

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

Perizia Tecnica
Esecuzione Immobiliare n° 117/2021
promossa da
ARAGORN NPL 2018 S.R.L.
contro



A seguito dell'incarico ricevuto dal Giudice Esecutore del Tribunale di Siena Dott. Flavio Mennella con Decreto del 09/03/2022, relativo alla esecuzione immobiliare promossa da ARAGORN NPL 2018 S.R.L. contro , 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, relaziona quanto segue.



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

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

La documentazione risulta completa in quanto è stato depositato in Cancelleria il "Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 del C.P.C." a firma del Notaio Dottor Elio Bergamo con sede in Roma del 15/10/2021.

E' stata verificata la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari.

E' stata verificata la correttezza dei dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento.



Gli immobili risultavano intestati al Sig. [REDACTED] - e censiti al Catasto Fabbricati del comune di Montalcino (SI) al Foglio 94 - particella 27 - subalterni 14 e 16 - categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile) – classe 3 - consistenza 9,0 vani - superficie catastale 221 m² - superficie catastale escluse aree scoperte 177 m² - rendita € 999,34 - indirizzo Località Pian dell'Asso snc piano T.

Viste le difformità riscontrate in fase di sopralluogo è stata presentata istanza al G.E. per procedere con la correzione catastale, autorizzata nell'Udienza del 29/09/2022.

Sono state seguite le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siena per verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, così come di seguito esposto.

- al [REDACTED] per la piena proprietà, da [REDACTED], a seguito di Atto di compravendita a rogito Notaio Zara Monica con sede in Milano (MI) del 23/12/2015 Repertorio 56.773 Raccolta 15.116, trascritto a Siena il 14/01/2016 ai nn. 216 R.G. e 161 R.P.;
- alla Società [REDACTED] per la piena proprietà, dal [REDACTED], a seguito di Atto di compravendita a rogito Notaio Alabiso Alessandra con sede in Milano (MI) del 03/12/2007 Repertorio 16.486 Raccolta 5.896, registrato a Milano il 06/12/2007 al n° 29.404 serie 1T e trascritto a Siena il 12/12/2007 ai nn. 14.826 R.G. e 8.027 R.P.;
- al [REDACTED] per la piena proprietà, in forza di successione testamentaria in morte di [REDACTED] deceduto in data 31/05/1997 con Dichiarazione di Successione registrata a Siena il 02/08/2000 al n° 72 volume 573 trascritta a Siena il 08/02/2002 ai nn. 1.590 R.G. e 1.154 R.P. e successiva accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Alabiso Alessandra con sede in Milano (MI) del 03/12/2007 Repertorio 16.486 Raccolta 5.896, trascritto a Siena il 12/12/2007 ai nn. 14.827 R.G. e 8.028 R.P.;
- al [REDACTED] per la piena proprietà, dal [REDACTED], a seguito di Atto di compravendita a rogito Notaio Vincenti Emilio con sede in Chianciano Terme (SI) del 28/12/1990 Repertorio 73.056, registrato a Montepulciano il 04/01/1991 al n° 76 serie IV e trascritto a Siena il 28/01/1991 ai nn. 862 R.G. e 716 R.P. e successivo Atto di conferma a rogito Notaio Alabiso Alessandra con sede in Milano (MI) del 03/12/2007 Repertorio 16.486 Raccolta 5.896, trascritto a Siena il 12/12/2007 ai nn. 14.825 R.G. e 8.026 R.P.;

Non sono state rilevate iscrizioni ipotecarie successive 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.

E' stato provveduto ad integrare la documentazione depositata attraverso l'acquisizione della planimetria catastale, della planimetria allegata all'ultimo progetto approvato e del titolo di provenienza.



3) Rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità.

A seguito delle ricerche effettuate dal sottoscritto attraverso la piattaforma GEOWEB presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siena - Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stato possibile verificare la presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

- Ipoteca volontaria a favore di "Credito Artigiano S.p.A." contro "██████████" per € 7.560.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo di € 4.200.000,00 a rogito del Notaio Alabiso Alessandra con sede in Milano (MI) in data 03/12/2007 rep. n° 16.487/5.897 – Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 14.828 R.G. e 4.016 R.P. del 12/12/2007, per la quale risultano le seguenti annotazioni:
 - per quietanza e conferma del 20/07/2011 ai nn° 5.980 R.G. e 1.018 R.P.;
 - per riduzione di somma del 20/07/2011 ai nn° 5.981 R.G. e 1.019 R.P.;
 - per riduzione di somma del 20/07/2011 ai nn° 5.982 R.G. e 1.020 R.P..Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).

- Ipoteca volontaria a favore di "Credito Valtellinese S.C." contro "██████████" per € 1.500.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo di € 1.500.000,00 a rogito del Notaio Zara Monica con sede in Milano (MI) in data 23/12/2015 rep. n° 56.772/15.115 – Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 215 R.G. e 27 R.P. del 14/01/2016.
Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).

- Ipoteca volontaria a favore di "Credito Valtellinese S.C." contro "██████████" per € 630.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo di € 350.000,00 a rogito del Notaio Zara Monica con sede in Milano (MI) in data 23/12/2015 rep. n° 56.774/15.117 –



Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 217 R.G. e 28 R.P. del 14/01/2016.

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

- Ipoteca Giudiziale a favore di "Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. per Azioni" contro "██████████" per € 135.300,00 a garanzia di un capitale di originari € 100.000,00 Decreto Ingiuntivo emesso da Tribunale di Milano n° rep. 13.032 del 13/06/2018 - Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 592 R.G. e 90 R.P. del 23/01/2020.

Costo per la cancellazione:

tassa ipotecaria € 35,00 + bollo € 59,00 + imposta ipotecaria € 1000,00

per un totale di € 1.094,00

- Pignoramento Immobili a favore di "Aragorn NPL 2018 SRL" contro "██████████" trascritto in data 14/10/2021 ai nn° 9.814 R.G. e 6.578 R.P., in dipendenza del Verbale di Pignoramento immobili del Tribunale di Siena n° rep. 1.173 del 02/07/2021.

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

L'immobile risulta all'interno delle aree protette di interesse (ANPIL), soggetto all'articolo 52 della Legge regionale 30/2015 che subordina la realizzazione di interventi, impianti ed opere nelle aree comprese all'interno delle Riserve Naturali regionali al preventivo rilascio di nulla osta della struttura regionale competente.

Non sono stati riscontrati altri vincoli.



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

L'immobile risulta parte di un condominio non formalmente costituito.

Non risultano costituite servitù di passo sui resedi esclusivi di cui ai subalterni 16 e 19 a favore delle unità immobiliari per permettere l'accesso sia alla scala condominiale del fabbricato principale che ai locali tecnici del fabbricato accessorio.



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

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.



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.

Si rimanda a quanto descritto ai precedenti punti 3) e 5).



7) Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi 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 sottoscritto ha potuto visionare il bene oggetto del pignoramento congiuntamente al custode immobiliare in data 9 maggio 2022 ed eseguire i necessari rilievi durante il secondo sopralluogo fissato in autonomia per il giorno 25/08/2023.

Il bene pignorato è costituito da una unità immobiliare residenziale al piano terra del Fabbricato posto nel comune di Montalcino in Loc. Pian dell'Asso n° 13, raggiungibile attraverso la "Strada Statale 2 Via Cassia" uscendo a Montalcino e percorrendo la strada di Riguardo per circa 1 km.

Il complesso immobiliare risale ad epoca remota e risultava dalle mappe catastali del dopo guerra come "Fattoria di Pian dell'Asso"; l'attuale complesso, derivato dal frazionamento dell'originaria fattoria, è costituito da una striscia di terreno che si estende da sud a nord di circa 7586 m² comprendente oltre al fabbricato principale un piccolo accessorio, una strada di accesso e un parcheggio condominiali, ampie aree esclusive a giardino e parco.

La costruzione di forma rettangolare con dimensioni in pianta di metri 23,05 x 13,05 si eleva su tre piani fuori terra ed è costituita da una scala interna condominiale con ascensore, 2 appartamenti al piano terra (di cui uno oggetto del pignoramento), un appartamento al piano primo ed uno al piano secondo.

Per l'ascensore ad uso comune non è stato possibile reperire il certificato di collaudo; alla data del sopralluogo non è stato possibile verificarne la funzionalità in quanto disattivato.



L'accessorio con dimensioni in pianta di metri 9,20 x 4,80 e costituito da 3 locali tecnici dove sono installate le caldaie, oltre ad un piccolo locale ripostiglio ad uso esclusivo.

Le aree comuni si estendono per circa 2.200 m² e comprendono il viale di accesso lungo circa 80 metri con imbocco dalla strada del Riguardo, la viabilità interna, l'area occupata dal deposito del GPL, zone a verde e parcheggio con una struttura in legno e copertura con ombreggiante.

Il fabbricato principale presenta una struttura in muratura mista di mattoni e pietra, solai orizzontali con travi e morali in legno e mezzane in cotto; le aperture presentano riquadrature in laterizio con davanzali in cotto mentre alcuni architravi sono in pietra; gli infissi sono tutti in legno verniciato, alcuni provvisti di persiane sempre in legno verniciato.

Internamente gli appartamenti sono dotati di finiture di buona qualità, con pavimenti in cotto, pareti intonacate con finiture in laterizio, porte in legno.

L'appartamento oggetto del pignoramento è posto al piano terreno e composto dai seguenti locali:

- ampio soggiorno suddiviso in tre zone separate collegate attraverso ampi archi, con due accessi dall'esterno e uno dal vano scala condominiale;
- disimpegno zona notte;
- anticamera, locale doccia, bagno (con lavabo, bidet e water) e ampia camera con accesso anche dall'esterno.
- anticamera, locale doccia, ampia camera con accesso anche dall'esterno e ampio bagno (con lavabo, bidet, water e vasca);

Superfici

- soggiorno (H=333 cm) sup. utile pari a 79,87 m²
- disimpegno (H=333 cm) sup. utile pari a 2,49 m²
- anticamera 1 (H=333 cm) sup. utile pari a 1,35 m²
- doccia 1 (H=333 cm) sup. utile pari a 1,42 m²
- camera 1 (H=333 cm) sup. utile pari a 19,72 m²
- bagno 1 (H=333 cm) sup. utile pari a 2,34 m²
- anticamera 2 (H=333 cm) sup. utile pari a 1,35 m²
- doccia 2 (H=333 cm) sup. utile pari a 1,43 m²
- camera 2 (H=333 cm) sup. utile pari a 19,83 m²
- bagno 2 (H=333 cm) sup. utile pari a 6,61 m²

per una superficie utile totale pari a 136,41 m² e una superficie lorda totale pari a 171,00 m².

Completano l'unità immobiliare l'ampio resede a giardino per una superficie totale di 1.453 m² comprensivi della vasca di raccolta acque meteoriche.



Il contatore relativo all'utenza dell'acqua è installato all'interno di un armadio in muratura posto lungo la Strada del Riguardo a circa 50 metri dal viale di accesso, sul lato sinistro percorrendo la strada da nord verso sud.

Il contatore dell'energia elettrica si trova a sinistra del cancello posto al termine del viale di accesso.

La caldaia di alimentazione dell'impianto termico si trova nel fabbricato accessorio e più precisamente nel primo locale a destra guardando con le spalle rivolte verso il fabbricato principale.

Il deposito di GPL risulta in comune con tutti gli altri appartamenti del complesso immobiliare. Tutte le utenze risultano in comune con l'appartamento adiacente di proprietà della Montalcino Estate S.r.l.; per i costi relativi alla suddivisione degli impianti sarà apportata congrua detrazione al valore stimato.

Il fabbricato si presenta nel complesso in normale stato conservativo ed è occupato dal proprietario che vi risiede abitualmente.

L'unità immobiliare pignorata è censita al Catasto Fabbricati nel comune di Montalcino al Foglio 94 particella 27 subalterni 14 e 16, con diritti proporzionali sui Beni comuni non censibili di cui ai subalterni 7, 9 e 10, i quali non risultano nel pignoramento.

La proprietà confina con: MONTALCINO ESTATE S.R.L.; STRADA DEL RIGUARDO; PARTI COMUNI; BENSMANN ANNA HUBERTHA MARIA e VAN TWUIJVER WILLIBRORDUS OSCAR CORNELIS MARIA; TENUTA FRATELLI PEROTTI SOCIETA' AGRICOLA S.R.L.; BORGO SCOPETO E CAPARZO S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA.

L'immobile risulta parte di un condominio non formalmente costituito.



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.**

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



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

Vista l'autorizzazione ottenuta dal G.E. nell'Udienza del 29/09/2022 si è provveduto a procedere con la redazione della variazione catastale con procedura DOCFA; a seguito della Denuncia di Variazione n° SI0085628 del 11/09/2023 l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del comune di Montalcino (SI) al Foglio 94 - particella 27 - subalterni 14 e 16 - categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile) – classe 3 - consistenza 9,0 vani - superficie catastale 214 m² - superficie catastale escluse aree scoperte 171 m² - rendita € 999,34 - indirizzo Località Pian dell'Asso n° 13 piano T.



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

La destinazione d'uso attuale degli immobili risultante dalle pratiche edilizie visionate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montepulciano risulta "residenziale" ai sensi della L.R. 65/2014 art. 99 comma 1 lett. a.

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente il fabbricato ricade in zona Agricola E10 "Zona delle crete e valle del fiume Asso ad agricoltura di tipo" e risulta regolamentato dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione.

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.



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.

L'immobile è stato edificato in epoca remota e comunque prima del 18/08/1942.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n° 80 del 19/07/1991 (Prot. 91/4836 - riferimento n° 2869/91) per ristrutturazione totale del fabbricato per *"modifiche interne e riapertura vani finestra e porta finestra, costruzione ascensore, impianti igienico sanitari e di riscaldamento"*.
- Autorizzazione Edilizia n° 2.381 del 21/08/2002 (Pratica n° 2381/2002 - prot. n° 7935 del 05/08/2002) per *"realizzazione di recinzione in rete a maglia sciolta plastificata colore verde e pali di sostegno a T medesimo colore"*.
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n° 6.214 del 20/05/2008 (Pratica n° 2272/2008) per *"realizzazione invaso di raccolta acque meteoriche"*.
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n° 11.422 del 07/08/2009 (Pratica n° 2498/2009) per *"realizzazione di un pozzo per la ricerca dell'acqua per uso domestico"*.
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n° 12.022 del 21/08/2009 (Pratica n° 2504/2009 - variante alla Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n° 6.214 del 20/05/2008) per *"modifiche"*



- all'ubicazione e geometria del lago di raccolta delle acque meteoriche necessario per la manutenzione del giardino di pertinenza dell'abitazione e la realizzazione di un parcheggio".
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia prot. n° 2.294 del 26/02/2014 (Pratica Suap n° 66/2014 - Pratica Edilizia n° 3437/2014) per "diversa distribuzione degli spazi interni".
 - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prot. n° 13.911 del 22/09/2015 (CILA 349/2015) per "il frazionamento di un appartamento posto al piano terreno del podere denominato Pian dell'Asso".

Rispetto alle pratiche di cui sopra risultano le seguenti difformità:

- mancata realizzazione delle opere di cui alla CILA 349/2015 in quanto non è stata chiusa la porta di collegamento tra il soggiorno e la cucina (attualmente di altra proprietà) e nel soggiorno stesso non è stata realizzata la zona cottura;
- il pergolato ad uso parcheggio presente nel resede condominiale risulta difforme da quanto denunciato con D.I.A.E. prot. n° 12.022 del 21/08/2009:
 - stato denunciato: $16,50 \times 5,00 = 82,50 \text{ m}^2$
 - stato attuale: $19,10 \times 4,00 = 76,40 \text{ m}^2$
- l'invaso presente sul resede esclusivo risulta autorizzato come lago di raccolta delle acque meteoriche ma è provvisto di pavimentazione perimetrale e impianto di trattamento acque su volume tecnico interrato (posto su resede adiacente di altra proprietà); si precisa che l'eventuale utilizzo per altri scopi dovrà essere pertanto autorizzato attraverso la presentazione di una pratica edilizia.

Per quanto sopra sarà apportata una congrua detrazione forfettaria al valore stimato.

Si ritiene che le altre difformità riscontrate all'interno del fabbricato, relative alla esatta posizione di pareti divisorie, porte e finestre, non costituiscano violazione edilizia in quanto rientranti tra quelle previste dall'art. 198 della Legge Regionale n° 65/2014 e dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001.

Al momento del sopralluogo non sono stati ravvisati abusi edilizi che possono configurare illecito penale ovvero non è stata riscontrata presenza di rifiuti speciali.

Si fa presente che nella Concessione Edilizia n° 80 del 19/07/1991 era prevista la realizzazione di un impianto fognario del tipo a subirrigazione per il quale non è stato possibile reperire la relativa autorizzazione allo scarico ai sensi Decreto legislativo n° 152 del 03/04/2006.



12) Accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.

L'immobile risulta occupato dal [REDACTED] così come risulta anche Certificato di residenza rilasciato dal Comune di Montalcino in data 14/03/2022.



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

Si allega il "Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia" rilasciato dal Comune di Montalcino in data 14/03/2022.



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).

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



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

L'immobile risulta dotato dei seguenti impianti in comune con l'unità immobiliare limitrofa di altra proprietà:

- impianto elettrico sottotraccia monofase 220V costituito da linee luci e linee prese collegate ai rispettivi interruttori magnetotermici;
- impianto di riscaldamento sottotraccia con caldaia di epoca remota (marca Blowtherm) alimentata a GPL e radiatori;
- impianto idrico-sanitario sottotraccia con linea di distribuzione acqua fredda e calda allacciato al pubblico acquedotto.

Gli impianti risultano in normale stato di manutenzione e funzionanti; non sono state reperite le Dichiarazioni di conformità e il Libretto della caldaia.

L'unità immobiliare risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica redatto il 17/12/2015 nel quale viene attestata la classe energetica "G".



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

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

Viste le problematiche emerse relative agli impianti in comune e alle eventuali servitù da creare si suggerisce la vendita in lotto unico di tutto il complesso immobiliare, previa riunione della presente procedura con quella riguardante gli immobili pignorati di cui alla Esecuzione Immobiliare Tribunale di Siena n° 150/2021.

In tal caso il valore di riferimento dovrà essere dato dalla somma dei valori ordinari stimati con applicata una detrazione del 10% per le inferiori garanzie civilistiche e per le problematiche relative alle difformità edilizie riscontrate.



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.

A fronte delle particolari caratterizzazioni del compendio in oggetto, al fine di ottenere una valutazione il più possibile aderente alla realtà e tenuto conto della scarsità di vendite immobiliari recenti di immobili consimili, è stata effettuata una ricerca di mercato di immobili in vendita presso le Agenzie Immobiliari locali; 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, tenuto conto delle caratteristiche di pregio dell'immobile, dello



stato di manutenzione 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):

Vani con funzione principale	(171,00 m ² x 100%) =	171,00 m ²
Aree scoperte (fino alla superficie dei vani principali)	(171,00 m ² x 10%) =	17,10 m ²
Aree scoperte (oltre la superficie dei vani principali)	(1282,00 m ² x 2%) =	<u>25,64 m²</u>
Superficie totale omogeneizzata	=	213,74 m²

Valore ordinario immobile: 213,74 m² x 2.000,00 €/ m² = 427.480,00 €

Al valore si applica una detrazione del 20% per le inferiori garanzie civilistiche e per le problematiche relative alle difformità edilizie riscontrate:

Detrazione:	427.480,00 € x 20%	=	85.496,00 €
Valore stimato:	427.480,00 € – 85.496,00 €	=	341.984,00 €
Valore stimato arrotondato		=	342.000,00 €

A titolo puramente indicativo si precisa che il valore di mercato delle abitazioni civili con riferimento alle quotazioni della Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del 2° semestre 2022 prevede una forbice che varia da 1.250 €/m² a 1.850 €/m² per le abitazioni civili e da 1.750 €/m² a 2.600 €/m² per Ville e Villini.



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.**

L'immobile risulta pignorato per l'intero.



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

L'immobile risulta pignorato per la piena proprietà.



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

Non sono stati rilevati immobili abusivi e non sanabili.



Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

ALL_01_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALL_02_MAPPA CATASTALE ANTE AGGIORNAMENTO
ALL_03_TIPO MAPPAL PER AGGIORNAMENTO MAPPA
ALL_04_MAPPA CATASTALE POST AGGIORNAMENTO
ALL_05_VISURA STORICA CF SUBB 14-16
ALL_06_ELEBORATO PLANIMETRICO ANTE AGGIORNAMENTO
ALL_07_PLANIMETRIA CF SUBB 14-16 ANTE AGGIORNAMENTO
ALL_08_ELEBORATO PLANIMETRICO POST AGGIORNAMENTO
ALL_09_DOCFA SUBB 14-16
ALL_10_TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
ALL_11_TRASCRIZIONI STORICHE
ALL_12_ATTO ZARA REP. 56773 DEL 23-12-2015
ALL_13_APE_SUB_14-16
ALL_14_CONCESSIONE EDILIZIA 80-1991
ALL_15_AUTORIZZAZIONE EDILIZIA 2381-2002
ALL_16_DIAE 6214-2008
ALL_17_DIAE 11422-2009
ALL_18_DIAE 12022-2009
ALL_19_SCIA 3437-2014
ALL_20_CILA 349-2015
ALL_21_ESTRATTO NTA PRG VIGENTE
ALL_22_PLANIMETRIE STATO RILEVATO
ALL_23_ESTRATTO OMI
ALL_24_RELAZIONE DI STIMA IN FORMA ANONIMA
ALL_25_RELAZIONE SINTETICA
ALL_26_ATTESTAZIONE AVVENUTA TRASMISSIONE COMUNICAZIONI PRESCRITTE.

La presente relazione peritale è stata trasmessa a mezzo di posta PEC al creditore procedente, al creditore intervenuto, al custode giudiziario, al legale costituito dell'esecutato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata al 22/09/2023 per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c..

Lucignano, li 30 settembre 2023

Il Tecnico incaricato
Geometra Gianluca Palazzi

