

**TRIBUNALE DI SIENA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. 156/2019**

promossa da

nei confronti di

*RELAZIONE DI STIMA*

Il sottoscritto Daniele Piccini Dottore Agronomo, iscritto presso l'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Siena al n.175,

a seguito incarico del Giudice, redige la presente in risposta ai seguenti quesiti:

*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 appare completa per l'individuazione dell'immobile e dei passaggi nel ventennio e la corretta individuazione della proprietà pignorata.

*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;*

Vedasi allegati con allegata planimetria catastale coerente con lo stato rinvenuto in sede di sopralluogo.

*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;*



[REDACTED]

Per quanto riguarda i vincoli gli edifici del compendio pignorato hanno catastalmente destinazione di scuola, così come previsto dallo strumento urbanistico comunale che altresì li ha schedati come “edifici di particolare interesse architettonico”, nonostante tali costruzioni sono di recente edificazione, indicativamente il 2009, e derivante dal trasferimento di volumi di un vecchio podere (in origine addirittura del 1543) di cui nulla è rimasto.

I terreni sono sottoposti a vincolo idrogeologico.

Si rileva la presenza di una convenzione per la realizzazione del piano urbanistico attuativo [REDACTED] (art. 65 della L.R. n. 1/2005 s.m.i.) e del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale posto in località "Camporlecchio" del Comune di Rapolano Terme. Il PMAA non risulta attuato e la convenzione, aldilà degli oneri nel confronto della Pubblica Amministrazione e dei miglioramenti agricoli, permetteva la costruzione in un albergo di lusso di 4200 m<sup>3</sup> e 1500 m<sup>2</sup> (programmate 35 suites), che stando allo stesso documento sopracitato scadrebbe nel luglio p.v., come anche confermato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rapolano Terme. Altresì rimane il dubbio di validità tenuto presente che i termini in esso stabiliti, come la polizza fideiussoria, non sono stati ottemperati per l'intero dall'allora contraente/proprietario, e che gli impegni sono in carico all'allora proprietario e non c'è passaggio di impegni da alienazione ad alienazione (non ricadono pertanto in carico all'attuale proprietario pignorato) vedasi art.13 “Il soggetto richiedente rimarrà comunque sempre responsabile, in caso di alienazione dell'immobile oggetto della presente, degli oneri assunti nei riguardi del Comune non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione.” E non si riscontra, a parere

del sottoscritto, il passaggio delle opportunità edificatorie alla nuova eventuale proprietà.

*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;*

Non è presente un condominio.

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

Non risultano presenti diritti/usi di cui il sopra esposto quesito.

*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;*

Essendo società non rileva l'assegnazione ex -coniuge.

Rimane il dubbio di difformità urbanistiche di alcuni annessi rurali segnalati al Comune di Rapolano Terme da parte del sottoscritto in quanto senza titoli edificatori. Altresì tenuto conto che L'Ufficio Tecnico Comunale non è entrato nei dettagli (limitandosi ad affermare che se irregolari vanno sanati oppure vanno demoliti), ma visto che le condizioni di questi volumi sono talmente derute, si può dichiarare aldilà di ogni ragionevole dubbio la loro inagibilità/inutilizzabilità. Per logica viene considerata in diminuzione del valore del compendio di un cifra forfettaria di 5.000,00€ al fine di completare l'opera di demolizione degli annessi fatiscenti e mettere la zona in completa sicurezza.

*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.;*

I beni sono pignorati per l'intera proprietà, in titolo al soggetto debitore risultano identificati catastalmente nel Comune Censuario di Rapolano Terme, al fabbricati:

Foglio	Numero	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
■	■	B/5	U	3.585m <sup>3</sup>	Totale: 1096 m <sup>2</sup>	Euro 2.592,10

Ed al terreni:

Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )		Reddito	
■	■	-	INCOLT PROD	U	08	50	Euro 0,04	Euro 0,04

■	■	A B C D	BOSCO MISTO VIGNETO ULIVETO VIGNETO	02 01 03 01	6	53 08 00 14	25 85 05 15	Euro 43,86 Euro 4,11 Euro 0,01 Euro 6,58	Euro 10,12 Euro 3,20 Euro 0,01 Euro 5,12
■	■	-	ULIVETO	02		06	00	Euro 1,86	Euro 1,86
■	■	-	ULIVETO	02		15	20	Euro 4,71	Euro 4,71
■	■	-	PASCOLO ARB	U		07	00	Euro 0,33	Euro 0,33
■	■	-	SEMINATIVO	04		24	20	Euro 2,50 Lire 4.840	Euro 3,75 Lire 7.260
■	■	AA AB	VIGNETO ULIVETO	02 02		09 05	00 00	Euro 2,79 Euro 1,55	Euro 2,56 Euro 1,55
■	■	-	BOSCO CEDUO	03	14	26	60	Euro 29,47 Lire 57.064	Euro 22,10 Lire 42.798
■	■	AA AB AC AD AE	ULIVETO SEMIN ARBOR ULIVETO VIGNETO INCOLT PROD	03 04 03 01 U	1	01 89 62 74 10	20 61 05 65 85	Euro 0,19 Euro 19,59 Euro 9,61 Euro 34,70 Euro 0,06	Euro 0,31 Euro 24,48 Euro 16,02 Euro 26,99 Euro 0,06
■	■	-	SEMIN ARBOR	04		01	27	Euro 0,13	Euro 0,16
■	■	-	SEMIN ARBOR	04		02	07	Euro 0,21	Euro 0,27
■	■	AA AB AC AD AE AF AG AH AI AJ AK	ULIVETO BOSCO MISTO VIGNETO INCOLT PROD SEMIN ARBOR ULIVETO BOSCO MISTO INCOLT PROD BOSCO MISTO SEMIN ARBOR BOSCO MISTO	03 02 01 U 04 03 02 U 02 04 02	4 2 4	80 43 75 00 16 00 01 00 00 15 07	75 60 30 05 80 50 80 41 70 35 35	Euro 74,49 Euro 16,36 Euro 220,92 Euro 0,01 Euro 1,74 Euro 0,08 Euro 0,12 Euro 0,01 Euro 0,05 Euro 1,59 Euro 0,49	Euro 124,14 Euro 3,77 Euro 171,83 Euro 0,01 Euro 2,17 Euro 0,13 Euro 0,03 Euro 0,01 Euro 0,01 Euro 1,98 Euro 0,11
■	■	-	INCOLT PROD	U		00	73	Euro 0,01	Euro 0,01
■	■	-	INCOLT PROD	U		00	66	Euro 0,01	Euro 0,01
■	■	-	ULIVETO	03		34	20	Euro 5,30	Euro 8,83
■	■	-	INCOLT PROD	U		04	88	Euro 0,03	Euro 0,03
■	■	-	INCOLT PROD	U		06	82	Euro 0,04	Euro 0,04

■	■	-	ULIVETO	02	1	13	91	Euro 35,30	Euro 35,30
■	■	AA AB	ULIVETO INCOLT PROD	02 U		00 00	14 05	Euro 0,04 Euro 0,01	Euro 0,04 Euro 0,01
■	■	AA AB	ULIVETO BOSCO ALTO	02 02		17 41	83 17	Euro 5,53 Euro 5,32	Euro 5,53 Euro 0,85
■	■	-	ULIVETO	02		00	40	Euro 0,12	Euro 0,12
■	■	AA AB	ULIVETO BOSCO ALTO	02 02		10 94	79 76	Euro 3,34 Euro 12,23	Euro 3,34 Euro 1,96
■	■	-	BOSCO ALTO	02		00	65	Euro 0,08	Euro 0,01

La località del compendio pignorato si chiama ■■■■■ (vicino alla più noto Borgo Casabianca) e l'accesso avviene dalla SP10 (Strada Lauretana) tramite una strada in parte bianca ed in parte in cemento ecologico in medie condizioni di manutenzione (di uso esclusivo), che dopo circa 700 metri porta ai fabbricati che sono situati nel mezzo del compendio stesso.

La SP10 nel punto di incontro con la sopraddetta strada privata prosegue ad est per circa 9 km incontrando i margini dell'abitato di Sinalunga (Rigaiolo), mentre proseguendo sulla stessa Lauretana in direzione prima ovest e poi nord si trova dopo circa 6 Km l'accesso al Raccordo Siena-Bettolle (indicata sulla stessa come uscita Asciano).

L'intera proprietà pignorata copre una superficie catastale di circa 41 ettari suddivisa come segue:

Bosco 25 ettari;

Vigneto 4,9 ettari;

Frutteto costituito da piante di susino (in disuso ed abbandonato) 2 ettari;

Oliveto 6,7 ettari;

Tare, incolti e aree edificate circa 2,4 ettari.

Il bosco è un ceduo con prevalenza di alto fusto costituito da specie quercine, con una parte che ha avuto un taglio relativamente recente. E' la parte di maggiore estensione, ma limitato valore, che altresì circondando l'intera proprietà ne costituisce la parte di isolamento dal resto della campagna, fornendo un sostanziale isolamento utile per l'attività di docenza a cui gli edifici del compendio stesso sono destinati.

Il vigneto è costituito da impianti del 2001/2 in piena produzione ed in normale condizione di manutenzione e capacità produttiva, per la maggior parte costituiti da Sangiovese nero ed in piccola parte (circa 500 m<sup>2</sup>) a Syrah, con forma di allevamento a cordone speronato. Dato il tipo di terreno e le caratteristiche del luogo la capacità produttiva è potenzialmente di medio-buon livello.

Non si è valutata l'eventuale destinazione produttiva (DOC/DOCG) in quanto non risulta pignorata.

Il frutteto è presente praticamente sulla carta ma ben poco nella realtà visto che l'originario impianto di susine è abbandonato da tempo e oramai in dissesto.

L'oliveto è costituito da vari appezzamenti la cui manutenzione e stato di salute è variabile da buono a mediocre. La capacità produttiva è media ma è evidente la necessità di una maggior cura e per alcune parti, con una necessaria e sostanziale manutenzione straordinaria per riportare la coltivazione alla produzione ottimale.

E' presente un laghetto artificiale di limitata estensione (esteso circa 400 m<sup>2</sup>) altresì utile per eventuali necessità di irrigazione di soccorso tanto per il vigneto che per la

coltivazione olivicola del compendio pignorato.

La porzione di maggior valore del compendio è costituita dalla parte edificata composta da tre edifici posti su un'area appositamente curata in mattoni e pietra, con tanto di piccola piazza con illuminazione esterna. I tre edifici sono di simile fattezza costruttiva con struttura e tamponatura in muratura, con esterni con mattoni e pietra faccia vista che richiamano le originarie costruzioni, tipiche dei poderi della zona, e coperture con tetto in coppi.

Tutte le costruzioni appaiono esternamente in ottime condizioni statiche e buone di manutenzione, mentre internamente si assomigliano per le finiture: dai materiali dei pavimenti in piastrelle tipo rustico, alle travi di sostegno delle coperture in legno a vista di piacevole aspetto, con le pareti tinteggiate e in normale condizione di manutenzione, a cui si aggiungono le finestre (con vetro termico senza scuri) ed in generale gli infissi esterni ed interni di media-buona qualità in normali condizioni di manutenzione. I tre edifici sono così descritti:

1 – edificio di pianta rettangolare a funzione segreteria/uffici, di circa 62 metri quadrati commerciali, composto all'interno da due accessi, uno destinato a portineria (altezza min 3,7 m e max 4.10 m) e l'altro ad ufficio (altezza min 2,90 e max 3.35), oltre ad un servizio.

2- edificio principale su tre piani, con base pressoché quadrata, con al piano terra accesso esterno ad ampia sala conferenze con altezza min 2,35m e max 3,17m di circa 135 m<sup>2</sup> calpestabili; inoltre sempre con accesso esterno tre aule, con altezza 3,10m per due e 3,20 m per la rimanente a cui segue un corridoio ed un ripostiglio, oltre ad antibagno e tre servizi, per altri circa 125 m<sup>2</sup> calpestabili. Dalla scala esterna in mattoni lato sud dello stesso edificio si accede al piano primo costituito

da tre aule e tre servizi con altezze da 2,40m a 4,10m, con superficie calpestabile di circa 170 m<sup>2</sup>. Da una scala interna si accede all'ultimo piano costituito da un volume destinato a biblioteca (60 m<sup>2</sup> calpestabili con altezza 1,2m/2,70m) con accesso a due ballatoi che danno direttamente sulle sottostanti aule. In totale sono circa 625 m<sup>2</sup> commerciali.

3- edificio secondario di base rettangolare, destinato alla ristorazione ed ulteriori aule. Al piano terra, è presente un'ampia zona ristorante, con grandi finestrate, comprensiva di dispensa e due servizi per complessivi circa 125 m<sup>2</sup> calpestabili ed altezze locali da minimo 2,95m a massimo 5,31m, a cui si aggiunge il locale cucina completo di bagno di circa 60 m<sup>2</sup>.

Dal lato sud di questo edificio è presente una scala esterna che porta al piano primo costituito da un alloggio con uno spazio polivalente (cucina/soggiorno), un bagno e due camere per complessivi circa 50 m<sup>2</sup> calpestabili ed altezze da 2,94m a 3,91m.

In prossimità dei locali cucina al piano terra, dall'esterno, è possibile accedere ad un piccolo volume che a sua volta, tramite scala interna, porta ad altri spazi del piano primo dello stesso edificio dove si trovano tre piccole aule ed un servizio (con antibagno) per complessivi circa 58 m<sup>2</sup> calpestabili (due aule da 14m<sup>2</sup> calpestabili ed una da 19 m<sup>2</sup> calpestabili). La superficie commerciale è circa 690m<sup>2</sup>.

Complessivamente la superficie catastale dei tre edifici è pari a 1.096 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

I dati indicati nel pignoramento individuano correttamente il bene pignorato.

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

Catastalmente non risultano evidenti necessità di aggiornamento, e le planimetrie catastali risultano coerenti con quanto visto durante il sopralluogo.

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

La destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è conforme per l'originaria destinazione prevista ossia agricola per i terreni e destinazione didattica (e volumi complementari) per gli edifici.

*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 ;*

Da quanto emerso dalle indagini presso gli uffici comunali non risultano evidenze di irregolarità edilizie. Come già nella presente accennato esistono alcuni volumi (un tempo usati per rimessaggio di attrezzatura agricola) presenti ad est del complesso immobiliare, oramai deruti, che sono abusivi, da considerare inagibili ed inutilizzabili visto anche la loro costruzione posticcia ed in corso di crollo.

In ordine ai fabbricati in muratura destinati alla categoria catastale B/5 l'origine avviene dalla Permesso di costruire 43 del 2007 a cui si sono succedute varie pratiche

che qui elenco:

dia 80/2007 – per asfalto ecologico su strada interna;

dia 137/2007 – cambio destinazione d'uso di un volume da ufficio a camera;

dia 28/2010 – piattaforma per sosta autocisterna;

dia 95/2008 – costruzione muro a retta per contenimento terreno;

dia 28/2009 – volumi per contatori con allaccio acquedotto del Fiora.

*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;*

Il compendio risulta libero (ultimo contratto registrato inerenti beni del compendio è dato da un contratto di comodato con scadenza 2017).

*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;*

Visto che il debitore è una società nulla è stato necessariamente richiesto.

*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);*

Nulla verificato perché il debitore è una società.

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

Le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico e termico, su tutti gli edifici del compendio pignorato sono risalenti ad oltre 15 anni orsono pertanto non è possibile

dichiarare la regolarità rispetto alle attuali normative, con gli impianti che devono essere considerati obsoleti, altresì visivamente, in corso di sopralluogo, non si sono evidenziate particolari criticità.

Visto che i locali, per la stragrande maggioranza destinati a sale per la didattica, sono state palesemente inutilizzate da tempo si presuppone lo scarso uso di tutti gli impianti e la relativa mancanza di controlli periodici. L'impianto idrico è allacciato alla fornitura pubblica (acquedotto del Fiora), la regolazione della temperatura dei vari locali viene regolata tramite ventilconvettori (oramai obsoleti) con i locali tecnici (dove l'impiantistica appare in mediocri condizioni di manutenzione) che sono posti sotto la piazzetta dove si ergono gli edifici del compendio.

*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.);*

Tenuto presente di quanto sopra è evidente che l'unica appetibilità commerciale è la vendita in unico lotto, considerando corretta l'idea originaria di unire l'attività didattica con l'attività agricola presente sul compendio stesso. Non si esclude che con apposito piano di miglioramento si possa trasformare la destinazione degli edifici da scuola ad agriturismo, cosa possibile solo se strettamente legata all'attività agricola che chiaramente in questo caso, con queste superfici e destinazioni, supera i requisiti per essere considerato compendio unico facilitando così eventuali proposte di variazioni edilizie e possibilità di investimento.

*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;*

In questo compendio sono presenti due entità di beni differenti, da una parte la parte agricola che ha degli elementi di mercato rintracciabili in zona e dalle pubblicazioni di settore (Crea – valori fondiari, riviste come Patrimoni di ClassCNBC, pubblicazioni EXEO sui valori dei terreni) e dall'altra i fabbricati che essendo destinati alla didattica non hanno riferimenti certi, evidenza data dall'unicità a livello provinciale. Ecco quindi che mentre per i primi si hanno elementi di confronto per i fabbricati risulta difficile quantificare con esatta approssimazione il più probabile valore di mercato, senza dati di compravendite al meglio, dati OMI al peggio, od addirittura valori indicati dalle offerte dei portali immobiliari. Pertanto l'unica soluzione di valutazione, considerando la stima per valori tipici, è approssimare i valori indicati al metro quadrato per tipologia edilizia quanto più simile a quello presente nel compendio stesso, ossia l'abitazione di buona qualità (dall'agenzia delle entrate e dai dati OMI per

il massimo valore abitazioni civili, che è un valore medio per ville e villini di 1.800,00 €/m<sup>2</sup>) diminuendo per la minor spesa di materiali usati rispetto al residenziale (dalle murature, al minor numero di impiantistica, finiture etc.) stimata del 10%, aumentata di un coefficiente del 5% per la bellezza dei luoghi che si presta a molteplici opportunità di destinazione didattica e di eventuale possibilità agrituristica (con ipotetico PMAA e relativi costi di trasformazione), il che porta ad un valore a metro quadrato di:

$$1.800,00 \text{ €/m}^2 \times 0,90 \times 1,05 = 1.701,00 \text{ €/m}^2$$

Pertanto il valore dei fabbricati si può stimare, dato la superficie catastale nota in:

$$V_f = 1.701,00 \text{ m}^2 \times 1.096 \text{ m}^2 = 1.864.296,00 \text{ €}$$

Per quanto riguarda la parte agricola, sempre ricalcando la stima per valori tipici, si sono presi in considerazione i già elencati elementi:

Bosco 25 ettari;

Vigneto 4,9 ettari;

Frutteto (in disuso ed abbandonato) 2 ettari;

Oliveto 6,7 ettari;

Si considerano i valori medi indicati ad ettaro dalle quotazioni di Crea ed Exeo, coerenti con la conoscenza personale dei valori dei luoghi come segue:

Bosco ceduo 2.500,00 €/ha;

Vigneto 120.000,00 €/ha;

Frutteto 28.000,00 €/ha;

Oliveto 25.000,00 €/ha;

ed inoltre si tiene in considerazione lo stato sanitario e produttivo che pertanto, moltiplicando le superfici per i valori soprariportati porta ai più probabili valori di

mercato come segue:

V.Bosco =25ha x 2.500,00€/ha x 0,80 (stato manut. e capacità produtt.) =	50.000,00 €
V.Vigna=4,9ha x 120.000,00€/ha x 1,05 c.s.....=	617.400,00 €
V. Fr.=2ha x 28.000,00 €/ha x 0,4 (da considerare abbandonato) =	22.400,00 €
V.Ol.= 6,7ha X 25.000 €/ha x 0,85 (stato manut. e cap. prod.) =	142.375,00€
Per un totale dei terreni pari a	Vt = 832.175,00

Il compendio quindi viene valutato nel più probabile valore di mercato di

$$V_f + V_t = 1.864.296,00 € + 832.175,00 € = 2.696.471,00 €$$

A questa cifra deve essere levato il costo della demolizione degli edifici irregolari pari a 5.000,00 € ed inoltre occorre diminuire il valore finale così ottenuto a riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto che si valuta nel 15%, pertanto il valore finale è pari a:

$$\text{Valore compendio} = (2.696.471,00 - 5.000,00) \times 0,85 = 2.287.750,35 \text{ ossia } 2.300.00,00 \text{ € in c.t. (EUROduemilioneitrecentomila/00)}$$

*18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota: ....*

L'immobile è pignorato per l'intero pertanto non si risponde al quesito.

*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;*

Pignoramento per l'intera proprietà pertanto non si risponde al quesito.

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

*dei costi di demolizione.*

Il valore del terreno su cui sorgono i beni abusivi (ininfluente rispetto a quello dell'intero compendio) è già ricompreso nell'intera valutazione così come il costo della demolizione dei suddetti abusi.

**Allegati**

- documentazione catastale
- documentazione comunale

Rimanendo a disposizione per qualsivoglia chiarimento invio Distinti Saluti.

Montepulciano li 10/01/2024

Il CTU

Dott.Daniele Piccini