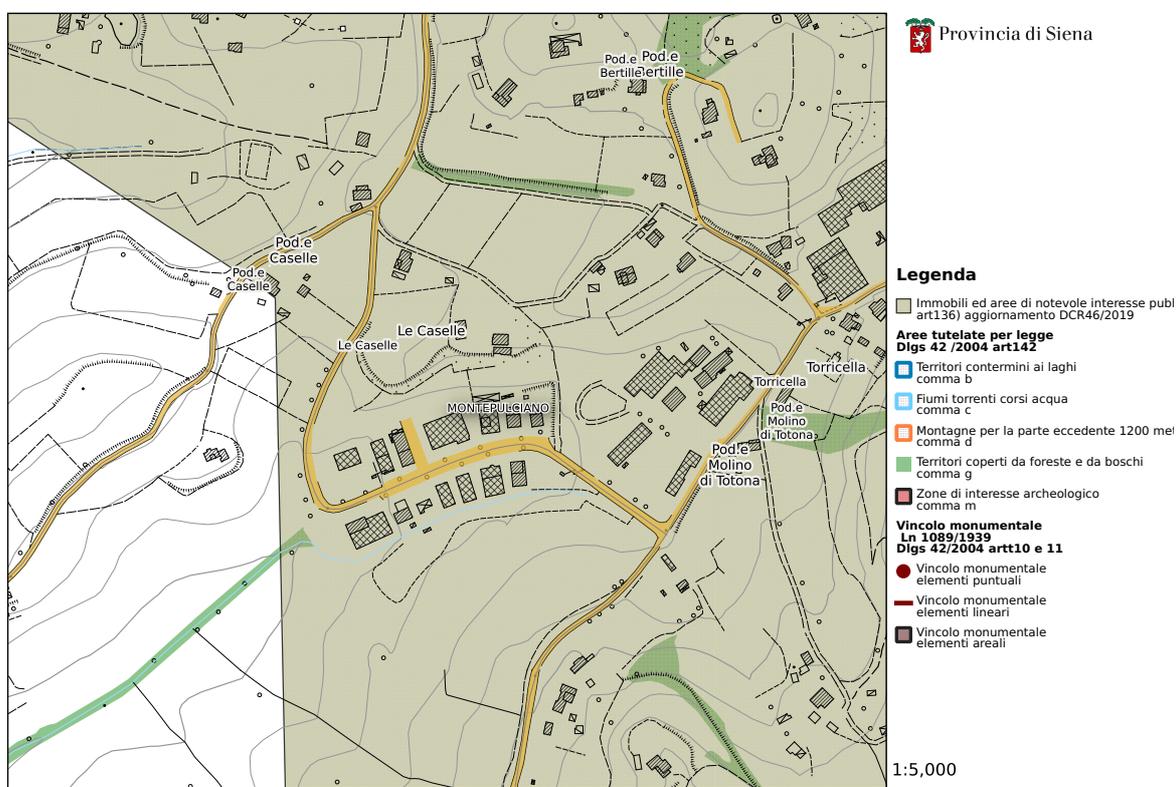
- a) **Trascrizione n° 2034/1236 del 5 Maggio 2005** DOMANDA GIUDIZIALE nascente da Esecuzione in Forma specifica del 02/05/2005 n° di repertorio 2381 emesso da Tribunale di Montepulciano Sede di Montepulciano (SI) a favore di ----- nato il 12/07/1955 a Torrita di Siena (SI) C.F. ----- contro PIA ----- sede di Montepulciano (SI) C.F. ----- gravante su Foglio 177 Part. 21 Sub. 8.
- b) **Iscrizione NN. 396/50 del 05/02/2015** Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 28/01/2015 numero di repertorio 787/507 Notaio ----- sede Montepulciano (SI) a favore di banca di Credito Cooperativo di Montepulciano Società Cooperativa sede di Montepulciano (SI) C.F. ----- (Domicilio ipotecario eletto a Montepulciano Via di Voltaia nel corso n°2/4), contro ----- con sede a Montepulciano (SI) C.F. ----- capitale €. 320.000,00 Totale €.640.000,00 Durata 20 anni gravanti su proprietà in

Montepulciano distinte al catasto edilizio urbano al Foglio 135 part. 310 sub 16-17-18 e Foglio 177 éart. 21 Sub. 8.

- c) **Trascrizione n° 2165/1641 del 20 Maggio 2022** nascente da Verbale di Pignoramento Immobiliare del 16/04/2022 numero di repertorio 766 emesso da Ufficiale Giudiziario C/O il Tribunale di Siena Sede Siena a favore di ----- C.F. ----- Pisa Via Cavour n°27), contro ----- con sede a Montepulciano (SI) C.F. ----- gravanti su proprietà in Montepulciano distinte al catasto edilizio urbano al Foglio 135 part. 310 sub 16-17-18 e Foglio 177 éart. 21 Sub. 8.

VINCOLI

- **Gli immobili del gruppo A**



ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D.M. 1444/1968

- A** zone A - parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere
- B** zone B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A
- C** zone C - parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi
- D** zone D - parti di territorio destinate a insediamenti per impianti industriali o ad essi
- E** zone E - parti di territorio destinate ad usi agricoli
- F** zone F - parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse agricolo

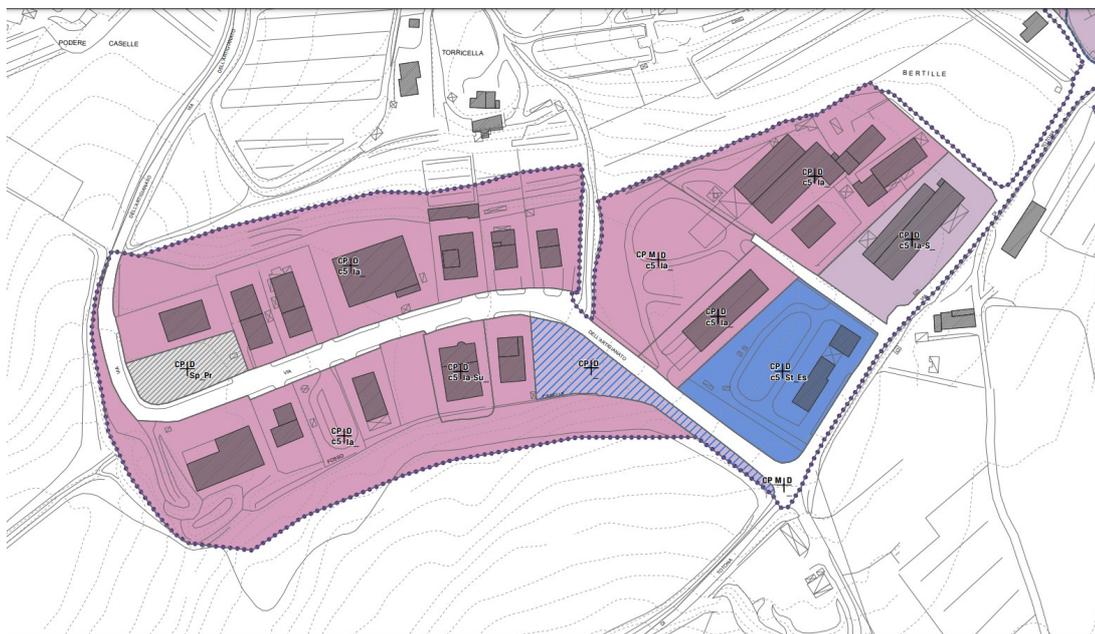
DISCIPLINE

Modi di intervento

-  Piani attuativi e interventi convenzionati reintrodotti dal Consiglio Comunale
-  Piani Attuativi
-  Interventi Convenzionati
-  Piani Attuativi Vigenti
-  Interventi Convenzionati Vigenti
-  Piani attuativi convenzionati
-  Piano Attuativo Approvato

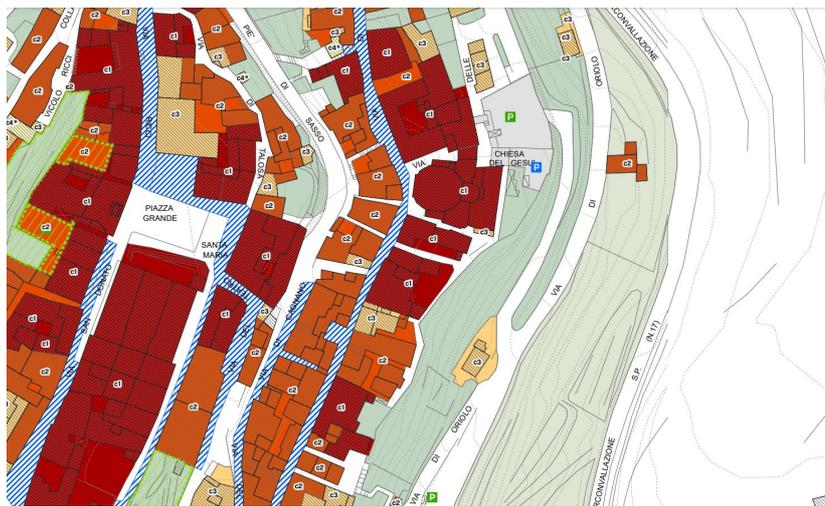
DESTINAZIONI D'USO

-  Aa - annesso agricolo
-  At - attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici
-  Cd - distributori di carburante e autolavaggi
-  Cm - attività commerciali media superficie
-  Ia - industriale artigianale
-  Ie - Impianti estrattivi



L'area su cui insiste il fabbricato è classificata area artigianale di cui alle sigle CP/D/C5/Ia di cui alle Norme tecniche di attuazione del Comune di Montepulciano. L'area è sottoposta a tutela ai sensi del Dlgs 42/2004 e quindi assoggettato a vincolo paesaggistico.

- Gli immobili del **gruppo B**



- Legenda**
- Edifici a destinazione ricettiva, turistica, didattica, espositiva e culturale
 - Aree sottoposte a pianificazione unitaria
 - Parcheggi esistenti
 - Parcheggi di progetto
 - Impianti di risalita meccanizzata
- SPAZI APERTI**
- Aree di interesse artigianale
 - Aree di interesse commerciale/artigianale artistico
 - Sp - parcheggi esistenti
 - Sp-Pi - parcheggi di progetto
 - Svv - verde pubblico di valore
 - ps - Spazi verdi urbani di pertinenza a edifici storici
 - vr - verde privato
- CLASSE**
- c1. Edifici, manufatti e pertinenze in classe 1
 - c2, c1. Edifici, manufatti e pertinenze in classe 2
 - c3. Edifici, manufatti e pertinenze in classe 3
 - c4*, c1. Edifici, manufatti e pertinenze in classe c4*

1:1.000

0 5 10 20 Meters

L'immobile oggetto di esecuzione di cui al gruppo B è assoggettato alle Norme tecniche di Attuazione del centro storico di Montepulciano con la categoria di intervento C2. Specifichiamo inoltre, come già segnalato dall'IVG in fase di primo sopralluogo che gli immobili oggetto del pignoramento sono:

Immobile del gruppo A;

un magazzino localizzato all'interno della zona artigianale di Montepulciano Capoluogo e precisamente in via dell'Artigianato, 26 distinto al catasto edilizio urbano dello stesso Comune al **Foglio 135 Part. 310 Subalterno 16 graffate Sub. 17 Sub. 18** facente parte di un più ampio stabile che si sviluppa su due piani. L'unità immobiliare è costituita a piano terra da un ampio locale ad uso magazzino oltre a tre vani accessori adibiti a spogliatoi, docce wc, oltre un locale disimpegno su cui si articola una scala che permette il collegamento con il piano primo dove è presente un locale ad uso ufficio separato in due porzioni ed un piccolo bagno collegato con un soppalco sovrastante il magazzino a piano terra anch'esso ad adibito a magazzino.

Di pertinenza diretta e ad uso esclusivo un piazzale recintato con cancello automatico di ingresso distinto al subalterno 17 oltre una piccola porzione di area di cui al sub 18.

La struttura portante è il calcestruzzo armato prefabbricato con un sopralco interno con struttura portante di acciaio, su cui si aggancia un corpo di fabbrica in calcestruzzo e muratura più basso del primo adibito ad ufficio al piano primo ed accessori/servizi a piano terra.

Nei locali è presente del mobilio e attrezzature di vario tipo presumibilmente di proprietà dell'esecutato. In generale l'immobile è in buono stato di conservazione, dotato di un impianto di riscaldamento a ventilconvettori ed adeguato impianto elettrico.

L'immobile risulta occupato dal terzo ----- in assenza di titolo, i medesimi locali comunque risultano locati in virtù del contratto n°932 registrato a Montepulciano in data 21 maggio 2018 a favore della società ----- che successivamente li hanno ceduti agli attuali occupanti ma in assenza di titolo di sub locazione peraltro esplicitamente vietato all'art. 4 del contratto di locazione.

Immobile del gruppo B;

L'immobile di cui al gruppo B è costituito da un locale ad uso commerciale posto a piano terreno di un edificio localizzato nel centro storico del Comune di Montepulciano, in Via di Voltaia nel Corso n°96 di fronte alla storica Chiesa del Gesù, nelle vicinanze del parcheggio multipiano di Vicolo delle Case Nuove. I locali presentano un'ampia vetrina che si affaccia sul corso principale, ed all'interno è stato distribuito per eseguire un'attività di somministrazione non assistita. I locali sono identificati catastalmente al **Foglio 177 Part. 21 Subalterno 8.**

Internamente il locale è distribuito con un locale ad uso negozio, un bagno con antibagno per il pubblico, un locale spogliatoio ed bagno per il personale.

I locali sono dotati di una pompa di calore per il riscaldamento, impianti idrici ed elettrici in buono stato di conservazione.

L'immobile risulta occupato dal terzo ----- in assenza di titolo, i medesimi locali comunque risultano locati in virtù del contratto n°909 registrato a Montepulciano in data 21 maggio 2018 a favore della società ----- che successivamente li hanno ceduti agli attuali occupanti ma in assenza di titolo di sub locazione peraltro esplicitamente vietato all'art. 4 del contratto di locazione.

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

Ambedue gli immobili non risultano sottoposto ad una gestione condominiale ma si segnala che l'accesso all'immobile di cui al gruppo A, adibito a Magazzino avviene attraverso un cancello comune anche alla proprietà contigua distinta al Foglio 135 Part. 310 sub. 14. Si segnala inoltre che il Sub 19 di cui Foglio 135 Part. 310 risulta particella comune alle proprietà di cui al sab. 16 e 14.

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 ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Non risultano particolari vincoli o servitù attive oltre a quelle derivanti da parti comuni già precedentemente descritte ed in particolare l'accesso da area di proprietà comune relativamente al bene di cui al gruppo A. Inoltre si segnala che i locali ad uso artigianale di cui al Foglio 135 Part. 310 sub. 16 sub. 17 e sub. 18 ricadono in area sottoposta a tutela paesaggistica di notevole interesse pubblico DLGS 42/2004-art. 136 di cui all'aggiornamento DCR 46/2019.

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:

a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

b) 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 (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);

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;

Immobile di cui al gruppo A

Relativamente alla conformità urbanistica segnaliamo che l'immobile ad uso magazzino

distinto al catasto fabbricati del Comune di Montepulciano al **Foglio 135 Part. 310 Subalterno 16 graffate Sub. 17 Sub. 18**, risultano autorizzati ai sensi delle seguenti pratiche edilizie presenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Montepulciano ed in particolare:

- 1-P.E. 142/1990 , relativo alla costruzione dell'intero fabbricato;
 - 2-Variante in corso d'opera al P.E. 142/1990 di cui al protocollo n°71 del 3/3/1992;
 - 3-Certificato di Abitabilità del 2 maggio 1998;
 - 4-D.I.A. 444/2010 per frazionamento capannone artigianale e modifica degli accessi al suo lotto di pertinenza del 29/06/2010 protocollo 15139;
 - 5-D.I.A. Opere interne n°187/2009 con realizzazione piano magazzino con successiva Variante Finale n°2/2012 con fine lavori Prot. SUAP 5/10/2012;
- Dalla verifica effettuata risulta una leggera difformità relativa alla costruzione di una tramezzatura interna al piano primo dell'edificio ad uso uffici che può facilmente essere sanata con una CILA tardiva delle opere. Il costo indicativo per tale sanatori si aggira intorno ad €. 3000,00 considerando anche la necessaria e successiva variazione catastale.

Immobile di cui al gruppo B

Relativamente alla conformità urbanistica segnaliamo che l'immobile ad uso commerciale

distinto al catasto fabbricati del Comune di Montepulciano al **Foglio 177 Part. 21**

Subalterno 8, risultano autorizzati ai sensi delle seguenti pratiche edilizie presenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Montepulciano ed in particolare:

- 1- D.I.A. 6/2007 per opere di Manutenzione straordinaria PE 176-2007;
- 2- Variante alla D.I.A. 6/2007, D.I.A. 75/2007 pratica SUAP n° 1962sub 1 del 7/03/2007 prot. n° 6266;
- 3- C.I.L.A. Pratica SUAP n°1565/2021 prot. del 31227 del 9/09/2021;
- 4- C.I.L.A. in variante Pratica SUAP n°2243/202;
- 5- Fine lavori con agibilità pratica SUAP 2290/2021

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

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

univoca identificazione;

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

bene;

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

I beni risultano definiti in maniera univoca secondo i dati già presente negli atti di pignoramento, ad eccezione della mancata segnalazione del bene comune non censibile, di cui al passaggio comune distinto al **Foglio 135 Part. 310 Subalterno 19 già citato precedentemente.**

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;

Non risultano difformità catastali ad eccezione della mancanza di un tramezzo di separazione localizzato al piano primo degli immobili di cui al gruppo A distinto al catasto fabbricati del Comune di Montepulciano al **Foglio 135 Part. 310 Subalterno 16**, come meglio segnalato nella planimetria allegata alla lettera E della seguente relazione.

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

Immobile di cui al gruppo A

L'immobile è localizzato nell'area a destinazione Artigianale/industriale del capoluogo del Comune di Montepulciano Capoluogo. La normativa prevede la possibilità di ristrutturazione anche completa degli immobili presenti con possibilità di ampliamenti fino al 50% della Sul esistente fermo restante le limitazioni relative a distanze ecc.

L'area su cui insiste il fabbricato è classificata area artigianale di cui alle sigle CP/D/C5/la di cui alle Norme tecniche di attuazione del Comune di Montepulciano.

Inoltre si segnala che i locali ad uso artigianale di cui al Foglio 135 Part. 310 sub. 16 sub. 17 e sub. 18 ricadono in area sottoposta a tutela paesaggistica di notevole interesse pubblico DLGS 42/2004-art. 136 di cui all'aggiornamento DCR 46/2019.

Immobile di cui al gruppo B

L'immobile oggetto di esecuzione di cui al gruppo B è assoggettate alle Norme tecniche di Attuazione del centro storico di Montepulciano con la categoria di intervento C2

*11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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 dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno*

2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, 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 ;

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici del Comune di Montepulciano, abbiamo potuto verificare quanto segue:

Immobile di cui al gruppo A

Relativamente alla conformità urbanistica segnaliamo che l'immobile ad uso magazzino distinto al catasto fabbricati del Comune di Montepulciano al **Foglio 135 Part. 310 Subalterno 16 graffate Sub. 17 Sub. 18**, risultano autorizzati ai sensi delle seguenti pratiche edilizie presenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Montepulciano ed in particolare:

- 6- P.E. 142/1990 , relativo alla costruzione dell'intero fabbricato;
- 7- Variante in corso d'opera al P.E. 142/1990 di cui al protocollo n° 71 del 3/3/1992;
- 8- Certificato di Abitabilità del 2 maggio 1998;
- 9- D.I.A. 444/2010 per frazionamento capannone artigianale e modifica degli accessi al suo lotto di pertinenza del 29/06/2010 protocollo 15139;
- 10- D.I.A. Opere interne n°187/2009 con realizzazione piano magazzino con successiva Variante Finale n°2/2012 con fine lavori Prot. SUAP 5/10/2012;

Dalla verifica effettuata risulta una leggera difformità relativa alla costruzione di una tramezzatura interna al piano primo dell'edificio ad uso uffici che può facilmente essere sanata con una CILA tardiva delle opere. Il costo indicativo per tale sanatori si aggira intorno ad €. 3000,00 considerando anche la necessaria e successiva variazione catastale.

Immobile di cui al gruppo B

Relativamente alla conformità urbanistica segnaliamo che l'immobile ad uso commerciale

distinto al catasto fabbricati del Comune di Montepulciano al **Foglio 177 Part. 21 Subalterno 8**, risultano autorizzati ai sensi delle seguenti pratiche edilizie presenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Montepulciano ed in particolare:

- 6- D.I.A. 6/2007 per opere di Manutenzione straordinaria PE 176-2007;
- 7- Variante alla D.I.A. 6/2007, D.I.A. 75/2007 pratica SUAP n° 1962sub 1 del 7/03/2007 prot. n° 6266;
- 8- C.I.L.A. Pratica SUAP n°1565/2021 prot. del 31227 del 9/09/2021;
- 9- C.I.L.A. in variante Pratica SUAP n°2243/202;
- 10- Fine lavori con agibilità pratica SUAP 2290/2021

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'art. 2923 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. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili

siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).

In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

Immobile del gruppo A;

L'immobile risulta occupato dal terzo ----- in assenza di titolo, i medesimi locali comunque risultano locati in virtù del contratto n°932 registrato a Montepulciano in data 21 maggio 2018 a favore della società -----che successivamente li hanno ceduti agli attuali occupanti ma in assenza di titolo di sub locazione peraltro esplicitamente vietato all'art. 4 del contratto di locazione.

Immobile del gruppo B;

L'immobile risulta occupato dal terzo ----- in assenza di titolo, i medesimi locali comunque risultano locati in virtù del contratto n°909 registrato a Montepulciano in data 21 maggio 2018 a favore della società -----che successivamente li hanno ceduti agli attuali occupanti ma in assenza di titolo di sub locazione peraltro esplicitamente vietato all'art. 4 del contratto di locazione.

Relativamente all'indennità di occupazione alleghiamo la seguente tabella:

IMMOBILE GRUPPO A LOTTO 1								
Foglio 135 Particella 310 Sub 16 sub 17 e sub 18 Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 280 mq., Rendita euro 433,82, in Via dell'artigianato n°96, piano T-1;								
N. unità	Suddivisione in relazione alle superfici	sup calpestabile mq.	sup access. Terrazze ecc.	Coeff. D'uso	Superficie convenzion ale		Valore locazione €/mq.x mese	Calcolo dell'indennità di occupazione Mensile
1	PIANO T							
	Magazzino	91,05		100%	91,05			
	Magazzino	34,62		100%	34,62			
	locali accessori	7,33		100%	7,33			
	Totale piano terra				125,67	125,67		
	PIANO 1°							
	Ufficio	45,26		100%	45,26			
	Magazzino	82,48		100%	82,48			
	Totale piano primo				127,74	127,74		

	Resede esclusivo Sub 17		140,58	40%	56,23			
	Resede esclusivo Sub 18		10,31	40%	4,12			
	Totale resedi				60,36	60,36		
	Totale superficie convenzionale					313,77		
					313,77	2,5	€ 784,42	

IMMOBILE GRUPPO A LOTTO 1

Sulla base del confronto sul prezzo minimo di affitto pari a 784,42 €/mese relativamente ai locali magazzino, considerato che il contratto in essere tra la ditta esecutata -----e la ditta -----prevede un importo di affitto pari a 1000€/mese l'affitto in essere non è da ritenersi vile.

IMMOBILE GRUPPO B LOTTO 2								
Foglio 177 Particella 21 Sub 8 Categoria C/1 Classe 8 Consistenza 42 mq., Rendita euro 926,21 in Via di Voltaia nel Corso n°96, piano T;								
N. unità	Suddivisione in relazione alle superfici	sup calpestabile mq.	sup access. Terrazze ecc.	Coeff. D'uso	Superficie convenzionale		Valore locazione €/mq.x mese	
1	PIANO T							
	Negozi	35,70		100%	35,70			
	Spogliatoio	5,30		100%	5,30			
	servizi igienici	2,90		100%	2,90			
	Totale piano terra				43,90	43,90		
	Totale superficie convenzionale					43,90		
					43,90	12,3	€ 539,97	

IMMOBILE GRUPPO A LOTTO 1

Sulla base del confronto sul prezzo minimo di affitto pari a 540,00 €/mese relativamente ai locali ad uso negozio, considerato che il contratto in essere tra la ditta esecutata -----e la ditta -----prevede un importo di affitto pari a 700€/mese l'affitto in essere non è da ritenersi vile.

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

La proprietà risulta essere una società.

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);

Non sussistono tali condizioni

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

IMMOBILE GRUPPO A LOTTO 1

L'edificio risulta in buono stato di conservazione, relativamente agli impianti elettrici sono presenti le certificazioni di conformità depositati presso gli uffici comunali e da un esame visivo risultano in buono stato di conservazione. L'impianto termico è costituito da un termoconvettore alimentato elettricamente.

IMMOBILE GRUPPO A LOTTO 2

Il locale ad uso commerciale risulta in buono stato di conservazione, relativamente agli impianti elettrici sono presenti le certificazioni di conformità depositati presso gli uffici comunali e da un esame visivo risultano in buono stato di conservazione. L'impianto termico è costituito da un termoconvettore alimentato elettricamente.

Allegato alla presente trasmettiamo l'APE della parte abitativa.

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 (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e 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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia 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 es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in..., censito...; ecc.);**

Nell'interesse della procedura si ritiene che i beni pignorati devono essere posti in vendita in due lotti separati

Lotto 1 i beni descritti nel Gruppo 1

Lotto 2 i beni descritti nel Gruppo 2

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 ultraventennale, 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; in questo 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 quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la **riduzione del valore di mercato** praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), 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;

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

IMMOBILE DI CUI AL GRUPPO 1
ANDAMENTO del Mercato IMMOBILIARE

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: MONTEPULCIANO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA ESTERNA ALLE MURA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	540	770	L	1,6	2,5	L

- a) **Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio – OMI**
b) Le quotazioni di mercato relative ad edifici con destinazione produttiva nella “microzona catastale” in cui ricade l’immobile, quali risultano dalla banca dati dell’osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia del Territorio OMI hanno rilevato i seguenti valori:

Provincia: Siena **Comune:** Montepulciano

Le agenzie immobiliare consultate hanno fornito dati congrui, con quelli della banca dati dell’OMI, rilevando che per vendite di immobili aventi posizione urbanistica e consistenza qualitativa simile, i prezzi di mercato degli edifici ad uso produttivo presenti nella zona artigianale di Montepulcian Capoluogo sono mediamente compresi tra **euro 540,00 € e 770,00 € al mq** di superficie lorda residenziale ed un prezzo medio di locazione che varia tra 1,6 e 2,5 €/mq x mese

Per il computo della **superficie commerciale**, attenendosi alla **NORMA ITALIANA UNI 10750** si considera:

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

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

- a) 100% delle superfici calpestabili;
b) 100% delle pareti divisorie interne (non portanti);
c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

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

- a) 50% dell’autorimessa

- b) 35% dei balconi e terrazze coperte
- c) 25% dei balconi e terrazze scoperte
- d) 20% delle cantine e soffitte
- e) 15% dei giardini di appartamenti

In riferimento ai valori OMI, ed in considerazione che l'immobile è in buone condizioni di manutenzione, si ritiene di applicare il valore massimo degli immobili simili pari a **770 €/mq**

IMMOBILE GRUPPO A LOTTO 1									
Foglio 135 Particella 310 Sub 16 sub 17 e sub 18 Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 280 mq., Rendita euro 433,82, in Via dell'artigianato n°96, piano T-1;									
N. unità	Suddivisione in relazione alle superfici	sup calpestabile mq.	sup access. Terrazze ecc.	Coeff. D'uso	Superficie convenzionale		Prezzo €/mq.		
1	PIANO T								
	Magazzino	91,05		100%	91,05				
	Magazzino	34,62		100%	34,62				
	locali accessori	7,33		100%	7,33				
	Totale piano terra				125,67	125,67			
	PIANO 1°								
	Ufficio	45,26		100%	45,26				
	Magazzino	82,48		100%	82,48				
	Totale piano primo				127,74	127,74			
	Resede esclusivo Sub 17		140,58	40%	56,23				
	Resede esclusivo Sub 18		20,00	40%	4,12				
	Totale resedi				60,36	60,36			
	Totale superficie convenzionale					313,77			
			313,77			313,77	€ 770,00	€ 241.599,82	
	Detrazione per opere necessarie per riattivare gli impianti e messa in sicurezza delle parti fatiscenti o pericolanti							-€ 3.000,00	
	Valore complessivo allo stato dei luoghi							€ 238.599,82	
								€ 238.599,82	
	Riduzione per minori garanzie civilistiche			-10%				-€ 23.859,98	
	Valore complessivo da riportare in asta							€ 214.739,84	

IMMOBILE DI CUI AL GRUPPO 2

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: MONTEPULCIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	1550	2050	L	6,9	9,6	L
Magazzini	NORMALE	460	630	L	2,2	3	L
Negozi	NORMALE	1950	2550	L	8,7	12,3	L
Pensioni e assimilati	NORMALE	1350	1850	L	6,2	8,7	L

Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio – OMI

c) Le quotazioni di mercato relative ad edifici con destinazione commerciale nella “microzona catastale” in cui ricade l’immobile, quali risultano dalla banca dati dell’osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia del Territorio OMI hanno rilevato i seguenti valori:

Provincia: Siena **Comune:** Montepulciano

Le agenzie immobiliare consultate hanno fornito dati congrui, con quelli della banca dati dell’OMI, rilevando che per vendite di immobili aventi posizione urbanistica e consistenza qualitativa simile, i prezzi di mercato degli edifici ad uso produttivo presenti nella zona commerciale del Centro storico di Montepulciano sono mediamente compresi tra **euro 1950,00 € e 2550,00 € al mq** di superficie lorda utilizzabile ed un prezzo medio di locazione che varia tra 8,7 e 12,3 €/mq x mese

Per il computo della **superficie commerciale**, attenendosi alla **NORMA ITALIANA UNI 10750** si considera:

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

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

- d) 100% delle superfici calpestabili;
- e) 100% delle pareti divisorie interne (non portanti);
- f) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

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

- f) 50% dell'autorimessa
- g) 35% dei balconi e terrazze coperte
- h) 25% dei balconi e terrazze scoperte
- i) 20% delle cantine e soffitte
- j) 15% dei giardini di appartamenti

In riferimento ai valori OMI, ed in considerazione che l'immobile è in buone condizioni di manutenzione, si ritiene di applicare il valore massimo degli immobili simili pari a 2550 €/mq

IMMOBILE GRUPPO B LOTTO 2								
Foglio 177 Particella 21 Sub 8 Categoria C/1 Classe 8 Consistenza 42 mq., Rendita euro 926,21 in Via di Voltaia nel Corso n°96, piano T;								
N. unità	Suddivisione in relazione alle superfici	sup calpestabile mq.	sup access. Terrazze ecc.	Coeff. D'uso	Superficie convenzionale		Prezzo €/mq.	
1	PIANO T							
	Negozio	35,70		100%	35,70			
	Spogliatoio	5,30		100%	5,30			
	servizi igienici	2,90		100%	2,90			
	Totale piano terra				43,90	43,90		
	Totale superficie convenzionale					43,90		
					43,90		€ 2.550,00	€ 111.945,00
	Detrazione per opere necessarie per riattivare gli impianti e messa in sicurezza delle parti fatiscenti o pericolanti							
	Valore complessivo allo stato dei luoghi							€ 111.945,00
								€ 111.945,00
	Riduzione per minori garanzie civilistiche			-10%				-€ 11.194,50
	Valore complessivo da riportare in asta							€ 100.750,50

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 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.p.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore per l'intero immobile;

Come già specificato, nell'interesse della procedura si ritiene di procedere alla vendita dei beni in due lotti così suddivisi.

Lotto 1:

Beni del gruppo A - COMUNE DI MONTEPULCIANO di proprietà:

----- per la piena proprietà 1/1 su:

- magazzino e locali deposito distinto al catasto edilizio Urbano del Comune di Montepulciano (SI) in Via dell'Artigianato al **Foglio 135 Part. 310 Subalterno 16 graffate Subalterno**

17 resede esclusivo e Subalterno 18 resede esclusivo Categoria C/2 Classe 3

Consistenza 280 mq. Superficie catastale 336 mq. Rendita 433,82;

- Ai subalterni sopra citati è collegato il Sub 19 che risulta dall'elaborato planimetrico depositato, comune al Sub. 16 di proprietà dell'esecutato e Sub. 14 di altra proprietà.
- Tale specifica non è riportata nella certificazione notarile depositata.

- **Il prezzo proposto di vendita per arrotondamento, considerate le condizioni attuali a base d'asta si ritiene paria 215.000,00 €. (Duecentoquindicimila)**

Beni del gruppo B - COMUNE DI MONTEPULCIANO di proprietà:

- ----- per la piena proprietà 1/1 su:

negozio e bottega distinto al catasto edilizio Urbano del Comune di Montepulciano Via di Voltaia nel Corso n°96 al **Foglio 177 Part. 21 Subalterno 8** Categoria C/1 Classe 8
Consistenza 42 mq. Superficie catastale 51 mq. Rendita 926,21;

- **Il prezzo proposto di vendita per arrotondamento, considerate le condizioni attuali a base d'asta si ritiene paria 101.000,00 €. (Centounomilaeuro)**

Gli immobili oggetto di vendita risultano pignorati per l'intera quota.

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;
Non sussistono le presenti condizioni

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

Non sussistono particolari difformità rispetto a quanto autorizzato ad eccezione di quanto descritto al punto 6 della presente relazione

In ossequio a quanto richiesto la presente relazione peritale viene trasmessa a mezzo posta ordinaria o PEC ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti, ai debitori esecutati e al custode giudiziario, e quindi a:

CONCLUSIONE

Il sottoscritto nel rimettere la presente relazione, scritta in 21 pagine compresa la presente, nelle mani del signor Giudice, ringraziando per la fiducia accordatale, si rende disponibile ad ogni chiarimento ed approfondimento che dovesse essere ritenuto necessario.

Montepulciano

L'ESPERTO ESTIMATORE

Dott. Arch. Fabio Fiorini