

***Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella
c/o Tribunale di Siena - Ufficio Esecuzioni Immobiliari***

**Perizia Tecnica
Esecuzione Immobiliare n° 195/2017
promossa da**

[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]

A seguito dell'incarico ricevuto dal Giudice Esecutore del Tribunale di Siena Dott. Flavio Mennella con DECRETO di fissazione di prima udienza del 13/01/2018, relativo alla esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], il sottoscritto Geom. Gianluca Palazzi, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri al n° 1321 e con studio in Lucignano via senese n° 46, estratta copia integrale del fascicolo dell'esecuzione, esperiti i necessari sopralluoghi ed accertamenti, relaziona quanto segue per rispondere ai quesiti posti.

Cronologia degli eventi successivi all'incarico

In data 13/01/2018 il sottoscritto veniva incaricato dal G.E. del Tribunale di Siena della stima dei Beni di proprietà della [REDACTED] consistente in due compendi immobiliari:

1. Azienda Agricola posta in Montepulciano, Frazione Acquaviva - via del Santo;
2. Fabbricato posto in Montepulciano, Frazione Sant'Albino - via del Termine;



In data 06/03/2018 l'Istituto Vendite Giudiziarie fissava il sopralluogo presso il compendio immobiliare per il 27/03/2018; alla data ed all'orario stabilito la proprietà non si presentava all'appuntamento e pertanto veniva deciso di procedere con un successivo sopralluogo previo nuovo avviso all'esecutato.

In data 09/05/2018 alle ore 9.15 veniva effettuato l'accesso forzoso ed effettuato il primo rilievo planimetrico di massima delle porzioni di fabbricato accessibili; alcune parti del fabbricato risultavano inaccessibili (in quanto crollate) mentre altre erano circondate da una fitta vegetazione e pertanto irraggiungibili.

In data 09/05/2018 alle ore 10.30 veniva effettuato il sopralluogo presso i beni posti in Fraz. Sant'Albino via del Termine; a seguito dell'ingresso autorizzato telefonicamente dalla proprietà mediante il giardiniere, presente casualmente sul posto, venivano effettuati i rilievi del caso.

In data 07/06/2018 veniva richiesta dal sottoscritto proroga e autorizzazione per prestazioni supplementari per eseguire le necessarie variazioni consistenti nei rilievi strumentali per gli aggiornamenti al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati ovvero richiesta su come procedere per il compendio in Fraz. Sant'Albino in quanto fuso fisicamente con immobili non pignorati.

Nell'udienza del 26/07/2018 il G.E. concedeva la proroga e rinviava all'udienza del 29/11/2018.

Nell'udienza del 29/11/2018 il G.E. concedeva ulteriore proroga, invitava il creditore all'integrazione del pignoramento e rinviava all'udienza del 21/03/2019.

In data 09/01/2019 veniva effettuato un ulteriore sopralluogo nel compendio in Fraz. Acquaviva via del Santo con il quale era possibile completare le verifiche grazie all'assenza di vegetazione; non era invece possibile procedere con il rilievo di dettaglio del piano primo del Fabbricato principale in quanto il solaio risultava pericolante.

In data 13/03/2019 veniva richiesta dal sottoscritto ulteriore proroga vista la mancata integrazione del pignoramento.

Nell'udienza del 21/03/2019 il G.E. concedeva ulteriore proroga, prendeva atto dell'impossibilità di procedere con l'integrazione del pignoramento e rinviava all'udienza del 04/07/2019.



PARTE PRIMA

Beni posti in Frazione Acquaviva - via del Santo

1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c., mediante l'esame degli atti (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).

La documentazione risulta completa in quanto è stato depositato in Cancelleria in data 20/11/2017 il "Certificato Notarile sostitutivo della documentazione di cui all'art. 567 comma II C.P.C." a firma del Notaio [REDACTED] con sede in [REDACTED].

A seguito delle ricerche effettuate nelle date 23/04/2018 e 03/06/2019 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siena - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano, è stato possibile verificare la provenienza ultraventennale di cui al Certificato Notarile ed integrare la documentazione con le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli successive al 20/11/2017.

2) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;**
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;**
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.**

La descrizione dell'immobile allo stato attuale risulta conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento con la sola eccezione degli immobili censiti al Catasto Terreni al Foglio



67 particella 10 per effetto della variazione catastale presentata dal sottoscritto per l'aggiornamento richiesto dalla procedura, e più precisamente:

- gli immobili rappresentati al Catasto Terreni al Foglio 67 particella 10 sono stati soppressi con Tipo Mappale del 18/02/2019 protocollo n° SI0006212 generando al Catasto Terreni la particella 152 con la qualità "ENTE URBANO";
- al Catasto Fabbricati gli immobili di cui alla particella 152 sono stati censiti con Dichiarazione di Fabbricato Urbano redatto con procedura DOCFA del 28/02/2019 prot. SI0007779, generando l'unità immobiliare con categoria "UNITA' COLLABENTI".

3) Segnalare tempestivamente al giudice delle esecuzioni immobiliari ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti).

Non è stata fatta alcuna segnalazione al G.E. in quanto non ci sono carenze nella documentazione presentata.

Sono stati acquisiti gli Atti di compravendita Notaio [REDACTED] con sede in [REDACTED] Rep. 56.068 del 05/08/2009 e Rep. 60.146 del 01/12/2011.

4) Effettuare visure aggiornate presso l'ufficio del catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento.

Gli immobili risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Siena:

- al Catasto Fabbricati nel comune di Montepulciano (SI) nel Foglio 67 particella 152 categoria "unità collabenti" - indirizzo via del Santo n° 54 piano T-1-2.
- al Catasto Terreni nel comune di Montepulciano (SI) nel Foglio 67:
 - particella 7 - qualità "Seminativo" di classe 2 - Superficie Ha 0.28.10
 - particella 8 - qualità "Incolto Produttivo" di classe 1 - Superficie Ha 0.05.20
 - particella 9 - qualità "Orto Irriguo" di classe U - Superficie Ha 8.70.08
 - particella 95 - qualità "Seminativo" di classe 1 - Superficie Ha 1.20.00



➤ al Catasto Terreni nel comune di Montepulciano (SI) nel Foglio 68:

- particella 5 - qualità "Seminativo" di classe 3 - Superficie Ha 2.69.85
- particella 8 - qualità "Seminativo" di classe 3 - Superficie Ha 6.37.90
- particella 44 - qualità "Seminativo" di classe 3 - Superficie Ha 0.83.30
- particella 46 - qualità "Incolto Produttivo" di classe 1 - Superficie Ha 0.02.60
- particella 48 - qualità "Seminativo" di classe 3 - Superficie Ha 0.89.40
- particella 50 - qualità "Seminativo" di classe 3 - Superficie Ha 1.76.70
- particella 52 - qualità "Incolto Produttivo" di classe 1 - Superficie Ha 0.00.90
- particella 54 - qualità "Incolto Produttivo" di classe 1 - Superficie Ha 0.01.10
- particella 67 - qualità "Seminativo" di classe 3 - Superficie Ha 0.00.85
- particella 69 - qualità "Seminativo" di classe 3 - Superficie Ha 0.01.60
- particella 78 - qualità "Seminativo" di classe 3 - Superficie Ha 0.00.70

5) Se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto; provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

Gli immobili costituiti da fabbricati sono stati accatastati con Tipo Mappale del 18/02/2019 protocollo n° SI0006212 e successiva Variazione DOCFA del 28/02/2019 protocollo n° SI0007779 come "UNITA' COLLABENTI".

6) Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione; evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio; segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante.



E' stata verificata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

7) Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità.

Non si segnalano porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate

8) Segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Non si segnalano immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.

9) Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al giudice delle esecuzioni immobiliari e soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi.

La variazione catastale precedentemente descritta è stata eseguita previa richiesta al G.E.

10) Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

Saranno cancellate a cura e spese della procedura le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:



- Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per il diritto di usufrutto e [REDACTED] per la nuda proprietà, per € 1.700.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo a rogito del Notaio [REDACTED] con sede in [REDACTED] in data 05/08/2009 repertorio n° 56069/15114 – Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 3589 R.G. e 720 R.P. del 10/08/2009.

Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).

- Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], per € 4.000.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di finanziamento a rogito del Notaio [REDACTED] con sede in [REDACTED] in data 28/08/2012 repertorio n° 61310/19037 – Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 3038 R.G. e 413 R.P. del 31/08/2012.

Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).

- Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], per € 6.000.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di finanziamento a rogito del Notaio [REDACTED] con sede in [REDACTED] in data 28/08/2012 repertorio n° 61310/19037 – Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 3038 R.G. e 414 R.P. del 31/08/2012.

Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).

- Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] trascritto in data 20/09/2017 ai nn° 3741 R.G. e 2650 R.P., in dipendenza del Verbale di Pignoramento immobili del Tribunale di Siena n° rep. 2333 del 01/09/2017.

Costo per la cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

- Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] trascritto in data 06/12/2018 ai nn° 4744 R.G. e 3421 R.P., in dipendenza del Verbale di Pignoramento immobili del Tribunale di Siena n° rep. 1117/2017 del 01/08/2018.

Costo per la cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).



11) Acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta.

Dall'Estratto di Mappa acquisito presso l'Agenzia delle Entrate di Siena per la verifica della corretta identificazione del bene, questo risultava non conforme allo stato di fatto; le difformità sono state regolarizzate a seguito della presentazione degli atti di aggiornamento all'Agenzia delle Entrate di Siena.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montepulciano - Area Urbanistica in data 02/04/2019.

12) Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale, ecc.) prevista dallo strumento urbanistico comunale.

La pianificazione territoriale del Comune di Montepulciano risulta normata dai seguenti strumenti:

- Regolamento Urbanistico approvato con Delibera C.C. n.59/2011 e Variante con Delibera C.C. n° 20/2014;
- Piano Strutturale adottato con Delibera C.C. n° 63/2007;
- Piano Operativo adottato con Delibera C.C. n° 17/2018;
- Variante al Piano Strutturale adottato con Delibera C.C. n° 17/2018;

Gli immobili ricadono in zona rurale e sono soggetti al Titolo 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente ovvero alle norme di salvaguardia di cui al Titolo VIII delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo adottato.

Nel Regolamento Urbanistico vigente i fabbricati risultano non schedati e pertanto ai sensi dell'art. 78 delle N.T.A. sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria.



13) Indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, co. 5 del D.P.R. 380/2001, nonché 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n. 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c..

I fabbricati risultano edificati in data antecedente al 01/09/1967 sulla base delle dichiarazioni rilasciate dalla parte alienante negli atti di compravendita Notaio [REDACTED] [REDACTED] Rep. 56.068 del 05/08/2009 e Rep. 60.146 del 01/12/2011.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montepulciano è emersa la sola pratica edilizia presentata in data 09/03/2000 per la realizzazione di un pozzo ad uso irriguo (Concessione Edilizia n° 357/1999).

14) 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 della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica.

Non sono stati ravvisati abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come non è stata riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato

15) Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e successive modificazioni e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata.



Ai sensi del Decreto del 26 giugno 2015 del Ministro dello sviluppo economico di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti e per la semplificazione e la pubblica amministrazione, sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica "gli edifici agricoli o rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione" ("Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE" - lettera c) e i ruderi ("Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE" - lettera f).

Si ritiene che i fabbricati possano rientrare tra i casi di esclusione.

16) Effettuare l'accesso unitamente al custode giudiziario nella data ed ora che gli verranno da questi comunicate a mezzo di PEC.

Il primo sopralluogo fissato dall'Istituto Vendite Giudiziarie per il giorno 27/03/2018 non ha avuto seguito per la mancata presenza del proprietario esecutato; il sottoscritto ha potuto visionare il bene oggetto del pignoramento ed eseguire i primi rilievi di dettaglio nel secondo accesso fissato dall'Istituto Vendite Giudiziarie per il giorno 09/05/2018; successivamente sono stati effettuati i rilievi planimetrici con strumentazione GPS per l'aggiornamento catastale in data 09/01/2019.

17) Descrivere, previo necessario accesso e verifica della toponomastica ufficiale vigente, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, frazione o località, indirizzo completo di numero civico (se assegnato), scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta in mq (soltanto per i fabbricati), confini, dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, indicando la caratura millesimale contenuta nel regolamento di condominio ove esistente, nonché lo stato attuale degli impianti elettrico e termico.

L'Azienda Agricola si trova nel territorio della Valdichiana senese e più precisamente nel Comune di Montepulciano, tra la Traversa della Lauretana n° 68 (denominata via Del Santo) e il Canale Maestro della Chiana.



L'area si trova in ambito rurale e le principali infrastrutture di servizio (quali scuole, banche, negozi, municipi, presidi socio– sanitari, etc) sono facilmente raggiungibili con mezzi privati: Montepulciano si trova a soli 12 km, gli Ospedali riuniti della Valdichiana di Nottola a 7 km, Siena a 65 km e il Casello "Valdichiana" dell'autostrada A1 a 17 km.

Il complesso immobiliare pignorato è attualmente costituito da una Casa rurale del periodo Lorente, da annessi agricoli di epoca recente e da terreni agricoli.

1. Casa rurale del periodo Lorente con Annessi Agricoli di epoca recente.

L'edificio principale, databile con buona certezza tra il settecento e l'ottocento in quanto presente nel Catasto Leopoldino, è costituito da un corpo di fabbrica su 3 livelli di dimensioni in pianta di circa metri 17,30 x 14,90:

- il piano terreno è composto da locali accessori (ex stalla, ex cantina, etc.) attualmente non recuperabili a fini abitativi sulla base delle norme comunali vigenti;
- il piano primo è costituito dai locali abitativi;
- il piano secondo è costituito dalla torre colombaia.

Nel lato est è presente il corpo scala per il collegamento tra il piano terreno e il piano primo.

Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni dell'epoca con muratura portante in laterizio con facciate intonacate, strutture orizzontali e di copertura in legno e manto in coppi e tegole.

Il fabbricato si presenta in pessimo stato di manutenzione e privo di impianti; in particolare è stato riscontrato il crollo di parte della copertura del colombaio e di parte del solaio del piano primo.

Per il ripristino del fabbricato è necessario un intervento di ristrutturazione importante dell'intero involucro edilizio per il quale si rimanda all'allegato computo metrico.

Il fabbricato accessorio n° 1 è costituito da una ex porcilaia di dimensioni in pianta di circa metri 9,20 x 2.70 interamente costruita in muratura di laterizio faccia vista con solaio di copertura a una falda con struttura in legno e manto in tegole marsigliesi; la struttura risulta in pessimo stato di manutenzione con la copertura e le mandrie parzialmente crollati.



Il fabbricato accessorio n° 2 è costituito da una ex stufa del tabacco di dimensioni in pianta di circa metri 15,90 x 7.00 interamente costruita in muratura di laterizio faccia vista con solaio di copertura a due falde con struttura in legno e manto in coppi e tegole; la struttura risulta in pessimo stato di manutenzione con la copertura parzialmente crollata.

Il fabbricato accessorio n° 3 è costituito da un magazzino di dimensioni in pianta di circa metri 15,45 x 6,85 interamente costruita in muratura di laterizio faccia vista con solaio di copertura a due falde con struttura in legno e manto in tegole marsigliesi; la struttura risulta in pessimo stato di manutenzione con la copertura parzialmente crollata.

Sono inoltre presenti in sito una ex concimaia e un piccolo manufatto ex latrina che non sono stati ritenuti suscettibili di stima e pertanto considerati in demolizione.

Non è stato possibile accertare con sicurezza la presenza di un impianto di smaltimento delle acque reflue; a seguito delle ricerca effettuata presso il Comune di Montepulciano non è stata riscontrato il rilascio della Autorizzazione allo scarico di acque reflue fuori fognatura.

Le superfici desunte con misure assunte sul posto risultano le seguenti:

Fabbricato principale

Superficie utile accessoria piano T	215,45 m ²
Superficie lorda accessoria piano T	17,30 x 14,90 = 257,77 m ²
Superficie utile abitativa piano 1°	non rilevata
Superficie lorda abitativa piano 1°	17,30 x 14,90 = 257,77 m ²
Superficie utile abitativa piano 2° (colombaio).....	non rilevata
Superficie lorda abitativa piano 2° (colombaio).....	6,45 x 5,10 = 32,90 m ²
Superficie utile accessoria piano T (rip. sottoscala)	4,76 m ²
Superficie lorda accessoria piano T (rip. sottoscala)	3,55 x 1,60 = 5,68 m ²
Superficie utile accessoria piano T (rip. sotto loggia)	6,24 m ²
Superficie lorda accessoria piano T (rip. sotto loggia)	3,50 x 2,45 = 8,58 m ²
Superficie utile loggia	7,09 m ²
Superficie lorda loggia	3,50 x 2,45 = 8,58 m ²



Annesso 1

Superficie utile accessoria piano T 20,03 m²

Superficie lorda accessoria piano T 9,20 x 2,70 = 24,84 m²

Annesso 2

Superficie utile accessoria piano T 101,37 m²

Superficie lorda accessoria piano T 15,90 x 7,00 = 111,30 m²

Annesso 3

Superficie utile accessoria piano T 100,39 m²

Superficie lorda accessoria piano T 15,45 x 6,85 = 105,83 m²

I beni confinano con Traversa della Lauretana n° 68 (denominata via Del Santo),

, , , .

Trattandosi di unica proprietà non esiste condominio.

2. Terreni agricoli.

Fanno altresì parte del compendio pignorato terreni agricoli di superficie complessiva, desunta dalla visura catastale, pari ad ha 22 are 88 ca 28 e censiti al Catasto Terreni ai Fogli 67 e 68 (come meglio riportato al punto 4).

Gli appezzamenti di forma regolare e conformazione pianeggiante sono attraversati dalla Ferrovia Direttissima Firenze Roma e da un canale di scolo interno e risultano attualmente incolti; è presente un pozzo artesiano ad uso irriguo.

I beni confinano con Traversa della Lauretana n° 68 (denominata via Del Santo),

, , e , , e , , e .

18) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, tenuto conto del maggior aggravio di spese rappresentato, per la procedura, dal contributo per la pubblicazione sul portale pubblico delle vendite; nel caso di formazione di più lotti provvedere, ove necessario e solo previa autorizzazione del giudice delle



esecuzioni, all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

Viste le caratteristiche del bene si ritiene vantaggioso per la procedura il frazionamento in n° 2 lotti:

LOTTO "A"

Immobili costituiti da fabbricati con resede censiti al Catasto Fabbricati nel comune di Montepulciano (SI) al Foglio 67 particella 152.

LOTTO "B"

Immobili costituiti da terreni censiti al Catasto Terreni nel comune di Montepulciano (SI) al Foglio 67 particelle 7, 8, 9, 95 e Foglio 68 particelle 5, 8, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 67, 69, 78.

19) Se l'immobile è pignorato soltanto pro quota specificare se il medesimo risulti comodamente divisibile in natura e procedere, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall' art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078.

L'immobile risulta in piena proprietà del debitore.

20) Verificare, prima dell'accesso con il custode giudiziario e mediante ogni opportuna ispezione anche presso le pubbliche amministrazioni, se risultino titoli di godimento registrati, in caso positivo richiederne copia e trasmetterla senza indugio al custode giudiziario stesso; accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di godimento; qualora



risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 24/05/2018 con il Custode Giudiziario è stato appurato che l'immobile risulta libero.

A seguito di ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Montepulciano in data 23/04/2018 non risultano titoli di godimento registrati opponibili alla procedura.

Il Contratto di locazione n° 3266 serie 3T stipulato il 05/02/2017 non risulta opponibile alla procedura in quanto registrato in data 09/02/2018 successivamente alla data del pignoramento.

21) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

I beni non risultano occupati da coniuge, separato o divorziato, del debitore esecutato.

22) Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, co. 3 c.c. e fornendo in tal caso l'espressa indicazione dell'ammontare del giusto prezzo della locazione.

Non risultano contratti di locazione in essere opponibili alla procedura.

23) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n. 8 e 9 disp. att. c.p.c..



Non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non è stata accertata l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale; non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Sono state rilevate le seguenti servitù:

- a favore di [REDACTED] in riferimento al Metanodotto Gallese-Terranuova 7° tronco sulle particelle 9 e 95 del Foglio 67 (Nota di Trascrizione del 24/05/1993 n° 1315 di R.P. e n° 1874 di R.G.);
- a favore di [REDACTED] (c.f. 01386030488) vincolo di indivisibilità della durata di anni 10 sulle particelle 7, 8, 9, e 95 del Foglio 67 e sulle particelle 5, 8, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 67, 69 e 78 del Foglio 68 (Nota di Trascrizione del 10/08/2009 n° 2241 di R.P. e n° 3588 di R.G.);

24) Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, co. 2 c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, ove possibile anche mediante consultazione di atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).



LOTTO "A"

Immobili costituiti da fabbricati con resede censiti al Catasto Fabbricati nel comune di Montepulciano (SI) al Foglio 67 particella 152.

La valutazione verrà eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, sulla scorta di quanto sopra relazionato, dei dati assunti dal mercato immobiliare e della specializzazione degli stessi per l'unità immobiliare in oggetto.

Dalla Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate le quotazioni delle Ville e Villini in stato conservativo normale riferite al 2° semestre 2018 prevedono una forbice che varia da 1.250,00 €/m² a 1.700,00 €/m²; le quotazioni rilevate dalle Agenzie Immobiliari risultano superiori e si attestano su valori che variano da 1.500,00 €/m² a 2.500,00€/m².

Tenuto conto delle caratteristiche strutturali dell'immobile, della valenza storica, dell'accessibilità e della localizzazione, si ritiene congruo un valore unitario pari a 2.000,00 €/m², da moltiplicare per la superficie omogeneizzata ai sensi del D.P.R. 138/98 (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili); al valore finale saranno apportate le detrazioni per i costi di ripristino e ristrutturazione:

Fabbricato principale

Superficie accessoria piano T	(257,77 m ² x 50%) =	128,89 m ²
Superficie Abitativa piano 1°	(257,77 m ² x 100%) =	257,77 m ²
Superficie Abitativa piano 2°	(32,90 m ² x 100%) =	32,90 m ²
Superficie accessoria piano T (rip. sottoscala)	(5,68 m ² x 50%) =	2,84 m ²
Superficie accessoria piano T (rip. sotto loggia)	(8,58 m ² x 50%) =	4,29 m ²
Superficie loggia	(8,58 m ² x 30%) =	2,57 m ²

Annesso 1

Superficie accessoria piano T	(24,84 m ² x 50%) =	12,42 m ²
-------------------------------	---------------------------------	----------------------

Annesso 2

Superficie accessoria piano T	(111,30 m ² x 50%) =	55,65 m ²
-------------------------------	----------------------------------	----------------------

Annesso 3

Superficie accessoria piano T	(105,83 m ² x 50%) =	52,92 m ²
-------------------------------	----------------------------------	----------------------



Resede

Aree scoperte (fino al ragg. della sup.abitativa)	(290,67 m ² x 10%) =	29,07 m ²
Aree scoperte (oltre la sup.abitativa)	(2801,33 m ² x 2%) =	56,03 m ²
<u>Per una superficie totale complessiva di</u>		<u>= 635,35 m²</u>
<u>Valore complesso immobiliare: 635,35 m² x 2.000,00 €/ m²</u>		<u>=1.270.700,00 €</u>
<u>Detrazione per costi di ristrutturazione (lavorazioni e spese tecniche)</u>	=	<u>- 682.267,66 €</u>
<u>Valore finale:</u>	=	<u>588.432,34 €</u>
<u>Valore finale arrotondato</u>	=	<u>588.000,00 €</u>

LOTTO "B"

Immobili costituiti da terreni censiti al Catasto Terreni nel comune di Montepulciano (SI) al Foglio 67 particelle 7, 8, 9, 95 e Foglio 68 particelle 5, 8, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 67, 69, 78.

Nella Stima dei terreni si è fatto riferimento ai valori medi dei terreni agricoli espressi dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Siena riferiti all'anno 2018 e dalle quotazioni del mercato immobiliare; si considera per gran parte della superficie agricola il tipo di coltura "seminativo" con un valore commerciale pari a 20.000,00 €/Ha; la superficie adiacente al canale di scolo interno viene considerata con tipo di coltura "incolto produttivo" con un valore commerciale pari a 1.000,00 €/Ha:

<u>Consistenza dei terreni a seminativo</u>	22,7848 Ha
Valore agricolo medio della Provincia	16,985,60 €/Ha
Valore unitario commerciale applicato	20.000,00 €/Ha
Valore totale: 22,7848 Ha x 20.000,00 €/ Ha =	455.696,00 €

<u>Consistenza dei terreni a incolto produttivo</u>	0,0980 Ha
Valore agricolo medio della Provincia	450,00 €/Ha
Valore unitario commerciale applicato	1.000,00 €/Ha
Valore totale: 0,0980 Ha x 1.000,00 €/ Ha=	98,00 €

Valore totale complessivo (455.696,00 € + 98,00 €) = 455.794,00 €

Valore finale arrotondato = **456.000,00 €**



PARTE SECONDA

Beni posti in Frazione Sant'Albino - via del Termine

1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c., mediante l'esame degli atti (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).

La documentazione risulta completa in quanto è stato depositato in Cancelleria in data 20/11/2017 il "Certificato Notarile sostitutivo della documentazione di cui all'art. 567 comma II C.P.C." a firma del Notaio [REDACTED] con sede in [REDACTED].

A seguito delle ricerche effettuate nelle date 23/04/2018 e 03/06/2019 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siena - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano, è stato possibile verificare la provenienza ultraventennale di cui al Certificato Notarile ed integrare la documentazione con le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli successive al 20/11/2017.

2) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- d) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;**
- e) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene;**
- f) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.**

La descrizione dell'immobile allo stato attuale risulta conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.



3) Segnalare tempestivamente al giudice delle esecuzioni immobiliari ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti).

Non è stata fatta alcuna segnalazione al G.E. in quanto non ci sono carenze nella documentazione presentata.

E' stato acquisito l'Atto di compravendita Notaio [REDACTED] Rep. 60.146 del 01/12/2011.

4) Effettuare visure aggiornate presso l'ufficio del catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento.

Gli immobili risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Siena al Catasto Fabbricati nel comune di Montepulciano (SI) nel Foglio 147 - particella 86 - categoria A/7 - classe U - consistenza 12 vani - sup. catastale totale 331 m² - sup. catastale totale escluse aree scoperte 326 m² - rendita Euro 1.983,19 - indirizzo via del Termine piano T-1-2.

5) Se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto; provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

L'immobile risulta regolarmente accatastato; le planimetrie in atti, presentate in data 12/06/1992, risultano conformi allo stato di fatto al momento del sopralluogo, fatta eccezione per alcune difformità di dettaglio rilevate per le quali ai sensi delle normative vigenti non è necessaria la presentazione della variazione catastale con procedura DOCFa presso l'Agenzia delle Entrate di Siena, in quanto non incidono nel classamento.

6) Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria



catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione; evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio; segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante.

E' stata verificata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

7) Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità.

Non si segnalano porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate

8) Segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Come segnalato nella richiesta di proroga del 07/06/2018 il fabbricato si trova all'interno di una proprietà recintata comprendente altre unità immobiliari non pignorate di seguito elencate:

- Magazzino censito al Catasto Fabbricati al Foglio 147 p.IIa 108;
- Abitazione censita al Catasto Fabbricati al Foglio 147 p.IIa 109;
- Area Urbana censita al Catasto Fabbricati al Foglio 147 p.IIa 84;
- Terreno censiti al Catasto Terreni al Foglio 147 p.IIe 85 e 88;
- Terreno censiti al Catasto Terreni al Foglio 149 p.IIa 9.

In particolare si segnalano le seguenti problematiche:

- il generatore dell'impianto termico del fabbricato pignorato si trova con tutta probabilità



in uno degli altri fabbricati;

- gli altri fabbricati hanno gli accessi dal resede esclusivo del fabbricato pignorato.

Visto che per effetto di un sequestro giudiziario intervenuto non è stato possibile procedere con l'ampliamento del pignoramento agli altri immobili, si suggerisce una fusione delle procedure per permettere la vendita unica dell'intero compendio.

Allo stato attuale per le problematiche citate si ritiene congruo apportare una detrazione del 20% al valore dell'immobile ovvero non considerare la superficie del resede visto l'uso promiscuo.

9) Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al giudice delle esecuzioni immobiliari e soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi.

Non è necessario procedere ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto.

10) Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

Saranno cancellate a cura e spese della procedura le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria a favore di [redacted] contro [redacted] per il diritto di usufrutto e [redacted] per la nuda proprietà, per € 700.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo a rogito del Notaio [redacted] con sede in [redacted] in data 21/04/2005 repertorio n° 1580/768 – Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 1843 R.G. e 411 R.P. del 27/04/2005.

Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).



- Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per il diritto di usufrutto e [REDACTED] per la nuda proprietà, per € 800.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo a rogito del Notaio [REDACTED] con sede in [REDACTED] in data 26/08/2011 repertorio n° 18500/7118 – Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 3190 R.G. e 594 R.P. del 01/09/2011.

Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).

- Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] trascritto in data 20/09/2017 ai nn° 3741 R.G. e 2650 R.P., in dipendenza del Verbale di Pignoramento immobili del Tribunale di Siena n° rep. 2333 del 01/09/2017.

Costo per la cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

- Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] trascritto in data 06/12/2018 ai nn° 4744 R.G. e 3421 R.P., in dipendenza del Verbale di Pignoramento immobili del Tribunale di Siena n° rep. 1117/2017 del 01/08/2018.

Costo per la cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

11) Acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta.

E stato acquisito l'estratto di Mappa presso l'Agenzia delle Entrate di Siena per la corretta identificazione del bene: la mappa risulta conforme allo stato di fatto.

Non è stato necessario procedere con la richiesta del certificato di destinazione urbanistica in quanto i beni pignorati consistono in immobili censiti al Catasto Fabbricati.



12) Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale, ecc.) prevista dallo strumento urbanistico comunale.

La pianificazione territoriale del Comune di Montepulciano risulta normata dai seguenti strumenti:

- Regolamento Urbanistico approvato con Delibera C.C. n.59/2011 e Variante con Delibera C.C. n° 20/2014;
- Piano Strutturale adottato con Delibera C.C. n° 63/2007;
- Piano Operativo adottato con Delibera C.C. n° 17/2018;
- Variante al Piano Strutturale adottato con Delibera C.C. n° 17/2018;

Gli immobili ricadono in zona rurale e sono soggetti al Titolo 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente ovvero alle norme di salvaguardia di cui al Titolo VIII delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo adottato.

Nel Regolamento Urbanistico vigente i fabbricati risultano non classificati e pertanto ai sensi dell'art. 78 delle N.T.A. sono ammessi:

- tipo di intervento **ri3** così come definito dall'art. 20 delle N.T.A.;
- sostituzione edilizia previa stesura e successiva approvazione da parte del Comune di relativa scheda di cui all'Allegato 1 delle N.T.A..

13) Indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, co. 5 del D.P.R. 380/2001, nonché 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n. 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c..

I fabbricati sono stati edificati in data antecedente al 01/09/1967 come risulta dalla mappa



d'impianto del Catasto Terreni.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montepulciano non risultano pratiche edilizie presentate riferite al fabbricato pignorato.

14) 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 della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica.

Non sono stati ravvisati abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come non è stata riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato

15) Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e successive modificazioni e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata.

L'Attestato di Prestazione Energetica non è stato redatto vista l'impossibilità di verificare la reale tipologia dell'impianto termico esistente.

16) Effettuare l'accesso unitamente al custode giudiziario nella data ed ora che gli verranno da questi comunicate a mezzo di PEC.

Il primo sopralluogo fissato dall'Istituto Vendite Giudiziarie per il giorno 27/03/2018 non ha avuto seguito per la mancata presenza del proprietario esecutato; il sottoscritto ha potuto visionare il bene oggetto del pignoramento ed effettuare il rilievo di dettaglio di tutti i locali del fabbricato nel secondo accesso fissato dall'Istituto Vendite Giudiziarie per il giorno 09/05/2018.



17) Descrivere, previo necessario accesso e verifica della toponomastica ufficiale vigente, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, frazione o località, indirizzo completo di numero civico (se assegnato), scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta in mq (soltanto per i fabbricati), confini, dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, indicando la caratura millesimale contenuta nel regolamento di condominio ove esistente, nonché lo stato attuale degli impianti elettrico e termico.

Il fabbricato si trova in ambito rurale nel territorio sud del comune di Montepulciano e più precisamente nella Frazione di Sant'Albino, raggiungibile attraverso la Strada Provinciale n° 30 della Chiana che collega Montallese con Chianciano Terme, svoltando a destra al km 4,500 e percorrendo via del termine per circa 1 km.

Le principali infrastrutture di servizio (quali scuole, banche, negozi, municipi, presidi socio-sanitari, etc) sono raggiungibili esclusivamente con mezzi privati: Chianciano Terme si trova a soli 6 km, Montepulciano e Chiusi a 13 km, gli Ospedali riuniti della Valdichiana di Nottola a 16 km, e il Casello "Chiusi-Chianciano" dell'autostrada A1 a 14 km.

Il compendio pignorato è costituito da un fabbricato su tre livelli collegati con due scale interne, databile con buona probabilità all'inizio del 1900:

- il piano terreno è composto da ampio soggiorno, bagno e lavanderia;
- il piano primo è costituito da loggia, ingresso, cucina, ampio soggiorno, disimpegno, ripostiglio sottoscala, anti-bagno e bagno;
- il piano secondo è costituito da disimpegno, terrazzo e tre camere tutte con bagno esclusivo.

Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni dell'epoca con muratura portante in pietra e laterizio parte faccia vista e parte intonacata, strutture orizzontali e di copertura in legno, manto in coppi e tegole, pavimenti in cotto, finestre con portelloni in legno, porte interne in legno, scala di collegamento tra piano 1° e 2° in pietra; servizi igienici con pavimenti e rivestimenti in ceramica completi di lavabo, doccia, water e bidet.

Visto che il generatore dell'impianto termico si trova all'interno di in altro fabbricato non pignorato, sarà indispensabile procedere con l'installazione di una nuova caldaia con



adeguamento dell'impianto stesso.

Il fabbricato si presenta nel complesso in buono stato di manutenzione.

Non è stato possibile accertare con sicurezza la presenza di un impianto di smaltimento delle acque reflue; a seguito delle ricerca effettuata presso il Comune di Montepulciano non è stata riscontrato il rilascio della Autorizzazione allo scarico di acque reflue fuori fognatura.

Le superfici desunte con misure assunte sul posto risultano le seguenti:

Superficie utile accessoria piano T (lavanderia).....	7,17 m ²
Superficie lorda accessoria piano T (lavanderia).....	12,63 m ²
Superficie utile Abitativa piano T.....	54,76 m ²
Superficie lorda Abitativa piano T.....	76,73 m ²
Superficie utile Abitativa piano 1°.....	73,89 m ²
Superficie lorda Abitativa piano 1°.....	111,43 m ²
Superficie utile loggia piano 1°.....	6,21 m ²
Superficie lorda loggia piano 1°.....	9,00 m ²
Superficie utile Abitativa piano 2°.....	80,52 m ²
Superficie lorda Abitativa piano 2°.....	107,42 m ²
Superficie utile loggia piano 2°.....	12,93 m ²
Superficie lorda loggia piano 2°.....	16,00 m ²

I beni confinano con Strada vicinale dalle Casalte al Molino del Termine e



Trattandosi di unica proprietà non esiste condominio.

18) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, tenuto conto del maggior aggravio di spese rappresentato, per la procedura, dal contributo per la pubblicazione sul portale pubblico delle vendite; nel caso di formazione di più lotti provvedere, ove necessario e solo previa autorizzazione del giudice delle esecuzioni, all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.



Viste le caratteristiche del bene non si ritiene vantaggioso per la procedura il frazionamento in uno o più lotti.

19) Se l'immobile è pignorato soltanto pro quota specificare se il medesimo risulti comodamente divisibile in natura e procedere, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall' art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078.

L'immobile risulta in piena proprietà del debitore.

20) Verificare, prima dell'accesso con il custode giudiziario e mediante ogni opportuna ispezione anche presso le pubbliche amministrazioni, se risultino titoli di godimento registrati, in caso positivo richiederne copia e trasmetterla senza indugio al custode giudiziario stesso; accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di godimento; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 24/05/2018 con il Custode Giudiziario è stato appurato che l'immobile risulta libero.

A seguito di ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Montepulciano in data 23/04/2018 non risultano titoli di godimento registrati opponibili alla procedura.

Il Contratto di locazione n° 3266 serie 3T stipulato il 05/02/2017 non risulta opponibile alla procedura in quanto registrato in data 09/02/2018 successivamente alla data del pignoramento.



21) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

I beni non risultano occupati da coniuge, separato o divorziato, del debitore esecutato.

22) Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, co. 3 c.c. e fornendo in tal caso l'espressa indicazione dell'ammontare del giusto prezzo della locazione.

Non risultano contratti di locazione in essere opponibili alla procedura.

23) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n. 8 e 9 disp. att. c.p.c..

Non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non è stata accertata l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale; non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

24) Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, co. 2 c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, ove possibile anche mediante consultazione di atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando



lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

La valutazione verrà eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, sulla scorta di quanto sopra relazionato, dei dati assunti dal mercato immobiliare e della specializzazione degli stessi per l'unità immobiliare in oggetto.

Dalla Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate le quotazioni delle Ville e Villini in stato conservativo normale riferite al 2° semestre 2018 prevedono una forbice che varia da 1.250,00 €/m² a 1.700,00 €/m²; le quotazioni rilevate dalle Agenzie Immobiliari risultano superiori e si attestano su valori che variano da 1.500,00 €/m² a 2.500,00€/m².

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'accessibilità e della localizzazione, si ritiene congruo un valore unitario pari a 1.700,00 €/m², da moltiplicare per la superficie omogeneizzata ai sensi del D.P.R. 138/98 (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili):

Superficie accessoria piano T (lavanderia)	(12,63 m ² x 25%) =	3,16 m ²
Superficie Abitativa piano T	(76,73 m ² x 100%) =	76,73 m ²
Superficie Abitativa piano 1°	(111,43 m ² x 100%) =	111,43 m ²
Superficie Abitativa piano 2°	(107,42 m ² x 100%) =	107,42 m ²
Superficie logge piano 1° e 2°	(25,00 m ² x 30%) =	<u>7,50 m²</u>
	Totale =	306,24 m ²

<u>Valore complesso immobiliare: 306, 24 m² x 1.700,00 €/ m²</u>	=	<u>520.608,00 €</u>
<u>Detrazione del 20% per la presenza di altri immobili nel compendio</u>	=	<u>-104.121,60 €</u>
<u>Valore finale</u>	=	<u>416.486,40 €</u>
<u>Valore finale arrotondato</u>	=	<u>416.000,00 €</u>



Lucignano, li 19 giugno 2019

*Il Tecnico incaricato
Geometra Gianluca Palazzi*

