

Alessandro Leri Geometra

strada di Cerchiaia, 36 - 53100 SIENA tel. 377 2800520
e-mail alessandroleri@geosiena.it
PEC alessandro.leri@geopec.it



■ **Data della valutazione**

martedì 19/12/2023

■ **Data del rapporto**

martedì 19/12/2023

Relazione peritale per esecuzione immobiliare

RGE 157-2022 [REDACTED]

■ **Numero della pratica**

12-2023

■ **Richiedente valutazione**

Giudice Dott. Flavio Mennella
Via CAMOLLIA, 85 - 53100 SIENA - SI

■ **Valutatore**

Geom. Alessandro Leri
Strada DI CERCHIAIA, 36 - 53100 SIENA - SI
Tel. 3772800520



■ **Tipo di Valutazione**

Esecuzione immobiliare

■ **Stato della pratica**

Consegnata

■ **Oggetto**

Rapporto di valutazione immobiliare e determinazione del valore di mercato della piena proprietà

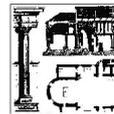
■ **Valore**

121.000,00 € Diconsi Euro centoventunomila

RISPOSTE AI QUESITI

Alessandro Leri
Geometra





RISPOSTE AI QUESITI

- 1) **Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.**

Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:

- **la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;**
- **i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;**
- **le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;**
- **se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa.**

La 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) è completa essendo costituita da certificato notarile rilasciata dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, del 05/01/2023.

I beni immobili oggetto di esecuzione sono di seguito descritti.

Catasto Terreni, Comune di Colle di Val d'Elsa, foglio 1 particelle:
5, seminativo in classe 2, R.D. € 8,69, R.A. € 6,76 di mq 1.870;
21, seminativo in classe 3, R.D. € 15,54, R.A. € 15,54 di mq 5.470;
264 seminativo in classe 5, R.D. € 4,95, R.A. € 5,83 di mq 5.640;
266 seminativo in classe 5, R.D. € 1,83, R.A. € 2,16 di mq 2.090;
268 bosco ceduo in classe 2, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01 di mq 20;
270 seminativo arborato in classe 3, R.D. € 170,42, R.A. € 170,42 di mq 73.330;
301 seminativo arborato in classe 2, R.D. € 41,32, R.A. € 30,99 di mq 10.000;
302 seminativo arborato in classe 2, R.D. € 62,10, R.A. € 46,57 di mq 15.030.

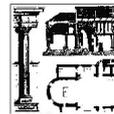
I terreni distinti al Catasto Terreni, foglio 1 di Colle di Val d'Elsa, particelle 5, 21, 264, 266, 268 e 270 pervennero nella proprietà attuale per atto di compravendita dall'Azienda Agricola [redacted] ai rogiti Notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi del 04/12/2002 rep. nr. 55153/14920 trascritto a Siena il 06/12/2002 al nr. 8318 di Registro Particolare.

I terreni distinti al Catasto Terreni, particelle 301 e 302 del foglio 1 di Colle di Val d'Elsa pervennero nella proprietà attuale per atto di compravendita dal Sig. [redacted] ai rogiti Notaio Andrea Pacini di San Gimignano del 29/07/2002 rep. nr. 4010 trascritto a Siena il 31/07/2002 al nr. 5212 di Registro Particolare.

All'Azienda Agricola [redacted] detti beni pervennero per atto di compravendita dalla Signora [redacted] ai rogiti Notaio Roberto Ceni di Siena del 22/05/2001 rep. nr. 20787 trascritto a Siena il 22/05/2001 al nr. 3176 di Registro Particolare; al Sig. [redacted] invece, pervennero per atto di compravendita dalla Signora [redacted] ai rogiti Notaio Fabio Turchini di Firenze del 10/02/1998 rep. nr. 19802 trascritto a Siena il 07/03/1998 al nr. 1074 di Registro Particolare.

Catasto Terreni, Comune di Poggibonsi, foglio 52 particelle:
42/A seminativo in classe 2, R.D. € 4,00, R.A. € 3,11 di mq 860;
42/B vigneto in classe 2, R.D. € 32,21, R.A. € 25,05 di mq 6.930;





42/C seminativo in classe 2, R.D. € 0,33, R.A. € 0,25 di mq 70;
79 seminativo in classe 3, R.D. € 7,27, R.A. € 7,27 di mq 2.560;
168 uliveto in classe 3. R.D. € 4,18, R.A. € 4,18 di mq 1.620;
169/A uliveto in classe 3, R.D. € 5,04, R.A. € 5,04 di mq 1.950;
169/B vigneto in classe 2, R.D. € 1,25, R.A. € 0,98 di mq 270.

Il terreno distinto al Catasto Terreni, Foglio 52 di Poggibonsi, particella 42 pervenne nella proprietà attuale per atto di compravendita da [REDACTED] ai rogiti Notaio Andrea Pacini di San Gimignano del 29/07/2002 rep. nr. 4010 trascritto a Siena il 31/07/2002 al nr. 5211 di Registro Particolare.

Il terreno distinto al Catasto Terreni, Foglio 52 di Poggibonsi, particella 168 (ex 42/b) pervenne nella proprietà attuale per atto di compravendita da [REDACTED] ai rogiti Notaio Andrea Pacini di San Gimignano del 14/12/2001 rep. nr. 2614 trascritto a Siena il 18/12/2001 al nr. 7449 di Registro Particolare. A [REDACTED] il terreno era pervenuto per atto di compravendita da [REDACTED] ai rogiti Notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi del 05/06/1998 rep. nr. 46971 trascritto a Siena il 10/06/1998 al nr. 2670 di Registro Particolare.

Il terreno distinto al Catasto Terreni, Foglio 52 di Poggibonsi, particella 169 (ex 42/c) pervenne nella proprietà attuale per atto di compravendita da [REDACTED] ai rogiti Notaio Andrea Pacini di San Gimignano del 29/07/2002 rep. nr. 4010 trascritto a Siena il 31/07/2002 al nr. 5210 di Registro Particolare. A [REDACTED] il terreno era pervenuto per atto di compravendita da [REDACTED] ai rogiti Notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi del 05/06/1998 rep. nr. 46971 trascritto a Siena il 10/06/1998 al nr. 2670 di Registro Particolare.

Il terreno distinto al Catasto Terreni, Foglio 52 di Poggibonsi, particella 79 pervenne nella proprietà attuale per atto di compravendita da [REDACTED] ai rogiti Notaio Andrea Pacini di San Gimignano del 24/07/2006 rep. nr. 11207/4218 trascritto a Siena il 26/07/2006 al nr. 5595 di Registro Particolare. A [REDACTED] il terreno era pervenuto per denuncia di successione da [REDACTED] del 04/07/2002 trascritta a Siena il 03/02/2003 al nr. 706 di Registro Particolare.

I beni immobili oggetto del pignoramento sono individuati con identificativi catastali tra loro corrispondenti sia nell'atto di pignoramento, sia nel certificato notarile di cui sopra sia nelle visure catastali ed ipotecarie agli atti; gli attuali identificativi catastali erano già in essere alla data del pignoramento.

Sussiste la continuità delle trascrizioni.

Non risultano registrati o trascritti atti opponibili alla procedura.

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.**

Non essendo depositate agli atti dell'esecuzione si è provveduto ad acquisire le visure e le planimetrie catastali relative agli immobili pignorati e documentazione relativa alle pratiche edilizie, costituendo allegati al presente Rapporto di Valutazione Immobiliare.

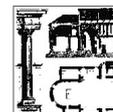
Le visure ipotecarie sono allegare in unica cartella denominata 1-ipotecario.

Le visure e le planimetrie catastali sono raccolte nella cartella denominata 2-visure e planimetrie catastali.

Sui terreni in oggetto non vi sono fabbricati di nessun genere e pertanto non si è effettuata la ricerca di pratiche edilizie.

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.

Si è provveduto ad effettuare visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena ai fini dell'individuazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, allegate al presente Rapporto di Valutazione Immobiliare nella cartella denominata 1-ipotecario, il cui elenco si riporta di seguito:

ISCRIZIONE CONTRO del 06/12/2002 - Registro Particolare 2752 Registro Generale 12816 Notaio PESCATORI ANDREA Repertorio 55154/14921 del 04/12/2002 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

con le seguenti annotazioni a margine:

1. Annotazione n. 940 del 01/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 709 del 18/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1158 del 01/08/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1702 del 19/11/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Iscrizione n. 2150 del 04/11/2022

TRASCRIZIONE CONTRO del 01/03/2006 - Registro Particolare 1311 Registro Generale 2396 ai rogiti Notaio PACINI ANDREA Repertorio 10401/3885 del 27/02/2006
ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

ISCRIZIONE CONTRO del 26/07/2006 - Registro Particolare 2098 Registro Generale 9341 Notaio PACINI ANDREA Repertorio 11208/4219 del 24/07/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

con le seguenti annotazioni a margine:

1. Annotazione n. 1028 del 28/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/10/2013 - Registro Particolare 5033 Registro Generale 7255 - UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 2439/2013 del 24/09/2013 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

con le seguenti annotazioni a margine:

1. Annotazione n. 1027 del 28/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 135 del 24/01/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/01/2015 - Registro Particolare 105 Registro Generale 133 - UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 4141/2014 del 17/11/2014 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

con le seguenti annotazioni a margine:

1. Annotazione n. 710 del 18/05/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 1159 del 01/08/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1701 del 19/11/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE CONTRO del 09/04/2015 - Registro Particolare 430 Registro Generale 2451 - EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 374/10415 del 08/04/2015 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (art. 77 D.P.R.602/1973)

con le seguenti annotazioni a margine:

1. Annotazione n. 1026 del 28/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 711 del 18/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1160 del 01/08/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1703 del 19/11/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 134 del 24/01/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE CONTRO del 04/11/2022 - Registro Particolare 2150 Registro Generale 11487 - Notaio PESCATORI ANDREA Repertorio 55154 del 04/12/2002 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Formalità di riferimento: Iscrizione nr. 2752/2002





TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2022 - Registro Particolare 9087 Registro Generale 13178 - UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 2518 del 01/12/2022 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ad eccezione di quanto sopra le unità immobiliari in oggetto non risultano gravate da 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**

Non attinente

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

Non si sono rilevati nelle ispezioni ipotecarie e catastali, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) nonché gravami da censo, livello o uso civico senza che, per questi ultimi, se ne possa negare con assoluta certezza l'esistenza.

- 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.**

Dalle ispezioni ipotecarie compiute non si sono rilevati atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura.

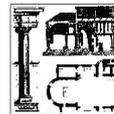
I costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono i seguenti:

ISCRIZIONE CONTRO del 06/12/2002 - Registro Particolare 2752 Registro Generale 12816 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
tassa ipotecaria € 35,00

ISCRIZIONE CONTRO del 26/07/2006 - Registro Particolare 2098 Registro Generale 9341 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
tassa ipotecaria € 35,00

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/10/2013 - Registro Particolare 5033 Registro Generale 7255 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
imposta ipotecaria € 200,00
imposta di bollo € 59,00
tassa ipotecaria € 35,00





TRASCRIZIONE CONTRO del 09/01/2015 - Registro Particolare 105 Registro Generale 133 - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

imposta ipotecaria € 200,00

imposta di bollo € 59,00

tassa ipotecaria € 35,00

ISCRIZIONE CONTRO del 09/04/2015 - Registro Particolare 430 Registro Generale 2451 - IPOTECA LEGALE

derivante da RUOLO (art. 77 D.P.R.602/1973)

imposta ipotecaria € 200,00

imposta di bollo € 59,00

tassa ipotecaria € 35,00

ISCRIZIONE CONTRO del 04/11/2022 - Registro Particolare 2150 Registro Generale 11487 - IPOTECA IN

RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

tassa ipotecaria € 35,00

TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2022 - Registro Particolare 9087 Registro Generale 13178 - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

imposta ipotecaria € 200,00

imposta di bollo € 59,00

tassa ipotecaria € 35,00

Si allega sub nr. 3 tabella riepilogativa del calcolo per la cancellazione dei suddetti gravami.

- 7) **Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze 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.).**

Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.

1) Terreni agricoli in zona Poggio alla Staffa vicino alla frazione di Bibbiano nel Comune di Colle di Val d'Elsa.

I terreni sono divisi in tre corpi non contigui e distanti fra loro poche centinaia di metri:

- particella 5 confinante sul lato destro a scendere della SP 36 attualmente incolta e riconquistata da vegetazione naturale di alto fusto con qualità culturale catastale "seminativo";

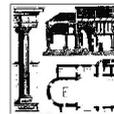
- particelle 21, 264, 266, 268, 270 limitrofa alla SP 36 in corrispondenza del Podere Poggio alla Staffa ma con accesso attualmente dalla particella 24 del foglio 1 di altra proprietà. A questo proposito si specifica che la particella 24 fu già di proprietà del debitore esecutato pignorata e aggiudicata alla proprietà attuale per Decreto di trasferimento del 28/02/2018 trascritto a Siena il 13/04/2018 al nr. 2323 di Registro Particolare. Attualmente le particelle 21, 264, 266 e 268 sono incolte e riconquistate da vegetazione naturale aventi però qualità culturale catastale "seminativo" e "bosco ceduo". La particella 270 è attualmente un seminativo parzialmente arborato grosso modo corrispondente alla qualità culturale catastale riportata in visura.

- Particelle 301 e 302 poste sul lato sinistro a scendere della SP 36, attualmente un seminativo parzialmente arborato grosso modo corrispondente alla qualità culturale catastale riportata in visura.

2) Terreni agricoli ubicati in fregio alla strada vicinale di Casamaggiore prossimi alla località La Gruccia nel Comune di Poggibonsi.

I terreni sono costituiti da due corpi frontistanti e tra loro separati dalla strada vicinale di Casamaggiore,





attualmente incolti. Il corpo a monte (particelle 42, 168 e 169) presenta piantumazione ad oliveta in mediocre stato di manutenzione. Sono presenti sul terreno tini in cemento per conservazione di liquidi. Sul terreno di cui alla particella 79 è presente un manufatto in cemento che potrebbe essere a copertura di un pozzo di attingimento acqua per irrigazione ma non se ne è potuta accertare l'esatta natura essendo il coperchio voluminoso e pesante necessitando di un mezzo d'opera per il suo sollevamento. Da ricerca speditiva compiuta presso gli uffici della Regione Toscana risulta una denuncia in sanatoria per detto pozzo a nome di [REDACTED] nr. DS00013229. La stessa ricerca non ha potuto recuperare documentazione cartacea per avvenuto smarrimento.

Le particelle 5 e 21 del foglio 1 di Colle di Val d'Elsa e le particelle 42, 168 e 169 del foglio 52 di Poggibonsi sono gravate da atto d'obbligo unilaterale del 27/02/2006 ai rogiti Notaio Andrea Pacini di San Gimignano rep. 1041/3885 registrato a Poggibonsi il 28/02/2006 al nr 271 serie 1T e trascritto a Siena il 01/03/2006 al nr. 1311 di Registro Particolare, con il quale il Sig. [REDACTED] si impegna ad eseguire gli interventi descritti nel Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale approvato con delibera della Giunta Comunale di Poggibonsi nr. 1 del 14/02/2006 (pratica edilizia 04/701). Si è reperito agli atti, però, solo l'atto d'obbligo di cui sopra e non il PMAA vero e proprio.

Tuttavia l'art. 74, comma 7, della L.R. Toscana nr. 65 del 10/11/2014 (già art. 42 comma 3 della L.R. Toscana nr. 1 del 03/01/2005) prevede la durata decennale di tali strumenti urbanistici ritenendo, quindi, che il PMAA citato sia ormai scaduto e, appurato che nessuno degli interventi menzionati nell'atto d'obbligo sono stati eseguiti, si ritiene che anche tali obblighi siano decaduti.

Ci si rimette comunque alle disposizioni del Sig. Giudice dell'Esecuzione per eventuali approfondimenti.

Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D.Lgs 4/2008 e s.m.i. e, più in generale, non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.

- 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;

Vi è conformità tra la descrizione attuale dei beni immobili in oggetto e quella contenuta nel pignoramento.

- 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.**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1bis, della Legge 27/02/1985 nr. 52, come aggiunto dall'art. 19 della Legge 30/07/2010 nr 122:

i dati di identificazione catastale, come riportati in visura, sono relativi ai beni immobili raffigurati nell'estratto di mappa catastale scala 1:2000 depositati in Catasto;

i dati catastali SONO conformi allo stato di fatto, ed in particolare NON sussistono difformità rilevanti tali da influire sulla determinazione della rendita catastale e dar luogo quindi alla presentazione di variazione catastale ai sensi della vigente normativa.

L'intestazione catastale dei beni immobili oggetto di pignoramento in oggetto è conforme alla proprietà.





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

I terreni in questione hanno la seguente destinazione urbanistica:

COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

FOGLIO n. 1, P.LLE n. 5, 268, 270, 264

Le particelle ricadono:

- totalmente nel subsistema/ambito: D2-1b, zona territoriale omogenea: E.

FOGLIO n. 1, P.LLE n. 21, 266

Le particelle ricadono:

- parzialmente nel subsistema/ambito: D2-1b, nella zona territoriale omogenea: E;

- parzialmente nel subsistema/ambito: C1a, nella zona territoriale omogenea: E.

FOGLIO n. 1, P.LLE n. 301, 302

Le particelle ricadono:

- parzialmente nel subsistema/ambito: C1a, nella zona territoriale omogenea: E;

- parzialmente nel subsistema/ambito: D2-1b, nella zona territoriale omogenea: E.

A far data dal 22.12.2014 il Regolamento Urbanistico Comunale risulta scaduto ai sensi dell'art. 55 della L.R. nr. 1/2005.

STRALCIO NORMATIVA REGOLAMENTO URBANISTICO:

Sottosistemi

D2-1b: aree con elevata vulnerabilità dei caratteri ambientali ed agro-paesistici - ambito D2-1b

C1a: aree agricole senza evidenti limitazioni d'uso - ambito c1a

Zone omogenee in base al DM. 1444/68

E: Zone destinate ad usi agricoli.

COMUNE DI POGGIBONSI

FOGLIO n.52, P.LLA n.168

Area a funzione agricola appartenente al "Sistema della Struttura agro-forestale", classificata come zona omogenea "E" del D.M. 2/4/1968 n. 1444, disciplinata dagli artt. da 41 a 49 - delle N.T.A. del Piano Operativo (totalmente).

Area di pertinenza paesistico-ecologico-ambientale di Bene Storico Architettonico" (B.S.A.), disciplinata dall'art. 55 delle N.T.A. del Piano Operativo (totalmente).

FOGLIO n.52, P.LLA n.79

Area a funzione agricola appartenente al "Sistema della Struttura agro-forestale", classificata come zona omogenea "E" del D.M. 2/4/1968 n. 1444, disciplinata dagli artt. da 41 a 49 - delle N.T.A. del Piano Operativo (parzialmente - c.ca 88 %).

Area che appartiene alla "Viabilità esistente" (extraurbana), corrispondente alla zona omogenea "F" di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, disciplinata dall'art. 38 "Sistemi Infrastrutturali e Tecnologici - Infrastrutture viarie, mobilità ed accessibilità, aree di sosta e parcheggi" delle N.T.A. del Piano Operativo (parzialmente - c.ca 12 %).

FOGLIO n.52, P.LLA n.42

Area a funzione agricola appartenente al "Sistema della Struttura agro-forestale", classificata come zona omogenea "E" del D.M. 2/4/1968 n. 1444, disciplinata dagli artt. da 41 a 49 - delle N.T.A. del Piano Operativo (totalmente).

Area di pertinenza paesistico-ecologico-ambientale di Bene Storico Architettonico" (B.S.A.), disciplinata dall'art. 55 delle N.T.A. del Piano Operativo (totalmente).

FOGLIO n.52, P.LLA n.169

Area a funzione agricola appartenente al "Sistema della Struttura agro-forestale", classificata come zona omogenea "E" del D.M. 2/4/1968 n. 1444, disciplinata dagli artt. da 41 a 49 - delle N.T.A. del Piano Operativo (totalmente).

Area di pertinenza paesistico-ecologico-ambientale di Bene Storico Architettonico" (B.S.A.), disciplinata dall'art. 55 delle N.T.A. del Piano Operativo (totalmente).

Si allegano sub nr. 4 e nr. 5 i certificati di destinazione urbanistica rilasciati:

dal Comune di Colle di Val d'Elsa il 24/11/2023;

dal Comune di Poggibonsi il 14/11/2023.





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;

Alla data del sopralluogo sui terreni oggetto di pignoramento non erano presenti costruzioni di nessun genere.

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 allegli alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).

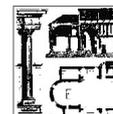
In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle Entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.

All'atto del primo accesso i terreni oggetto di pignoramento risultavano liberi e vacui da persone e cose. Altresì non risultano titoli di godimento registrati ed opponibili alla procedura come attestato dall'Agenzia delle Entrate con comunicazione del 19/10/2023 allegata sub nr. 6

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

Si allega sub nr. 7 il certificato di residenza del soggetto esecutato avendone fatto preventiva richiesta formale al Comune relativo.





- 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 attinente.

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

Non sono presenti impianti tecnologici di nessun genere sui terreni oggetto di pignoramento.

- 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.**

A giudizio del sottoscritto esperto stimatore, trattandosi di terreni agricoli, può essere conveniente porre in vendita i beni secondo i seguenti valori e lotti.

LOTTO 1 - Comune di Colle di Val d'Elsa

più probabile valore di mercato stimato € 61.000,00 arrotondato per eccesso

valore di vendita forzata (- 15%) € 51.850,00

Catasto Terreni foglio 1 particelle:

21, seminativo in classe 3, R.D. € 15,54, R.A. € 15,54 di mq 5.470;

264 seminativo in classe 5, R.D. € 4,95, R.A. € 5,83 di mq 5.640;

266 seminativo in classe 5, R.D. € 1,83, R.A. € 2,16 di mq 2.090;

268 bosco ceduo in classe 2, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01 di mq 20;

270 seminativo arborato in classe 3, R.D. € 170,42, R.A. € 170,42 di mq 73.330

e così per complessivi Ha 08.65.50 R.D. € 192,75, R.A. € 193,96.

LOTTO 2 - Comune di Colle di Val d'Elsa

più probabile valore di mercato stimato € 35.000,00 arrotondato per difetto

valore di vendita forzata (- 15%) € 29.750,00

foglio 1 particelle:

5, seminativo in classe 2, R.D. € 8,69, R.A. € 6,76 di mq 1.870;

301 seminativo arborato in classe 2, R.D. € 41,32, R.A. € 30,99 di mq 10.000;

302 seminativo arborato in classe 2, R.D. € 62,10, R.A. € 46,57 di mq 15.030

e così per complessivi Ha 02.69.00 R.D. € 112,11, R.A. € 84,32.

LOTTO 3 - Comune di Poggibonsi

più probabile valore di mercato stimato € 25.000,00 arrotondato per difetto

valore di vendita forzata (- 15%) € 21.000,00

Catasto Terreni foglio 52 particelle:

42/A seminativo in classe 2, R.D. € 4,00, R.A. € 3,11 di mq 860;

42/B vigneto in classe 2, R.D. € 32,21, R.A. € 25,05 di mq 6.930;

42/C seminativo in classe 2, R.D. € 0,33, R.A. € 0,25 di mq 70;

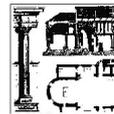
79 seminativo in classe 3, R.D. € 7,27, R.A. € 7,27 di mq 2.560;

168 uliveto in classe 3. R.D. € 4,18, R.A. € 4,18 di mq 1.620;

169/A uliveto in classe 3, R.D. € 5,04, R.A. € 5,04 di mq 1.950;

169/B vigneto in classe 2, R.D. € 1,25, R.A. € 0,98 di mq 270





e così per complessivi Ha 02.69.00 R.D. € 112,11, R.A. € 84,32.

- 17) Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.**

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi.

I dettagli dei procedimenti, dei calcoli e delle assunzioni relative alla determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento sono visibili nella perizia di stima che insieme a questo documento compone il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare.

Terreni in Comune di Colle di Val d'Elsa
Più probabile valore di mercato € 96.000,00
Valore di vendita forzata € 82.000,00.

Terreni in Comune di Poggibonsi
Più probabile valore di mercato € 26.000,00
Valore di vendita forzata € 21.000,00.

- 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

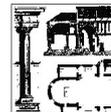


Alessandro Leri Geometra

strada di Cerchiaia, 36 - 53100 SIENA tel. 377 2800520

e-mail alessandroleri@geosiena.it

PEC alessandro.leri@geopec.it



la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono pignorati per l'intero.

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.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono pignorati per l'intero diritto della piena proprietà.

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

Non attinente al caso.

FIRME

Alessandro Leri

Alessandro Leri
Geometra

