

All'Ill.mo Signor
Giudice Esecutore del
Tribunale di Siena

PERIZIA TECNICA DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°140/2023
PROMOSSA DA

Contro

Il sottoscritto Arch. Claudio Cencetti, nato a Chianciano Terme il 29.12.1965 ed ivi residente in Strada delle Stiglianesi n.24, iscritto all'Ordine degli Architetti di Siena al n. 307, con studio in Chianciano Terme, Via XXVIII settembre n.13, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice Esecutore dott. Flavio Mennella nel decreto del 13.01.2024, per la stima dei beni immobili di cui all'esecuzione in epigrafe, esperiti i necessari sopralluoghi e svolte le dovute indagini, ricerche ed accertamenti, per rispondere ai sotto riportati quesiti posti dal Giudice, 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;

- Ricevuto l'incarico, lo scrivente ha prontamente provveduto ad acquisire la necessaria documentazione depositata agli atti presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siena, verificando in primo luogo la completezza della documentazione.

- Dall'esame dei documenti depositati agli atti risulta presente l'Atto di Pignoramento dei compendi immobiliari eseguiti, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siena in data 18.09.2023 a favore di _____ contro _____

_____ e relativa Nota di Trascrizione da cui l'atto risulta regolarmente trascritto presso l'Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano al Reg. Gen. n. 4706, Reg. Part. n. 3486 Presentazione n. 14 del 19.10.2023.

Risulta inoltre depositata agli atti anche la Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecario ultraventennale degli immobili in proprietà _____, dai quali risultano con completezza le successioni dei passaggi.

In tutti gli Atti di Pignoramento i beni risultano correttamente individuati in quanto riportanti tutti le seguenti unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Montepulciano al Foglio n. 64 Part. 518, Cat. D/1 (opificio) ubicato in Fraz. Stazione, Piazza Venezia n.3, Piano T .

Il fabbricato, costituito da un capannone artigianale, risulta censito alla Part.IIa 518 del Foglio 64 e ricadente sulla relativa area di resede identificata al Catasto Terreni al Foglio 64, stessa Part. 518 con destinazione Ente Urbano.

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;

- Come detto non si rilevano carenze nella documentazione depositata agli atti.

Si riscontra la presenza del Certificato Notarile, redatto dal Notaio Dott. Tiecco Niccolò in Perugia, in data 25 Ottobre 2023, riportante gli estremi identificativi circa le proprietà, la descrizione e gli identificativi catastali dei beni, sia come pignorati, sia come precedentemente identificati, nonché tutti gli estremi delle successioni degli atti

di provenienza fino ad oltre il ventennio precedente l'atto di pignoramento.

- Per l'espletamento dell'incarico, si è provveduto ad acquisire oltre alle visure storiche catastali, anche le mappe censuarie (estratti di mappa), e le planimetrie delle singole unità immobiliari. Il tutto come da documentazione catastale allegata.

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;

- Dalla documentazione in atti e dalle verifiche eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano, sulle unità immobiliari risultano poste le seguenti formalità pregiudizievoli:

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria n. 144 del 23/02/2009 favore:

e contro:

(debitore non datore di ipoteca); per Euro 500.000,00 di cui Euro 250.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Bersotti Maria Patrizia, Notaio in Sinalunga, in data 19/02/2009 rep. 55148/14413.

- Ipoteca volontaria n. 457 del 25/09/2014 favore:

e contro:

per Euro 200.000,00 di cui Euro 100.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Bersotti Maria Patrizia, Notaio in Sinalunga, in data 24/09/2014 rep. 64037/20984.

- Ipoteca della riscossione n. 150 del 29/03/2023 favore:

e contro:

per Euro 301.182,32 di cui Euro 150.591,16 per capitale,

Pubblico Ufficiale: _____, in data 28/03/2023 rep. 1407/10423.

- Locazione Ultraventennale n. 2735 del 03/08/2023 Scrittura Privata con Sottoscrizione Autentica Dott. Bersotti Maria Patrizia, Notaio in Sinalunga, in data 02/08/2023 rep. 75765/29552; favore

; contro:

per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Pignoramento immobiliare n. 3486 del 19/10/2023 favore:

e contro:

_____, Pubblico Ufficiale: _____, Tribunale di Siena, in data 18/09/2023 rep. 2079/2023.

- Sui beni pignorati, così come sull'area in cui essi insistono, non sono presenti vincoli artistici, storici architettonici, alberghieri né tanto meno di indivisibilità e/o inalienabilità.

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;

- Le unità immobiliari oggetto della presente perizia non costituiscono porzione di più ampio condominio. Non sono quindi soggetti a vincoli di natura condominiale, ne

esistono oneri o pendenze in tale senso.

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;

- I beni non risultano gravati da diritti demaniali, censi, livelli, usi civici o altri pesi.

I beni pignorati risultano tutti di piena ed esclusiva proprietà del soggetto esecutato.

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;

- Non risultano iscritti oneri e/o vincoli da cancellare, oltre a quelli che hanno generato la presente procedura esecutiva o sono stati sopra richiamati in risposta al quesito n.3. Per la cancellazione delle ipoteche si può stimare un costo, comprensivo di tasse ipotecarie e imposta di bollo, di circa 4.535,00 € ($0,50\% \times (500.000,00 + 200.000,00 + 150.591,16) + 3 \times 94,00\text{€}$), mentre per la cancellazione del pignoramento il costo risulta pari a 294,00€, per un costo complessivo di circa **4.830,00 €**.

- Risulta registrato a Montepulciano al n. 233 serie 3T ma non trascritto, il contratto di locazione commerciale stipulato in data 24/02/2005, con la

per la durata di anni sei successivamente rinnovato e prorogato in ultima data il 24/02/2023 con scadenza al 23/02/2029.

- Risulta al contrario Trascritto in data 03/08/2023 al n. 2735 del Reg.Part., l'atto di locazione ultranovennale sottoscritto il 02/08/2023, con scadenza fissata al 31 luglio 2038.

Come tali, entrambi gli atti risulterebbero opponibili (salvo successiva verifica dell'adeguatezza dei canoni contrattualizzati) rimanendo quindi a carico dell'acquirente fino alle loro rispettive date di scadenza.

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). 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.;

Sulla base del sopralluogo e dei rilievi effettuati in occasione del 1° accesso ai beni immobiliari, avvenuto in data il 10/04/2024 congiuntamente al custode giudiziario, di seguito si descrivono caratteristiche e stato di fatto delle unità immobiliari pignorate e del contesto in cui si trovano.

- Come evidenziato ai precedenti punti della presente perizia, il compendio pignorato è costituito da n.1 unità immobiliare ubicata in Piazza Venezia n.3, nella frazione di Montepulciano Stazione nel Comune di Montepulciano e dalla sua relativa area di resede, il tutto come di seguito descritto:

- **Unità Immobiliare 1** – Opificio al piano terreno di un fabbricato a destinazione artigianale posto al n.3 di Piazza Venezia nella frazione di Montepulciano Stazione nel Comune di Montepulciano (SI),

Il fabbricato risulta composto da due corpi strutturali principali costruiti in tempi diversi: il primo corpo, autorizzato con Concessione Edilizia n. 45 del 1977, è stato realizzato con elementi prefabbricati e tamponatura delle pareti, sul prospetto frontale, con mattoni pieni; risultano invece con finitura a cemento i restanti prospetti.

Il secondo, autorizzato come ampliamento con Concessione Edilizia n. 168 del 1980, è stato realizzato in opera con pilastri e travi in c.a., sempre con tamponature in

mattoni pieni sul prospetto principale ed a cemento sui restanti.

All'interno trovano collocazione, un grande vano principale della superficie di circa 184mq ed altezza interna di 4.50m destinato a magazzino con due piccoli ripostigli rispettivamente di 6,35mq e 5,62mq di superficie, un secondo vano contiguo di circa 65mq ed altezza interna 3.65m anch'esso destinato a magazzino. Sul lato nord-ovest, vi è poi una porzione composta da 4 uffici (rispettivamente di 14,8mq, 9.66mq, 14,21mq e 17,46mq di superficie ed altezze variabili tra 2,75 e 2,80ml), 3 bagni (con superfici di 1,48mq, 1,65mq, 3,61mq e 2,98mq ed altezza pari a 2,80ml), un ingresso corridoio di distribuzione agli uffici e ai servizi igienici con superficie di 13,43mq. In questa porzione di fabbricato si trova inoltre un vano tecnico (sup. 3,16mq ed altezza 2,80ml) con accesso dall'esterno e destinato a centrale termica oramai dismessa.

Sul lato sud-ovest, prospiciente la strada comunale si trova poi un locale di circa 38mq, sviluppato in lunghezza ed adibito a mostra, caratterizzato da una grande tamponatura con infissi vetriati.

La consistenza del fabbricato è completata da un terzo vano adibito anch'esso a magazzino con superficie di circa 33mq ed altezza di 3.65m, con ingresso diretto dall'esterno.

La pavimentazione interna dei locali magazzini è di tipo industriale, mentre i locali adibiti ad ufficio, locale mostra ed i wc è realizzata con piastrelle in ceramica di vario tipo.

I portelloni delle entrate principali sono in acciaio verniciato, mentre gli infissi esterni di misura inferiore sono in alluminio e vetro senza persiane o avvolgibili; le porte interne sono in legno laccato di cui alcune vetrate.

La copertura mostra alcuni segni di degrado essendo evidenti alcune infiltrazioni di acqua dai soffitti nella zona degli uffici ed in altri punti della struttura.

Costituisce infine parte integrante del compendio il terreno di resede del fabbricato sopra elencato sistemato in parte a piazzali di sosta e di manovra dei mezzi di trasporto pavimentati in asfalto ed in parte lasciato a verde.

Tutta la resede risulta recintata sui quattro lati a cui si accede tramite cancelli carrabili e pedonale

-Non risultano presenti beni comuni non pignorati.

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;*

Come detto, la descrizione dei beni fatta sull'atto di pignoramento ripete la descrizione riportata sull'atto di iscrizione dell'ipoteca fondiaria, e non si discosta da quella che più precisamente si ritiene di poter fare in questa sede:

Fabbricato a destinazione artigianale ubicato in Piazza Venezia n.3 Frazione Montepulciano Stazione nel Comune di Montepulciano (SI) ed identificato al Catasto Fabbricati Foglio 64 Part.IIa 518 cat. D/1, costituito da una zona destinata a magazzini e ripostigli, una porzione destinata ad uffici amministrativi suddivisa in 4 uffici, 3 bagni, ed un ingresso/corridoio di distribuzione, oltre ad un locale tecnico con accesso dall'esterno ed infine una zona fronte-strada destinata a vetrina-mostra.

Costituisce parte integrante del complesso artigianale il terreno di pertinenza esclusiva identificato al Catasto Terreni al Foglio 64 Particella 518 della superficie di 1.250mq. I beni come descritti vengono ceduti parzialmente occupati per effetto dei contratti di locazione rispettivamente da _____ fino alla data del 23.02.2029 e da _____ fino alla data del 31.07.2036. Per effetto della validità dei contratti, le società locatarie godono inoltre del di diritto di accesso, sosta e operazioni di carico e scarico merci sull' area di pertinenza e resede del fabbricato.

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;*

- Le planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia del Territorio di Siena con denuncia di variazione Prot. SI0065631 del 11/07/2005, rappresentano in modo sostanzialmente corretto lo stato di fatto in cui le unità immobiliari sono state rilevate alla data del 1°accesso utile effettuato congiuntamente al custode giudiziario incaricato in data 10.04.2024.

Unica eccezione riguarda la mancata rappresentazione grafica di alcuni soppalchi in

ferro e legno realizzati all'interno del magazzino principale. Tali soppalchi possono però essere considerati costruzioni effimere di arredo al pari delle altre scaffalature presenti per la sistemazione dei materiali ed attrezzature impiegate nell'attività lavorativa e non si ritiene quindi necessario dover provvedere alla correzione delle planimetrie.

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

- Secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale e dai titoli edilizi rilasciati, gli edifici in oggetto e l'area sulla quale essi sorgono risultano avere destinazione artigianale ed industriale. Più precisamente il Regolamento Urbanistico vigente agli art.li 107 e 109 individua l'area come "Aree della produzione".

Art. 107 – Le aree della produzione

1. Sono aree edificate o inedificate a prevalente destinazione artigianale e industriale, che talvolta includono anche la presenza di piccole quote di residenza. Per la modalità con cui si sono formate, le aree della produzione presentano i caratteri degli insediamenti specializzati, per lo più risultanti da piani attuativi.

2. Negli edifici identificati con la sigla **la**, oltre alle attività produttive artigianali e industriali, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- depositi, magazzini
- commercio all'ingrosso

119

- medie strutture commerciali di vendita non alimentari e per una quantità non superiore al 30% delle sul esistenti

- commerciale atipico e pubblici esercizi

3. Nelle nuove edificazioni non sono consentiti nuovi alloggi, mentre per quelli esistenti alla data di adozione del RU sono consentiti interventi fino alla **ristrutturazione edilizia ri1**, senza aumento delle unità immobiliari.

4. Il RU promuove il trasferimento nelle aree per la produzione delle attività artigianali e industriali presenti nel territorio extraurbano. Nel caso del loro trasferimento nelle aree per la produzione, infatti, si potrà attribuire il premio del 20% in più di tutti i parametri edilizi, a condizione che l'immobile in area extraurbana venga riutilizzato ai fini agricoli, tramite PAPMAA, o venga demolito.

5. Per interventi con cambio di destinazione d'uso per Sul superiore a mq. 250, è prescritta la redazione di uno specifico PA.

.....

Art. 109 - Le aree destinate ad attività economiche (ricettività, commercio, industria, artigianato)

1. Il R.U. individua nella relativa cartografia gli ambiti e le aree destinate alle attività economiche, esistenti e di progetto. In particolare vengono definite e indicate:

- **Ia** - le aree per attività industriali ed artigianali;
- **Tr** - le aree per strutture turistico- ricettive e pubblici esercizi di ristorazioni;
- **Tc** - le aree per attività commerciali;
- **Td** - le aree per attività direzionali;

2. Sugli edifici esistenti a cui il RU attribuisce specifiche destinazioni d'uso, sulla base della classificazione ad essi attribuita, sono ammessi interventi diretti attraverso cui la superficie utile lorda destinata ad attività economiche non potrà essere inferiore al 75% della superficie utile lorda dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Tali variazioni sono quelle comprese nel ventaglio delle destinazioni d'uso ammesse all'interno della parte urbana di appartenenza fra quelle elencate al comma 2 dell'art. 103. Per le sole zone CP – D - R, la percentuale di cui sopra è portata al 25 % , in ragione del carattere residenziale dell'area.

3. Nel caso delle residenze già presenti all'interno delle aree destinate ad attività economiche, sono ammessi gli stessi tipi di intervento delle aree di riferimento.

4. Nella sola UTOE di S. Albino, in relazione alle dinamiche della ricettività del Comune di Chianciano e dell'epoca di costruzione degli stessi – anni '60 / '70 - per le strutture alberghiere, con attività dimessa prima del 30.06.'13, sono consentiti cambi d'uso come sopra, fino al 100% della propria SUL.

- Trattandosi di beni iscritti al Catasto Fabbricati, non si ravvisa la necessità di acquisire i Certificati di Destinazione Urbanistica.

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

- Presentata in data 21.05.2024 richiesta di accesso agli atti amministrativi comunali, il sottoscritto ha provveduto alla verifica degli atti inviati dai tecnici comunali.

Dall'esame degli atti risulta che:

- l'edificio originario, è stato costruito con **Concessione n.45 del 1977** presentata e rilasciata a _____ ;

Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- **Variante in Corso d'Opera alla Concessione n. 45 del 1977 (Prot. 218 del 15/06/1977)**;
- **Permesso di Abitabilità o d'Uso (Domanda del 24/12/1977)**;
- **Concessione n. 5 del 1978** per installazione insegna luminosa;
- **Concessione n. 168 del 1980** per ampliamento laboratorio;
- **Permesso di Abitabilità o d'Uso (Domanda del 17/03/1982)**;
- **Concessione n. 58 del 1990** per ristrutturazione interna e modifica ai prospetti di un fabbricato artigianale;
- **Permesso di Abitabilità o d'Uso (Protocollo domanda 13332 del 23/07/1991)**;
- **DIA Prot. 488/2004** Ristrutturazione di unità immobiliare artigianale;
- **DIA Prot. 19424/2007** Manutenzione straordinaria relativa alle sistemazioni esterne;

Lo stato rilevato alla data del primo accesso risulta fundamentalmente corrispondente a quanto rappresentato sulle planimetrie di progetto che accompagnano le pratiche edilizie rinvenute agli atti del Comune di Montepulciano. Unica eccezione, come già riportato in riferimento alla conformità catastale, è rappresentata dalla presenza di alcuni soppalchi realizzati con strutture indipendenti con sostegni in acciaio e pianali in legno, che costituiscono elementi effimeri di arredo per lo stoccaggio e l'immagazzinamento di materiali d'uso nelle attività svolte dalle imprese che occupano i magazzini. In caso di assegnazione dei beni ed ordine di liberazione dei locali, tali soppalchi dovranno essere rimossi alla stessa stregua delle altre scaffalature ed arredi presenti negli ambienti (o almeno in quelli liberi dai vincoli contrattuali di locazione).

Si riscontra quindi una sostanziale conformità edilizio-urbanistica i dei beni oggetto di esecuzione ai titoli edilizi acquisiti.

- Alla data del primo accesso, eseguito congiuntamente al custode giudiziario furono rilevate la presenza nell'area di pertinenza dei fabbricati di piccoli quantitativi di rifiuti non pericolosi.

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

Il compendio oggetto di pignoramento risulta occupato in parte dalla società
esecutata, in parte dalla società _____, in virtù di
contratto di locazione registrato a Montepulciano il 02.08.2023 al n. 1614 serie 1T, ed
in parte dalla società _____ anch'essa in virtù di contratto di locazione
registrato a Montepulciano al Rep. n. 233 serie 3T e non trascritto.

- Per quanto riguarda l'importo del canone di locazione dei beni pignorati, questo è
determinato dai due contratti di affitto in essere, come già indicato in precedenza, il
primo stipulato con la Società _____ ed il
secondo con la Società _____.

- Per il primo contratto, relativo ad una superficie lorda di circa 133 mq, l'importo del
canone di locazione, alla data del contratto dell'agosto 2023, ammonta a 600,00
€/mese per totale annuo di 7.200,00 €/anno.

- Per il secondo invece, relativo ad una superficie lorda di circa 57,00 mq, l'importo
indicato nel contratto originario del 2005 ammontava a 250,00 €/mese per un totale
di 3.000,00 €/anno; tale importo, secondo quanto previsto dal contratto stesso, deve
essere attualizzato nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT
dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati e operai.

Nell'atto di registrazione all'agenzia delle entrate, del rinnovo del contratto effettuato in data 23/02/2023 è stato infatti dichiarato un canone pari a 3.888,26 €/annuo, che rivaluto a sua volta al 75% dell'indice Istat al gennaio 2024 risulterebbe pari a 3.908,68€/anno, corrispondente per l'anno 2024, ad un canone mensile di 325,72€/mese.

Per determinare la congruità dei rispettivi canoni di locazione contrattualizzati dal debitore esecutato, di seguito si andrà a determinare il giusto prezzo di locazione e di conseguenza l'Indennità di Occupazione.

- Per la determinazione del giusto prezzo di locazione e dell'indennità di occupazione, si adottano gli stessi criteri che verranno specificati nel proseguo della presente perizia, in risposta al successivo quesito n. 17. Si adottano cioè a riferimento come valori unitari di locazione, il valore medio delle locazioni come rilevabili dalle quotazioni OMI incrementato di un coefficiente di 1,07 pari allo scostamento tra la media dei valori di vendita OMI ed il valore unitario di vendita adottato nella presente stima. Si ritiene così di poter adottare come prezzo unitario di locazione per il fabbricato in oggetto, il valore unitario di 1,35€/mq/mese, moltiplicando il quale per le rispettive superfici Lorde, si ottengono i seguenti valori:

Porzione 1 - in Locazione a

Giusto Prezzo di Locazione

Canone Mensile 1 = 133,00 mq x 1,35€/mq/mese (arrotondato) = **180,00 €/mese**

ovvero

Canone Annuo **2.160,00 €/anno**

A cui corrisponde una

Indennità di Occupazione = 180,00€/mese / 2 = **90,00€/mese**

Porzione 2 - in Locazione a

Giusto Prezzo di Locazione

Canone Mensile 2 = 57,00 mq x 1,35€/mq/mese (arrotondato) = **77,00 €/mese**

ovvero

Canone Annuo **924,00 €/anno**

A cui corrisponde una

Indennità di Occupazione = 77,00€/mese / 2 = **35,00€/mese**

Dalle valutazioni sopra effettuate emerge che i canoni contrattualizzati dal debitore

pignorato, risultano essere superiori a quelli che possono essere definiti i Giusti Prezzi di Locazione delle singole porzioni oggetto di locazione.

Ne consegue che tali locazioni, non essendo sottoposti ai c.d. “canoni vili”, risultano a tutti gli effetti opponibili alla procedura.

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

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

- Trattandosi di beni immobiliari di tipo non residenziale in proprietà ad una società in nome collettivo, parzialmente occupati da altre società, il caso non ricorre.

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'attestato di prestazione energetica (APE);

Il fabbricato principale con i locali accessori ad esso adiacenti, sono dotati di impianto elettrico realizzato in parte sottotraccia ed in parte a vista entro tubazioni in plastica e/o in ferro. Trattandosi di un impianto di tipo industriale a servizio di una attività produttiva in cui opera personale dipendente, allacciato ad un quadro elettrico appositamente dimensionato e realizzato, questo risulta essere a norma così come testimoniato dal Verbale di Verifica di Idoneità della Messa a Terra dell'Impianto Elettrico, verifica valida fino al 07/05/2029, da cui si evince che l'impianto è stato realizzato in data antecedente al 1990 e successivamente adeguato nel 2014, data nella quale è stata prodotta la Dichiarazione di Rispondenza dell'impianto alle normative specifiche di settore, dichiarazione emessa dalla impresa in data 04/03/2014.

Per quanto riguarda il riscaldamento, ad oggi la parte dotata di un impianto è quella degli uffici, in cui sono ubicate pompe di calore che alimentano i ventilconvettori posti nei locali.

L'originale impianto di riscaldamento a radiatori degli uffici, alimentato da caldaia a

gas è stato disconnesso e risulta quindi non più funzionante.

I servizi igienici sono allacciati alla rete idrica e fognaria pubblica e la produzione di ACS è garantita da un bollitore elettrico installato all'interno del bagno stesso.

- Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica questo è stato redatto dal Perito Industriale Volpini Niccolò in data 03/05/2015, pertanto risulta valido, in virtù della durata di 10 anni, fino alla data del 03/05/2025.

La classificazione ed il relativo indice di Prestazione Energetica Globale (EPgl) da indicare nei successivi atti di pubblicità immobiliare e di trasferimento dei beni risulta essere la seguente:

- Opificio a destinazione artigianale - [F.64 P.IIa 518] => **Classe Energetica F – Epgl,nren = 238,27 kWh/m²anno.**

- Nel caso che le procedure di vendita si dovessero prolungare oltre la data di validità della Certificazione APE sopra menzionata, sarà cura del Delegato alla vendita richiedere allo scrivente CTU una nuova Certificazione Energetica prima del successivo avviso di vendita.

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

- Per la consistenza del complesso dei beni pignorati, risulta sconveniente se non impossibile dividere i beni in più lotti, si ritiene quindi opportuno procedere con la composizione di un LOTTO UNICO di vendita riassumibile come:

“Fabbricato su unico livello a destinazione artigianale (opificio) ubicato in Piazza Venezia n.3 Frazione Montepulciano Stazione nel Comune di Montepulciano (SI) ed identificato al Catasto Fabbricati Foglio 64 Part.IIa 518 cat. D/1, costituito da una zona destinata a magazzini e ripostigli, una porzione destinata ad uffici amministrativi

suddivisa in 4 uffici, 3 bagni, ed un ingresso/corridoio di distribuzione, oltre ad un locale tecnico con accesso dall'esterno ed infine una zona fronte-strada destinata a vetrina-mostra.

Costituisce parte integrante del complesso artigianale il terreno perimetrale di pertinenza esclusiva identificato al Catasto Terreni al Foglio 64 Particella 518 della superficie di 1.250mq. I beni come descritti vengono ceduti parzialmente occupati per effetto dei contratti di locazione rispettivamente da _____ (per un locale ufficio con servizio igienico ed un locale magazzino per una superficie netta complessiva di circa 51mq, fino alla data del 23.02.2029 e da _____ (per un locale ufficio, un magazzino e il locale mostra/vetrina per una superficie netta complessiva di circa 120mq) fino alla data del 31.07.2036. Per effetto della validità dei contratti, le società locatarie godono inoltre del di diritto di accesso, sosta e operazioni di carico e scarico merci sull' area di pertinenza e resede del fabbricato stesso”

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 valore di mercato, ovvero il rapporto di equivalenza tra un bene ed una quantità di denaro in funzione della domanda e dell'offerta, secondo quanto previsto dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" oramai largamente adottato in Italia nella redazione di stime immobiliari, è stato calcolato ricorrendo al principio comunemente definito con l'acronimo M.C.A. (Market Comparison Approach) ossia per confronto con riferimento ai prezzi di mercato relativi alla offerte di immobili analoghi presenti nel periodo nella stessa zona, tramite interpello di alcuni network immobiliari tra cui Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, su cui sono pubblicati gli annunci delle maggiori agenzie immobiliari del territorio, nonché quelli relativi ad immobili anch'essi soggetti a vendite giudiziarie.

I valori desumibili attraverso le offerte commerciali poste sul mercato immobiliare, sono stati poi verificati mediante confronto con i valori pubblicati dall'Osservatorio dei Mercati Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, nonché da quelli pubblicati sul portale di BorsinoImmobiliare.it.

Dall'indagine condotta, una volta individuati i valori unitari corrispondenti alla tipologia edilizia e categoria immobiliare, si sono determinati i rispettivi valori unitari.

Per le unità immobiliari classificate come capannoni industriali, i valori in Zona Suburbana / Montepulciano Scalo del Comune di Montepulciano, riportati sui portali del mercato immobiliare, presentano valori molto diversi tra loro, con valori minimi di 160,00-200,00€/mq per capannoni di grandi dimensioni (>1500mq) sottoposte a vendite giudiziarie e valori tra i 400,00 ed i 580,00€/mq per immobili di medie dimensioni come quello oggetto della presente perizia, fino a punte di 500,00-600,00€/mq per capannoni fino a 5000,00mq di superficie. Valori leggermente inferiori a quelli rilevati sul mercato relativo a capannoni di medie dimensioni come il nostro sono i valori rilevati dall'OMI che sono compresi, per edifici in normale stato di conservazione, tra 345,00 e 495,00 €/mq.

Per il compendio oggetto di valutazione, in considerazione dell'ottima posizione e dell'indipendenza da altre costruzioni, della sua consistenza, della sua legittimità urbanistica e catastale, senza dimenticare però lo stato di parziale occupazione, si ritiene di poter adottare come valore unitario riferito ad immobili in normali condizioni di manutenzione il valore di **450,00€/mq** di superficie lorda, pari alla media tra i valori

rilevati da OMI ed i prezzi dei beni simili rilevati sul mercato, più attinenti alle caratteristiche dimensionali, di manutenzione e stato di occupazione.

Il Valore unitario (Vu) come sopra determinato, verrà applicato alla Superficie Commerciale Vendibile (SCV) del Lotto Unico, calcolata in osservazione del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

Si riporta di seguito la determinazione della SCV in funzione delle Superfici Lorde (SL) calcolate sulla base dei rilievi geometrici eseguiti in occasione del 1° accesso ai beni pignorati.

In termini meramente quantitativi le rispettive superfici lorde in gioco, dei beni pignorati sono pari a:

Capannone

Sup. Lorda Fabbricato principale SL = 450,00 mq

Aree esterne

Piazzali e Parcheggi SL = 801,50 mq

Da cui si possono determinare le rispettive SCV in:

Fabbricato principale SCV = 100% SL = 450,00 x 1,00 = 450,00 mq

Piazzali e Parcheggi (primi 25mq) SCV = 10% SL = 25,00 x 0,10 = 2,50 mq

Piazzali e Parcheggi (oltre i 25 mq) SCV = 2% SL = 776,50 x 0,02 = 15,53 mq

Totale SCV Beni Pignorati = 468,03 mq

sommando i valori così determinati si ricava la superficie commerciale complessiva:

SCV LOTTO UNICO = 468,03 mq

Applicando alla superficie commerciale complessiva SCV il Valore unitario come sopra determinato si ottiene il seguente Valore Commerciale Lordo (VCL):

VCL = 468,03 mq x 450,00 €/mq = 210.613,50 €

Applicando poi all'importo così determinato una decurtazione pari al 15% per inferiori garanzie civilistiche in sede di vendita coattiva si ottiene:

210.613,50 € x -15% = 210.613,50 € - 31.592,03 € = 179.021,47 €

Viene così stabilito che il prezzo da porre a base di gara nella vendita giudiziaria dei beni oggetto del presente pignoramento, arrotondato alle migliaia superiori risulta pari a 180.000,00 €

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

verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

- Tutte le unità immobiliari che compongono il compendio del Lotto Unico, risultano pignorati per l'intera quota di proprietà (1/1).

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;

- Caso non ricorrente.

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

- Caso non ricorrente.

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.

Sinteticamente si riportata la descrizione dei beni pignorati da porre in vendita giudiziaria come:

Lotto Unico:

Fabbricato a destinazione artigianale ubicato in Piazza Venezia n.3 Frazione Montepulciano Stazione nel Comune di Montepulciano (SI) ed identificato al Catasto Fabbricati Foglio 64 Part.IIa 518 cat. D/1 (opificio), costituito da una porzione destinata a magazzini suddivisi in tre vani distinti e 2 ripostigli, una porzione destinata ad uffici amministrativi suddivisa in 4 uffici, 3 bagni, con ingresso/corridoio di distribuzione, oltre ad un locale tecnico con accesso dall'esterno ed infine una porzione fronte-strada destinata a vetrina-mostra, il tutto per una superficie lorda pari a 450,00mq

Costituisce parte integrante del complesso artigianale il terreno di pertinenza esclusiva identificato al Catasto Terreni al Foglio 64 Particella 518 della superficie di 1.250mq. Il Lotto Unico come sopra descritto ed individuato, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montepulciano al Foglio 64 Part.IIa 518 Cat. D/1 Rendita € 2.507,50 graffata alla Part.IIa 518 corrispondente al Catasto Terreni alla Part.IIa 518 con destinazione Ente Urbano con Superficie 1.250,00mq (comprensiva della superficie del capannone). I beni confinano con Via Forlì, Piazza Venezia, e con le proprietà Comune di Montepulciano e di _____, salvo se altri.

I beni come descritti vengono ceduti parzialmente occupati in forza dei contratti di locazione rispettivamente da _____ fino alla data del 23.02.2029 e da _____ fino alla data del 31.07.2036. Per effetto della validità dei contratti, le società locatarie godono inoltre del diritto di accesso, sosta e operazioni di carico e scarico merci sull' area di pertinenza e resede del fabbricato.

**Valore a Base di Vendita del LOTTO UNICO = 180.000,00 €
(euro Centoottantamila/00)**

Con quanto sopra relazionato il sottoscritto Arch. Claudio Cencetti nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, ritiene di avere espletato in modo coscienzioso ed esaustivo l'incarico affidatogli.

Chianciano Terme, 14/11/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



ALLEGATI ALLA PERIZIA

1. Atti del Procedimento

Atto di Pignoramento
Nota di Trascrizione del Pignoramento
Certificato Notarile Sostitutivo

2. Documentazione Catastale

Estratto di mappa
Planimetrie Catastali
Visure Catastali

3. Titoli Edilizi depositati agli Atti del U.T. Comunale

4. Attestazione Energetica e Dichiarazioni Impianti

APE del 03.05.2015 validità fino al 03.05.2025
Verbale di Verifica Impianto di Messa a Terra validità fino al 07.05.2029
Dichiarazione di Rispondenza Impianto Elettrico Anno 2015

5. Relazioni e Verbali del Custode, Contratti

Relazione di 1° Accesso
Contratti Locazione

6. Planimetrie degli Immobili

Pianta dell'Ultimo Stato Autorizzato
Planimetria Catastale
Pianta dello Stato Rilevato

7. Documentazione Fotografica