

## Procedura Esecutiva Immobiliare n°96/2023 R.G.E.

Creditore Procedente: ----- Sede di Conegliano

Debitore: -----

### RELAZIONE PERITALE

#### PREMESSO:

che con Decreto di fissazione dell'udienza ex art 569 c.p.c del 12/01/2020 il giudice dell'esecuzione, dott. Flavio Mennella, nominava quale esperto stimatore ex art.568 c.p.c. lo scrivente Dott. Arch. Fabio Fiorini residente in Montepulciano (Siena) Via dell'Acqua Puzzola n°13, iscritto all'Albo dell'Ordine Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siena al n°220 Sez.A/a, libero professionista con studio in Montepulciano Vicolo delle Case Vecchie n°2, nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe;

che il 26 Novembre 2023, con il giuramento di rito, lo scrivente accettava l'incarico;

Allo scrivente esperto stimatore erano rappresentate riguardo allo svolgimento dell'incarico le indicazioni elencate di seguito:

#### Ciò premesso

Lo scrivente esperto stimatore:

effettuato in data **1 Marzo 2024 l'accesso-sopralluogo** al compendio pignorato rubricato al N.R.G.E. 96/2023 con il custode giudiziario nominato dal Giudice dell'Esecuzione;

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;*

Lo scrivente ha verificato, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ai sensi dell'art 567 del co.2 c.p.c., mediante l'esame degli atti presenti nel fascicolo e precisamente ha riscontrato l'esistenza della dichiarazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale relativo al compendio pignorato, i certificati di iscrizione e trascrizione. In particolare si è verificato: che il bene è individuato negli atti catastali e quelli emergenti dai registri immobiliari.

Sono state eseguite visure aggiornate presso l'ufficio del Catasto di Siena e sono stati accertati gli attuali dati catastali degli immobili costituenti il compendio pignorato che risultano essere i seguenti:

**Proprietà 1/1 ----- nata a Napoli il 14/07/1988 per la nuda proprietà per 1/1 e -----nato a San Giorgio a Cremano per l'usufrutto di 1/1 (NA) il -----:**

**degli immobili distinti CATASTO URBANO di Siena COMUNE DI TORRITA**

**Abitazione** in Comune di Torrita di Siena 53049, Via Forlì n°15, distinto al Catasto edilizio al:

**Foglio 31 Particella 457 sub 17 e 28 Categoria A/2 classe 3 Consistenza 5,5 vani superficie catastale 110 mq. rendita 624,91;**

**Garage** in Comune di Torrita di Siena 53049, Via Forlì n°15, distinto al Catasto edilizio al: **Foglio 31 Particella 457 sub 5 Categoria C/6 classe 2 Consistenza 19 mq. rendita 71,63;**

**Proprietà 1/1 -----nata a Napoli il 19/02/1967:**

**degli immobili distinti CATASTO URBANO di Siena COMUNE DI MONTEPULCIANO**

**Abitazione 1** in Comune di Montepulciano loc. Gracciano 53045, Via Lazio 77, distinto al Catasto edilizio al:



**Foglio 61 Particella 182 sub 3 e 4 Categoria A/3 classe 1 Consistenza 5 vani rendita 232,41;**

**Abitazione 2** in Comune di Montepulciano loc. Gracciano 53045, Via Lazio 101, distinto al Catasto edilizio al:

**Foglio 61 Particella 182 sub 7 Categoria A/3 classe 1 Consistenza 3 vani rendita 139,44;**

#### PROVENIENZA

In riferimento alla proprietà nel Comune di Torrita di Siena **Abitazione 3** in Comune di Torrita di Siena 53049, Via Forlì n°15, distinto al Catasto edilizio al:

**Foglio 31 Particella 457 sub 17 e 28 Categoria A/2 classe 3 Consistenza 5,5 vani superficie catastale 110 mq. rendita 624,91;**

**Garage 4** in Comune di Torrita di Siena 53049, Via Forlì n°15, distinto al Catasto edilizio al:

**Foglio 31 Particella 457 sub 5 Categoria C/6 classe 2 Consistenza 19 mq. rendita 71,63;**

- un preliminare di compravendita del 17/02/2022 Numero di repertorio 5922/4479 sottoscritto presso il Notaio ----- con sede a Foiano della Chiana (AR) trascritto il 21/02/2022 ai n°638/500 a favore di ----- contro ----- Nato il ----- a San Giorgio a Cremano (NA) C.F. -----, ----- nata il 14/07/1988 graffate Foglio 31 Particella 457 Subalterno 30, Torrita di Siena Foglio 31 Particella 457 Sub. 5, 1 e sub. 22.
- a -----, la quota dell'intero usufrutto in regime di separazione ei beni, -----, la quota dell'intero in nuda proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili è pervenuta per atto di compravendita del 18/05/2010 numero di repertorio 89840/16341 Notaio ----- con sede a Sarteano (SI) trascritto il 21/05/2010 n° 2297/1347 da potere di ----- con sede a Montepulciano C.F. -----;
- a -----, la piena proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 23/03/2005 Numero di repertorio 43499/8610 Notaio ----- con sede in Sinalunga trascritto il 14/04/2005 al n° 1645/1013 da potere di ----- nato il 02/02/1933 a Sinalunga CF -----;
- a ----- la proprietà dell'immobile è pervenuta mediante atto di vendita del 22/06/1962 Notaio ----- con sede a Sinalunga Rep. 24369/2404 trascritto il 20/07/1962 ai n° 1819/1359 da potere di -----, -----.

In riferimento alla proprietà nel Comune di Montepulciano **Foglio 61 Particella 182 sub 3 e 4 Categoria A/3 classe 1 Consistenza 5 vani rendita 232,41; Foglio 61 Particella 182 sub 7 Categoria A/3 classe 1 Consistenza 3 vani rendita 139,44;**



- a -----, la piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 22/03/2002, numero di repertorio 24492 Notaio --  
----- Sede Torrita di Siena (SI) C.F. TRZSVN36M07F592W;

In merito alle Iscrizioni e Trascrizioni segnaliamo:

**ISCRIZIONE N° 1177/165 del 23/03/2016 Ipoteca Volontaria** nascente da Concessione di Garanzia di Mutuo Fondiario del 18/03/2016 N° rep. 94046/19151 Notaio ----- con sede in Chiusi a favore di -----CF. ----- con domicilio ipotecario eletto in Chiusi ----- contro ----- nata il 19/02/1967 a Napoli C.F. -----, ---  
-----Nato il ----- a San Giorgio a Cremano (NA) C.F. -----;  
----- Nato il 07/12/1064 a Napoli CF ----- quale debitore non datore di ipoteca, capitale €. 610.000,00 Totale €. 1.220.000,00 per la durata di anni 20; Tale ipoteca grava su immobili a Montepulciano distinti al Foglio **Foglio 61 Particella 182 sub 3 e 4 Categoria A/3, Foglio 61 Particella 182 sub 7 Categoria A/3, ed il Torrita di Siena, Foglio 31 Particella 457 sub 17 e 28 Categoria A/2, Foglio 31 Particella 457 sub 5 Categoria C/6.**

**TRASCRIZIONE N° 3165/2341 del 07/07/2023** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 24/06/2023 N° rep. 1360 emesso da Ufficiale Giudiziario con sede a Siena a favore di ----- Sede Conegliano (TV) CF -----  
---- (richiedente: ----- per ----- con sede in Pisa ----- n°27; contro -  
-----nata il 19/02/1967 a Napoli C.F. ----- Grava su immobili a Montepulciano distinti al Foglio **Foglio 61 Particella 182 sub 3 e 4 Categoria A/3, Foglio 61 Particella 182 sub 7 Categoria A/3, ed il Torrita di Siena, Foglio 31 Particella 457 sub 17 e 28 Categoria A/2, Foglio 31 Particella 457 sub 5 Categoria C/6.**

*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;*

Tra la descrizione attuale dei beni immobili pignorati (indirizzo, numero civico, dati catastali) e quella contenuta nella nota di trascrizione del pignoramento non si rileva difformità. Vedasi all'uopo l'elenco dei subalterni assegnati, la dimostrazione grafica dei subalterni, le planimetrie catastali e le visure storiche per immobile, le planimetrie allegata all'ultimo progetto approvato allegati tutti alla lettera 'B',.

*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;*

Con riferimento alle visure effettuate possiamo dire che la proprietà oggetto di esecuzione risulta libera da iscrizioni ipotecarie e privilegi ad eccezione delle formalità di seguito elencate:

**ISCRIZIONE N° 1177/165 del 23/03/2016 Ipoteca Volontaria** nascente da Concessione di Garanzia di Mutuo Fondiario del 18/03/2016 N° rep. 94046/19151 Notaio ----- con sede in Chiusi a favore di -----CF. ----- con domicilio ipotecario eletto in Chiusi ----- contro ----- nata il 19/02/1967 a Napoli C.F. -----, --- -----Nato il ----- a San Giorgio a Cremano (NA) C.F. -----; ----- Nato il 07/12/1064 a Napoli CF ----- quale debitore non datore di ipoteca, capitale €. 610.000,00 Totale €. 1.220.000,00 per la durata di anni 20; Tale ipoteca grava su immobili a **Montepulciano distinti al Foglio 61 Particella 182 sub 3 e 4 Categoria A/3, Foglio 61 Particella 182 sub 7 Categoria A/3, ed il Torrita di Siena, Foglio 31 Particella 457 sub 17 e 28 Categoria A/2, Foglio 31 Particella 457 sub 5 Categoria C/6.**

**TRASCRIZIONE N° 3165/2341 del 07/07/2023** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 24/06/2023 N° rep. 1360 emesso da Ufficiale Giudiziario con sede a Siena a favore di ----- Sede Conegliano (TV) CF ----- (richiedente: ----- per ----- con sede in Pisa ----- n°27; contro -----nata il 19/02/1967 a Napoli C.F. ----- Grava su immobili a Montepulciano distinti al Foglio **Foglio 61 Particella 182 sub 3 e 4 Categoria A/3, Foglio 61 Particella 182 sub 7 Categoria A/3, ed il Torrita di Siena, Foglio 31 Particella 457 sub 17 e 28 Categoria A/2, Foglio 31 Particella 457 sub 5 Categoria C/6.**

I fabbricati facenti parte del compendio pignorato, posti nel Comune di Montepulciano e Torrita di Siena come già evidenziato nella risposta n°4 al quesito del signor G.E. risultano essere accatastati. All'uopo si allegano le visure catastali e le planimetrie catastali delle unità immobiliari costituenti il compendio pignorato, alla lettera 'B'.

Tra la descrizione del cespite contenuta nei titoli di provenienza di cui alla risposta al quesito n°3 del signor G.E., e quella desumibile sulla base delle visure catastali storiche degli immobili costituenti il compendio pignorato, si evidenzia che vi è corrispondenza: dal momento che i dati indicati nei titoli di provenienza hanno individuato in precedenza il compendio pignorato, rappresentando la storia catastale dello stesso. Tra le planimetrie catastali delle unità immobiliari costituenti il compendio pignorato e lo stato dei luoghi, si rilevano solo piccole difformità. Le stesse saranno trattate nella risposta al quesito, n°8 ed al quesito n°13 del signor G.E.



Gli identificativi catastali non includono anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Nello stato dei luoghi rilevato a seguito di accesso effettuato di concerto con il custode dell'I.V.G. nominato dal G.E. non sono stati rilevati immobili contigui fusi sul piano fisico con quelli pignorati pur conservando autonomi identificativi catastali. Tuttavia si segnala che, relativamente all'immobile distinto al catasto edilizio del Comune di Torrita di Siena al **Foglio 31 Particella 457 sub 5 Categoria C**, tale Garage è posto al piano inferiore all'appartamento distinto alla particella 457 sub 13, quest'ultimo immobile non oggetto di pignoramento, ed a questo collegato tramite una scala interna, e utilizzato da altro soggetto titolato.

Durante l'accesso eseguito con l'IVG si segnala che:

**per le abitazioni presenti in Comune di Montepulciano, frazione di Gracciano, Via Lazio;**

i beni sono costituiti da due abitazioni di tipo economico facenti parte di un più ampio stabile confinante con la strada Provinciale SP 326 di Rapolano in corrispondenza del tratto di strada comunale di Via Lazio che risulta non asfaltato al 6,6 chilometro. L'immobile distinto al **Foglio 61 Particella 182 sub 3 e 4 è una abitazione distinta con il civico 77 Categoria A/3**, e composta al piano terra da una striscia di terreno adiacente alla sede stradale, oltre ad un ingresso , cucina, camera da letto e bagno nonché, al primo piano, collegata con una scala lineare che si sviluppa dal disimpegno, al disimpegno del piano primo, camera e bagno; l'appartamento è provvisto di impianti ordinari, versa in mediocre stato di conservazione ed è occupato in difetto di titoli opponibili alla procedura dal terzo -----;

L'immobile distinto al **Foglio 61 Particella 182 sub 7 è una abitazione distinta con il civico 101 Categoria A/3**, composta al piano terreno da camera da letto e bagno (con scala a chiocciola di collegamento interno con il piano primo), e al piano primo da cucina, bagno ed una scala esterna che permette un ingresso secondario. L'appartamento è provvisto di impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento in mediocre stato di conservazione ed è occupato in difetto di titoli opponibili alla procedura dal terzo -----.

**per gli immobili presenti in Comune di Torrita di Siena;**

i beni oggetto di pignoramento sono costituita da una abitazione e da un garage.

**L'abitazione**, facente parte di un più ampio stabile ad uso abitativo è distinta al **Foglio 31 Particella 457 sub 17 e 28** ubicato alla periferia di Torrita di Siena, a circa 1,7 km



dal centro e da circa 600 mt dalla strada provinciale SP 326 di Rapolano . L'abitazione è composta da un ingresso indipendente al piano terreno a cui si accede attraversando in piccolo giardinetto pavimentato e recintato di proprietà esclusiva, da una scala indipendente a cui si accede al piano primo dove troviamo un soggiorno, un angolo cottura e ripostiglio, disimpegno, tra camere da letto, due bagni e due balconi. L'abitazione è provvista da impianti elettrici, idraulici e termici in buono stato di conservazione e manutenzione. Il sistema di riscaldamento è tramite caldaia murale a gas di nuova generazione. L'appartamento è collegato al piano terra in corrispondenza del corpo scala ad uso esclusivo ad un garage non oggetto di pignoramento.

L'abitazione risulta occupata da terzi, ----- in virtù di contratto di locazione opponibile alla procedura fino alla seconda scadenza del 19/dicembre 2030. Di seguito si provvederà a scomputare dal canone di locazione pattuito la quota imputabile al godimento della sola abitazione, la quale verrà richiesta in pagamento a decorrere dalla scadenza del 10 marzo 2024.

Il Garage, oggetto di pignoramento, distinto al **Foglio 31 Particella 457 sub 5 Categoria C/6** è collegato ad una abitazione non oggetto di pignoramento. L'autorimessa è costituita da un unico locale collegato all'appartamento di cui al sub 13, per mezzo scala, non oggetto di pignoramento. Il garage risulta occupato dal terzo Signor ----- in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura fino alla scadenza del 30 Aprile 2025. Il contratto di affitto ha per oggetto anche la porzione abitativa sovrastante e quindi sarà necessario scomputare l'importo di locazione relativo alla sola parte ad uso garage.

Lo scrivente ha acquisito le mappe catastali e non ha acquisito i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001 n°380 poiché nel compendio pignorato non sono compresi dei terreni.

*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;*

- Nell'edificio localizzato in Comune di Montepulciano e costituito da due appartamenti distinti catastalmente al: **Foglio 61 Particella 182 sub 3 e 4 Categoria A/3, Foglio 61**



**Particella 182 sub 7 Categoria A/3** non risulta costituito un condominio e quindi non sono presenti spese condominiali.

- Nell'edificio localizzato in Comune di Torrita di Siena e costituito da un appartamento ed un garage distinti catastalmente al: **Foglio 31 Particella 457 sub 17 e 28 Categoria A/2, Foglio 31 Particella 457 sub 5 Categoria C/6**, non risulta costituito un condominio e quindi non sono presenti spese condominiali.

*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;*

Dalle ricerche effettuate si segnala che nell'edificio localizzato in Comune di Montepulciano e costituito da due appartamenti distinti catastalmente al: **Foglio 61 Particella 182 sub 3 e 4 Categoria A/3, Foglio 61 Particella 182 sub 7 Categoria A/3** è stata realizzata una fognatura, in accordo con l'ente gestore del pubblico servizio e con i proprietari della particella 98 del foglio 61, per la realizzazione di un tratto di fognatura pubblica a servizio delle sopradette abitazioni come risulta dalla DIA n°220 di 2002 depositata in Comune di Montepulciano a firma del Geometra -----.

Dalle ricerche effettuate non è emersa l'esistenza o risultano atti collegati a servitù pubbliche, usi civici o censo, livello.

Relativamente all'edificio localizzato in Comune di Torrita di Siena e costituito da un appartamento ed un garage distinti catastalmente al: **Foglio 31 Particella 457 sub 17 e 28 Categoria A/2, Foglio 31 Particella 457 sub 5 Categoria C/6** si segnala che il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, insiste su un terreno gravato da servitù di costruire i deroga alle norme di legge sulle distanze legali a favore del Signor ----- dante causa della odierna parte venditrice trascritta a Montepulciano in data 14 Aprile 2005 all'art. 1017 di formalità; detta servitù stata costituita con atto di compravendita a rogito Dr. ----- di Sinalunga in data 23 marzo 2005 rep. 43.499/8.610 trascritto a Montepulciano il 14 Aprile 2005 all'articolo 1013 di formalità

*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;*

A seguito della vendita dovranno essere cancellati:

**ISCRIZIONE N° 1177/165 del 23/03/2016 Ipoteca Volontaria** nascente da Concessione di Garanzia di Mutuo Fondiario del 18/03/2016 N° rep. 94046/19151 Notaio ----- con sede in Chiusi a favore di -----CF. ----- con domicilio ipotecario eletto in Chiusi ----- contro ----- nata il 19/02/1967 a Napoli C.F. -----, --- -----Nato il ----- a San Giorgio a Cremano (NA) C.F. -----; ----- Nato il 07/12/1064 a Napoli CF ----- quale debitore non datore di ipoteca, capitale €. 610.000,00 Totale €. 1.220.000,00 per la durata di anni 20; Tale ipoteca grava su immobili a Montepulciano distinti al **Foglio 61 Particella 182 sub 3 e 4 Categoria A/3, Foglio 61 Particella 182 sub 7 Categoria A/3, ed il Torrita di Siena, Foglio 31 Particella 457 sub 17 e 28 Categoria A/2, Foglio 31 Particella 457 sub 5 Categoria C/6.**

**TRASCRIZIONE N° 3165/2341 del 07/07/2023** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 24/06/2023 N° rep. 1360 emesso da Ufficiale Giudiziario con sede a Siena a favore di ----- Sede Conegliano (TV) CF ----- (richiedente: ----- per ----- con sede in Pisa ----- n°27; contro -----nata il 19/02/1967 a Napoli C.F. ----- Grava su immobili a **Montepulciano distinti al Foglio Foglio 61 Particella 182 sub 3 e 4 Categoria A/3, Foglio 61 Particella 182 sub 7 Categoria A/3, ed il Torrita di Siena, Foglio 31 Particella 457 sub 17 e 28 Categoria A/2, Foglio 31 Particella 457 sub 5 Categoria C/6.**

Segnaliamo inoltre che:

- relativamente all'edificio localizzato in Comune di Torrita di Siena e costituito da un appartamento ed un garage distinti catastalmente al: **Foglio 31 Particella 457 sub 17 e 28 Categoria A/2, Foglio 31 Particella 457 sub 5 Categoria C/6** si segnala che il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, insiste su un terreno gravato da servitù di costruire i deroga alle norme di legge sulle distanze legali a favore del Signor ----- dante causa della odierna parte venditrice trascritta a Montepulciano in data 14 Aprile 2005 all'art. 1017 di formalità; detta servitù stata costituita con atto di compravendita a rogito Dr. -----di Sinalunga in data 23 marzo 2005 rep. 43.499/8.610 trascritto a Montepulciano il 14 Aprile 2005 all'articolo 1013 di formalità.
- relativamente all'abitazione in Comune di Torrita di Siena distinta catastalmente al: **Foglio 31 Particella 457 sub 17 e 28 Categoria A/2, Foglio 31** si segnala l'esistenza di un contratto di affitto a favore dei Signori ----- opponibile alla procedura fino alla seconda scadenza del 19 dicembre 2030 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montepulciano in data 6 dicembre 2022 al n°2035 serie 3T



- relativamente al garage in Comune di Torrita di Siena distinto catastalmente al: **Foglio 31 Particella 457 sub 5 Categoria C/** risulta occupato dal terzo Signor ----- in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura fino alla scadenza del 30 Aprile 2025 e registrato presso l'agenzia delle entrate di Montepulciano 24 Aprile 2018 al n° 769 serie 3T.
- ricordiamo anche la presenza di usufrutto in regime di separazione dei beni relativamente agli immobili in Comune di Torrita a favore di -----, pervenuta per atto di compravendita del 18/05/2010 numero di repertorio 89840/16341 Notaio ----- con sede a Sarteano (SI) trascritto il 21/05/2010 n° 2297/1347 da potere di ----- con sede a Montepulciano C.F. -----;

*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; 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, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed inequivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. 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.;*

Per comodità procediamo alla descrizione degli immobili oggetto di pignoramento seguendo l'ordine di divisione in lotti che intendiamo adottare per le motivazioni che di seguito descriveremo.

#### **LOTTO N°1**

Il lotto numero uno sarà composto da due abitazioni poste nel Comune di Montepulciano e distinte Catastalmente al

**Abitazione 1; Foglio 61 Particella 182 sub 3 e 4 Categoria A/3 classe 1**

**Consistenza 5 vani rendita 232,41;**

**Abitazione 2; Foglio 61 Particella 182 sub 7 Categoria A/3 classe 1 Consistenza 3 vani rendita 139,44;**

**Abitazione n° 1**



è composta al piano terra da una striscia di terreno adiacente alla sede stradale, oltre ad un ingresso, cucina, camera da letto e bagno nonché, al primo piano, collegata con una scala lineare interna che si sviluppa dal disimpegno del piano terra fino a raggiungere il disimpegno del piano primo dove si trova anche una camera e bagno; l'appartamento è provvisto di impianti ordinari, versa in mediocre stato di conservazione ed è occupato in difetto di titoli opponibili alla procedura dal terzo -----  
-----;

## **Abitazione N°2**

è composta al piano terreno da camera da letto e bagno (con scala a chiocciola di collegamento interno con il piano primo), e al piano primo da cucina, bagno ed una scala esterna che permette un ingresso secondario. L'appartamento è provvisto di impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento in mediocre stato di conservazione ed è occupato in difetto di titoli opponibili alla procedura dal terzo ----- . Da segnalare che la scala esterna, che dal piano primo scende al piano terra risulta, dalle pratiche edilizie depositate presso il Comune di Montepulciano prima demolita in virtù della DIA 463/2005, successivamente con pratica di P.E. 719/2018 e poi regolarizzata con Attestazione di Conformità in Sanatoria Art. 140 L.R.1 in cui il comitato tecnico comunale esprime parere favorevole nella seduta n°9/09 del 25/02/2009 per la ricostruzione della stessa. In tale pratica inoltre è citato nella relazione Tecnica a firma del Geom. -----, che la stessa scala, prima demolita per il suo stato di fatiscenza e poi ricostruita parzialmente occupa un'altra proprietà, quella della Signora ----- e con questa, le parti hanno trovato un accordo per la regolarizzazione dello sconfinamento presso un Notaio. Il Comune di Montepulciano rilascia il Permesso di Costruire in Sanatoria n°9/2009 in data 2/11/2010 a firma Arch. ----- "*a condizione che l'accatastamento venga depositato entro 15 giorni dal rilascio della sanatoria, e che le facciate siano completate in conformità alle disposizioni di cui all'art. 39 R.E.. Inoltre viene prescritto che la scala esterna venga ripristinata eliminando la situazione di pericolo dovuta alla parziale realizzazione dei primi due scalini*".

(In risposta all'osservazione dell'Avv. ----- sulle ragioni dell'accorpamento in un unico lotto delle due unità immobiliari)

La scelta di accorpare in un unico lotto le due abitazioni presenti nel Comune di Montepulciano deriva dal fatto che le stesse unità immobiliari, prima della realizzazione delle opere eseguite nel 2009, costituivano una unica unità. Le due unità oltre ad essere contigue, e nonostante le opere eseguite conservano parte delle utenze ancora in comune. Per tali ragioni e nell'interesse della procedura si



ritiene che la vendita in un unico lotto permatta, a che ne fosse interessato, anche il riaccorpamento delle due attuali unità immobiliari.

## **LOTTO N°2**

Il lotto numero due sarà composto da una abitazione posta nel Comune di Torrita di Siena in via Forlì n° 25 (riportato n°15 catastalmente) distinto Catastalmente al:

**Abitazione ; Foglio 31 Particella 457 sub 17 e 28 Categoria A/2 classe 3  
Consistenza 5,5 vani rendita 624,91;**

Tra i beni comuni non censibili collegati al bene pignorato sub. 17, si segnala il sub 22 che costituisce la sede stradale di accesso all'intero lotto.

L'abitazione, facente parte di un complesso residenziale localizzato a circa seicento metri dal centro di Torrita di Siena ha una piccola corte esclusiva, distinta al subalterno 28, che costituisce l'ingresso a piano terra dell'abitazione, e da accesso ad una scala ad uso esclusivo che conduce al piano primo dove si sviluppa l'appartamento oggetto di esecuzione costituito da: un piccolo ingresso con ripostiglio, da un ampio soggiorno pranzo con angolo cottura che si affaccia su un ampio terrazzo. Dal soggiorno si entra in un corridoio da cui si accede ad una camera, un bagno, un Wc un locale sgombero, una ampia camera matrimoniale dotata di una ulteriore terrazza.

Detta abitazione attualmente è occupata dai Signori ----- in virtù di un contratto di locazione opponibile alla procedura fino alla seconda scadenza del 19 dicembre 2030 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montepulciano in data 6 dicembre 2022 al n°2035 serie 3T.

Il corpo scale ad uso esclusivo presente anche una scala che scende al piano interrato che collega con un garage per mezzo di una porta, citato nello stesso contratto di locazione, ma non oggetto di pignoramento.

Da un punto di vista autorizzativo, l'immobile risulta essere stato costruito in virtù della pratica 78/2004, C.E. n°36/2005 del 11/05/2005 e successive varianti. A seguito della chiusura dei lavori avvenuta 3/10/2006 è stata emessa Certificazione di Abitabilità ed agibilità in data 15 Gennaio 2009, ct.10 cl665 fc UT a firma del Geometra ----- a cui sono allegati tutte le certificazioni degli impianti elettrici e termo idraulici oltre e certificazione di Collaudo Statico emesso in data 31 Ottobre 2006 a firma dell'Ing. -----.

Si segnali che l'intero edificio è stato costruito sotto la distanza legale da altra proprietà e conseguentemente è stata istituita una servitù di costruire i deroga alle norme di legge sulle distanze legali a favore del Signor ----- dante causa della odierna parte venditrice trascritta a Montepulciano in data 14 Aprile 2005 all'art. 1017 di formalità; detta servitù stata costituita con atto di compravendita a rogito Dr. -----di Sinalunga in data 23 marzo 2005 rep. 43.499/8.610 trascritto a Montepulciano il 14 Aprile 2005 all'articolo 1013 di formalità. L'abitazione è dotata di un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas metano che soddisfa anche la produzione di acqua calda sanitaria



L'edificio risulta essere in classe Energetica G come risulta dall'allegata APE.

### **LOTTO N°3**

Il lotto numero tre sarà composto da un garage posta nel Comune di Torrita di Siena in via Forlì n°19 (riportato n°15 catastalmente) che fa parte di un complesso edilizio residenziale e distinto Catastalmente al:

**Garage; Foglio 31 Particella 457 sub 5 Categoria C/6 classe 2 Consistenza 19 mq. superficie catastale 21 mq. 71,63;**

Tale garage è costituito da un unico ambiente e collegato tramite scala interna all'appartamento del piano terra. L'immobile attualmente è locato al Signor -----  
--- in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura fino alla scadenza del 30 Aprile 2025.

Tra i beni comuni non censibili collegati al bene pignorato sub. 17, si segnala il sub 1 che costituisce la sede stradale di accesso ai garage dell'intero lotto.

Da un punto di vista autorizzativo, l'immobile risulta essere stato costruito in virtù della pratica 78/2004, C.E. n°36/2005 del 11/05/2005 e successive varianti. A seguito della chiusura dei lavori avvenuta 3/10/2006 è stata emessa Certificazione di Abitabilità ed agibilità in data 15 Gennaio 2009, ct.10 cl665 fc UT a firma del Geometra ----- a cui sono allegati tutte le certificazioni degli impianti elettrici e termo idraulici oltre e certificazione di Collaudo Statico emessa in data 31 Ottobre 2006 a firma dell'Ing. -----.

Si segnali che l'intero edificio è stato costruito sotto la distanza legale da altra proprietà e conseguentemente è stata istituita una servitù di costruire i deroga alle norme di legge sulle distanze legali a favore del Signor ----- dante causa della odierna parte venditrice trascritta a Montepulciano in data 14 Aprile 2005 all'art. 1017 di formalità; detta servitù stata costituita con atto di compravendita a rogito Dr. ----- di Sinalunga in data 23 marzo 2005 rep. 43.499/8.610 trascritto a Montepulciano il 14 Aprile 2005 all'articolo 1013 di formalità.

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

*se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

*se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;*

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

I beni oggetto di esecuzione sono conformi a quanto riportato nell'atto di pignoramento ed identificabili in maniera univoca.

*9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;*



**LOTTO n° 1:**

si segnala che nelle planimetrie catastali dell'appartamento n° 2 non è rappresentato un locale presente nel sottoscala esterno dove è localizzato l'impianto di idrico che serve l'intero edificio. Tale locale, come citato precedentemente, non risulta essere autorizzato e quindi non conforme agli strumenti urbanistici.

**LOTTO n° 2:**

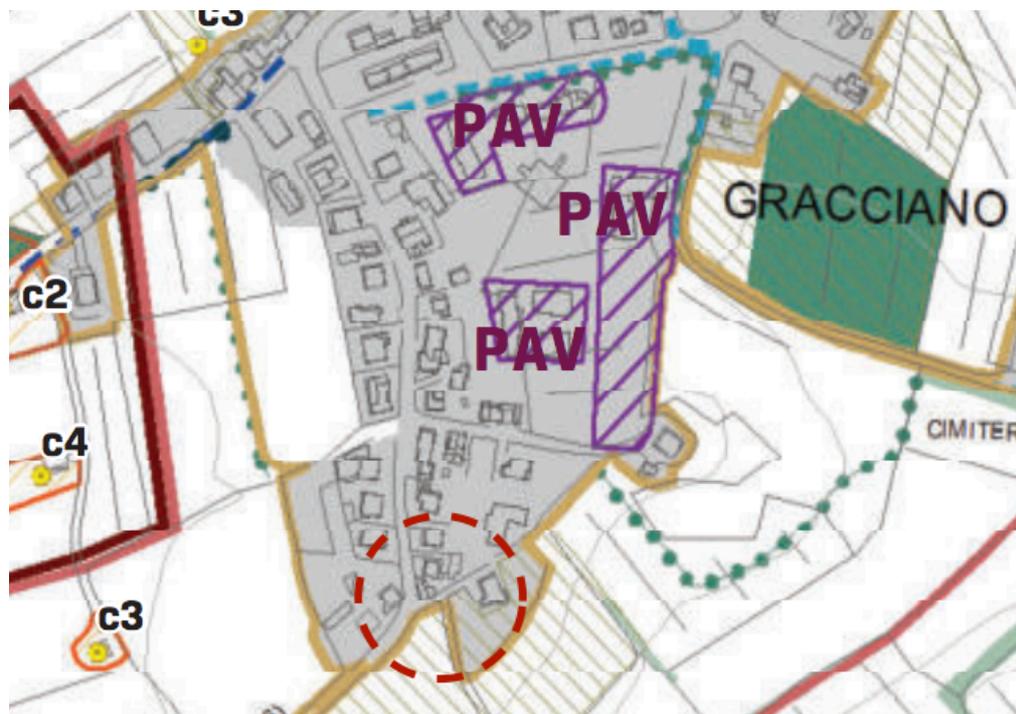
Nella planimetria catastale che alleghiamo il soggiorno dell'appartamento è rappresentato con un tramezzo che taglia l'angolo del locale in corrispondenza della cucina che non risulta presente nella realtà. La difformità è di piccola entità e dovrà essere oggetto di sanatoria edilizia che comporterà una spesa complessiva di circa **5000 €**, comprensiva di sanzioni, adempimenti tecnici e variazioni catastali.

**LOTTO n° 3:**

Il Garage oggetto di pignoramento risulta conforme agli atti catastali ed autorizzativi.

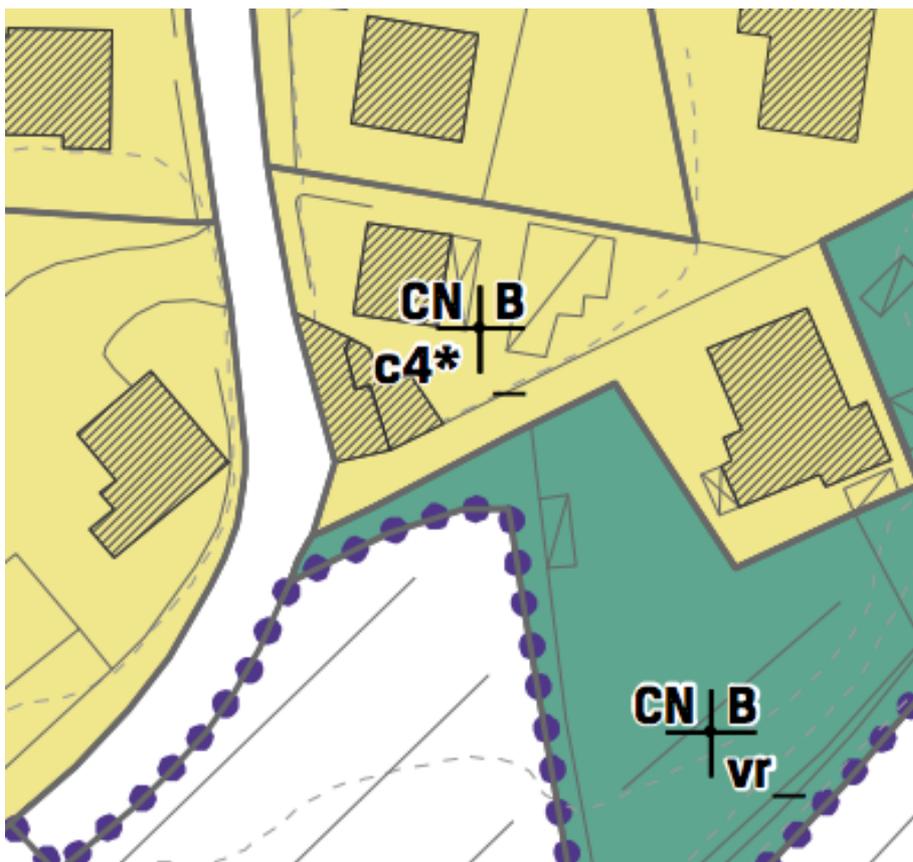
**10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;**

Le previsioni dello strumento urbanistico comunale, il Piano Operativo approvato dal Consiglio Comunale di Montepulciano, relativa ai fabbricati che costituiscono il compendio pignorato sono le seguenti:

**LOTTO n° 1:**

Il lotto n° 1 ricade nell'area urbana del centro abitato di Gracciano, nel Comune di Montepulciano. Dalla e dalla scheda relativa all'edificio si evidenzia che appartiene alla categoria CN-B-C4\* come meglio evidenziato nella planimetria sottostante.



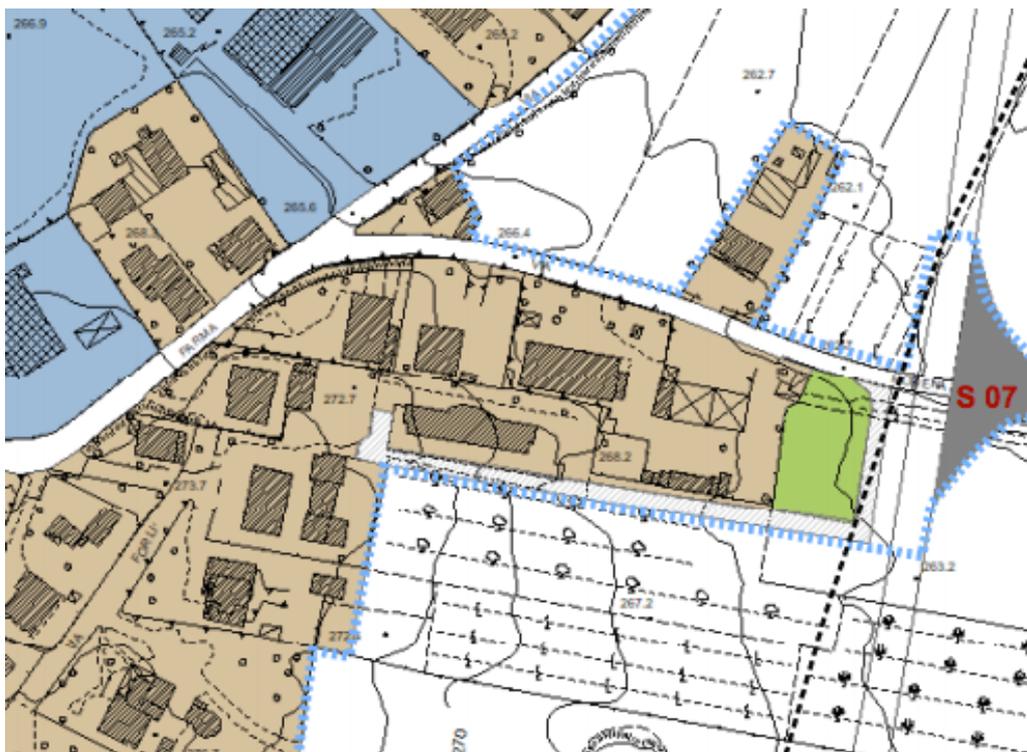


Dalla planimetria si deduce che l'edificio che ricade nella zona B del centro abitato di Gracciano con classificazione C4\* che significa: *Edifici di recente costruzione o di scarso valore documentale: edifici o complessi di edifici che corrispondono agli edifici di recente costruzione- realizzati dopo il 1954- oppure di impianto storico, ma profondamente alterati e comunque di scarso valore documentale. La Classe c4\* è riferita a questi edifici che oltre ad avere le caratteristiche della classe C4 si trovano in un insediamento saturo, un tessuto edilizio ad elevata densità, con limitati spazi liberi pertinenziali;*

**LOTTO n° 2 e LOTTO n° 3:**

Fanno parte delle espansioni residenziali recenti dei centri urbani CI4, normato dall'Art. 39 delle Norme tecniche di Attuazione del Comune di Torrita di Siena.





## 2. Le componenti insediative

- CI1 - Città storica
- CI2 - Ville e poderi storici inglobati dalla città
- CI3 - Espansioni residenziali della prima metà del Novecento
- CI4 - Espansioni residenziali recenti nei centri urbani
- CI5 - Attività produttive in Territorio Urbanizzato
- CI6 - Attività produttive recenti in Territorio Non Urbanizzato
- CI7 - Nuclei residenziali in TNU già presenti al 1954
- CI8 - Nuclei residenziali in TNU recenti (post 1954)
- CI9 - Servizi pubblici in TNU
- Infrastrutture verdi: rete del verde urbano e di ambientazione paesaggistica
- Uso misto/terziario

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, accesso effettuato in data 15 Febbraio 2024 presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Torrita di Siena e del 26/02/2024 presso il Comune di Montepulciano , lo scrivente ha rinvenuto i seguenti atti autorizzativi relativi agli immobili costituenti i compendi pignorati:

### **LOTTO 1 COMUNE DI MONTEPULCIANO**

Il lotto numero è composto da due abitazioni poste nel Comune di Montepulciano e distinte Catastalmente al

**Abitazione 1; Foglio 61 Particella 182 sub 3 e 4 Categoria A/3 classe 1**

**Consistenza 5 vani rendita 232,41;**

**Abitazione 2; Foglio 61 Particella 182 sub 7 Categoria A/3 classe 1 Consistenza 3 vani rendita 139,44;**

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Montepulciano sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

Denuncia di inizio Attività Edilizia 220/2002 per opere di allaccio alla pubblica fognatura;

Denuncia di inizio Attività Edilizia 463/2005 per opere di manutenzione straordinaria del 21/06/2005;

Permesso di Costruire n°9/2009, attestazione di conformità in sanatoria art. 140 L.R. 1/05 per opere eseguite in difformità dalla DIAE Prot. 14722/05;

Dall'analisi delle autorizzazioni si evidenzia la demolizione con successiva ricostruzione della scala esterna all'abitazione n° 2 che ha permesso di ricavare un locale tecnico sotto la stessa. Tale volume risulta abusivo e non autorizzato anche in considerazione di una dichiarazione presente nella relazione tecnica della DIA 463/2005 in cui si evidenzia che la stessa scala ricade su una proprietà di terzi e che gli stessi concedono autorizzazione ma che dovrà essere formalizzata, cosa che non ci risulta avvenuta. Si prevede che sarà necessario eseguire una sanatoria ed una eventuale rimessa in pristino che potrebbe avere un costo complessivo di circa **10.000€** oltre al problema che potrebbe sorgere per aver ricostruito una porzione su proprietà di terzi.

### **LOTTO 2 e LOTTO 3 COMUNE DI TORRITA DI SIENA**



**LOTTO 2- Abitazione ; Foglio 31 Particella 457 sub 17 e 28 Categoria A/2 classe 3  
Consistenza 5,5 vani rendita 624,91;**

**LOTTO 3- Garage; Foglio 31 Particella 457 sub 5 Categoria C/6 classe 2  
Consistenza 19 mq. superficie catastale 21 mq. 71,63;**

Gli immobili sono stati realizzati in virtù delle seguenti pratiche edilizie:

Concessione edilizia n°36/05 del 11/05/2005 con comunicazione di ultimazione che comprendeva anche la varianti n°1 in data 03/10/2006, P.E 78/04 ;

Comunicazione di Abitabilità del 15 Gennaio 2009 CT10 CL 665 FC UT in cui viene dichiarata la conformità dell'edificio che si compone di dieci abitazioni con relativi garage.

Da quanto verificato sullo stato dei luoghi, si è potuto riscontrare una difformità nella presenza di un tramezzo nel locale cucina dell'appartamento che nella realtà non è presente.

Si prevede spesa complessiva di circa **5000 €.** comprensiva di sanzioni, adempimenti tecnici e variazioni accatastali.

Il compendio pignorato essendo costituito da un complesso da beni localizzati nel Comune di Montepulciano e in parte nel Comune di Torrita si ritiene, nell'interesse della procedura di dividerlo in tre lotti per le seguenti ragioni:

#### **LOTTO 1 COMUNE DI MONTEPULCIANO**

**Abitazione 1; Foglio 61 Particella 182 sub 3 e 4 Categoria A/3 classe 1  
Consistenza 5 vani rendita 232,41;**

**Abitazione 2; Foglio 61 Particella 182 sub 7 Categoria A/3 classe 1 Consistenza 3 vani rendita 139,44;**

Nell'interesse della procedura se ne prevede la vendita in un unico lotto dei due appartamenti in quanto facenti parte di un unico edificio e ricadenti in un Comune diverso dai lotti 3 e 4.

**LOTTO 2- Abitazione ; Foglio 31 Particella 457 sub 17 e 28 Categoria A/2 classe 3  
Consistenza 5,5 vani rendita 624,91;**

Nell'interesse della procedura si prevede di vendere l'appartamento separatamente in quanto attualmente locato a terzi con contratto opponibile.

**LOTTO 3- Garage; Foglio 31 Particella 457 sub 5 Categoria C/6 classe 2**

**Consistenza 19 mq. superficie catastale 21 mq. 71,63;** Nell'interesse della procedura si prevede di vendere tale garage separatamente in quanto attualmente locato a terzi con contratto opponibile insieme ad un appartamento non oggetto di procedura esecutiva.

I compendi fin qui descritti non sono pignorati pro-quota.

*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 ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. 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; residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

Al momento dell'accesso effettuato di concerto con il custode dell'I.V.G. al

### **LOTTO 1 COMUNE DI MONTEPULCIANO**

**Abitazione 1; Foglio 61 Particella 182 sub 3 e 4 Categoria A/3 classe 1**

**Consistenza 5 vani rendita 232,41;**

**Abitazione 2; Foglio 61 Particella 182 sub 7 Categoria A/3 classe 1 Consistenza 3 vani rendita 139,44;**

i locali sono risultati occupati da terzi con contratti non opponibili alla procedura.

**LOTTO 2 COMUNE DI TORRITA DI SIENA - Abitazione ; Foglio 31 Particella 457 sub 17 e 28 Categoria A/2 classe 3 Consistenza 5,5 vani rendita 624,91;**

Detta abitazione attualmente è occupata dai Signori ----- in virtù di un contratto di locazione opponibile alla procedura fino alla seconda scadenza del 19 dicembre 2030 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montepulciano in data 6 dicembre 2022 al n°2035 serie 3T.

Il corpo scale ad uso esclusivo presente anche una scala che scende al piano interrato che collega con un garage per mezzo di una porta, citato nello stesso contratto di locazione, ma non oggetto di pignoramento.

Sulla base di questa ultima considerazione si determina in giusto affitto secondo la tabella indicata di seguito:



VERIFICA DEL GIUSTO PREZZO DI LOCAZIONE DEL LOTTO 2

<b>LOTTO N° 2 ABITAZIONE Torrita di Siena</b>							
<b>Abitazione ; Foglio 31 Particella 457 sub 17 e 28 Categoria A/2</b>							
<b>classe 3 Consistenza 5,5 vani rendita 624,91;</b>							
<b>Suddivisione in relazione alle superfici</b>	<b>sup calpestabile e mq.</b>	<b>sup access. Terrazze ecc.</b>	<b>Coeff. D'uso</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore locazione €/mq.x mese</b>	<b>Calcolo dell'indennità di occupazione Mensile</b>	
<b>PIANO TERRA</b>							
<b>Corte esclusiva</b>		7,33	50%	3,67			
<b>Ingresso</b>	9,11		100%	9,11			
<b>PIANO 1</b>							
<b>Disimpegno ingr</b>	5,95		100%	5,95			
<b>Rip.</b>	1,17		100%	1,17			
<b>Soggiorno Pranzo</b>	25,49		100%	25,49			
<b>disimp</b>	6,41		100%	6,41			
<b>Camera</b>	8,80		100%	8,80			
<b>Bagno</b>	5,40		100%	5,40			
<b>WC</b>	3,63		100%	3,63			
<b>Sgombero</b>	9,41		100%	9,41			
<b>Camera</b>	14,68		100%	14,68			
<b>Terrazze</b>		6,62	50%	3,31			
<b>Totale superficie convenzionale</b>				97,03	€ 3,00	€ 291,08	€ 291,08
<b>Affitto risultante da contratto di affitto sottoscritto comprensivo di garage non pignorato</b>					<b>€ 450,00</b>		
<b>Decurtazione dell'affitto del Garage non oggetto di pignoramento sub. 7</b>				39	-€ 1,30	-€ 50,70	
<b>Canone di affitto da contratto al netto del locale garage</b>					<b>€ 399,30</b>	<b>€ 399,30</b>	
<b>Il canone di Affitto riportato in contratto al netto dell'affitto del Garage non è da considerarsi vile in quanto pari a 399,20 € superiore al canone di affitto determinato analiticamente con i valori OMI pari a 291,08€.</b>							



**LOTTO 3 COMUNE DI TORRITA DI SIENA - Garage ; Foglio 31 Particella 457 sub 5  
Categoria C/6 classe 2 Consistenza 19 mq.;**

Tale garage è costituito da un unico ambiente e collegato tramite scala interna all'appartamento del piano terra che non è oggetto di pignoramento. L'immobile attualmente è locato al Signor ----- in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura fino alla scadenza del 30 Aprile 2025. Nel Contratto di locazione è riportato che il garage distinto al Sub. 5 Part. 457 Foglio 31 categoria C/6 e Rendita catastale di €. 71,63 è locato insieme all'appartamento sovrastante distinto al Sub 19 Categoria C/2 Rendita 368,10 al prezzo complessivo di €/mese 400,00

**VERIFICA DEL GIUSTO PREZZO DI LOCAZIONE DEL LOTTO 3**

<b>LOTTO N° 3 GARAGE TORRITA DI SIENA</b>							
<b>Garage ; Foglio 31 Particella 457 sub 5 Categoria C/6 classe 2 Consistenza 19 mq.;</b>							
<b>Suddivisione in relazione alle superfici</b>	<b>sup calpestabile e mq.</b>	<b>sup access. Terrazze ecc.</b>	<b>Coeff. D'uso</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore locazione €/mq.x mese</b>	<b>Calcolo dell'indennità di occupazione Mensile</b>	
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>							
<b>Garage BOX</b>	11,31		100%	18,73			
<b>Totale superficie convenzionale sub 5</b>				18,73	€ 1,30	€ 24,35	
<b>Affitto risultante da contratto di affitto sottoscritto comprensivo di garage non pignorato sub 5 e sub 19</b>						<b>€ 400,00</b>	
<b>Decurtazione dell'affitto dell'appartamento e non oggetto di pignoramento sub. 19</b>				98	-€ 3,00	-€ 294,00	
<b>Canone di affitto da contratto al netto del locale abitazione</b>						<b>€ 106,00</b>	
<b><u>Il canone di Affitto del Garage riportato in contratto non è da considerarsi vile in quanto pari a 106,00 € superiore al canone di affitto determinato analiticamente con i valori OMI pari a 24,35 €.</u></b>							

I calcoli del giusto canone di affitto sopra descritti, riferiti agli immobili localizzati in Comune di Torrita di Siena sono stati eseguiti ricorrendo alle tabelle dei valori OMI riferite alle specifiche zone come da tabella sottostante:



Provincia: SIENA

Comune: TORRITA DI SIENA

Fascia/zona: Suburbana/PARTE DI NUOVA EDIFICAZIONE

Codice di zona: E4

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	1000	L	2,1	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	560	800	L	1,7	2,4	L
Autorimesse	NORMALE	215	300	L	0,7	0,9	L
Box	NORMALE	260	370	L	0,9	1,3	L
Posti auto coperti	NORMALE	235	340	L	0,8	1,2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	170	225	L	0,6	0,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1400	L	3,4	4,6	L

In relazione allo stato di manutenzione dell'immobile, alla posizione ed alla dimensione riteniamo di acquisire come riferimento il valore di locazione di 3,0 €/mqxmese per l'appartamento e 1,3 /mese per il garage.

**Riassumendo si ritiene che:**

**LOTTO 1 COMUNE DI MONTEPULCIANO**

**Abitazione 1; Foglio 61 Particella 182 sub 3 e 4 Categoria A/3 classe 1**

**Consistenza 5 vani rendita 232,41;**

**Abitazione 2; Foglio 61 Particella 182 sub 7 Categoria A/3 classe 1 Consistenza 3 vani rendita 139,44;**

i locali sono risultati occupati da terzi con contratti non opponibili alla procedura.

**LOTTO 2 COMUNE DI TORRITA DI SIENA - Abitazione ; Foglio 31 Particella 457 sub 17 e 28 Categoria A/2 classe 3 Consistenza 5,5 vani rendita 624,91;**

il contratto di locazione risulta opponibile alla procedura fino alla seconda scadenza del 19 dicembre 2030 con un canone di affitto di riferimento afferente al **solo appartamento pari a 399,30 €/mese;**

**LOTTO 3 COMUNE DI TORRITA DI SIENA - Garage ; Foglio 31 Particella 457 sub 5 Categoria C/6 classe 2 Consistenza 19 mq.;**

il contratto di locazione al Signor ----- risulta opponibili alla procedura fino alla scadenza del 30 Aprile 2025 con un canone di affitto di riferimento afferente al solo garage pari a **106,00 €/mese;**

Sui beni pignorati esistono i seguenti vincoli, urbanistici ed edilizi:



### **LOTTO 1 COMUNE DI MONTEPULCIANO**

Si segnala che il tratto indicato come corte esclusiva nel sub 3 della particella 182 Foglio 61 risulta un'area costituente la strada provinciale sicuramente da oltre venti anni e quindi non più in disponibilità di uso del bene principale.

Si segnala inoltre come già citato che la scala esterna di collegamento al piano primo sembrerebbe ricadere nella particella 577 non di proprietà dell'esecutato.

### **LOTTO 2 COMUNE DI TORRITA DI SIENA - Abitazione ; Foglio 31 Particella 457 sub 17 e 28 Categoria A/2 classe 3 Consistenza 5,5 vani rendita 624,91;**

### **LOTTO 3 COMUNE DI TORRITA DI SIENA - Garage ; Foglio 31 Particella 457 sub 5 Categoria C/6 classe 2 Consistenza 19 mq.;**

Il lotto 2 e 3 ricadono all'interno della stessa area di pertinenza urbanistica del Comune di Torrita di Siena e quindi si segnala che l'intero edificio è stato costruito sotto la distanza legale come risulta da altra proprietà e conseguentemente è stata istituita una servitù di costruire i deroga alle norme di legge sulle distanze legali a favore del Signor ----- dante causa della odierna parte venditrice trascritta a Montepulciano in data 14 Aprile 2005 all'art. 1017 di formalità; detta servitù stata costituita con atto di compravendita a rogito Dr.-----di Sinalunga in data 23 marzo 2005 rep. 43.499/8.610 trascritto a Montepulciano il 14 Aprile 2005 all'articolo 1013 di formalità.

*13) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile 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;*

In riferimento allo stato degli esecutati risulta:

Lotto 1: -----proprietaria in regime di separazione dei beni;

Lotto 2 e 3 ----- proprietaria della nuda proprietà per l'intero in regime di separazione dei beni e -----usufruttuario per l'intero in regime di separazione dei beni.

*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);*



L'immobile non risulta essere occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge 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);*

#### **LOTTO 1**

**Appartamento 1** In generale gli impianti elettrici sono oggetto di un completo rinnovamento impiantistico in virtù della Denuncia di inizio Attività Edilizia 463/2005

**Appartamento 2** In generale gli impianti elettrici e termici sono oggetto di un completo rinnovamento impiantistico in virtù della Denuncia di inizio Attività Edilizia 463/2005

In ambedue le abitazioni pur risultando nelle pratiche edilizie la presenza di termosifoni e di un sistema di riscaldamento con caldaie a gas murali indipendenti, nel sopralluogo si è potuto verificare l'inesistenza degli stessi e attualmente vengono utilizzate per il riscaldamento degli ambienti delle stufette a gas e per la produzione di acqua calda sanitaria due boiler elettrici.

#### **LOTTO 2**

##### **Appartamento**

Gli immobili sono stati realizzati in virtù delle seguenti pratiche edilizie:

Concessione edilizia n°36/05 del 11/05/2005 con Abitabilità del 15 Gennaio 2009 CT10 CL 665 FC UT in cui viene dichiarata la conformità dell'edificio che si compone di dieci abitazioni con relativi garage. Gli impianti elettrici e termici con produzione con caldaia a gas risultano in ottimo stato di conservazione e manutenzione. E' stato acquisito in quanto allegato al contratto di affitto l'APE da cui risulta che la categoria dell'edificio è la G e quindi con un elevato consumo e scarso isolamento.

Si segnala che il sistema idrico di alimentazione dell'appartamento si deriva dal garage sottostante che non è oggetto di pignoramento ed è distinto dal sub 7

#### **LOTTO 3**

##### **Garage**

Risulta dotato del solo sistema elettrico di illuminazione ed all'interno vi è il sistema di alimentazione idrico dell'appartamento sovrastante, identificato al sub 19, non oggetto di esecuzione.

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.).*

Nell'interesse della procedura come spiegheremo di seguito si prevede la vendita in tre lotti:

#### **LOTTO 1 COMUNE DI MONTEPULCIANO**

**Abitazione 1; Foglio 61 Particella 182 sub 3 e 4 Categoria A/3 classe 1**

**Consistenza 5 vani rendita 232,41;**

**Abitazione 2; Foglio 61 Particella 182 sub 7 Categoria A/3 classe 1 Consistenza 3 vani rendita 139,44;**

Nell'interesse della procedura se ne prevede la vendita in un unico lotto dei due appartamenti in quanto facenti parte di un unico edificio e ricadenti in un Comune diverso dai lotti 3 e 4. Inoltre il sistema idrico sembra in comune nei due appartamenti.

#### **LOTTO 2- COMUNE DI TORRITA DI SIENA**

**Abitazione ; Foglio 31 Particella 457 sub 17 e 28 Categoria A/2 classe 3**

**Consistenza 5,5 vani rendita 624,91;**

Nell'interesse della procedura si prevede di vendere l'appartamento separatamente in quanto attualmente locato a terzi con contratto opponibile. In particolare si segnala che detto appartamento è dotato di garage che non è oggetto di esecuzione ma con lo stesso appartamento collegato per mezzo della scala interna. Inoltre sullo stesso garage è presente il raccordo di collegamento idrico per l'appartamento esecutato e si prevede una spesa di circa 1500 €. per la separazione dalla stessa.

#### **LOTTO 3- COMUNE DI TORRITA DI SIENA**

**Garage; Foglio 31 Particella 457 sub 5 Categoria C/6 classe 2 Consistenza 19 mq.**

**superficie catastale 21 mq. 71,63; Nell'interesse della procedura si**

**prevede di vendere tale garage separatamente in quanto attualmente locato a terzi con contratto opponibile insieme ad un appartamento non oggetto di procedura esecutiva. Inoltre sullo stesso garage è presente il raccordo di collegamento idrico per l'appartamento non oggetto di procedura esecutiva e si prevede una spesa di circa 1500€ per la separazione dalla stessa.**

*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 finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (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; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore.*

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 a destinazione alberghiera. Il valore finale degli immobili è stato calcolato avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale del bene, nonché di parametri correttivi che tengono conto sia del tipo di costruzione che della presenza di accessori e pertinenze, dell'ubicazione



e delle caratteristiche della zona, del contesto ambientale ed economico-sociale, dell'anno di costruzione o di ristrutturazione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle finiture e degli impianti tecnologici presenti, della presenza/assenza dei servizi ritenuti essenziali nelle strutture turistico-ricettive.

### **STIMA LOTTO 1 COMUNE DI MONTEPULCIANO**

Il lotto è formato da due unità abitative che sono state parzialmente ristrutturate nel 2014. Per le caratteristiche dimensionali dei due appartamenti, per la dipendenza di alcuni impianti in comune.

Per determinare il valore siamo ricorsi ai prezzi OMI per l'area della frazione di Gracciano a Montepulciano.

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

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: MONTEPULCIANO

Fascia/zona: Suburbana/GRACCIANO

Codice di zona: EB

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	660	910	L	2,1	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	770	L	1,7	2,4	L
Autorimesse	NORMALE	205	285	L	0,7	1	L
Box	NORMALE	240	345	L	0,8	1,1	L
Posti auto coperti	NORMALE	225	325	L	0,8	1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	155	225	L	0,6	0,7	L
Ville e Villini	NORMALE	870	1250	L	2,9	4	L

**Abitazione 1; Foglio 61 Particella 182 sub 3 e 4 Categoria A/3 classe 1  
Consistenza 5 vani rendita 232,41;**

**Abitazione 2; Foglio 61 Particella 182 sub 7 Categoria A/3 classe 1 Consistenza 3  
vani rendita 139,44;**

LOTTO N° 1 ABITAZIONE 1 Montepulciano								
Foglio 61 Particella 182 sub 3 e 4 Categoria A/3 classe 1 Consistenza 5 vani rendita 232,41;								
Suddivisione in relazione alle superfici	sup calpestabile mq.	sup access. Terrazze ecc.	Coeff. D'uso	Superficie convenzionale	Prezzo al mq.	Valore locazione €/mq.x mese	Calcolo dell'indennità di occupazione Mensile	



PIANO TERRA								
Ingresso	1,37		100%	1,37				
Scala	2,46		100%	2,46				
Cucina soggiorno	13,54		100%	13,54				
Camera	8,98		100%	8,98				
Bagni	4,67		100%	4,67				
PIANO 1								
pianerottolo	1,40		100%	1,40				
Disimpegno	14,18		100%	14,18				
Camera	11,38		100%	11,38				
Bagno	4,40		100%	4,40				
Corte esclusiva Strada		21,34	0%	-				
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>62,38</b>	<b>€ 770,00</b>	<b>€ 2,40</b>	<b>€ 149,71</b>	<b>€ 48.032,60</b>
<b>Decurtazione per difformità edilizie-urbanistiche e catastali</b>								-€ 5.000,00
<b>Totale parziale</b>								€ 43.032,60
<b>Decurtazione 15% per minori garanzie civilistiche</b>								-€ 6.454,89
<b>Valore complessivo del bene</b>								<b>€ 36.577,71</b>
LOTTO N° 1 ABITAZIONE 2 Montepulciano								
Foglio 61 Particella 182 sub 7 Categoria A/3 classe 1 Consistenza 3 vani rendita 139,44;								
Suddivisione in relazione alle superfici	sup calpestabile mq.	sup access. Terrazze ecc.	Coeff. D'uso	Superficie convenzionale	Prezzo al mq.	Valore locazione €/mq.x mese	Calcolo dell'indennità di occupazione Mensile	
PIANO TERRA								
Camera	11,31		100%	11,31				
Disimp.	5,08		100%	5,08				
PIANO 1								
Cucina soggiorno	13,00		100%	13,00				
Disimpegno	4,66		100%	4,66				
Bagno	4,29		100%	4,29				
Scala esterna		3,94	10%	0,39				
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>38,73</b>	<b>€ 770,00</b>	<b>€ 2,40</b>	<b>€ 92,96</b>	<b>€ 29.825,18</b>
<b>Decurtazione per difformità edilizie-urbanistiche e catastali</b>								-€ 5.000,00
<b>Totale parziale</b>								€ 24.825,18
<b>Decurtazione 15% per minori garanzie civilistiche</b>								-€ 3.723,78
<b>Valore complessivo del bene</b>								<b>€ 21.101,40</b>
<b>TOTALE PREZZO DA RIPORTARE IN ASTA LOTTO 1 APPARTAMENTI 1 E 2</b>								<b>€ 57.679,11</b>
<b>TOTALE PREZZO PER ARROTONDAMENTO LOTTO 1</b>								<b>€ 57.700,00</b>

**TOTALE DA RIPORTARE IN ASTA LOTTO 1**  
**57.700,00 € (CINQUANTASETTEMILASETTECENTO EURO)**



b) **ANDAMENTO del Mercato IMMOBILIARE URBANO in TORRITA DI SIENA**  
ricorriamo ai seguenti valori OMI **Fonte osservatorio dei valori immobiliari**  
**agenzia del territorio – OMI (1° semestre Anno 2023)**

Provincia: SIENA  
Comune: TORRITA DI SIENA  
Fascia/zona: Suburbana/PARTE DI NUOVA EDIFICAZIONE  
Codice di zona: E4  
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	1000	L	2,1	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	560	800	L	1,7	2,4	L
Autorimesse	NORMALE	215	300	L	0,7	0,9	L
Box	NORMALE	260	370	L	0,9	1,3	L
Posti auto coperti	NORMALE	235	340	L	0,8	1,2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	170	225	L	0,6	0,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1400	L	3,4	4,6	L

**STIMA LOTTO 2- COMUNE DI TORRITA DI SIENA**

**Abitazione ; Foglio 31 Particella 457 sub 17 e 28 Categoria A/2 classe 3**  
**Consistenza 5,5 vani rendita 624,91;**

Nell'interesse della procedura si prevede di vendere l'appartamento separatamente in quanto attualmente locato a terzi con contratto opponibile. In particolare si segnala che detto appartamento è dotato di garage che non è oggetto di esecuzione ma con lo stesso appartamento collegato per mezzo di scala interna. Inoltre sullo stesso garage è presente il raccordo di collegamento idrico per l'appartamento esecutato e si prevede una spesa di circa **1500 €.** per la separazione dall'impianto presente in garage e per l'eventuale chiusura della porta di accesso.

Si precisa, anche in risposta all'osservazione dell'Avv. -----, che a causa della presenza del contratto opponibile all'esecuzione presente nel bene di cui al Lotto 3 il futuro acquirente non potrà usufruire del bene fino allo scadere dello stesso contratto ma riscuoterà l'affitto determinato. In base a questa considerazione andiamo a determinare la cifra da decurtare dalla stima calcolandolo come usufrutto a termine.

Al valore di stima andiamo a sottrarre il valore dell'usufrutto a termine per l'eventuale mancato godimento fino alla scadenza della locazione che avverrà in data 19 Dicembre 2030. Tenendo conto che, come precedentemente calcolato il contratto di affitto relativo alla sola abitazione è pari a 399,30 €/mese pari a 4791,60 €/anno.

CALCOLO DELL'USUFRUTTO A TERMINE			
VALORE DELL'IMMOBILE		€	78.500,00
DURATA DELL'USUFRUTTO	anni		5



TASSO DI INTERESSE	2024	5%
Valore dell'usufrutto		€ 18.234,76
Valore nuda proprietà		€ 60.265,24

All'importo dell'usufrutto andiamo a sottrarre l'affitto che viene corrisposto all'acquirente del bene pari a  $4791,60 \times 5 = 23.958,00$

LOTTO N° 2 ABITAZIONE Torrita di Siena								
Abitazione ; Foglio 31 Particella 457 sub 17 e 28 Categoria A/2 classe 3 Consistenza 5,5 vani rendita 624,91;								
Suddivisione in relazione alle superfici	sup calpestabile mq.	sup access. Terrazze ecc.	Coeff. D'uso	Superficie convenzionale	Prezzo al mq.	Valore locazione €/mq.x mese	Calcolo dell'indennità di occupazione Mensile	
<b>PIANO TERRA</b>								
Corte esclusiva		7,33	50%	3,67				
Ingresso	9,11		100%	9,11				
<b>PIANO 1</b>								
Disimpegno ingr	5,95		100%	5,95				
Rip.	1,17		100%	1,17				
Soggiorno Pranzo	25,49		100%	25,49				
disimp	6,41		100%	6,41				
Camera	8,80		100%	8,80				
Bagno	5,40		100%	5,40				
WC	3,63		100%	3,63				
Sgombero	9,41		100%	9,41				
Camera	14,68		100%	14,68				
Terrazze		6,62	50%	3,31				
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>97,03</b>	<b>€ 1.000,00</b>	<b>€ 3,00</b>	€ 291,08	<b>€ 97.025,00</b>
<b>Decurtazione per difformità edilizie-urbanistiche e catastali</b>								-€ 5.000,00
Decurtazione per separazione impianti idrici comuni all'appartamento sovrastante e per la chiusura della porta di accesso								-€ 1.500,00
<b>Totale parziale</b>								€ 90.525,00
<b>Decurtazione 15% per minori garanzie civilistiche</b>								-€ 13.578,75



<b>Valore complessivo del bene</b>	<b>€ 76.946,25</b>
<b>Usufrutto a termine</b>	<b>-€ 18.234,76</b>
<b>Affitto che verrà corrisposto in virtù del contratto di affitto</b>	<b>€ 23.958,00</b>
<b>Totale parziale</b>	<b>€ 82.669,49</b>
<b>Valore complessivo del bene da riportare in asta per arrotondamento</b>	<b>€ 83.000,00</b>

**TOTALE DA RIPORTARE IN ASTA LOTTO 2**  
**83.000,00 € (OTTANTATREMILA EURO)**

**LOTTO 3- COMUNE DI TORRITA DI SIENA**

**Garage; Foglio 31 Particella 457 sub 5 Categoria C/6 classe 2 Consistenza 19 mq. superficie catastale 21 mq. 71,63;** Nell'interesse della procedura si prevede di vendere tale garage separatamente in quanto attualmente locato a terzi con contratto opponibile insieme ad un appartamento non oggetto di procedura esecutiva. Inoltre sullo stesso garage è presente il raccordo di collegamento idrico per l'appartamento non oggetto di procedura esecutiva e si prevede una spesa di circa **1500€** per la separazione dell'impianto e per la chiusura dell'accesso all'appartamento sovrastante non esecutato. Si procede, inoltre ad una ulteriore decurtazione per la demolizione della scala presente per Non andiamo a determinare il calcolo dell'usufrutto a termine per il contratto di affitto in quanto la scadenza naturale dello stesso è il 30 Aprile 2025 e quindi trascurabile nel calcolo del valore di stima.

<b>LOTTO N° 3 GARAGE TORRITA DI SIENA</b>								
<b>Garage ; Foglio 31 Particella 457 sub 5 Categoria C/6 classe 2 Consistenza 19 mq.;</b>								
<b>Suddivisione in relazione alle superfici</b>	<b>sup calpestabile mq.</b>	<b>sup access. Terrazze ecc.</b>	<b>Coeff. D'uso</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Prezzo al mq.</b>	<b>Valore locazione €/mq.x mese</b>	<b>Calcolo dell'indennità di occupazione Mensile</b>	
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>								
<b>Garage BOX</b>	<b>18,73</b>		<b>100%</b>	<b>18,73</b>				
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>18,73</b>	<b>€ 500,00</b>	<b>€ 2,40</b>	<b>€ 44,95</b>	<b>€ 9.365,00</b>
Decurtazione per separazione impianti idrici comuni all'appartamento sovrastante e dell'accesso allo stesso								<b>-€ 1.500,00</b>
<b>Totale parziale</b>								<b>€ 7.865,00</b>
<b>Decurtazione 15% per minori garanzie civilistiche</b>								<b>-€ 1.179,75</b>
<b>Valore complessivo del bene</b>								<b>€ 6.685,25</b>
<b>Valore complessivo del bene da riportare in asta per arrotondamento</b>								<b>€ 6.700,00</b>

**TOTALE DA RIPORTARE IN ASTA LOTTO 3**  
**6.700,00 € (SEIMILASETTECENTO EURO)**

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;*

Gli immobili risultano pignorati per l'intero come precedentemente

**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;**

In virtù del contratto stipulato tra la parte esecutata ed i Signori ----- in virtù di un contratto di locazione opponibile alla procedura fino alla seconda scadenza del 19 dicembre 2030 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montepulciano in data 6 dicembre 2022 al n°2035 serie 3T si è determinato del valore di usufrutto per le cinque annualità rimanenti relativamente al bene:

**STIMA LOTTO 2- COMUNE DI TORRITA DI SIENA**

**Abitazione ; Foglio 31 Particella 457 sub 17 e 28 Categoria A/2 classe 3**

**Consistenza 5,5 vani rendita 624,91;**

Si precisa, anche in risposta all'osservazione dell'Avv. -----, che a causa della presenza del contratto opponibile all'esecuzione presente nel bene di cui al Lotto 3 il futuro acquirente non potrà usufruire del bene fino allo scadere dello stesso contratto ma riscuoterà l'affitto determinato. In base a questa considerazione andiamo a determinare la cifra da decurtare dalla stima calcolandolo come usufrutto a termine.

CALCOLO DELL'USUFRUTTO A TERMINE DERIVATO DAL CONTRATTO DI AFFITTO			
VALORE DELL'IMMOBILE		€	78.500,00
DURATA DELL'USUFRUTTO	anni		5
TASSO DI INTERESSE	2024		5%
Valore dell'usufrutto a termine per contratto di affitto		€	18.234,76
Valore nuda proprietà		€	60.265,24

Non prendiamo invece in considerazione il contratto stipulato tra l'esecutato e il Signor -  
----- relativamente al garage che risulta opponibili alla procedura fino alla



scadenza del 30 Aprile 2025 ma che si può trascurare visti l'approssimarsi della scadenza relativamente al bene:

**LOTTO 3- COMUNE DI TORRITA DI SIENA**

**Garage; Foglio 31 Particella 457 sub 5 Categoria C/6 classe 2 Consistenza 19 mq. superficie catastale 21 mq. 71,63;**

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

Come descritto in precedenza, nel lotto 1 è presente un potenziale abuso che potrebbe essere necessario sanare o procedere nella rimessa in pristino, di cui ne abbiamo tenuto in considerazione nel processo di stima.

In risposta all'avvocato -----, relativamente alla separazione dei lotti 2 e 3 dai locali contigui agli stessi, non oggetto di esecuzione, si ritiene che la cifra detratta, pari a € 1500 per ogni lotto, possa comprendere sia le separazioni impiantistiche che quelle murarie.

*21) la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; la suddetta descrizione sarà posta a base della pubblicità e dell'avviso di vendita*

**RIASSUNTO FINALE:**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati suddivisi in tre lotti

**LOTTO N°1**

E costituito dagli immobili oggetto di pignoramento presenti nel Comune di Montepulciano. Gli immobili riguardano due abitazioni facenti parte di un unico complesso immobiliare risalente agli anni del dopoguerra, localizzate:

**Abitazione 1; Comune di Montepulciano loc. Gracciano 53045, Via Lazio 77,**  
distinta Catastalmente al **Foglio 61 Particella 182 sub 3 e 4 Categoria A/3 classe 1**  
**Consistenza 5 vani rendita 232,41;**

**Abitazione 2; Comune di Montepulciano loc. Gracciano 53045, Via Lazio 101,**  
distinta Catastalmente al **Foglio 61 Particella 182 sub 7 Categoria A/3**  
**classe 1 Consistenza 3 vani rendita 139,44;**

**Abitazione n° 1**

è composta al piano terra da una striscia di terreno adiacente alla sede stradale, oltre ad un ingresso, cucina, camera da letto e bagno nonché, al primo piano, collegata con



una scala lineare interna che si sviluppa dal disimpegno del piano terra fino a raggiungere il disimpegno del piano primo dove si trova anche una camera e bagno; l'appartamento è provvisto di impianti ordinari, versa in mediocre stato di conservazione ed è occupato in difetto di titoli opponibili alla procedura dal terzo -----  
----- . Nelle pratiche edilizie depositate in comune risulta la presenza di termosifoni e di un sistema di riscaldamento con caldaie a gas murali indipendenti, nel sopralluogo si è potuto verificare l'inesistenza degli stessi e attualmente vengono utilizzate per il riscaldamento degli ambienti delle stufette a gas e per la produzione di acqua calda sanitaria boiler elettrici.

### **Abitazione N°2**

è composta al piano terreno da camera da letto e bagno (con scala a chiocciola di collegamento interno con il piano primo), e al piano primo da cucina, bagno ed una scala esterna che permette un ingresso secondario. L'appartamento è provvisto di impianto elettrico, idraulico ma non di riscaldamento ed è occupato in difetto di titoli opponibili alla procedura dal terzo ----- . Da segnalare che la scala esterna, che dal piano primo scende al piano terra risulta, dalle pratiche edilizie depositate presso il Comune di Montepulciano, prima demolita in virtù della DIA 463/2005, successivamente con pratica di P.E. 719/2018 e poi ricostruita con Attestazione di Conformità in Sanatoria Art. 140 L.R.1 in cui il comitato tecnico comunale esprimeva parere favorevole nella seduta n°9/09 del 25/02/2009 per la ricostruzione della stessa. In tale pratica inoltre viene citato nella relazione Tecnica a firma del Geom. -----, che la stessa scala, prima demolita per il suo stato di fatiscenza e poi ricostruita parzialmente occupa un'altra proprietà, quella della Signora ----- e con questa le parti hanno trovato un accordo per la regolarizzazione dello sconfinamento presso un Notaio. Il Comune di Montepulciano rilascia il Permesso di Costruire in Sanatoria n°9/2009 in data 2/11/2010 a firma Arch. ----- *"a condizione che l'accatastamento venga depositato entro 15 giorni dal rilascio della sanatoria, e che le facciate siano completate in conformità alle disposizioni di cui all'art. 39 R.E.. Inoltre viene prescritto che la scala esterna venga ripristinata eliminando la situazione di pericolo dovuta alla parziale realizzazione dei primi due scalini"*. Si segnala che durante la ricostruzione della scala, al di sotto di questa viene realizzato un vano adibito a bagno che non risulta nelle pratiche edilizie. Nelle pratiche edilizie depositate in comune risulta la presenza di termosifoni e di un sistema di riscaldamento con



caldaie a gas murali indipendenti, nel sopralluogo si è potuto verificare l'inesistenza degli stessi e attualmente vengono utilizzate, per il riscaldamento degli ambienti, delle stufette a gas e per la produzione di acqua calda sanitaria boiler elettrici.

***Il valore complessivo da riportare in asta del LOTTO 1 è pari a € 57.700,00***

***(Diconsi Euro Cinquantasettemilasettecento/00)***

### **LOTTO N°2**

Il lotto numero due è composto da una abitazione posta nel Comune di Torrita di Siena in via Forlì n°25 (riportato n°15 catastalmente) distinto Catastalmente al:

**Abitazione ; Foglio 31 Particella 457 sub 17 e 28 Categoria A/2 classe 3**

**Consistenza 5,5 vani rendita 624,91;**

Tra i beni comuni non censibili collegati al bene pignorato sub. 17, si segnala il sub 22 che costituisce la sede stradale di accesso all'intero lotto.

L'abitazione, facente parte di un complesso residenziale localizzato a circa seicento metri dal centro di Torrita di Siena ha una piccola corte esclusiva, distinta al subalterno 28, che costituisce l'ingresso a piano terra dell'abitazione, e da accesso ad una scala ad uso esclusivo che conduce al piano primo dove si sviluppa l'appartamento oggetto di esecuzione costituito da: un piccolo ingresso con ripostiglio, da un ampio soggiorno pranzo con angolo cottura che si affaccia su un ampio terrazzo. Dal soggiorno si entra in un corridoio da cui si accede ad una camera, un bagno, un Wc un locale sgombero, una ampia camera matrimoniale dotata di una ulteriore terrazza.

Detta abitazione attualmente è occupata dai Signori Signori ----- in virtù di un contratto di locazione opponibile alla procedura fino alla seconda scadenza del 19 dicembre 2030 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montepulciano in data 6 dicembre 2022 al n°2035 serie 3T.

Il corpo scale ad uso esclusivo presente anche una scala che scende al piano interrato che collega con un garage per mezzo di una porta, citato nello stesso contratto di locazione, ma non oggetto di pignoramento.

Da un punto di vista autorizzativo, l'immobile risulta essere stato costruito in virtù della pratica 78/2004, C.E. n°36/2005 del 11/05/2005 e successive varianti. A seguito della chiusura dei lavori avvenuta 3/10/2006 è stata emessa Certificazione di Abitabilità ed agibilità in data 15 Gennaio 2009, ct.10 cl665 fc UT a firma del Geometra ----- a cui sono allegati tutte le certificazioni degli impianti elettrici e termo idraulici oltre e certificazione di Collaudo Statico emesso in data 31 Ottobre 2006 a firma dell'Ing. -----.

Si segnala che l'intero edificio è stato costruito sotto la distanza legale da altra proprietà e conseguentemente è stata istituita una servitù di costruire in deroga alle norme di legge sulle distanze legali a favore del Signor ----- dante causa della odierna parte venditrice trascritta a Montepulciano in data 14 Aprile 2005 all'art. 1017 di formalità; detta servitù stata costituita con atto di compravendita a rogito Dr. ----- --di Sinalunga in data 23 marzo 2005 rep. 43.499/8.610 trascritto a Montepulciano il 14



Aprile 2005 all'articolo 1013 di formalità. L'abitazione è dotata di un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas metano che soddisfa anche la produzione di acqua calda sanitaria

L'edificio risulta essere in classe Energetica G come dall'allegata APE.

***Il valore complessivo da riportare in asta del LOTTO 2 è pari a € 83.000,00***

***(Diconsi Euro Ottantatremila/00)***

### **LOTTO N°3**

Il lotto numero tre è composto da un garage posto nel Comune di Torrita di Siena in via Forlì n°25 (riportato n°15 catastalmente) che fa parte di un complesso edilizio residenziale e distinto Catastalmente al:

**Garage; Foglio 31 Particella 457 sub 5 Categoria C/6 classe 2 Consistenza 19 mq. superficie catastale 21 mq. 71,63;**

Tale garage è costituito da un unico ambiente e collegato tramite scala interna all'appartamento del piano terra. L'immobile attualmente è locato al Signor ----- in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura fino alla scadenza del 30 Aprile 2025.

Tra i beni comuni non censibili collegati al bene pignorato sub. 17, si segnala il sub 1 che costituisce la sede stradale di accesso ai garage dell'intero lotto.

Da un punto di vista autorizzativo, l'immobile risulta essere stato costruito in virtù della pratica 78/2004, C.E. n°36/2005 del 11/05/2005 e successive varianti. A seguito della chiusura dei lavori avvenuta 3/10/2006 è stata emessa Certificazione di Abitabilità ed agibilità in data 15 Gennaio 2009, ct.10 cl665 fc UT a firma del Geometra ----- a cui sono allegati tutte le certificazioni degli impianti elettrici e termo idraulici oltre e certificazione di Collaudo Statico emesso in data 31 Ottobre 2006 a firma dell'Ing. -----  
-----.

Si segnala che l'intero edificio è stato costruito sotto la distanza legale da altra proprietà e conseguentemente è stata istituita una servitù di costruire i deroga alle norme di legge sulle distanze legali a favore del Signor ----- dante causa della odierna parte venditrice trascritta a Montepulciano in data 14 Aprile 2005 all'art. 1017 di formalità; detta servitù stata costituita con atto di compravendita a rogito Dr.-----di Sinalunga in data 23 marzo 2005 rep. 43.499/8.610 trascritto a Montepulciano il 14 Aprile 2005 all'articolo 1013 di formalità.

***Il valore complessivo da riportare in asta del LOTTO 3 è pari a € 6.700,00***

***(Diconsi Euro Seimilasettecento/00)***

In ossequio a quanto richiesto, copia della presente relazione peritale completa di allegati viene trasmessa a mezzo di posta elettronica certificata ai creditori procedenti, al creditore intervenuto, al debitore esecutato ed al custode giudiziario almeno 15 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 7 giorni prima della predetta udienza. La relazione peritale verrà quindi trasmessa a:

1. -----  
domiciliata c/o avv. -----  
a mezzo p.e.c. -----
2. -----  
domiciliata c/o  
mezzo p.e.c. -----
3. -----23 Abbadia Montepulciano Siena A/R
4. -----Foiano della Chiana -----4/C Arezzo A/R

#### 5. Istituto Vendite Giudiziarie

a mezzo p.o. -----

#### **CONCLUSIONE**

Il sottoscritto nel rimettere la presente relazione, scritta in 38 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 10 Giugno 2024

**L'ESPERTO STIMATORE**

**Dott. Arch. Fabio Fiorini**

