

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

Perizia Tecnica
Esecuzione Immobiliare n° 19/2017
promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

A seguito dell'incarico ricevuto dal Giudice Esecutore del Tribunale di Siena Dott. Flavio Mennella con Decreto del 26/05/2022, relativo alla esecuzione immobiliare promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED], il sottoscritto Geom. Gianluca Palazzi, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri al n° 1321 e con studio in Lucignano via senese n° 46, estratta copia integrale del fascicolo dell'esecuzione, 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 Sergio Rovera con sede in Gavirate (VA) del 26/04/2017.

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 Montepulciano (SI) al Foglio 177 - particella 221 - subalterno 28 - categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile) – classe 2 - consistenza 7,5 vani - superficie catastale 224 m² - superficie catastale escluse aree scoperte 224 m² - rendita € 716,58 - indirizzo via del Poliziano piano T-1-2.

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 17/02/2023.

Si segnala inoltre l'errata intestazione per la quale dovrà essere presentata la relativa domanda di Voltura Catastale all'Agenzia delle Entrate.

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.

- L'immobile era pervenuto al [REDACTED] per la piena proprietà dalla [REDACTED], a seguito e per effetto di Atto di compravendita a rogito Notaio Alfonso Amorosa con sede in Montepulciano (SI) del 05/06/1995 Repertorio 567 Raccolta 229, trascritto a Siena il 09/06/1995 ai nn. 2.015 R.G. e 1.335 R.P..
- L'immobile risulta attualmente di proprietà delle Sig.re:
 - [REDACTED] per la quota di 100/200;
 - [REDACTED] per la quota di 100/200;in forza di successione legittima in morte di [REDACTED] deceduto in data 22/12/2003 con Dichiarazione di Successione registrata a Roma il 23 aprile 2004 al n° 7/322 trascritta a Montepulciano il 02/12/2004 ai nn. 7.477 R.G. e 4.990 R.P..
- ***Non risulta rispettata la continuità delle trascrizioni anteriori al ventennio in quanto l'accettazione dell'eredità in morte di [REDACTED] da parte della moglie [REDACTED] e della figlia [REDACTED], trascritta a Siena il 18/05/2022 ai nn. 2.130 R.G. e 1.615 R.P., riguarda esclusivamente immobili non interessati dal pignoramento.***

E' stata rilevata una iscrizioni ipotecarie successiva al pignoramento per ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per € 413.165,52 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo di € 206.582,76 a rogito del Notaio Zorzi Antonio con sede in Montepulciano (SI) in data 08/06/2001 rep. n° 1887 – Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 1.274 R.G. e 147 R.P. del 29/03/2021.



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 [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca) per € 800.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo di € 400.000,00 a rogito del Notaio Zorzi Antonio con sede in Montepulciano (SI) in data 08/06/2001 rep. n° 1887 – Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 2.562 R.G. e 394 R.P. del 11/06/2001.
Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).
- Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] trascritto in data 21/02/2017 ai nn° 750 R.G. e 552 R.P., in dipendenza del Verbale di Pignoramento immobili della Corte di Appello di Roma n° rep. 68.981 del 16/01/2017.
Costo per la cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).
- Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per € 413.165,52 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo di € 206.582,76 a rogito del Notaio Zorzi Antonio con sede in Montepulciano (SI) in data 08/06/2001 rep. n° 1887 – Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 1.274 R.G. e 147 R.P. del 29/03/2021.
Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).



L'immobile è soggetto a vincolo monumentale, come previsto dalla legge n° 1089/1939, (trasfusa nel testo unico n° 490/1999 e nell'art. 10 comma 1 del Codice n. 42/2004), il quale comporta l'applicazione della regola generale secondo cui occorre l'autorizzazione della Soprintendenza per "l'esecuzione di opere e di lavori di qualunque genere su beni culturali" ovvero "la condizione sospensiva affinché il Ministro dei beni culturali possa esercitare su quello stesso bene, ove si tratti di trasferimento a titolo oneroso, il diritto di prelazione" attribuitigli dall'articolo 59 del D.Lgs. 490/1999".

L'immobile denominato "PALAZZO GUIDARELLI ORA CONTUCCI QUINTANI" risulta vincolato con Provvedimento del 26/03/1979 ID 369484 e trascritto:

- in data 30/05/1979 ai nn° 2.048 R.G. e 1.368 R.P.;
- in data 30/05/1979 ai nn° 2.049 R.G. e 1.369 R.P.;
- in data 23/06/1979 ai nn° 2.367 R.G. e 1.553 R.P.

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 formalmente costituito.

I millesimi di proprietà comunicati dall'amministratore di Condominio Geometra Luca Protasi con sede in via dell' Acqua Puzzola n° 2 a Montepulciano (SI) sono:

- 195,92 - tabella "A" - Proprietà
- 279,22 - tabella "B" - Manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale.

Non risultano spese condominiali insolute alla data del 18/05/2023.



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.

A seguito delle ricerche effettuate è stato possibile verificare la presenza della Servitù di luce ai sensi degli artt. 900 e seguenti Codice Civile costituita dal [REDACTED] a carico dell'immobile di sua proprietà (Foglio 177 particella 212 sub. 5, Foglio 177 particella 213 sub. 4, Foglio 177 particella 214) ed a favore dell'immobile di proprietà del [REDACTED], a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autentica a rogito Notaio Zorzi Antonio con sede in Siena in data 07/11/2002 rep. n° 2.796 – Nota di Trascrizione nn° 5.529 R.G. e 3.580 R.P. del 26/11/2002.

Si segnala un errore nella nei dati catastali relativi al fondo dominante, con riferimento al foglio (indicato il 221 invece del 177), alla particella (indicata la 28 invece della 221) ed al subalterno (non indicato).

Nella scrittura viene riportato quanto segue:

Le parti convengono e si danno atto che le luci in oggetto saranno in numero di 6 (sei) di forma rettangolare e misureranno cm. 40 (quaranta) x 70 (settanta) e di tale forma, numero e dimensioni dovranno sempre rimanere.

Le parti convengono che le luci dovranno:

- 1) avere i vetri opacizzati idonei a garantire la totale riservatezza del fondo servente, e comunque tali da non consentire la veduta nella proprietà del [REDACTED];*
- 2) dovranno rimanere chiuse;*
- 3) l'infisso dovrà essere costituito da struttura fissa apribile solo per la manutenzione.*

Allo stato attuale le finestre aperte sono effettivamente in numero di 6 ma delle dimensioni di circa 33x75 e dotate di normale infisso in legno con maniglia.



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 ed eseguire i necessari rilievi durante il primo sopralluogo fissato in autonomia per il giorno 29/07/2022; in precedenza l'Istituto Vendite Giudiziarie aveva eseguito il sopralluogo il giorno 16/07/2021 disgiuntamente dall'esperto estimatore non ancora nominato.

Il bene pignorato è costituito dall'unità immobiliare residenziale al piano secondo del Fabbricato denominato Palazzo Guidarelli ora Contucci Quintani, posto nel centro storico di Montepulciano e più precisamente in via del Poliziano 13, tra la Chiesa di Santa Maria dei Servi e il Palazzo del Poliziano; l'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato.

La costruzione è in muratura mista di mattoni e pietra con residui di intonaco; la facciata principale presenta elementi decorativi in pietra (marcapiano tra piano terra e primo, davanzali e portale d'ingresso); anche nelle altre facciate alcune aperture sono provviste di riquadratura e davanzali in pietra.

La costruzione è di tipologia cinquecentesca con androne al piano terra voltato a botte e scandito da paraste, che immette nell'atrio finestrato con bifora dal quale si accede all'ampio scalone che conduce ai piani superiori; adiacente allo scalone si trova una scala elicoidale in pietra che si sviluppa dal piano interrato fino alla copertura, con accesso anche dall'appartamento pignorato.



L'appartamento si trova all'ultimo piano ed è composto dai seguenti locali sottotetto dislocati a livelli diversi:

- ingresso con solaio orizzontale ribassato in legno e cotto e piccolo armadio incassato nella parete di sinistra;
- ampio disimpegno, parte in doppio volume, con vano ripostiglio (h=105 cm) e accesso alla scala elicoidale condominiale;
- ampia cucina in doppio volume, dotata di cucina in muratura e caminetto in pietra;
- ripostiglio;
- ampio salone con caminetto in pietra;
- camera con guardaroba;
- bagno dotato di lavabo, doccia, water e bidet;
- ripostiglio sottoscala;
- soppalco e centrale termica;
- camera con bagno dotato di lavabo, vasca, water e bidet;
- soggiorno con soppalco raggiungibile attraverso scala in metallo;
- studio con bagno dotato di lavabo, doccia, water e bidet.

L'appartamento è dotato di finiture di buona qualità: scale in pietra, pavimenti in cotto, pareti intonacate e tinteggiate, portone d'ingresso e porte interne in legno, finestre con persiane o scuri interni in legno; gran parte dei locali confinano direttamente con la copertura e sono realizzati con capriate, travi e morali in legno con sovrastante "scempiato" di tavelle in cotto.

Locali al piano 2°:

- ingresso (H=270 cm) con sup. utile pari a 4,98 m²
- disimpegno (varie altezze) con sup. utile pari a 32,97 m²
- cucina (Hm=650 cm) con sup. utile pari a 29,32 m²
- ripostiglio (H=260 cm) con sup. utile pari a 3,79 m²
- salone (Hm=395 cm) con sup. utile pari a 99,38 m²
- bagno 1 (H=240 cm) con sup. utile pari a 4,64 m²
- guardaroba (H=240 cm) con sup. utile pari a 3,31 m²
- camera 1 (Hm=318 cm) con sup. utile pari a 16,23 m²
- ripostiglio sottoscala (Hm=195 cm) con sup. utile pari a 2,13 m²
- camera 2 (H=440 cm) con sup. utile pari a 19,63 m²
- bagno 2 (Hm=318 cm) con sup. utile pari a 5,96 m²
- soggiorno (Hm=423 cm) con sup. utile pari a 13,46 m²



Locale al piano 3°:

- soppalco 1 (Hm=170 cm) con sup. utile pari a 5,94 m²
- centrale termica (Hm=170 cm) con sup. utile pari a 3,81 m²
- soppalco 2 (Hm=209 cm) con sup. utile pari a 7,58 m²
- studio (H=312 cm) con sup. utile pari a 14,59 m²
- bagno 3 (H=300 cm) con sup. utile pari a 8,04 m²

per una superficie utile totale pari a 275,76 m² e una superficie totale lorda pari a 357,00 m².

Il fabbricato si presenta nel complesso in normale stato conservativo fatta eccezione per alcune problematiche derivanti da infiltrazioni di acqua nel bagno al piano terzo dovute ad un lucernario rotto e distacchi di intonaco sempre per infiltrazioni di acqua dagli infissi delle camere.

L'unità immobiliare, censita al Catasto Fabbricati nel comune di Montepulciano al Foglio 177 particella 221 subalterno 28, si affaccia su via Poliziano e su vicolo Poliziano e confina con: Maraghini Marco e Rossi Rita; Barbi Beniamino, Barbi Luca e Dionori Clori; Fè Paola; scala condominiale.

L'immobile risulta parte di un condominio formalmente costituito e l'amministratore di è il Geometra Luca Protasi con sede in via dell' Acqua Puzzola n° 2 a Montepulciano (SI).



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 17/02/2023 si è provveduto a procedere con la redazione della variazione catastale con procedura DOCFA; a seguito della Denuncia di Variazione n° SI0080373 del 16/08/2023 l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del comune di Montepulciano (SI) al Foglio 177 - particella 221 - subalterno 28 - categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile) – classe 2 - consistenza 13 vani - superficie catastale 355 m² - superficie catastale escluse aree scoperte 355 m² - rendita € 1.242,08 - indirizzo via del Poliziano n. 13 piano 2-3.



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 Operativo vigente il fabbricato ricade in zona A - *"parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o particolare pregio ambientale"* e risulta regolamentato dagli artt. 21 e 58 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 01/09/1967; dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia per lavori di restauro prot. n° 25.292 del 22/12/1998, annullata dal comune di Montepulciano con comunicazione del 03/02/1999 ai sensi dell'art. 2 comma 60 punto 8 della Legge 662/96; per le opere risultava rilasciato nulla osta della competente Soprintendenza n° 4924 del 02/06/1998 (Pos. H505/BZ).
- Richiesta di Concessione Edilizia per restauro e risanamento conservativo prot. n° 2975 del 13/02/1999 (P.E. n° 344/99) con parere negativo e diniego espresso dalla Commissione Edilizia del 18/11/1999 e comunicazione da parte del Comune di Montepulciano in data 17/12/1999.
- Richiesta di riesame per restauro e risanamento conservativo prot. n° 1804 del 22/01/2000 (P.E. n° 397/2000) e rilascio della Concessione Edilizia n° 206/2000 in data 25/10/2001; per le opere risultava rilasciato nulla osta della competente Soprintendenza n° 3144 del 11/05/1999 (Pos. H505/BZ); inizio lavori presentato al n° 13.101 di protocollo il 10/06/2002; non risulta presentata comunicazione di ultimazione lavori e/o attestazione di abitabilità.



Rispetto alla Concessione Edilizia 206/2000 rilasciata, allo stato attuale, risultano le seguenti difformità:

- 1) non sono state realizzate alcune opere previste dal progetto quali:
 - a. scala tra il salone e il disimpegno;
 - b. scala di raccordo all'interno del disimpegno;
 - c. realizzazione di servizio igienico e altre opere murarie all'interno al salone;
 - d. bagno nella parte centrale dell'appartamento;
- 2) sono state realizzate delle demolizioni non previste dal progetto quali:
 - a. demolizione della colonna in muratura nella finestra del salone;
 - b. apertura di una porta tra la camera 2 e il bagno 2;
- 3) sono state realizzate alcune opere non previste dal progetto quali:
 - a. scala tra il salone e la cucina;
 - b. scala di raccordo all'interno del disimpegno;
 - c. realizzazione di soppalco e della relativa scala in metallo di accesso nel soggiorno;
 - d. realizzazione di 2 bagni, camera con guardaroba, ripostiglio, soppalco con scala di accesso in muratura e centrale termica nella parte centrale dell'appartamento;
 - e. scala tra la camera 2 e il bagno 2;
 - f. realizzazione di impianto di riscaldamento radiante a pavimento al posto di quello previsto con radiatori;

il tutto come meglio evidenziato nell'allegato elaborato grafico.

Si segnala inoltre che le dimensioni dei lucernari riportate nell'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia 206/2000 non corrispondono a quelle rilevate.

Per le difformità riscontrate dovranno essere presentate le seguenti pratiche a sanatoria:

- Permesso di Costruire a sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n° 65/2014.
- Istanza al "Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo" presso la "Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo" per opere realizzate in difformità alle autorizzazioni n° 4924 del 02/06/1998 e n° 3144 del 11/05/1999 (Pos. H505/BZ).
- Deposito progetto in sanatoria presso il competente Ufficio Settore Sismica della Regione Toscana.

Vista l'incertezza relativa alla possibilità di sanatoria delle opere difformi con l'obbligo di procedere con il ripristino dello stato legittimato ovvero alla necessità di effettuare interventi di adeguamento sismico, se richiesti dal competente Ufficio Settore Sismica, sarà apportata una congrua detrazione forfettaria al valore stimato.



Essendo stati ravvisati abusi edilizi che possono configurare illecito penale sarà depositata una copia cartacea della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica.

Non è stata riscontrata presenza di rifiuti speciali.



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 Sig. ██████████ dal 15/01/2004 in forza di contratto di locazione commerciale stipulato in data 19/04/2003 con il de cuius ██████████, in epoca precedente alla trascrizione del pignoramento e munito di data certa; la durata era convenuta in anni 6 tacitamente rinnovabili alla prima scadenza; con proroga del 9/01/2016 sottoscritta tra il Sig. ██████████ e le odierne esecutate veniva modificata la durata dell'originario contratto, convenuta in anni 9 a partire dal 15 gennaio 2016.

Per quanto sopra si riporta quanto relazionato dal custode immobiliare nell'Udienza del 17/02/2023:

Il custode si riporta alla propria relazione depositata il 15 ottobre 2021 ed al documento allegato alla medesima, nonché alle istanze formulate in calce alla relazione depositata il 29 luglio 2021, ribadisce che l'immobile è occupato dal terzo ██████████ e sommessamente osserva che già



dalla rubrica con cui le parti la hanno contrassegnata, la “proroga con modifiche alla scrittura privata del diciannove aprile duemilatre” deve intendersi atto modificativo del contratto di locazione stipulato nel 2003; atteso che la proroga appare provvista di data certa (infatti, il timbro postale recante la data dell’11 gennaio 2016 a tale effetto richiesto dalle parti è apposto sul recto dell’unico foglio), il contratto deve ritenersi opponibile alla procedura fino alla prossima scadenza (ossia la terza) del 14 gennaio 2025. Tuttavia, si evidenzia che nelle premesse del contratto del 2003 (allegato alla relazione di primo accesso) le parti specificavano: “è intenzione del proprietario concedere in locazione commerciale tale bene immobile perché venga usato dalla parte conduttrice a scopo turistico con la destinazione di casa vacanze o affittacamere, per camere singole con bagno anche per l’intero appartamento e accessori, anche con eventuale, ma non necessario collegamento con la clientela reperita dall’Albergo Granducato, corrente in Montepulciano, di cui il conduttore è socio” e, coerentemente, alla clausola sub n. 3 convenivano che “il canone annuo complessivo venga erogato dal conduttore al locatore, ogni fine anno, sulla base degli incassi ottenuti. Tale canone viene fissato ed accettato dalle parti nella misura del dieci per cento (10%) del fatturato, esclusa IVA”. Orbene: come già reso nella relazione di primo accesso da questo custode, il conduttore ha tuttavia ommesso di dar corso a qualsivoglia attività ricettiva, con la conseguenza che nessun canone è mai stato corrisposto ciò che, a sommosso avviso di questo custode, configura grave inadempimento suscettibile di legittimare la risoluzione del contratto; si chiede pertanto che il giudice valuti l’opportunità di autorizzarlo a conferire incarico ad un avvocato a tale effetto e per le considerazioni esposte, altresì con onere di anticipazione di ogni competenza e spesa a carico del creditore procedente.

A seguito di quanto relazionato dal custode, il G.E. ha provveduto ad autorizzare il custode stesso di conferire mandato all’Avv. Marco De Bernardi per eseguire la procedura di sfratto e di recupero del credito ed invitato il sottoscritto CTU ad effettuare due valutazioni, l’una comprendente il contratto opponibile fino al 2025 e l’altra senza.



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.

A seguito di richiesta presso i competenti uffici comunali di Montepulciano le Sig.re [REDACTED] [REDACTED] risultano sconosciute all'anagrafe del comune e residenti a Roma. Si precisa che la Sig.ra [REDACTED] è la moglie del defunto Sig. [REDACTED] mentre la Sig.ra [REDACTED] risulta figlia dei coniugi [REDACTED].



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:

- impianto elettrico sottotraccia monofase 220V costituito da linee luci e linee prese collegate ai rispettivi interruttori magnetotermici;
- impianto di riscaldamento sottotraccia con caldaia autonoma HERCULES Condensing 27 alimentata a metano, riscaldamento a pavimento, elemento riscaldanti in alluminio nel soppalco 1 e termo-arredo nel bagno 3;
- impianto idrico-sanitario sottotraccia con linea di distribuzione acqua fredda e calda per bagni e cucina, allacciato sia al pubblico acquedotto che alla pubblica fognatura.

Gli impianti risultano "a vista" in normale stato di manutenzione; non è stato possibile verificare il corretto funzionamento in quanto non risultano allacciati alle relative utenze; non sono state reperite le Dichiarazioni di conformità e il Libretto della caldaia, la quale risulta attivata dalla Ditta C.A.T. di Chianciano Terme in data 16/04/2003.

Dalle ricerche effettuate l'unità immobiliare risulta sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica e pertanto è stato provveduto, ai sensi delle normative vigenti in materia di rendimento energetico, alla sua redazione: dal calcolo effettuato è emerso che l'unità immobiliare ricade nella classe energetica "D".



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.).

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



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	(352,00 m ² x 100%) =	352,00 m ²
Vani accessori comunicanti a indiretto servizio dei principali....	(5,00 m ² x 50%) =	<u>2,50 m²</u>
Superficie totale omogeneizzata	=	354,50 m²

Valore ordinario immobile: 354,50 m² x 2.000,00 €/ m² = 709.000,00 €

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

Detrazione:	709.000,00 € x 20%	=	141.800,00 €
Valore stimato:	709.000,00 € – 141.800,00 €	=	567.200,00 €
Valore stimato arrotondato		=	567.000,00 €

Nel caso risulti opponibile il contratto di locazione commerciale stipulato in data 19/04/2003 e prorogato in data 9/01/2016 ovvero si proceda alla vendita entro la scadenza del contratto stesso prevista per il 14/01/2025 dovrà essere applicata una ulteriore detrazione del 5% (trattandosi di contratto che permetterà di liberare l'alloggio in un tempo inferiore ai 18 mesi):

Detrazione:	567.200,00 € x 5%	=	28.360,00 €
Valore stimato:	567.200,00 € – 28.360,00 €	=	538.840,00 €
Valore stimato arrotondato		=	539.000,00 €

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 1.350 €/m² a 1.900 €/m².



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.

Per le difformità riscontrate dovrà essere presentato Permesso di Costruire a sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n° 65/2014 soggetto ad autorizzazione da parte dell'Ufficio Tecnico comunale.

L'eventuale rimozione delle opere abusive sarebbe limitata rimozione di opere eseguite all'interno del fabbricato, per la quale è stata prevista congrua detrazione forfettaria al valore commerciale stimato.



Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

ALL_01_PLANIMETRIA STATO RILEVATO
ALL_02_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALL_03_MAPPA CATASTALE
ALL_04_PLANIMETRIA CATASTALE SUPERATA
ALL_05_VISURA STORICA
ALL_06_DENUNCIA VARIAZIONE DOCFA
ALL_07_TRASCRIZIONI STORICHE
ALL_08_TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
ALL_09_TRASCRIZIONE R.P.3580-2002 - SERVITU' DI LUCE
ALL_10_VINCOLO DLGS_42-2004
ALL_11_TRASCRIZIONI MINISTERO BENI CULTURALI
ALL_12_ESTRATTO PIANO OPERATIVO
ALL_13_DIA_1998_ANNULLATA
ALL_14_RICHIESTA C.E. CON DINIEGO
ALL_15_CONCESSIONE EDILIZIA 206-2000
ALL_16_PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DIFFORMITA'
ALL_17_CONDOMINIO
ALL_18_CONTRATTO LOCAZIONE COMMERCIALE
ALL_19_RISPOSTA UFFICIO ANAGRAFE
ALL_20_ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA
ALL_21_ESTRATTO OMI
ALL_22_RELAZIONE DI STIMA IN FORMA ANONIMA
ALL_23_RELAZIONE SINTETICA
ALL_24_ATTESTAZIONE AVVENUTA TRASMISSIONE COMUNICAZIONI PRESCRITTE.

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

Lucignano, li 5 settembre 2023

Il Tecnico incaricato
Geometra Gianluca Palazzi

