



■ **Data della valutazione**

venerdì 14/02/2025

■ **Data del rapporto**

venerdì 14/02/2025

Relazione peritale per esecuzione immobiliare

RGE 138-2023

■ **Numero della pratica**

3-2025

■ **Richiedente valutazione**

Giudice Dott. Flavio Mennella
Via CAMOLLIA, 85 - 53100 SIENA - SI

■ **Valutatore**

Geom. Alessandro Leri
Strada DI CERCHIAIA, 36 - 53100 SIENA - SI
Tel. 3772800520



■ **Tipo di Valutazione**

Esecuzione immobiliare

■ **Stato della pratica**

Consegnata

■ **Oggetto**

Rapporto di valutazione immobiliare - LOTTO 3 fabbricati e terreno agricolo Strada di Fornicchiaia, Comune di Siena

■ **Valore**

1.242.000,00 € Diconsi Euro unomilione duecento quarantaduemila

RISPOSTE AI QUESITI

Alessandro Leri
Geometra



RISPOSTE AI 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 ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative a questo immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) è completa essendo costituita da certificato notarile rilasciata dal [REDACTED] Notaio in Santa Maria Capua Vetere, a tutto il 27/10/2023.

Tuttavia si segnala che la suddetta certificazione, riguardante anche numerosi altri immobili oggetto della procedura RGE 138-2023, è mancante dell'indicazione di un vincolo di destinazione di cui all'atto pubblico ai rogiti Notaio [REDACTED] del 13/11/2014, rep. nr. 32757/8872, registrato all'Agenzia delle Entrate di Siena il 13/11/2014 al nr. 5568 serie T e trascritto a Siena il 14/11/2014 al nr. 5628 di Registro Particolare riguardante altri beni pignorati in Comune di Poggibonsi, per effetto della quale sarà necessario, quindi, riprodurre nuova certificazione notarile. Di tale fatto si è provveduto a depositare in PCT relazione intermedia in data 08/06/2024.

Il compendio immobiliare qui trattato costituente il LOTTO 3 della procedura esecutiva RGE 138-2023 è composto da ampio fabbricato rurale composto da varie unità immobiliari, resede esclusivo e particella di terreno agricolo adiacente. L'identificazione catastale del compendio è la seguente:

Comune di Siena - foglio 63 particella 90

Catasto Fabbricati

- sub 8 B.C.N.C. - resede - a comune con tutti i subalterni della particella 90; quindi tale resede è comune tra il soggetto esecutato e proprietà di terzi di cui ai subalterni 24, 25, 26 e 27;
- sub 9 B.C.N.C. ai subalterni 12, 14, 15 e 16 della particella 90;
- sub 10 B.C.N.C. ai subalterni 19 e 20 della particella 90;
- sub 11 B.C.N.C. ai subalterni 12 e 16 della particella 90;
- sub 12, cat. A/2 in classe 1 di vani catastali 12, superficie catastale mq 262 e rendita € 1.177,52;
- sub 13, cat. C/2 in classe 2 di mq catastali 171, superficie catastale mq 213 e rendita € 397,41;
- sub 14, cat. C/2 in classe 6 di mq catastali 16, superficie catastale mq 22 e rendita € 70,24;
- sub 15, cat. C/2 in classe 6 di mq catastali 22, superficie catastale mq 31 e rendita € 96,58;
- sub 16, cat. C/2 in classe 5 di mq catastali 81, superficie catastale mq 116 e rendita € 305,38;
- sub 17, cat. C/2 in classe 4 di mq catastali 42, superficie catastale mq 66 e rendita € 134,49;
- sub 18, cat. C/2 in classe 3 di mq catastali 57, superficie catastale mq 76 e rendita € 156,02;
- sub 19, cat. A/2 in classe 1 di vani catastali 7,5, superficie catastale mq 147 e rendita € 735,95;
- sub 20, cat. A/2 in classe 1 di vani catastali 7, superficie catastale mq 174 e rendita € 686,89;
- sub 21, cat. C/2 in classe 3 di mq catastali 121, superficie catastale mq 161 e rendita € 331,20;



- sub 22 e 23 (resede esclusivo) tra loro graffati, cat. C/2 in classe 3 di mq catastali 21, superficie catastale mq 55 e rendita € 57,48;

Comune di Siena Catasto Fabbricati - foglio 63

- particella 349, cat. C/7 in classe unica, di mq catastali 50, superficie catastale mq 55 e rendita € 85,22

Comune di Siena Catasto Terreni - foglio 63

- particella 350, seminativo arborato in classe 3, di mq 904, R.D. € 2,10 R.A. € 1,87.

I Beni Comuni Non Censibili citati non sono riportati nell'atto di pignoramento. Tuttavia si ritiene la fattispecie non influente ai fini della validità del pignoramento in forza sia dell'art. 2912 c.c. sia del fatto che i suddetti B.C.N.C. non possiedono una propria autonomia funzionale e di reddito, ancorchè possidenti di uno specifico identificativo catastale indicato nell'elaborato planimetrico, costituendo utilità comuni - poiché al servizio di o utilizzabili da - per ontologica destinazione oppure per la specifica funzione di utilizzazione indivisa (circolare del Ministero delle Finanze del 20/01/1984, nr. 2).

Tali beni immobili pervennero nella proprietà attuale per aggiudicazione di essi nel Fallimento nr. [REDACTED] davanti il Tribunale di [REDACTED], avvenuta con Decreto di trasferimento in data 10/02/2005 trascritto a Siena il 09/03/2005 al nr. 1512 di Reg. Part.

Alla società fallita detti beni pervennero per atto di compravendita ai rogiti Dott. Giovanni Guiso, già Notaio in Siena del 13/11/1973 rep. nr. 90520/6014 trascritto a Siena il 20/11/1973 al nr. 4380 di Reg. Part.

Per quanto sopra sussiste la continuità delle trascrizioni.

- 2) **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.

Non essendo depositate agli atti dell'esecuzione si è provveduto ad acquisire le visure e le planimetrie catastali relative agli immobili pignorati e documentazione relativa alle pratiche edilizie, costituendo allegati al presente Rapporto di Valutazione Immobiliare.

La copia integrale dell'atto di provenienza e delle visure ipotecarie effettuate sono inserite nella cartella denominata 1-ipotecario.

Le visure storiche e le planimetrie catastali agli atti sono contenute nella cartella denominata 2-visure e planimetrie catastali.

Le pratiche edilizie in questione sono contenute nella cartella denominata 3-pratiche edilizie.

- 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.**

Si è provveduto ad effettuare visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena ai fini dell'individuazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, allegate al presente Rapporto di Valutazione Immobiliare nella cartella denominata 1-ipotecario, il cui elenco si riporta di seguito:

1 - ISCRIZIONE CONTRO del 16/03/2005 - Registro Particolare 640 Registro Generale 2810 Pubblico ufficiale COPPINI RICCARDO Repertorio 42440 del 15/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per capitale € 1.350.000,00 complessive € 2.700.000,00.



1. Annotazione n. 2903 del 27/12/2007 (PROROGA DURATA)
2. Annotazione n. 281 del 01/02/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 819 del 09/06/2011 (RESTRIZIONE DI BENI);

2 - TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2005 - Registro Particolare 3105 Registro Generale 5354 Repertorio 1 del 27/04/2005 - DOMANDA GIUDIZIALE DI ADEMPIMENTO a favore di [REDACTED]

3 - ISCRIZIONE CONTRO del 02/02/2010 - Registro Particolare 203 Registro Generale 999 Pubblico ufficiale PESCATORI ANDREA Repertorio 63303/20079 del 29/01/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per capitale € 750.000,00 complessive € 1.500.000,00.

1. Annotazione n. 820 del 09/06/2011 (RESTRIZIONE DI BENI),

4 - TRASCRIZIONE CONTRO del 26/07/2013 - Registro Particolare 3954 Registro Generale 5681 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 1474/2013 del 28/06/2013 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED];

5 - TRASCRIZIONE CONTRO del 03/05/2021 - Registro Particolare 2805 Registro Generale 4182 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 1 del 21/04/2001 DOMANDA GIUDIZIALE IN RINNOVAZIONE - ATTO DI CITAZIONE - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 2786 del 2001

6 - ISCRIZIONE del 09/05/2023 - Reg. Part. 657 - TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA Rep. 583 del 11/04/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED];

7 - TRASCRIZIONE del 27/10/2023 - Reg. Part. 7225 - UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI SIENA Rep. 2233 del 20/09/2023 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED].

Il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte e le aree esterne di esse pertinenze sono evidentemente gravate da servitù di fatto di passo e transito. Come già indicato nella descrizione catastale il resede di cui al sublaterno 8 della particella 90 del foglio 63 risulta catastalmente a comune con tutti i subaltermi della ridetta particella 90 e quindi, oltre che con le unità immobiliari pignorate, anche con i subaltermi 24, 25, 26, e 27 intestati terzi.

Altresì si segnala che i beni pignorati sono stati oggetto di trascrizione di domande giudiziali di adempimento come sopra indicato: in particolare nella nota di trascrizione del 26/07/2013 - Registro Particolare 3954 è riportato testualmente:

"Con contratto preliminare di transazione in data 23 febbraio 2011 del quale viene domandato l'adempimento, le parti hanno convenuto:

- la costituzione di una servitù a favore dell'unità immobiliare dei sig.ri [REDACTED] rappresentata in Catasto Fabbricati di Siena al [REDACTED] (fondo dominante) ed a carico degli immobili di proprietà della [REDACTED], rappresentati in Catasto Fabbricati nel foglio 63 particella 90 subaltermo 12 (fondo servente)

"che non consenta lo sporgere di teste umane dalle finestre o altre aperture che, dopo la chiusura della finestra identificata con il numero 5 nel prospetto b, rimangano nello stesso prospetto b, e da dotare a questo fine delle inferriate aventi le caratteristiche e la posizione sopra precisate al precedente articolo 1";

- la costituzione di una servitù in favore della proprietà dei sig.ri [REDACTED] rappresentata al Catasto Fabbricati di Siena [REDACTED] (fondo dominante) ed a carico degli immobili di proprietà della società [REDACTED] rappresentati al Catasto Fabbricati di Siena foglio 63 particella 90 subaltermi 12 (limitatamente ai prospetti b e c della planimetria allegata sotto la lettera b al preliminare di transazione), 13 (limitatamente al prospetto f della planimetria allegata sotto la lettera b al preliminare di transazione), 16, 18 e 20 (limitatamente al prospetto a) e 21 limitatamente ai prospetti h e h1 della planimetria allegata sotto la lettera b al preliminare di transazione), fondo servente, sempre al fine di impedire o quantomeno limitare per quanto più possibile la vista della villa Fornicchiaia, avente ad oggetto il divieto di realizzare ulteriori aperture (finestre, porte, luci o, comunque, altre aperture) o modifiche di quelle esistenti nei prospetti identificati con le lettere a, b, c, f, h, h1



nella planimetria allegata sotto la lettera b) al preliminare di transazione, nonché la realizzazione di lucernari, finestre, ed abbaini sulle falde rivolte verso la villa di Fornicchiaia dei tetti soprastanti detti prospetti, salvo quanto previsto dall'art. 2 dello stesso contratto preliminare di transazione.

Sempre al medesimo fine di impedire o quantomeno limitare per quanto pi possibile la vista della villa Fornicchiaia, all'art. 6) si conveniva altresì la costituzione di una servitù in favore della proprietà dei sig.ri [redacted] rappresentata al Catasto Fabbricati di Siena [redacted] (fondo dominante) ed a carico degli immobili di proprietà della società [redacted] avente ad oggetto il divieto di realizzare finestre, porte ed aperture di qualsivoglia natura che consentano la vista della villa di Fornicchiaia sui prospetti di eventuali edifici di nuova realizzazione costruiti ad una distanza inferiore a centocinquanta metri lineari dalla villa di Fornicchiaia sui terreni rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Siena foglio 63, particelle 59, 90 e 350 (fondo servente).

Le parti pattuivano inoltre che, in cambio delle concessioni effettuate dai sigg.ri [redacted] in favore dell'odierna convenuta ai punti 1) e 2) del preliminare di transazione, quest'ultima si impegnava a cedere gratuitamente agli stessi le seguenti porzioni immobiliari:

a) la proprietà del vano al piano terreno denominato limonaia con l'attigua porzione di corridoio nonché , al piano superiore lo stanzino ove era ubicato il meccanismo dell'orologio con l'antistante corridoio e l'antistante porzione di scala che scende al piano inferiore fino alla prima pianarella compresa costituenti porzione del fabbricato identificato dalla particella 90 subalterno 12 foglio 63;

b) la porzione del piano ammezzato sottostante il corridoio e le scale suddette, nonché l'intero sottoscala fino alla detta prima pianarella e lo spazio posto sotto la detta pianarella comprese le relative proiezioni sottostanti.

Al medesimo art. 3 le parti pattuivano che avrebbero di comune accordo tracciato una linea rossa nei muri in cui la società [redacted] avrebbe dovuto realizzare le tamponature necessarie per dividere le rispettive proprietà in conseguenza delle cessioni gratuite di cui sopra, con la precisazione che i muri di separazione delle proprietà avrebbero dovuto essere realizzati a partire dalla linea rossa verso la residua proprietà della società [redacted]

La società [redacted] sempre all art. 3, si impegnava altresì a spostare il cancello di proprietà dei sigg.ri [redacted] ubicato alla fine del prospetto b, riposizionandolo nel muro del prospetto b a metà distanza tra l'arco in mattoni che incornicia l'ingresso alla limonaia e l'arco in mattoni che incornicia le finestre numero 2 e 3 del detto prospetto.

Al medesimo art. 3 la società [redacted] sempre in cambio delle concessioni ottenute dai Sigg.ri [redacted] ai punti 1) e 2) del preliminare di transazione, si impegnava a cedere gratuitamente ai Sigg.ri [redacted] la porzione di stradello che dalla nuova ubicazione del cancello corre verso la proprietà dei sigg.ri [redacted], specificandosi che la restante porzione dello stradello sarebbe rimasta nello stato attuale, senza ingombri n modifiche di sorta, al fine di consentire senza limitazioni la continuazione dell'esercizio della servitù di passo e carrabile con ogni mezzo a favore dei Sigg.ri [redacted] per accedere alla strada di Fornicchiaia, come evidenziato in colore giallo sulla planimetria allegata al preliminare di transazione sotto la lettera e).

Si statuiva altresì che doveva essere garantita la continuazione dell'esercizio della servitù di passo e transito pedonale e carrabile a favore della proprietà dei sigg.ri [redacted] sul percorso necessario per accedere alla strada di Fornicchiaia dalla proprietà dei sigg.ri [redacted] posta in adiacenza alla capanna di proprietà della società [redacted], come evidenziata in colore verde sulla planimetria allegata sotto la lettera e) al preliminare di transazione.

Si specificava inoltre che l'esercizio di detta servitù di passo e transito pedonale e carrabile in favore dei Sigg.ri [redacted] sarebbe stato garantito anche sull'eventuale percorso alternativo che fosse stato realizzato in occasione della ristrutturazione degli immobili di proprietà della [redacted], necessario per accedere alla strada di Fornicchiaia dalla proprietà dei sigg.ri [redacted]"

Non risulta trascritto detto contratto preliminare di transazione. Altresì mi ha informato il soggetto debitore attraverso i suoi incaricati che è stata emessa una Sentenza del Tribunale di Siena per le cause civili riunite di I° grado, rispettivamente iscritte al nr. 687/2001 e al nr. 1797/2013, in data 18/12/2022 con la quale:

- provvedendo nella lite n. 687/2001 r.g.:
- dichiara cessata tra le parti la materia del contendere per sopravvenuta carenza di interesse di parte attrice;
- dichiara inammissibili le domande riconvenzionali formulate dalla convenuta;

provvedendo nella lite n. 1797/2013 r.g.:

- rigetta la domanda di risoluzione proposta da parte attrice;



- dichiara inammissibili le ulteriori domande proposte da parte attrice;
- ordina al Conservatore dei Registri Immobiliari di Siena di provvedere, al passaggio in giudicato della presente sentenza, alla cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale introduttiva della lite, notificata alla convenuta.

Da intervista del sottoscritto al legale del soggetto attore detta sentenza non risulta appellata e quindi passata in giudicato.

Ho proseguito nelle ispezioni ipotecarie rilevando che l'originario proprietario del compendio immobiliare situato in loc. Fomicchiaia, [REDACTED] composto sia dai beni qui pignorati sia da beni immobili di terzi e confinanti con i primi, con atto di conferimento societario ai rogiti Dott. [REDACTED], già Notaio in Siena del 11/12/1981 rep. 2998/1417 trascritto a Siena il 14/12/1981 al nr. 5491 di Reg. Part. conferiva i beni adesso confinanti con quelli pignorati alla [REDACTED] (dante causa degli attuali terzi proprietari) pattuendo numerosi obblighi e servitù, che venivano poste in carico alla società conferente e a favore della società conferitaria, in buona parte simili a quelli riportati nella scrittura privata di transazione del 23/02/2011. Si allega la nota di trascrizione dell'atto suddetto.

Copia della documentazione citata è contenuta nella cartella "Allegati" sub 1-ipotecario.

Non risultano vincoli artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità - trascritti al ventennio bensì il solo vincolo paesaggistico di cui all'art 136 del D.Lgs. 42/2004 imposto con D.M. 15/05/1972 (G.U. nr. 15/1973)

- 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 di pignoramento non fanno parte di un Condominio formalmente costituito. Tuttavia si ripete che il sub 8 B.C.N.C. - resede - è posto catastalmente a comune con tutti i subalterni della particella 90; quindi tale resede è comune tra il soggetto esecutato e proprietà di terzi di cui ai subalterni 24, 25, 26 e 27.

- 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.**

Sui beni oggetti di pignoramento non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici né gravami derivanti da censo, livello o uso civico trascritti al ventennio. Sono comunque fatti salvi eventuali diritti derivanti dagli usi e consuetudini ed eventuali esiti dell'usucapione.

Di conseguenza non si è rilevata nessuna affrancazione da tali pesi, né che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli.

- 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.**

Dalle ispezioni ipotecarie compiute non si sono rilevati atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura.

I costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono i seguenti:

ISCRIZIONE CONTRO del 16/03/2005 - Registro Particolare 640 Registro Generale 2810 Pubblico ufficiale COPPINI RICCARDO Repertorio 42440 del 15/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per capitale € 1.350.000,00 complessive € 2.700.000,00.

imposta ipotecaria € 200,00

imposta di bollo € 59,00

tassa ipotecaria € 35,00

2 - TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2005 - Registro Particolare 3105 Registro Generale 5354 Repertorio 1 del 27/04/2005 - DOMANDA GIUDIZIALE DI ADEMPIMENTO a favore di [REDACTED]

imposta ipotecaria € 200,00

imposta di bollo € 59,00

tassa ipotecaria € 35,00

3 - ISCRIZIONE CONTRO del 02/02/2010 - Registro Particolare 203 Registro Generale 999 Pubblico ufficiale PESCATORI ANDREA Repertorio 63303/20079 del 29/01/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per capitale € 750.000,00 complessive € 1.500.000,00.

imposta ipotecaria € 200,00

imposta di bollo € 59,00

tassa ipotecaria € 35,00

4 - TRASCRIZIONE CONTRO del 26/07/2013 - Registro Particolare 3954 Registro Generale 5681 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 1474/2013 del 28/06/2013 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]

imposta ipotecaria € 200,00

imposta di bollo € 59,00

tassa ipotecaria € 35,00

5 - TRASCRIZIONE CONTRO del 03/05/2021 - Registro Particolare 2805 Registro Generale 4182 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 1 del 21/04/2001 DOMANDA GIUDIZIALE IN RINNOVAZIONE - ATTO DI CITAZIONE - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 2786 del 2001

imposta ipotecaria € 200,00

imposta di bollo € 59,00

tassa ipotecaria € 35,00

ISCRIZIONE del 09/05/2023 - Registro Particolare 657 TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA Repertorio 583 del 11/04/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] con sede in Siena e contro [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' e per la quota di 1/1 capitale € 1.350.000,00 gravante, insieme a maggior consistenza, sul compendio immobiliare di cui al LOTTO 2.

imposta ipotecaria € 200,00

imposta di bollo € 59,00

tassa ipotecaria € 35,00

TRASCRIZIONE del 27/10/2023 - Registro Particolare 7225 UNEP TRIBUNALE DI SIENA Rep.2233 del 20/09/2023 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore [REDACTED] con sede in

Napoli e contro [REDACTED]

imposta ipotecaria € 200,00



imposta di bollo € 59,00
tassa ipotecaria € 35,00

- 7) **descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala;**
caratteristiche interne ed esterne;
superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati;
altezza interna utile;
esposizione;
condizioni di manutenzione;
confini;
dati catastali attuali;
eventuali pertinenze e accessori.

Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed inequivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.

Compendio immobiliare formato da piccola particella di terreno censita a Catasto Terreni e da più unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati in cattivo stato di conservazione e con diversa destinazione catastale, prive di allaccio alle utenze e gravate da servitù apparenti di passo e transito anche con mezzi meccanici a favore di terzi oltre a quelle derivanti da atto di conferimento societario ai rogiti Dott. [REDACTED] già Notaio in Siena del 11/12/1981 rep. 2998/1417 trascritto a Siena il 14/12/1981 al nr. 5491 di Reg. Part.

Si accede al compendio immobiliare direttamente dalla strada comunale di Fornicchiaia.

Il compendio immobiliare non è adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione.

Esso è distinto catastalmente come segue:

Comune di Siena - foglio 63 particella 90

Catasto Fabbricati

- sub 8 B.C.N.C. - resede - a comune con tutti i subalterni della particella 90; quindi tale resede è comune tra il soggetto esecutato e proprietà di terzi di cui ai subalterni 24, 25, 26 e 27;
- sub 9 B.C.N.C. ai subalterni 12, 14, 15 e 16 della particella 90;
- sub 10 B.C.N.C. ai subalterni 19 e 20 della particella 90;
- sub 11 B.C.N.C. ai subalterni 12 e 16 della particella 90;
- sub 12, cat. A/2 in classe 1 di vani catastali 12, superficie catastale mq 262 e rendita € 1.177,52;
- sub 13, cat. C/2 in classe 2 di mq catastali 171, superficie catastale mq 213 e rendita € 397,41;
- sub 14, cat. C/2 in classe 6 di mq catastali 16, superficie catastale mq 22 e rendita € 70,24;
- sub 15, cat. C/2 in classe 6 di mq catastali 22, superficie catastale mq 31 e rendita € 96,58;
- sub 16, cat. C/2 in classe 5 di mq catastali 81, superficie catastale mq 116 e rendita € 305,38;
- sub 17, cat. C/2 in classe 4 di mq catastali 42, superficie catastale mq 66 e rendita € 134,49;
- sub 18, cat. C/2 in classe 3 di mq catastali 57, superficie catastale mq 76 e rendita € 156,02;
- sub 19, cat. A/2 in classe 1 di vani catastali 7,5, superficie catastale mq 147 e rendita € 735,95;
- sub 20, cat. A/2 in classe 1 di vani catastali 7, superficie catastale mq 174 e rendita € 686,89;
- sub 21, cat. C/2 in classe 3 di mq catastali 121, superficie catastale mq 161 e rendita € 331,20;
- sub 22 e 23 (resede esclusivo) tra loro graffiati, cat. C/2 in classe 3 di mq catastali 21, superficie catastale mq 55 e rendita € 57,48;



Comune di Siena Catasto Fabbricati - foglio 63
- particella 349, cat. C/7 in classe unica, di mq catastali 50, superficie catastale mq 55 e rendita € 85,22

Comune di Siena Catasto Terreni - foglio 63
- particella 350, seminativo arborato in classe 3, di mq 904, R.D. € 2,10 R.A. € 1,87.

Confini: strada comunale di Fornicchiaia, [REDACTED] da più lati, residua proprietà della società eseguita, salvo se altri.

Caratteristiche dei fabbricati

Struttura portante: muratura

prospetti: muratura mista a vista e porzioni di intonaco in cattive condizioni

solai interni: pavimenti in cotto o graniglia con struttura portante in legno e laterizio

divisori interni: muratura

infissi interni: in legno in cattive condizioni

infissi esterni: in legno e vetro in cattive condizioni

stato manutentivo: scadente

Definizione di "SUPERFICIE COMMERCIALE"

Nella provincia di Siena, ormai da diversi anni, viene assunto come dato di riferimento per la commercializzazione degli immobili la loro superficie commerciale, e per tale ragione lo scrivente ritiene corretto ed opportuno procedere anche alla determinazione di quest'ultima.

Detta superficie commerciale è stata calcolata adottando come dato di riferimento iniziale le risultanze del rilievo effettuato in occasione del sopralluogo, opportunamente confrontate e verificate con le varie documentazioni in atti. La superficie scaturita è stata poi convertita nell'equivalente superficie commerciale, utilizzando i parametri ed i criteri di calcolo adottati dalla "Consulta Interassociativa degli operatori del mercato immobiliare della Provincia di Siena" all'interno del documento denominato "Standard Unico Provinciale per la misurazione del Metro Quadro Commerciale", tenendo così nella dovuta considerazione, oltre che l'incidenza delle murature interne ed esterne, anche le specifiche destinazioni d'uso delle diversi porzioni costituenti l'immobile.

Per quanto attiene alla consistenze superficiali si rimanda al documento contenuto nella cartella "Allegati" sub 4-consistenze.

I fabbricati in oggetto e le aree scoperte immediatamente circostanti sono evidentemente gravati da servitù di passo e transito, ancorché non trascritte ma esercitate dalla proprietà terza confinante, da servitù di acquedotto, da servitù che consenta di realizzare sui confini, muri e/o reti di recinzione e di piantare lungo o sui confini stessi piante di qualsiasi specie anche a distanza inferiore a quella legale. Inoltre non ci si potrà avvalere delle facoltà consentite dagli articoli 874, 875, 876, 877 del codice civile né aprire o mantenere aperte nei suoi fabbricati porte, luci, finestre od altre aperture che consentano di guardare di fronte o lateralmente il complesso immobiliare confinante e di terza proprietà.

Tali pattuizioni sono contenute nell'atto ai rogiti Dott. [REDACTED] già Noatio in Siena, del 11/12/1981 rep. 2998/1417.

- 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;

Vi è conformità tra la descrizione attuale dei beni immobili in oggetto e quella contenuta nel 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; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1bis, della Legge 27/02/1985 nr. 52, come aggiunto dall'art. 19 della Legge 30/07/2010 nr 122:

i dati di identificazione catastale, come riportati in visura, sono relativi ai beni immobili raffigurati nelle planimetrie catastale scala 1:200 e nell'estratto di mappa catastale scala 1:2000 depositati in Catasto;

i dati catastali e le planimetrie delle singole unità immobiliari sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti tali da influire sulla determinazione della rendita catastale e dar luogo quindi alla presentazione di nuove planimetrie catastali delle singole unità immobiliari ai sensi della vigente normativa; l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alla proprietà.

Tuttavia nell'ultimo elaborato planimetrico (prot. SI0158597 del 27/11/2012) riferibile alle unità immobiliari di seguito trattate si è rilevato un errore, evidentemente mero errore di digitazione, in quanto non è stata riportata la notazione numerica dei subalterni 14 e 15 indicandoli come subalterno 12. La notazione è errata in quanto agli atti di quella denuncia di variazione (prot. SI0158597 del 27/11/2012) furono presentate le singole planimetrie dei subalterni 14 e 15 e anche nell'elaborato planimetrico precedente (prot. SI0041804 del 06/05/2005) essi sono correttamente indicati. E' necessario, quindi, correggere l'errore mediante presentazione al Catasto Fabbricati di nuovo elaborato planimetrico che riporti la corretta indicazione dei subalterni 14 e 15. Si stima equo, quale costo di non conformità, la somma di € 1.500,00 comprensive di onorari professionali e imposte.

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

Il vigente Piano Operativo del Comune di Siena classifica la zona ove è ubicato l'immobile in questione quale facente parte dei Sottosistemi funzionali del territorio urbanizzato, sottosistemi ambientali e insediativi del territorio rurale, Filamenti del territorio aperto (FA), Zone territoriali omogenee E - scheda norma nr. 386 per gli edifici considerati Beni Storico-Architettonici che indica gli interventi possibili:

Valore del reseed: eccezionale

Oltre alle destinazioni d'uso previste all'art. 96 delle Norme Tecniche di Attuazione per i singoli edifici, nel caso di intervento riguardante l'intero complesso è ammessa anche la destinazione turistico-ricettiva limitatamente alla sotto-articolazione d1.

Edificio: 1 disciplina di intervento di tipo 1 (t1); è consentito il frazionamento limitatamente all'individuazione di un solo alloggio aggiuntivo alle unità abitative esistenti alla data di adozione del P.O., fermo restando quanto prescritto all'art. 54 delle N.T.A. in merito a Superfici edificate medie e minime

Edificio: 2 disciplina di intervento di tipo 2 (t2); è consentito il frazionamento limitatamente all'individuazione di un solo alloggio aggiuntivo alle unità abitative esistenti alla data di adozione del P.O., fermo restando quanto prescritto all'art. 54 delle N.T.A. in merito a Superfici edificate medie e minime

Edificio: 3 disciplina di intervento di tipo 3 (t3)

Edificio: 4 disciplina di intervento di tipo 3 (t3)

Edificio: 5 disciplina di intervento di tipo 3 (t3)

Edificio: 6 disciplina di intervento di tipo 3 (t3)

L'area nella quale sorge l'immobile in oggetto è soggetta a Vincolo Paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 22/01/2004 nr 42.

Nella cartella "Allegati" sub nr. 5 è contenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica della particella 350 del Foglio 63 di Siena

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.

Il complesso immobiliare in questione è di antica costruzione e certamente ben prima del 01/09/1967. Da allora esso è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- prot. 43856/2006 - Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale approvato con determinazione dirigenziale nr. 82 del 19/03/2008 agli atti del Comune di Siena; atteso il tempo intercorso le previsioni e gli obblighi derivanti da tale strumento urbanistico e dall'atto d'obbligo unilaterale ai rogiti Notaio ██████████ di Poggibonsi del 23/07/2008 rep. nr. 122340/15107 registrato a Siena il 28/07/2008 al nr. 1984 serie 1T, sono scadute. Del pari, quindi, i fabbricati di cui si chiedeva la deruralizzazione sono da considerare ancora rurali da un punto di vista urbanistico.

- prot. 49129/2008 del 30/05/2008 - D.I.A. ambientale per risanamento conservativo, cambio di destinazione d'uso e divisione immobiliare;

- prot. 60605/2012 del 23/02/2012 - richiesta di autorizzazione paesaggistica per modifiche della facciata e del resede - richiesta respinta come da provvedimento del Comune di Siena del 11/05/2012;

- prot. 63906/2013 del 01/02/2013 - richiesta di autorizzazione paesaggistica per modifiche esterne - richiesta dichiarata improcedibile dall'istruttore tecnico comunale con e-mail del 16/04/2013;

- prot. 1445/2022 del 13/05/22 - richiesta di autorizzazione paesaggistica semplificata per lavori di recinzione di ampie zone destinate a vigneto - autorizzazione paesaggistica rilasciata con il nr. 336/2022.

Nessuna di queste pratiche edilizie ha avuto attuazione e, pertanto, i fabbricati in questione non sono stati modificati da ben prima del 01/09/1967. Non si è reperita in nessuna delle pratiche suddette certificazioni o attestazioni di abitabilità o agibilità.

Le pratiche edilizie messe a disposizione dal Comune sono riunite nella cartella denominata 3-pratiche edilizie.

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 alleggi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima.

In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.

All'atto del primo accesso con il Custode giudiziario le unità immobiliari erano vuote e non utilizzate.

Esse sono state oggetto di contratto di affittanza agraria con la ██████████ registrato all'Agenzia delle Entrate - DPFI di Empoli - il 09/03/2022 al nr. 940 serie 3T. Il contratto, non in deroga alla Legge 203/82, aveva la durata di anni 15 con



decorrenza 25/02/2022 e scadenza 30/11/2036.

Per tale contratto è stato comunicato il recesso dal locatario in data 15/07/2024 registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di DPFI UT EMPOLI - il 17/07/2024 con protocollo 24071712143054339 - 000001.
Gli immobili sono quindi da considerarsi liberi.

Per quanto attiene al calcolo del giusto prezzo della locazione si precisa di non averlo eseguito in quanto, qualunque proposta di locazione di fabbricati messa sul mercato, presuppone la loro corretta agibilità in difetto della quale l'immobile non è in grado di assolvere alla propria destinazione economico-sociale e non può essere utilizzato in quanto non è né abitabile né proposto in affitto. Le unità immobiliari che compongono il LOTTO 3 sono allo stato prive di agibilità versando in cattive condizioni di manutenzione e non essendo allacciate alle utenze a rete.

- 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 esecutari 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.**

Non attinente.

- 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).**

Non attinente.

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

Le unità immobiliari in oggetto non possiedono impianti elettrici o meccanici in funzione e/o adeguati alla normativa.

Per le unità immobiliari soggette all'obbligo di redazione dell'A.P.E. sono stati redatti i relativi Attestati in simulazione elettrica stante la mancanza di centrali termiche ed inviati alla Regione Toscana tramite il portale dedicato S.I.E.R.T. in data 02/02/2025 corrispondendo il tributo per il servizio pari a € 10,00. Gli Attestati di Prestazione Energetica sono contenuti nella cartella "Allegati" sub 6-APE e sono validi sino al 02/02/2035 a condizione che siano rispettate le normative di settore inerenti. I risultati sono i seguenti:

Comune di Siena - foglio 63 particella 90

Catasto Fabbricati

- sub 12, cat. A/2 Indice di Prestazione Energetica EP gl,nrn 143,53 kWh/mq/anno;
- sub 19, cat. A/2 Indice di Prestazione Energetica EP gl,nrn 128,07 kWh/mq/anno;
- sub 20, cat. A/2 Indice di Prestazione Energetica EP gl,nrn 68,71 kWh/mq/anno;

Invece le unità immobiliari seguenti:

Comune di Siena - foglio 63 particella 90

Catasto Fabbricati

- sub 13, cat. C/2;
- sub 14, cat. C/2;
- sub 15, cat. C/2;
- sub 16, cat. C/2;
- sub 17, cat. C/2;
- sub 18, cat. C/2;
- sub 21, cat. C/2;
- sub 22 e 23 (resede esclusivo) tra loro graffiati, cat. C/2;

Comune di Siena Catasto Fabbricati - foglio 63

- particella 349, cat. C/7;

sono escluse dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi dell'art. 3, comma 3, lettera



e) del D.lgs 152/2005 richiamata anche dall'appendice A del DM 26/06/2015 - Linee guida APE - poichè trattasi di porzione immobiliare non destinata per sua caratteristica al consumo di energia per climatizzazione.

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.);

Il compendio immobiliare qui esaminato, denominato LOTTO 3, costituisce un unico lotto a se stante nella massa dei beni immobili oggetto di procedura esecutiva RGE 138-2023.

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.

I dettagli dei procedimenti, dei calcoli e delle assunzioni relative alla determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento sono visibili nella perizia di stima che insieme a questo documento compone il presente



Rapporto di Valutazione Immobiliare.

Il più probabile valore di mercato del LOTTO 3 si ritiene essere pari a complessivi € 1.242.000,00 (euro un milioneduecentoquarantaduemila virgola zero zero).

Valore di vendita forzata (- 15%) € 1.056.000,00 (euro un milionecinquantaseimila virgola zero zero).

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.

I beni immobili oggetto della procedura esecutiva sono pignorati per l'intera quota della piena proprietà.

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.

Non attinente.

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

Non attinente al caso.

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.

La relazione richiesta è contenuta nella cartella Allegati sub nr. 7.

Si è provveduto all'invio alle Parti della perizia di stima e degli allegati in data 13/02/2025; nella cartella "Allegati" sub nr. 8 è contenuta la prova di detto invio.