

# TRIBUNALE DI SIENA

*Procedura Esecutiva Immobiliare n° 58/2023 RGE*

## Perizia di stima

IL TECNICO ESTIMATORE

- Allegato A:*** N.T. Titoli di provenienza, Convenzione Urbanistica  
***Allegato B:*** Estratto di mappa catastale, Elaborato planimetrico ed  
Elenco subalterni  
***Allegato C:*** Documentazione Fotografica  
***Allegato D:*** Certificati anagrafici



25/01/2024

## Procedura Esecutiva Immobiliare n°58/2023 R.G.E.

### RELAZIONE PERITALE

#### PREMESSO:

- che con decreto di fissazione di prima udienza ai sensi dell'art 569 comma 1 cpc del 25 ottobre 2023, il giudice dell'esecuzione, dott. Flavio Mennella, nominava quale esperto stimatore ex art.568 c.p.c.
  
- che il 27 ottobre 2023, con il giuramento di rito, la scrivente accettava l'incarico;

Alla scrivente esperto stimatore venivano rappresentate in ordine allo svolgimento dell'incarico le seguenti indicazioni:

1. *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.  
Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:  
la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari; i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;  
le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;  
se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;*
2. *integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:*
  - a. *planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;*
  - b. *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*
3. *rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli -artistici, storici, o alberghieri -di inalienabilità o di indivisibilità;*
4. *riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale*

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

5. rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;
6. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari); la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia); più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso); gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;
7. descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. 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.;
8. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene; se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
9. proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
10. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
11. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la

*trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;*

- 12. accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi 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;*
- 13. alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*
- 14. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);*
- 15. precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);*
- 16. dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);*
- 17. determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna. Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione 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;

18. se l'immobile è pignorato soltanto pro quota: verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari; verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente; se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;
19. nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;
20. nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

#### Ciò premesso:

la scrivente esperto stimatore:

avendo effettuato di concerto con il custode dell'I.V.G. nominato dal signor giudice l'accesso al compendio pignorato in data 21 dicembre 2023;

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

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

1. **Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 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 scrivente esperto stimatore ha preso visione del fascicolo al fine di verificare la completezza della documentazione prevista dall'art 567 co. 2 c.p.c. depositata nello stesso. La documentazione è risultata essere completa. Presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

I **dati catastali** dei beni che compongono il compendio pignorato sono i seguenti:

Unità immobiliari distinte al **CATASTO URBANO di Siena**:

- Unità immobiliare sita in Montepulciano (SI) in via Luteriaia piano S1 **al foglio 107 del Comune di Montepulciano particella 33 subalterno 15 Cat F/3** (Unità in corso di costruzione), intestata

per il diritto di proprietà 1/1 in regime: bene personale.

- Unità immobiliare sita in Montepulciano (SI) in via Luteriaia piano 1 **al foglio 107 del Comune di Montepulciano particella 33 subalterno 20 Cat F/3** (Unità in corso di costruzione), intestata

per il diritto di proprietà 1/1 in regime: bene personale.

Il compendio pignorato ha diritto ai beni comuni non censibili secondo quanto riportato nell'Accertamento della proprietà immobiliare urbana - Elenco dei subalterni assegnati che si allega alla lettera 'B':

- sub 7 (Corte scoperta - Bene Comune Non Censibile ai subalterni della particella 33);
- sub 9 (Ingresso e Scala Condominiale - Bene Comune Non Censibile ai subalterni della particella 33);
- sub 10 (Corte scoperta - Bene Comune Non Censibile ai subalterni della particella 33);
- sub 23 (Piazzale scoperto - Bene Comune Non Censibile ai subalterni della particella 33);
- sub 24 (Rampa - Bene Comune Non Censibile ai subalterni della particella 33);
- sub 27 (Strada di accesso ai garages - Bene Comune Non Censibile ai subalterni della particella 33);
- sub 28 (Marciapiede - Bene Comune Non Censibile ai subalterni della particella 33);

Le identificazioni catastali delle unità immobiliari, corrispondono a quelle riportate nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento trascritto in data 19/04/2023 al n°1315 di RP a favore della Banca Sella Spa. I beni comuni non censibili descritti nei paragrafi precedenti non sono riportati nella nota di trascrizione del pignoramento. Si evidenzia però che i beni comuni non censibili distinti ai subalterni **9** (ingresso e scala condominiale), **23** (Piazzale), **27** (rampa-corte scoperta) e **28** (marciapiede) poiché trattasi di beni comuni non censibili sicuramente non vendibili separatamente poiché il loro rapporto pertinenziale con il compendio pignorato emerge in modo assoluto e inequivoco, si ritiene che il pignoramento possa considerarsi esteso anche agli stessi. Gli stessi beni comuni non censibili (subalterni 9,23,27 e 28) non censibili rappresentano l'unità negoziale n°2 nell'atto di compravendita a rogito del dott Francesco Favilli notaio in Siena **in data 04/04/2011**, atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano in data 08/04/2011 ai numeri 1282/855.

Per i beni comuni non censibili distinti ai subalterni 7 (Corte scoperta), 10 (Corte scoperta) e 24 (Rampa), poiché trattasi *di fatto* di beni comuni ad altri subalterni della particella 33 (subalterno 31, subalterno 32, subalterno 29, subalterno 3, subalterno 2 e subalterno 6) non oggetto di questo pignoramento e di altra proprietà, non si ritiene che il pignoramento debba considerarsi esteso anche agli stessi.

La **provenienza al ventennio** del compendio pignorato, risulta quindi essere la seguente:

-

RR.II. di Montepulciano in data 08/04/2011 ai numeri 1282/855. Si allega Nota di Trascrizione dell'atto di compravendita alla lettera 'A'. A margine della formalità risulta l'Annotazione presentata il 02/12/2011 al n° di R.P. 647 – Avvenuta Trascrizione di Domanda Giudiziale per REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE. Si allega Nota di Trascrizione della Domanda Giudiziale alla lettera 'A'.

Il compendio oggetto dell'atto di compravendita è costituito da un appartamento al piano primo distinto al subalterno 20, una autorimessa al piano seminterrato distinta al subalterno 15 e dai beni comuni non censibili distinti ai subalterni 9, 23, 27 e 28 e viene venduto " *allo stato grezzo privo di imbiancatura interna-esterna, impianti, infissi, parti esterne e rifinitura dell'autorimessa.*

*Il fabbricato è stato edificato previa demolizione di un fabbricato pre-esistente rappresentato al Catasto Fabbricati al foglio 107 particella 33 subalterno 4 (categoria C/6), particella 33 subalterno 5 (categoria C/6) e particella 33 subalterno 8 (corte)."*

-

-

-  
-  
-  
Dal ch  si evince che sussiste la continuit  delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

2. ***Integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato.***

Di seguito alla lettera 'B' si allegano, l'estratto di mappa catastale, la visura storica per immobile, l'elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni e l'elenco dei subalterni assegnati. Le planimetrie catastali relative al compendio pignorato non sono presenti presso il Catasto di Siena poich  le unit  immobiliari oggetto di pignoramento risultano accatastate in categoria F/3 "in corso di costruzione".

Nell'allegato 'A' si allega la nota di trascrizione del titolo di provenienza del compendio pignorato al debitore.

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, servit , uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri - di inalienabilit  o di indivisibilit .***

Le **formalit  pregiudizievoli**, il cui elenco   allegato alla lettera 'A', relative agli immobili pignorati facenti parte di pi  ampio fabbricato sono le seguenti:

•

•

L'area urbana in cui sorgono i beni pignorati non ricade in un'area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n°3267 del 30.12.1923, né a vincoli artistici, storici ai sensi del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii.



Estratto da Cartografia del P.O. – CARTA dei VINCOLI

- Riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.***

Le unità immobiliari pignorate non sono parte di un condominio formalmente costituito.

- 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 risulta alla scrivente esperto stimatore la presenza di diritti demaniali e/o usi civici relativamente al compendio pignorato.

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.

Relativamente alle formalità pregiudizievoli si rimanda alla risposta al quesito n°3 del signor giudice. In particolare si evidenzia

- **Trascrizione di Domanda Giudiziale** (revoca atti soggetti a trascrizione) in data 07/11/2011 al n°2602 di R.P. presso la Conservatoria dei RR.II di Montepulciano a seguito di domanda giudiziale per UNEP di Montepulciano del 12 ottobre 2011 numero di repertorio 4510/2011 a

Rep 3358

con oggetto la costruzione di una strada privata secondo gli elaborati tecnici approvati dal Comitato Tecnico Comunale in data 11.05.2007 e le prescrizioni impartite nella Concessione Edilizia 50/2007 "Demolizione volumi esistenti e realizzazione fabbricato residenziale plurifamiliare C.U. foglio 107 mappale 33 sub 4-5-8 Via Luteriaia" : ritirata in data 04.02.2009. Copia della Convenzione Urbanistica è allegata alla lettera 'D'

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, accessori e i millesimi di parti comuni. 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.;* Il compendio pignorato è situato nella frazione di Acquaviva in Comune di Montepulciano in via Luteriaia snc in un'area urbana a prevalente destinazione residenziale a circa quattordici chilometri ad est dalla casa comunale di Montepulciano e a circa un chilometro e mezzo ad est dei giardini del Fierale della frazione di Acquaviva di Montepulciano. Il compendio pignorato è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al primo piano e da un'autorimessa posta al piano seminterrato di più ampio fabbricato plurifamiliare di nuova realizzazione di tre piani di cui due fuori terra ed uno seminterrato, e da alcuni beni comuni non censibili e precisamente i subalterni: **9** (ingresso e scala condominiale), **23** (piazzale), **27** (strada di accesso ai garage) e **28** (marciapiede). I

beni costituenti il compendio pignorato si presentano allo stato grezzo, privi cioè di imbiancature interne ed esterne, di rivestimenti e pavimentazioni interne, e di infissi interni ed esterni. Presenti solo le persiane con doghe alla veneziana in metallo in corrispondenza di finestre e porte finestre. Presente il portoncino in legno di accesso all'appartamento mentre non è presente la chiusura dell'autorimessa al piano seminterrato. Sono presenti le schemature degli impianti elettrici, idrici, di scarico, di riscaldamento, manca però la finalizzazione degli stessi. Manca il generatore di calore dell'impianto di riscaldamento ed i corpi scaldanti. Mancano i sanitari e la rubinetterie. Presumibilmente mancano gli allacci all'acquedotto per l'acqua potabile, alle pubbliche fognature per lo smaltimento dei reflui dei servizi igienici e della cucina, e l'allaccio alla rete del metano. La superficie utile complessiva dell'appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, due camere ed un bagno è pari a circa mq 61,73, mentre la superficie utile complessiva dell'autorimessa è pari a circa mq 31,20. L'appartamento possiede anche un balcone che si affaccia su via Luteria ed ha una superficie utile pari a circa mq 5,39.

Si segnala che il muro di contenimento in conglomerato cementizio armato a confine tra il resede condominiale distinto alla particella 33 subalterno 27 e la particella 367 di altra proprietà risulta essere in parte inclinato a seguito di un ribaltamento verificatosi presumibilmente a causa della spinta del terreno retrostante.



Durante l'accesso effettuato di concerto con il custode giudiziario nominato dal signor giudice, la scrivente ha potuto constatare per le parti ispezionabili e quindi visibili, la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nella Convenzione Urbanistica rep. 3358 del 07/11/2008, come è possibile verificare anche nella foto riportata in questa pagina, nella quale si vede oltre al ribaltamento parziale del muro di contenimento, la mancata realizzazione della rampa di collegamento tra strada denominata via Luteria e le autorimesse del fabbricato plurifamiliare.

Durante l'accesso agli atti effettuato presso gli archivi dell'Area Urbanistica/Edilizia del Comune di Montepulciano, la scrivente ha rinvenuto il verbale di ispezione prot n°4638 del 07/10/2013 del Comune di Montepulciano Area Urbanistica/Edilizia, nel quale veniva constatata la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla Convenzione Urbanistica rep. 3358 del 07/11/2008.

In data 28.02.2014 il Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia del Comune di Montepulciano richiedeva quindi all'istituto di credito l'escussione della garanzia fidejussoria n°1300144 del 22.11.2008 di importo euro 98.673,23 stipulata per garantire il versamento oneri del PdC n° 50/2007 (Realizzazione di fabbricato plurifamiliare) e la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste

dalla Convenzione rep. 3358 del 07/11/2008, per inadempimento degli obblighi derivanti dal P.d.C. 50/2007 e dalla Convenzione rep. n°3358/2008.

In data 17.10.2014 l'Assicurazione comunicava al Comune di Montepulciano – Area URBANISTICA EDILIZIA di aver disposto bonifici bancari per complessive € 98.673,23, cifra corrispondente al garantito. Vedasi all'uopo Esercizio Comune di Montepulciano 2014 GESTIONE Competenza Capitolo PEG 00406300 "Prov. Concessioni Edilizie e costo di Costruzione - Finanziamento parte investimenti "Risorsa 4050460 Proventi delle Concessioni Edilizie e Sanzioni Urbanistiche " Voce Economica 40504617 Proventi per concessioni edilizie Importo di Euro Novantottomilaseicentotrentatré//23.

Relativamente alle difformità urbanistico-edilizie riscontrate sul compendio pignorato durante l'accesso effettuato di concerto con il custode dell'I.V.G., la scrivente tratterà nella risposta al quesito n°11 del signor giudice.

Il compendio pignorato al momento del sopralluogo è risultato essere non abitabile e non agibile.

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

I dati indicati nel pignoramento consentono l'identificazione catastale degli stessi.

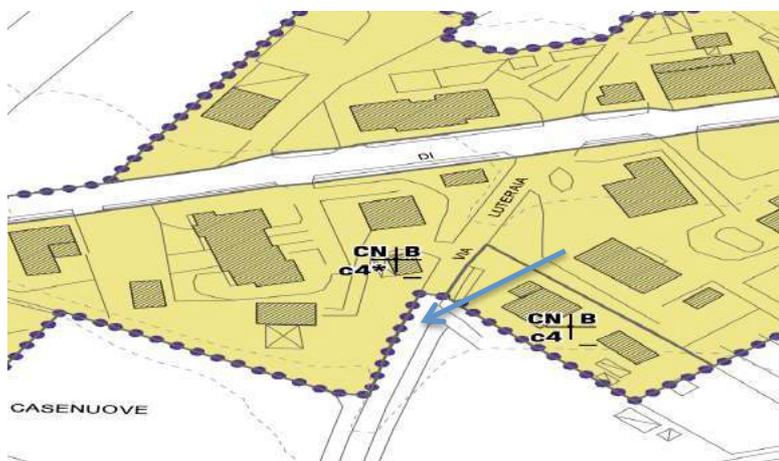
- 9. proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;**

Poiché le unità immobiliari risultano essere allo stato grezzo attualmente non esistono le planimetrie catastali. Esse sono infatti censite alla categoria **Cat F/3** (Unità in corso di costruzione),

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

Il compendio pignorato è situato in un'area urbana classificata nel Piano Operativo vigente del Comune di Montepulciano come zona territoriale omogenea 'B' ai sensi del D.M. 1444/1968 – *parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone 'A - ' in un ambito urbano 'Città Nuova' – parti del territorio connotati da tessuti prevalentemente residenziali ai quali corrispondono soprattutto aree urbanizzate in epoca moderna e contemporanea*” normate all'art 60 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.O. L'edificio di cui il compendio pignorato è parte è classificato come edificio in classe c4\* - *edifici di recente costruzione o di scarso valore documentale* normati all'art 25 delle N.T.A. del P.O.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto poiché nel compendio pignorato non ci sono terreni.



Estratto del P.O.

**11. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere; Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati.**

A seguito di accesso agli atti in materia urbanistico-edilizia effettuato presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Montepulciano, la scrivente ha rinvenuto i seguenti atti autorizzativi relativi al complesso immobiliare di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte:

- Permesso di Costruire n° 50/2007 del 26.01.2009 e ritirato in data 04.02.2009 "Riesame P.E. 109/2006 – DEMOLIZIONE VOLUMI ESISTENTI E REALIZZAZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE –

relativamente alle unità immobiliari distinte al Foglio 107 particella 33 subalterno 18, particella 33 subalterno 26 e particella 33 subalterno 13 non oggetto di questo pignoramento

- Permesso di Costruire n° 50/2007 VOLTURA PARZIALE del 30.09.2011 e ritirato in data 06.10.2011 "Riesame P.E. 109/2006 – DEMOLIZIONE VOLUMI ESISTENTI E REALIZZAZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE –

La scrivente durante il suo accesso ha rinvenuto il verbale di ispezione prot n°4638 del 07/10/2013 del Comune di Montepulciano Area Urbanistica/Edilizia, nel quale veniva constatata la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla Convenzione Urbanistica rep. 3358 del 07/11/2008.

In data 28.02.2014 il Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia del Comune di Montepulciano richiedeva quindi all'istituto di credito l'escussione della garanzia fidejussoria n°1300144 del 22.11.2008 di importo euro 98.673,23 stipulata per garantire il versamento oneri del PdC n° 50/2007 (Realizzazione di fabbricato plurifamiliare) e la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla Convenzione rep. 3358 del 07/11/2008, per inadempimento degli obblighi derivanti dal P.d.C. 50/2007 e dalla Convenzione rep. n°3358/2008.

**Comune di Montepulciano**  
AREA URBANISTICA / EDILIZIA  
Servizio Urbanistico

Prot. n. \_\_\_\_\_ Montepulciano, 28.02.'14

**Comune di Chianciano Terme**  
RELAZIONE DI NOTIFICA

Il sottoscritto, \_\_\_\_\_, Consigliere Edilizio di aver  
autenticato in data \_\_\_\_\_ di essere atto al Dig. \_\_\_\_\_ E p.c. \_\_\_\_\_  
non rogando copia a \_\_\_\_\_  
Chianciano T. R. \_\_\_\_\_  
Il Notaio \_\_\_\_\_

Spett.le  
Italiana Assicurazioni  
Agenzia di Chianciano Terme  
Via G. di Vittorio n. 168  
CHIANCIANO TERME

Soc. TEMA Costruzioni  
Via Nuova n. 42  
SINALUNGA

Segretario Generale  
Comune di Montepulciano  
SEDE

Responsabile Area Finanziaria  
Comune di Montepulciano  
SEDE

**Oggetto: Permesso di Costruire n. 50 / 2007 e relativa Convenzione Urbanistica  
Richiesta escussione garanzie**

In riferimento all'oggetto ed alla ns. precedente comunicazione prot. N. 26402 del 15.11.'11,  
visto il P.d.C. n. 50 / 2007, la relativa Convenzione rep. N. 3358 del 07.11.'08;  
visto che per garantire il versamento oneri del PdC e la realizzazione di opere di urbanizzazione  
previste dalla Convenzione di cui sopra, è stata stipulata apposita garanzia fidejussoria n. 1300144  
del 22.11.'08 di importo euro 98.673,23;  
visto che ad oggi, non risultano essere state pagate le rate successive alla prima relative gli oneri  
riferiti alla urbanizzazione primaria, secondaria ed al Costo di costruzione del PdC di cui sopra;  
Visto il verbale di ispezione prot. N. 4638 del 07.10.'13 di constatazione della mancata  
realizzazione delle opere di urbanizzazione della Convenzione di cui sopra,  
**si richiede l'escussione della garanzia sopra citata, per inadempimento degli obblighi derivanti  
dal P.d.C. n. 50 / 2007 e Convenzione rep. N. 3358 / 2008;**  
con eventuale indicazione delle procedure, documentazione, ecc. necessario per quanto sopra  
richiesto.  
Si resta disponibili per eventuali chiarimenti in merito.

Responsabile Area  
URBANISTICA ED EDILIZIA  
Arch. Massimo Bergione

In data 17.10.2014 l'Assicurazione comunicava al Comune di Montepulciano – Area URBANISTICA EDILIZIA di aver disposto bonifici bancari per complessive € 98.673,23, cifra corrispondente al garantito.

Vedasi all'uopo Esercizio Comune di Montepulciano 2014 GESTIONE Competenza Capitolo PEG 00406300 "Prov. Concessioni Edilizie e costo di Costruzione - Finanziamento parte investimenti "Risorsa 4050460 Proventi delle Concessioni Edilizie e Sanzioni Urbanistiche " Voce Economica 40504617 Proventi per concessioni edilizie Importo di Euro Novantottomilaseicentoseptantatre//23.

La scrivente durante il controllo effettuato sulla documentazione allegata agli atti autorizzativi comunali ha riscontrato delle difformità tra quanto rappresentato negli elaborati grafici a corredo degli atti autorizzativi visionati presso l'ufficio tecnico comunale e quanto verificato in sede di sopralluogo effettuato di concerto con il custode giudiziario relativamente - e solo limitatamente - agli immobili pignorati e precisamente la realizzazione di un piccolo vano finestra nell'autorimessa in corrispondenza del prospetto lato destro del fabbricato rispetto a via Luteriaia, e sempre in corrispondenza di tale prospetto le dimensioni presumibilmente difformi del vano di accesso e della soprastante finestra nel vano ingresso e scala condominiale. Il parapetto del balcone sul prospetto su via Luteriaia è rappresentato negli atti autorizzativi in muratura piena mentre nello stato di fatto è una ringhiera in metallo. Relativamente inoltre alle opere di urbanizzazione previste alla tavola grafica n°12 del PdC 50/2007, per quanto ispezionabile e visibile, le stesse non sono state ancora realizzate. Ma essendo stati recuperati dal Comune l'importo relativo ai contributi dovuti riferiti all'urbanizzazione primaria, secondaria ed al costo di costruzione (€ 50.673,23) di cui al PdC 50/2007 e l'importo previsto dalla Convenzione rep. 3358 del 07/11/2008 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (€ 48.000), le stesse potranno essere realizzate direttamente dal Comune di Montepulciano.

La scrivente ritiene opportuno, in via cautelativa prevedere comunque una spesa di € 20.000 per regolarizzare le difformità urbanistico-edilizie sanabili rilevate durante il sopralluogo e per realizzare gli allacci alla rete idrica, fognaria, elettrica e del metano necessari per rendere funzionanti gli impianti tecnologici a servizio delle unità immobiliari pignorate una volta completati ed i locali agibili ed abitabili comprensive delle spese tecniche, e per realizzare in quota parte condominiale la rampa carrabile che unisce via Luteriaia alle autorimesse. In sede di sopralluogo la scrivente non ha ravvisato nelle parti ispezionabili la presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato.

- 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 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 risulta 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;**

Il compendio pignorato al momento del sopralluogo è risultato essere non abitabile e non agibile come già descritto nei precedenti paragrafi.

- 13. alleggi, 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 alla lettera 'D' l'estratto per riassunto dai registri dell'atto di matrimonio dell'esecutato titolare degli immobili pignorati nelle cui annotazioni è riportato che con atto in data 30.05.2011 a rogito del

- 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 risulta alla scrivente che il compendio pignorato sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

- 15. precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);**

Gli immobili oggetto di questo pignoramento sono allo stato grezzo e gli impianti elettrico, idrico, termico sono stati realizzati solo nella parte schematura, come descritto nella risposta al quesito n°7 del signor Giudice. Manca la finalizzazione degli stessi e quindi sono incompleti. Pertanto l'Attestato di Prestazione Energetica non è stato prodotto.

- 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.);**

Il compendio pignorato essendo costituito da una abitazione di tipo civile situata al piano primo di più ampio fabbricato condominiale e da una autorimessa situata al piano 1 seminterrato, può essere venduto in un **unico lotto**. La descrizione dettagliata dell'Unico Lotto è illustrata nella risposta al quesito n°7 del signor Giudice.

- 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;**

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

## VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO UNICO LOTTO

ANDAMENTO del Mercato IMMOBILIARE DEI FABBRICATI RESIDENZIALI

**Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio – OMI (1° semestre 2023)**

Le quotazioni di mercato relative alle civili abitazioni nella "microzona catastale" in cui ricadono gli immobili, quali risultano dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI hanno rilevato i seguenti valori:

**Provincia:** SIENA

**Comune:** MONTEPULCIANO

**Fascia/zona:** SUBURBANA/ACQUAVIVA

**Codice di zona:** E9

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** RESIDENZIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	670	930	L	2,1	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	590	790	L	1,8	2,6	L
Autorimesse	NORMALE	225	320	L	0,7	0,9	L
Box	NORMALE	260	380	L	0,9	1,2	L
Posti auto coperti	NORMALE	250	350	L	0,8	1,1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	180	260	L	0,6	0,8	L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	840	1250	L	2,7	3,9	L

#### a) Fonte Agenzie Immobiliari

Le agenzie immobiliari consultate hanno fornito dati congrui con quelli della banca dati dell'OMI, rilevando che per vendite di immobili aventi posizione urbanistica e consistenza qualitativa e quantitativa similare, i prezzi di mercato per le civili abitazioni sono mediamente compresi tra euro 700 ed euro 1200 al mq di superficie commerciale per quelle di più recente realizzazione.

Il compendio pignorato è situato nella frazione di Acquaviva in Comune di Montepulciano in via Luteriaia snc in un'area urbana a prevalente destinazione residenziale a circa quattordici chilometri ad est dalla casa comunale di Montepulciano e a circa un chilometro e mezzo ad est dei giardini del Fierale della frazione di Acquaviva di Montepulciano. Il compendio pignorato è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al primo piano e da un'autorimessa posta al piano seminterrato di più ampio fabbricato plurifamiliare di nuova realizzazione di tre piani di cui due fuori terra ed uno seminterrato, e da alcuni beni comuni non censibili e precisamente i subalterni: **9** (ingresso e scala condominiale), **23** (piazzale), **27** (strada di accesso ai garage) e **28** (marciapiede). I beni costituenti il compendio pignorato si presentano allo stato grezzo, privi cioè di imbiancature interne ed esterne, di rivestimenti e pavimentazioni interne, e di infissi interni ed esterni.

Presenti solo le persiane con doghe alla veneziana in metallo in corrispondenza di finestre e porte finestre. Presente il portoncino in legno di accesso all'appartamento mentre non è presente la chiusura dell'autorimessa al piano seminterrato. Sono presenti le schemature degli impianti elettrici, idrici, di scarico, di riscaldamento, manca però la finalizzazione degli stessi. Manca il generatore di calore dell'impianto di riscaldamento ed i corpi scaldanti. Mancano i sanitari e la rubinetterie. Presumibilmente mancano gli allacci all'acquedotto per l'acqua potabile, alle pubbliche fognature per lo smaltimento dei reflui dei servizi igienici e della cucina, e l'allaccio alla rete del metano. La superficie utile complessiva dell'appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, due camere ed un bagno è pari a circa mq 61,70, mentre la superficie utile complessiva dell'autorimessa è pari a circa mq 31,20. L'appartamento possiede anche un balcone che si affaccia su via Luteriaia ed ha una superficie utile pari a circa mq 5,39.

La scrivente durante il controllo effettuato sulla documentazione allegata agli atti autorizzativi comunali ha riscontrato delle difformità tra quanto rappresentato negli elaborati grafici a corredo degli atti autorizzativi visionati presso l'ufficio tecnico comunale e quanto verificato in sede di sopralluogo effettuato di concerto con il custode giudiziario relativamente - e limitatamente - agli immobili pignorati e precisamente la realizzazione di un piccolo vano finestra nell'autorimessa in corrispondenza del prospetto lato destro del fabbricato rispetto a via Luteriaia, e sempre in corrispondenza di tale prospetto le dimensioni presumibilmente difformi del vano di accesso e della soprastante finestra dell'ingresso-scala condominiale. Il parapetto del balcone sul prospetto su via Luteriaia è rappresentato negli atti autorizzativi in muratura piena mentre nello stato di fatto è una ringhiera in metallo. Relativamente inoltre alle opere di urbanizzazione previste alla tavola grafica n°12 del PdC 50/2007, per quanto ispezionabile e visibile, le stesse non sono state ancora realizzate. Ma essendo stati recuperati dal Comune di Montepulciano l'importo relativo ai contributi dovuti riferiti all'urbanizzazione primaria, secondaria ed al costo di costruzione (€ 50.673,23) di cui al PdC 50/2007 e l'importo previsto dalla Convenzione rep. 3358 del 07/11/2008 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (€ 48.000), le stesse potranno essere realizzate direttamente dal Comune di Montepulciano.

La scrivente ritiene opportuno, in via cautelativa prevedere comunque una decurtazione dal valore di stima pari ad € 20.000 per regolarizzare le difformità urbanistico-edilizie sanabili rilevate durante il sopralluogo e per realizzare gli allacci alla rete idrica, fognaria, elettrica e del metano necessari per rendere funzionanti gli impianti tecnologici a servizio delle unità immobiliari pignorate una volta completati ed i locali agibili ed abitabili, e per realizzare in quota parte condominiale la rampa carrabile che unisce via Luteria alle autorimesse.

In considerazione delle caratteristiche costruttive del più ampio fabbricato condominiale di cui gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte, di recente edificazione, aspetti questi descritti nei precedenti paragrafi, si ritiene di poter valutare gli immobili fin qui descritti in euro 1200 al mq di superficie commerciale detraendo dal valore complessivo ottenuto una quota pari al 30% del valore stimato, quota necessaria per portare a compimento con finiture di tipo standard le opere attualmente al grezzo e gli impianti tecnologici.

Agli importi derivati dalle valutazioni andranno poi effettuate delle ulteriori detrazioni. E precisamente:

- una detrazione pari ad € 20.000,00 per le difformità edilizie riscontrate in sede di sopralluogo con il custode dell'IVG già descritte nella risposta n°11 e cautelativamente per realizzare le opere di urbanizzazione non realizzate - che sarebbero a carico del Comune - e gli allacci ai servizi a rete;
- una detrazione del 15% per le minori garanzie civilistiche.

Per il computo della superficie commerciale, si considera:

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

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

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle pareti divisorie interne;
- c) 50% delle superfici pareti portanti perimetrali se condominiali.

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

- a) 50% dell'autorimessa-magazzini
- b) 60% dell'autorimessa se collegata ai vani principali
- c) 35% dei balconi e terrazze coperte
- d) 25% dei balconi e terrazze scoperte
- e) 35% portici e patii
- f) 20% soffitte e locali accessori non collegati ai vani principali (altezza minima mt 1,50)
- g) 35% locali accessori collegati ai vani principali (altezza minima mt 2,40)
- h) 15% dei giardini di appartamenti (applicabile fino a 25 mq l'eccedenza va calcolata al 5%)
- i) 10% dei giardini di ville e villini (applicabile fino a 25 mq l'eccedenza va calcolata al 2%)

#### DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

100% superfici calpestabili +100% superfici pareti divisorie interne ed esterne + 100% superfici pareti portanti perimetrali dell'albergo

#### VALORE COMPLESSIVO dell'UNICO LOTTO

LOTTO UNICO COMPENDIO IMMOBILIARE in Luteria al 1°P e al 1°PS								
Suddivisione in relazione alle superfici	Superfici	Superfici accessorie	Coeff. D'uso	Superficie convenzionale	Prezzo €/mq.			
PIANO 1° SEMINTERRATO								
Autorimessa		34,50	50%	17,25				
PIANO SECONDO								
Abitazione	71,20		100%	71,20				
Balcone		5,39	25%	1,34				
Sup. calpestabile				89,79	€1.200	€	107.757,00	
<b>Decurtazione 30% per completamento lavori attualmente allo stato grezzo</b>						€	32.327,10	

<b>Decurtazione per difformità edilizie-urbanistiche e realizzazione allacci e quota parte urbanizzazioni</b>	€	20.000,00
<b>Totale</b>	€	55.429,90
<b>Decurtazione 15% per minori garanzie civilistiche</b>	€	8.314,49
<b>Valore complessivo da riportare in asta</b>	€	47.115,41
<b><u>Valore complessivo da riportare in asta arrotondato</u></b>		<b>47.115,00</b>

IL VALORE TOTALE DA PORTARE IN ASTA dell'UNICO LOTTO è pari ad:  
**€ 47.115,00//00 (Diconsi Euro Quarantasettemilacentoquindici //00)**

**18. se l'immobile è pignorato soltanto pro quota: verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari; verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente; se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;**

Il compendio immobiliare non è pignorato pro quota.

**19. nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;**

Non è un pignoramento della sola proprietà o del solo usufrutto.

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

Non sono presenti immobili abusivi e non sanabili.

In ossequio a quanto richiesto, copia della presente relazione peritale viene trasmessa a mezzo di posta elettronica certificata ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti, ai debitori esecutati con lettera raccomandata A/R ed al custode giudiziario almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'adozione delle determinazioni di vendita ex art 569 c.p.c. rammentando ai destinatari che potranno far pervenire presso la scrivente note contenenti osservazioni al suo elaborato fino a 15 giorni prima della predetta udienza.

La bozza della relazione peritale è stata quindi trasmessa a:

1.

2.

3.

**CONCLUSIONE**

La sottoscritta nel rimettere la presente relazione, scritta in 18 pagine compresa la presente, nelle mani del signor Giudice, ringraziando per la fiducia accordatale, si rende disponibile ad ogni chiarimento ed approfondimento che dovesse essere ritenuto necessario.

*Montepulciano 25 gennaio 2025*

L'ESPERTO STIMATORE