

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. [REDACTED] R.G.E. promossa da [REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Filippo Casini

Prossima udienza: 23 Gennaio 2025

* * * * *

In data 21 gennaio 2024 l'Ill.mo G.E. Avv. Flavio Mennella ha incaricato lo scrivente di redigere una perizia tecnico-estimativa riguardante i beni immobili oggetto del procedimento sopra citato.

Più precisamente, l'Ill.mo G.E. ha disposto che il C.T.U.:

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;

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;

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;

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;

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;

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;

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.;

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;

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;

Arch. Filippo Casini

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

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

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

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);

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

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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia 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.);

17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

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;

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;

Arch. Filippo Casini

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

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 L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC.

Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio: ricerca, raccolta ed esame dei documenti) che prescindono dall'accesso all'immobile.

Almeno dieci giorni prima dell'accesso programmato dal custode giudiziario, l'esperto:

estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili;

ricercherà e trasmetterà al custode i recapiti telefonico e di posta elettronica dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile.

L'esperto, inoltre:

- qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e, comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento della relazione di stima;

- invii, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli allegati ai creditori ed al debitore (anche se non costituito) alle parti:

- che almeno sette giorni prima dell'udienza esse possono depositare nel fascicolo telematico, note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, che, in tal caso, interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;

- depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita:

- la relazione di stima, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;

- gli allegati tecnici alla relazione di stima, tutti anche in forma anonima;

- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).

* * * * *

Lo scrivente, tenuto conto delle diverse incombenze previste dall'incarico professionale conferitogli, ritiene corretto e più funzionale suddividere il proprio elaborato peritale d'Ufficio secondo i vari punti nei quali si articola l'incarico affidatogli, esprimendo per ciascuno di essi le proprie considerazioni/determinazioni.

* * * * *

Punto 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;

Arch. Filippo Casini

i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

Lo scrivente, dopo aver preso visione del fascicolo dell'esecuzione, ha esaminato tutti i documenti ritenuti essere utili per la stesura del presente elaborato d'Ufficio.

Con riferimento all'art. 567 c.p.c., è stata prodotta da parte del Legale del creditore procedente la "certificazione notarile" in sostituzione degli estratti catastali e delle certificazioni ipotecarie; tale documentazione è stata depositata in data 21/11/2023. All'interno di tale documentazione (certificazione notarile) sono stati indicati sia gli estremi catastali dei beni d'interesse, sia l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni che li riguardano, avvenute nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento (quest'ultima avvenuta in data 20/11/2023). Nella medesima relazione è stata indicata anche la provenienza ultra-ventennale, e sono specificate alcune correzioni all'identificazione del numero di foglio dei terreni, per i quali nel tempo erano stati scambiati il [REDACTED].

Gli identificativi catastali indicati all'interno della documentazione depositata corrispondono con quelli in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (ex Catasto) e con quelli risultanti dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena.

Le note di iscrizione e trascrizione riportate all'interno della certificazione notarile corrispondono con quelle estratte dallo scrivente, ivi compresa la nota di trascrizione relativa all'atto di provenienza a favore dell'esecutato (che viene allegato alla presente). Alla data odierna, non sono presenti iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento trascritto in data 20.11.2023 (rep n. [REDACTED]).

Sulla scorta degli accertamenti svolti si fa presente che manca la continuità delle trascrizioni riguardanti i beni in oggetto, in quanto essi sono sempre intestati a [REDACTED], che questo è deceduto durante tali avvenimenti e che non è mai stata formalizzata denuncia di successione riferita all'avente causa [REDACTED] e non risultano accettazioni di eredità da parte di quest'ultima. Non risultano altri atti, testamenti olografi, o dichiarazioni che attestano il passaggio di proprietà dei beni.

Punto 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;

Le documentazioni di cui al presente punto – planimetrie, C.D.U. e copia del titolo di provenienza - sono state acquisite dallo scrivente ed allegate alla presente relazione tecnica d'Ufficio.

Punto 3 – 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;

Lo scrivente, sulla base della documentazione in atti e delle opportune verifiche eseguite presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Siena, elenca di seguito tutte le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli riguardanti il bene immobile oggetto di esecuzione.

Ispezioni ipotecarie al 20.12.2024 :



Servizio di Pubblicità Immobiliare di: MONTEPULCIANO

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 49808 del: 20/12/2024 Importo addebitato: 6,30 euro
Note individuate: 1
Annotamenti in calce individuati: 0
Comune di CHIUSI(SI)
Catasto:T Foglio: 52 Particella: 192

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 3863 Registro Generale 5196 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2466/2023 dal 25/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Documenti in formato elaborabile

[Download schema elenco formalità \(XML\) - zip](#)

Formato documento: PDF XML

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: MONTEPULCIANO

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 69487 del: 20/12/2024 Importo addebitato: 6,30 euro
 Note individuate: 4
 Annotamenti in calce individuati: 3
 Comune di: CHIUSI(SI)
 Catasto: T Foglio: 52 Particella: 296

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 02/11/2007 - Registro Particolare 1666 Registro Generale 6396 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ORVIETO Repertorio 276 del 16/10/2007 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 562 del 12/10/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
2	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 18/07/2008 - Registro Particolare 2285 Registro Generale 3507 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONTEPULCIANO UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 24/06/2008 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 889 del 27/10/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI) 2 - Annotazione n. 560 del 12/10/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
3	<input type="checkbox"/> ANNOTAZIONE del 27/10/2009 - Registro Particolare 889 Registro Generale 4700 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONTEPULCIANO Repertorio 506 del 06/06/2009 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. 2285 del 2008
4	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 3863 Registro Generale 5196 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2466/2023 del 25/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: MONTEPULCIANO

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 70771 del: 20/12/2024 Importo addebitato: 6,30 euro
 Note individuate: 4
 Annotamenti in calce individuati: 3
 Comune di: CHIUSI(SI)
 Catasto: T Foglio: 52 Particella: 300

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 02/11/2007 - Registro Particolare 1666 Registro Generale 6396 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ORVIETO Repertorio 276 del 16/10/2007 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 562 del 12/10/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
2	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 18/07/2008 - Registro Particolare 2285 Registro Generale 3507 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONTEPULCIANO UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 24/06/2008 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 889 del 27/10/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI) 2 - Annotazione n. 560 del 12/10/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
3	<input type="checkbox"/> ANNOTAZIONE del 27/10/2009 - Registro Particolare 889 Registro Generale 4700 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONTEPULCIANO Repertorio 506 del 06/06/2009 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. 2285 del 2008
4	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 3863 Registro Generale 5196 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2466/2023 del 25/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: MONTEPULCIANO

Dati della ricerca

Ispezione Numero: [redacted] Importo addebitato: 6,30 euro
Note individuate: 1
Annotamenti in calce individuati: 0
Comune di: CHIUSI(SI)
Catasto: T Foglio: [redacted]

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	[redacted]

Documenti in formato elaborabile

[Download schema elenco formalità \(XML\) - zip](#)

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: MONTEPULCIANO

Dati della ricerca

Ispezione Numero: [redacted] Importo addebitato: 6,30 euro
Note individuate: 1
Annotamenti in calce individuati: 0
Comune di: CHIUSI(SI)
Catasto: T Foglio: [redacted]

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	[redacted]

Documenti in formato elaborabile

[Download schema elenco formalità \(XML\) - zip](#)

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: MONTEPULCIANO

Dati della ricerca

Ispezione Numero: [redacted] Importo addebitato: 6,30 euro
Note individuate: 4
Annotamenti in calce individuati: 3
Comune di: CHIUSI(SI)
Catasto: T Foglio: [redacted]

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	[redacted]
2	<input type="checkbox"/>	[redacted]
3	<input type="checkbox"/>	[redacted]
4	<input type="checkbox"/>	[redacted]

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: MONTEPULCIANO

Dati della ricerca

Ispezione Numero: [redacted] Importo addebitato: 6,30 euro
Note individuate: 1
Annotamenti in calce individuati: 0
Comune di: CHIUSI(SI)
Catasto: T Foglio: [redacted]

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	[redacted]

Documenti in formato elaborabile

[Download schema elenco formalità \(XML\) - zip](#)

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: MONTEPULCIANO

Dati della ricerca

Ispezione Numero [redacted] Importo addebitato: 6,30 euro
Note individuate: 1
Annotamenti in calce individuati: 0
Comune di: CHIUSI(SI)
Catasto: T Foglio [redacted]

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	[redacted]

Documenti in formato elaborabile

[Download schema elenco formalità \(XML\) - zip](#)

Formalità [redacted]

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: MONTEPULCIANO

Dati della ricerca

Ispezione Numero [redacted] Importo addebitato: 6,30 euro
Note individuate: 4
Annotamenti in calce individuati: 0
Cognome [redacted]

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	[redacted]
2	[redacted]
3	[redacted]
4	[redacted]

Documenti in formato elaborabile

[Download schema elenco formalità \(XML\) - zip](#)

Arch. Filippo Casini

Punto 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;

Secondo quanto verbalmente riferito dall'esecutato al momento del sopralluogo, i beni al quale la presente relazione si riferisce non fa parte di alcun Condominio formalmente costituito.

Punto 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;

Si rende noto che sulle particelle [REDACTED] vi è la presenza di pali e cavi atti a fornire la rete telefonica. Non sono stati reperiti atti d'obbligo riferiti ad essi.

Punto 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;

Dall'esame della certificazione notarile del 21.11.2023 a firma del Notaio Alberta Canape, con sede in Città della Pieve (PG) via del Plebiscito 8, e degli atti reperiti presso l'Ufficio Provinciale di Siena Territorio –

Servizio Pubblicità Immobiliare si rileva la presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e aggiornate al 20.12.2024 (vd allegati ...):

a) trascrizione pregiudizievole: atto esecutivo o cautelare - pignoramento immobiliare trascritto in data 25.10.2023 al n. [REDACTED], a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] relativo al diritto di piena proprietà pari a 1/1 per quanto riguarda i beni censiti al C.T. del Comune di Chiusi (SI) al foglio [REDACTED]:

1. [REDACTED] uliveto
2. [REDACTED] bosco misto
3. [REDACTED] pascolo cespugliato
4. [REDACTED] uliveto
5. [REDACTED] uliveto
6. [REDACTED] relitto stradale
7. [REDACTED] uliveto
8. [REDACTED] uliveto

b) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritta a Montepulciano in data 02/11/2007 reg. Particolare [REDACTED]

Arch. Filippo Casini

Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] per complessivi € [redacted] a favore di [redacted]

Annotazione [redacted] (RESTRIZIONE DI BENI)

contro [redacted] relativa al diritto di piena proprietà pari a 1/1 per quanto riguarda i beni censiti al C.T. del Comune di Chiusi (SI) al foglio [redacted]:

1. [redacted] uliveto (erroneamente indicata al foglio [redacted])
2. [redacted] bosco misto
3. [redacted] pascolo cespugliato
4. [redacted] uliveto (erroneamente indicata al foglio [redacted])
5. [redacted] uliveto (erroneamente indicata al foglio [redacted])
6. [redacted] relitto stradale
7. [redacted] uliveto (erroneamente indicata al foglio [redacted])
8. [redacted] uliveto (erroneamente indicata al foglio [redacted])

c) trascrizione pregiudizievole: atto esecutivo o cautelare - pignoramento immobiliare trascritto in data 18/07/2008 al n. [redacted] R.P. contro [redacted] e relativo al diritto di piena proprietà pari a 1/1 per quanto riguarda i beni censiti al C.T. del Comune di Chiusi (SI) al foglio [redacted]:

1. [redacted] bosco misto
2. [redacted] pascolo cespugliato
3. [redacted] relitto stradale
4. [redacted] uliveto (erroneamente indicata al foglio [redacted])
5. [redacted] uliveto (erroneamente indicata al foglio [redacted])
6. [redacted] uliveto (erroneamente indicata al foglio [redacted])
7. [redacted] uliveto (erroneamente indicata al foglio [redacted])
8. [redacted] uliveto (erroneamente indicata al foglio [redacted])

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione [redacted] (RESTRIZIONE DEI BENI) cancellazione gravame dalle particelle interessate con atto del Tribunale di Montepulciano del [redacted]
2. Annotazione n. [redacted] (RESTRIZIONE DI BENI)

Si rileva che dall'esame della cartografia comunale e dalle indicazioni per Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, sulle aree in oggetto insistono i seguenti vincoli:

- Vincolo Paesaggistico D.lgs. 42/2004 (ex legge 1497/39) [Zona costituita dal centro urbano ed area circostante, sita nel territorio del comune di Chiusi] D.M. 06/10/1970 G.U. 274 del 1970;
- Aree tutelate per legge (art 142 D.Lgs. 42/2004): Lett. m) Zone di interesse archeologico - tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell'Allegato 13 della Disciplina dei beni paesaggistici.
- Fascia di rispetto cimiteriale di cui all'art. 338 del testo unico leggi sanitarie, approvato con R.D. n.1265 del 1934 e l'articolo 57 del d.P.R. n. 285 del 1990

Le Particelle [redacted] sono censite come "aree boscate" negli elaborati del SITP della Regione Toscana.

Non si rilevano vincoli di altra natura riguardo a diritti esercitati da soggetti pubblici e/o privati.

Si ricorda comunque che la particella [redacted] forniscono accesso all'abitazione con resede di proprietà [redacted], pertanto i cancelli costituiscono diritto di passo ad essa.

A tal riguardo si fa presente che nella pratica edilizia [redacted] con la quale si autorizzava ad eseguire lo spostamento della strada vicinale veniva dichiarata da parte di [redacted] della futura strada vicinale ([redacted]), a favore dell'acquisizione dell'ex strada (oggi relitto stradale) per consentire l'ampliamento della corte antistante l'abitazione.

Arch. Filippo Casini

Si fa presente, inoltre, che [REDACTED] ha acquistato l'immobile ricadente al foglio [REDACTED] confinante con i terreni oggetto della presente esecuzione immobiliare, dopo che la proprietà precedente, rappresentata da [REDACTED], è risultata insolvente verso [REDACTED]. Una volta che [REDACTED] ha acquisito il bene, la famiglia [REDACTED] ha reso l'immobile inaccessibile posizionando una recinzione e chiudendo l'accesso anche mediante dei cancelli.

Del Balio ha quindi presentato in data 20.06.2023 un ricorso ([REDACTED]) al [REDACTED] chiedendo nei confronti di [REDACTED], (erede del [REDACTED]) per ordinare la rimozione della recinzione e dei cancelli e consegnare le chiavi/telecomando dell'immobile, e disporre di ogni altro provvedimento a far cessare gli impedimenti. (i cancelli e recinzioni sono nelle particelle [REDACTED]).

Il 26 luglio 2023, il tribunale di [REDACTED] ha accolto il ricorso [REDACTED] di rimuovere la recinzione e consegnare le chiavi del cancello a [REDACTED]. Il tribunale ha riconosciuto il diritto di [REDACTED] ad accedere alla sua proprietà e ha stabilito che la recinzione costituiva un impedimento illegittimo. [REDACTED] è stata anche condannata a pagare le spese processuali.

CREDITORI INTERVENUTI:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente in [REDACTED] è creditore nei confronti della parte eseguita della complessiva somma iscritta a ruolo di €. [REDACTED], oltre le spese di notifica pari ad [REDACTED] e le competenze che andranno a maturare per una somma complessiva di [REDACTED] oltre gli ulteriori interessi da calcolarsi al momento del saldo effettivo.

- a) per la cancellazione delle ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata.

Perché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono [REDACTED] a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito:

1. Imposta di registro: [REDACTED]
2. Trascrizione: [REDACTED]
3. Marche da bollo: [REDACTED]
4. Onorario Notaio

- b) i costi di cancellazione del pignoramento sono:

1. [REDACTED] per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990);
2. [REDACTED] per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
3. [REDACTED] per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

Totale (escluso onorario Notaio): [REDACTED]

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

7.1 – Descrizione

I beni immobiliari ai quali la presente relazione si riferisce, sono alcuni terreni situati nel Comune di Chiusi, in località [REDACTED]. Questi sono censiti dal N.C.E.U. comunale al [REDACTED]

Ai terreni si arriva percorrendo una strada sterrata, e nel particolare, alla particella [REDACTED] a separare la viabilità da tale fondo vi è un basso muretto cementizio con sopra una recinzione a maglia metallica (vedi doc foto). Nell'adiacente particella [REDACTED] vi è poi l'accesso carrabile abbinato ad uno pedonale, caratterizzati da strutture in mattoni. Questo cespite è quanto risulta dallo spostamento della viabilità percorsa, infatti censito come relitto stradale.

Nell'altro fondo adiacente la strada ([REDACTED]) vi è una recinzione con pali in cemento, mentre nella particella [REDACTED], adiacente all'edificio residenziale (non di proprietà), ci sono due capanni metallici (alcuni con copertura in Eternit), oltre che a altri beni volti al ricovero animali, alcuni dei quali sconfinano nella particella [REDACTED] di altra proprietà. Infine, nella particella [REDACTED] si segnala la presenza di due magazzini, uno in blocchetti tufacei l'altro in mattoni e coperture con travetti in cemento e manto in laterizio.

7.2 - Caratteristiche Generali

Terreni coperti da bosco, in declivio, terreni a uliveto, beni in struttura metallica, annessi ricovero animali in legno, coperture in eternit, capanni in muratura, cemento e coperture in laterizi. I beni versano in uno stato precario generale.

7.3 – Identificativi Catastali

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Arch. Filippo Casini

- All'interno della particella ■■■ vi sono alcune costruzioni erette senza titolo, ricadenti in ambito vincolato paesaggistico e archeologico. Uno di questi beni sconfinava con la particella ■■■ non di proprietà con accessi da questa particella;
- All'interno della particella ■■■ vi sono alcune costruzioni erette senza titolo, ricadenti in ambito vincolato paesaggistico e archeologico oltre che ricadere all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, ovvero entro 200m dal cimitero;

In riferimento alla "conformità catastale", lo scrivente ritiene opportuno evidenziare quanto segue.

Nello specifico caso in esame, le difformità rilevate non incidono sulla rendita catastale dato che essa è riferita a terreni.

Si ritiene utile l'aggiornamento della mappa al foglio ■■■, dopo l'eventuale demolizione dei fabbricati.

Sempre nello specifico caso in esame, le difformità riscontrate necessitano di essere sanate sotto il profilo urbanistico.

In ragione di quanto sopra, lo scrivente non ritiene opportuno procedere alla redazione di alcun aggiornamento catastale: ciò, fatte salve le eventuali decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito.

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

Secondo il Piano Operativo del Comune di Chiusi, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 5.6.2015 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 18.04.2016 (adeguato all'esito della conferenza paesaggistica art. 21 PIT/PPR e all'atto consiliare di approvazione), e relativa VARIANTE n.3 GENERALE approvata con Deliberazione Consiglio Comunale n.35 del 10 luglio 2020 che i terreni identificati al C.T. al Foglio n. ■■■■■■■■■■

■■■■■■■■■ sono classificati come:- Territorio rurale (UTOE 10) – Parte 2 NTA – Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti - art. 66 Disposizioni generali, Titolo XIII NTA- Sottosistema insediamento rurale diffuso, Art. 91 N.T.A. - Area agricola e forestale – Art. 92 NTA (UdP Colline di Chiusi art. 49 NTA);

Insiste inoltre:- Ambito di pertinenza del Centro Storico di Chiusi ai sensi dell'art. 52 quarter NTA; - Ambito periurbano (PTCP) ai sensi dell'art. 95 NTA; - Terrazzamenti e ciglionamenti; - Invariante 3: "le aree archeologiche" (area di potenziale archeologico livello medio - art. 44 NTA).

Si allegano i certificati di destinazione urbanistica ricevuti dal preposto ufficio del Comune di Chiusi in data 10/12/2024 – (si veda allegato 04).

Punto 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

Arch. Filippo Casini

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 ;

11.1 – TITOLI ABILITATIVI REPERITI ED ANALIZZATI

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiusi, è emerso che le pratiche edilizie che interessano alcuni dei beni in oggetto sono:

- a) [REDACTED] per spostamento strada [REDACTED]
A tal riguardo si fa presente che nella pratica edilizia veniva dichiarata da parte [REDACTED] la cessione al Comune di [REDACTED] della futura strada vicinale ([REDACTED]), a favore dell'acquisizione dell'ex strada (oggi relitto stradale) per consentire l'ampliamento della corte antistante l'abitazione.
- b) [REDACTED] per realizzazione recinzione con prescrizioni. Si fa presente che le prescrizioni dettavano che *il muretto venisse rivestito in pietra con cimasa in accollato di mattoni (come la parte di muro già esistente visibile dalla documentazione fotografica prodotta)*;
- c) [REDACTED] per completamento lavori della recinzione ([REDACTED]).

11.2 – RISPONDEZZA TRA LO STATO DEI LUOGHI E QUANTO RISULTANTE DAI TITOLI ABILITATIVI

In riferimento alle schede allegate A, B, C, D, E, F riferite alle costruzioni che ricadono su alcuni dei terreni in oggetto, si fa presente che per gli edifici indicati con i numeri 1,2,3 e 4, (schede A,B,C e D), non risultano agli atti documenti che ne legittimano la costruzione.

Inoltre, tali beni ricadono all'interno dei seguenti vincoli:

- Vincolo Paesaggistico D.lgs. 42/2004 (ex legge 1497/39) [Zona costituita dal centro urbano ed area circostante, sita nel territorio del comune di Chiusi D.M. 06/10/1970 G.U. 274 del 1970;
- Aree tutelate per legge (art 142 D.Lgs. 42/2004): Lett. m) Zone di interesse archeologico - tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell'Allegato 13 della Disciplina dei beni paesaggistici.

Per gli edifici indicati con i numeri 5, e 6 (schede E e F), oltre a non risultare atti o documenti che ne legittimano la costruzione e oltre a ricadere nelle zone vincolate già elencate sopra, essi ricadono anche nella seguente zona:

- Fascia di rispetto cimiteriale di cui all'art. 338 del testo unico leggi sanitarie, approvato con R.D. n.1265 del 1934 e l'articolo 57 del d.P.R. n. 285 del 1990.

Nel 1954 non vi erano gli edifici in oggetto, mentre nel 1975 erano già costruiti quelli indicati con E e F. Non vi sono ancora quelli in adiacenza all'abitazione ovvero quelli indicati con le lettere A,B,C e D che saranno costruiti in tempi più recenti.

Pertanto, dato che:

- l'obbligo di licenza a costruire è stato esteso anche ai centri non abitati dalla Legge Ponte n.765 del 1967;
- Il R.D. n. 1265 del 27 luglio 1934 ha introdotto, con l'articolo 338 una disposizione che impone il divieto di costruire nuovi edifici o di ampliare quelli esistenti entro una distanza di 200 metri dai cimiteri; è chiamato anche vincolo cimiteriale, in quanto ha carattere assoluto e non consente in alcun modo l'allocazione sia di edifici, sia di opere incompatibili con il vincolo medesimo.

Arch. Filippo Casini

Fermo restando quanto espresso in precedenza, lo scrivente espone di seguito le proprie considerazioni circa la conformità urbanistica degli immobili.

Non essendo presenti atti che dimostrino la presenza di una licenza a costruire, i beni A, B, C, e D, si ritengono abusivi in quanto eretti senza titolo e dato che trattasi di volumi abusivi in zona a vincolo paesaggistico, si rimanda alla sentenza n. 3026/2022 del Consiglio di Stato ove è stato ribadito il divieto di sanatoria "paesaggistica" introdotto a partire dalla data di entrata in vigore del D.Lgs. n.157/2006, per illeciti comportanti aumento di volume e di superficie. Pertanto, tali costruzioni sono da rimuovere. Ugualmente vale per gli edifici E, F, con l'aggravante che essi ricadono anche in zona di rispetto cimiteriale.

Si ricorda che nell'autorizzazione ad eseguire i lavori per il muro a confine della strada vi era la prescrizione di realizzare il medesimo con rivestimento in pietra, cimasa in mattoni e ringhiera soprastante. Tale opera è stata eseguita solo in parte. Anche i cancelli di ingresso a sud risultano in parte incompiuti, mentre risulta non costruito quello a nord al termine della proprietà.

Per quanto riguarda le recinzioni ai bordi della strada eseguite in parte con montanti e rete metallica e in parte con montanti in cemento, si può tentare di procedere con richiesta di compatibilità paesaggistica. Si ricorda tuttavia che il vigente piano operativa classifica [REDACTED] come strada di pregio paesaggistico e che il medesimo P.O. disciplina all'Art. 52 - Strade di interesse paesistico, percorsi della viabilità storica e strade vicinali:

[...] 2. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica così come individuati nella tav. Usi del suolo e modalità d'intervento" - il territorio rurale come "strade vicinali" sono ammessi a condizione che:

- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici.*
- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;*
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;*
- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto;*
- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;*
- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;*
- il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto e non enfatizzato con installazioni di natura varia.*

11.2– CONSIDERAZIONI INERENTI ALLA CONFORMITÀ URBANISTICA

Di seguito i costi per il ripristino:

FABBRICATO 1 (SCHEDA A):

Superficie: 13.65 mq, Volume vpp: 28.66 mc.

Costo demolizione: $28.66 \text{ m}^3 \times 40.00 \text{ €/ m}^3 = \mathbf{1.146,4 \text{ €}}$

FABBRICATO 2 (SCHEDA B):

Superficie: 34.70 mq, Volume vpp: 91.26 mc.

Costo demolizione: $91.26 \text{ m}^3 \times 40.00 \text{ €/ m}^3 = \mathbf{3.650,4 \text{ €}}$

FABBRICATO 3 (SCHEDA C):

Superficie: 27.97 mq, Volume vpp: 55.94 mc.

La superficie coperta amianto è circa di 22.90 mq

Costo demolizione: $55.94 \text{ m}^3 \times 40.00 \text{ €/m}^3 = 2.237,6 \text{ €}$

+ Smaltimento amianto: $22.90 \text{ m}^2 \times 50.00 \text{ €/ m}^2 = 1.145 \text{ €}$

tot: 3.382,60 €

FABBRICATO 4 (SCHEDA D):

Superficie: 29.40 mq, Volume vpp: 52.92 mc.

La superficie coperta amianto è circa di 10.88 mq

Costo demolizione: $52.92 \text{ m}^3 \times 40.00 \text{ €/ m}^3 = 2.116,80 \text{ €}$

Smaltimento amianto: $10.88 \text{ m}^2 \times 50.00 \text{ €/ m}^2 = 544,00 \text{ €}$

tot: 2.660,80 €

FABBRICATO 5 (SCHEDA E):

Superficie: 30.37 mq, Volume vpp: 119.05 mc.

Costo demolizione: $119.05 \text{ m}^3 \times 80.00 \text{ €/ m}^3 = \mathbf{9.525,00 \text{ €}}$

FABBRICATO 6 (SCHEDA F):

Superficie: 20.84 mq, Volume vpp: 48.35 mc.

Costo demolizione: $48.35 \text{ m}^3 \times 80.00 \text{ €/ m}^3 = \mathbf{3.868,00 \text{ €}}$

TOTALE: $1.146,40 \text{ €} + 3.650,40 \text{ €} + 3.382,60 \text{ €} + 2.660,80 \text{ €} + 9.525,00 \text{ €} + 3.868,00 \text{ €} + 1.800,00 \text{ €} = \mathbf{26.033,00 \text{ €}}$

Per quanto riguarda le opere che saranno oggetto di ACP, all'eventuale rilascio (100 euro di diritti e due marche da bollo da 16 euro per richiesta e eventuale rilascio) seguirà una Cila tardiva (art. 136-comma 6 l.r. 65/2014), da 30 euro di diritti e con pagamento di 1000,00 euro di sanzione, (da inoltrare successivamente al rilascio di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica).

A tale importo dovrebbe inoltre essere sommato quello riconducibile alla sanzione aumentata e connessa al preventivo rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica.

La cifra di tale sanzione maggiorata sarebbe (vedi D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42) “omissis equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. omissis” e, analogamente a quella afferente alla sanatoria, determinata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico dopo la formale approvazione (ovviamente successiva alla preventiva istruttoria) dell'eventuale istanza.

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

12.1 – Contratti di godimento

Come da Verifica Contratti locazione [REDACTED] presso Agenzia delle Entrate, risulta che alla data del 22/03/2024, dagli atti telematici presenti nella Banca dati, non risultano contratti di godimento attivi (quali locazioni o affitti) relativi ai beni indicati. Controllo al ventennio.

Si ricorda che la particella [REDACTED] forniscono accesso all'abitazione con resede di proprietà [REDACTED] [REDACTED] pertanto i cancelli costituiscono diritto di passo ad essa.

12.2 – Stato dei beni in oggetto

Come risultante anche dalla relazione del Custode Giudiziario, alla data del sopralluogo (08/03/2024) i terreni i terreni di cui al foglio [REDACTED] e classificati, rispettivamente, a bosco misto, pascolo cespugliato ed uliveto sono risultati di fatto boschivi; i restanti terreni sono viceversa recintati (con ingresso per il tramite di cancello metallico sorretto da colonne in mattoni) entro perimetro che comprende altresì proprietà di terzi.

Alla particella [REDACTED] è porzione classificata ad uliveto su cui insistono due manufatti in materiali metallici e plastici, un altro a tettoia (con copertura probabilmente in Eternit) e, in apparenza limitatamente a porzione del medesimo, un ultimo manufatto già adibito a serra (la restante porzione insiste verosimilmente su terreno non pignorato).

Le particelle [REDACTED] sono classificate, rispettivamente, a relitto stradale e uliveto, costituendo la via di accesso e scoperto antistante ad abitazione non riguardata dal pignoramento (essa è in proprietà dell'odierno creditore precedente, per averla acquistata in seno a distinta procedura esecutiva oggi estinta).

Arch. Filippo Casini

Sulle adiacenti particelle [REDACTED] (entrambe classificate ad uliveto e consistenti in prosecuzione dello scoperto e con ulteriore cancello di accesso insistente sulla strada vicinale) insistono due manufatti adibiti a rimesse. Il primo, sviluppato su due livelli, è parso pericolante mentre il secondo è chiuso da porta del tipo basculante.

Il compendio è nella disponibilità dell'esecutata, ad eccezione di modesta porzione del terreno di cui alla particella [REDACTED] la quale sarebbe in disponibilità dei terzi proprietari degli immobili adiacenti, ossia tali [REDACTED] tutto ciò stando a quanto riferito dalla persona rinvenuta in loco, ossia tale [REDACTED] figlia dell'esecutata e comparsa in sua vece. Da un'analisi presso il N.C.E.U. risulta che l'abitazione sia effettivamente intestata a [REDACTED]

12.3 – Ordinanza RG 1380/2023

[REDACTED] ha acquistato l'immobile ricadente al [REDACTED] confinante con i terreni oggetto della presente esecuzione immobiliare, dopo che la proprietà precedente, rappresentata [REDACTED], è risultata insolvente verso [REDACTED]. Una volta che [REDACTED] ha acquisito il bene, la famiglia [REDACTED] ha reso l'immobile inaccessibile posizionando una recinzione e chiudendo l'accesso anche mediante dei cancelli.

[REDACTED] ha quindi presentato in data 20.06.2023 un [REDACTED] al Tribunale [REDACTED] chiedendo nei confronti di [REDACTED], (erede del fu [REDACTED]) per ordinare la rimozione della recinzione e dei cancelli e consegnare le chiavi/telecomando dell'immobile, e disporre di ogni altro provvedimento a far cessare gli impedimenti.

Il 26 luglio 2023, il tribunale ha accolto il ricorso di [REDACTED] ordinando a [REDACTED] di rimuovere la recinzione e consegnare le chiavi del cancello a [REDACTED]. Il tribunale ha riconosciuto il diritto di [REDACTED] ad accedere alla sua proprietà e ha stabilito che la recinzione costituiva un impedimento illegittimo. [REDACTED] è stata anche condannata a pagare le spese processuali. Sulla scorta degli accertamenti svolti si fa presente che manca la continuità delle trascrizioni riguardanti i beni in oggetto, in quanto essi sono sempre intestati a [REDACTED], che questo è deceduto durante tali avvenimenti e che non è mai stata formalizzata denuncia di successione riferita all'avente causa [REDACTED] e non risultano accettazioni di eredità da parte di quest'ultima. Non risultano altri atti, testamenti olografi, o dichiarazioni che attestano il passaggio di proprietà dei beni.

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

La documentazione di cui al presente punto (certificato anagrafico di stato civile) è stata richiesta al competente Ufficio del Comune di Siena, e viene allegata al presente elaborato peritale d'Ufficio (allegato 07).

Punto 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);

Relativamente al presente punto, lo scrivente non ha nulla da segnalare.

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

I beni in oggetto, trattandosi di terreni, non si applica il corrente punto.

Punto 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.);

Nonostante che i terreni oggetto di esecuzione siano dal punto di vista documentale (urbanistico e catastale) a tutti gli effetti distinti, lo scrivente NON ritiene utile ai fini di giustizia, porre gli immobili oggetto di esecuzione in vendita separatamente in quanto l'abitazione è strettamente connessa ai terreni circostanti anche in vista di una maggiore appetibilità a chi volesse acquistarli al fine di creazione di azienda agricola. Vi può essere la possibilità di suddividere i terreni in due compendi considerando che essi sono separati da una strada di altra proprietà. Pertanto, le particelle XXXXXXXXXX, potrebbero costruire un lotto appetibile per eventuali aziende agricole limitrofe. Invece le particelle rimanenti, essendo vicinali all'abitazione potrebbero costituire un ampliamento del resede.

Punto 17 - determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato

Arch. Filippo Casini

durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

Nella provincia di Siena, vengono assunti come dato di riferimento le tabelle dell'agenzia delle entrate sui valori agricoli medi per la zona di riferimento e il tipo di terreno. Il valore dei terreni è stato quindi quantificato in base alla loro natura di destinazione con il relativo valore specifico (in €/Ha) dato da tali tabelle regionali, moltiplicato per la consistenza reale del relativo fondo.

Lo scrivente C.T.U., nel tentativo di rendere più immediata la lettura dell'elaborato peritale d'Ufficio, riporta di seguito la sintesi delle risultanze ottenute nel Rapporto di Valutazione (allegato 5):

Le superfici dei fondi in oggetto sono:

- ██████████ - ULIVETO
- ██████████ - ULIVETO
- ██████████ - ULIVETO
- ██████████ - ULIVETO
- ██████████ - RELITTO STRADALE (si considera resede)
- ██████████ - BOSCO MISTO
- ██████████ - PASCOLO CESPUGLIATO
- ██████████ - ULIVETO

il relativo valore dei terreni è il seguente:

Valore terreni			
Destinazione	Superficie (Ha)	Parametro (€/Ha)	Valore (€)
██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████

In considerazione che il calcolo sopra eseguito per determinare il valore di mercato dei terreni è riferito all'annualità 2021, si procede a effettuare un conguaglio riferito all'anno 2025.

Date 4 annualità (2022,2023,2024,2025) e considerando una rivalutazione di circa 1,5% annuo, il nuovo valore determinato sarà di:

$$1.5\% \times 4 = 6\% \rightarrow 5.532,77 \text{ €} * 0.06 = 331,9662 \text{ €}$$

$$\text{TOTALE VALORE TERRENI AL 01.01.2025: } 5.532,77 \text{ €} + 331,96 \text{ €} = \mathbf{5.864,73 \text{ €}}$$

Da tale valore saranno da decurtare:

- cancellazioni delle trascrizioni pregiudizievoli (€ 890,57);
- sanzioni amministrative a seguito di sanatoria (ipotizzando un minimo di € 1.000,00);
- ripristini per interventi non sanabili (€ 26.033,00)

$$\text{Totale decurtazioni} = \text{€ } 27.923,57$$

lo scrivente ritiene di attribuire ai terreni in oggetto un valore di € 5.864,73

Da cui detrarre i costi e le spese per la regolarizzazione per un totale di € 27.923,57

Si ottiene un importo negativo di: - 22.058,00 €

Per un Valore totale arrotondato a €. - 22.000,00 €

Punto 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;

Relativamente al presente punto, essendo la porzione in esame pignorata per l'intera quota della piena proprietà, lo scrivente non ha nulla da segnalare. Sulla suddivisione in lotti vedere punto 16.

Punto 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;*

Vedere risposta al precedente punto n. 18.

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

In ragione di quanto evidenziato ai precedenti punti n. 11.1, 11.2 e 11.3, a fronte di un valore dei beni complessivo di 5.864,73 euro a cui vanno detratte le spese di rimozione degli immobili abusivi e non sanabili ovvero 26.033,00 euro il totale è negativo e ammonta a -20.168,27 euro Valore dei terreni decurtato del solo costo di demolizione delle opere abusive.

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 L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC.

Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio: ricerca, raccolta ed esame dei documenti) che prescindono dall'accesso all'immobile.

Almeno dieci giorni prima dell'accesso programmato dal custode giudiziario, l'esperto:

estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili;

ricercherà e trasmetterà al custode i recapiti telefonico e di posta elettronica dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile.

Arch. Filippo Casini

L'esperto, inoltre:

- qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e, comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento della relazione di stima;
- invii, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli allegati ai creditori ed al debitore (anche se non costituito) alle parti;
- che almeno sette giorni prima dell'udienza esse possono depositare nel fascicolo telematico, note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, che, in tal caso, interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita:
- la relazione di stima, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;
- gli allegati tecnici alla relazione di stima, tutti anche in forma anonima;
- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).

Vedi gli allegati alla presente documentazione.

In virtù di quanto sopra esposto il C.T.U. ritiene, in fede, di aver espletato l'incarico affidatogli.

Siena, 30.11.2024

Il C.T.U.

Arch. Filippo Casini

Documentazioni allegate al presente elaborato tecnico d'Ufficio:

- Allegato 1 - documentazione fotografica;
- Allegato 2 - documentazione catastale;
- Allegato 3 - documentazione urbanistica;
- Allegato 4 - CDU;
- Allegato 5 - Rapporto di Valutazione;
- Allegato 6 - copia delle note e trascrizione
- Allegato 7 – copia certificato stato libero di residenza e certificato anagrafico di stato civile;
- Allegato 8 – schedatura immobili
- Allegato 9 – relazione tecnica d'Ufficio epurata dai dati sensibili (c.d. "versione privacy");