

TRIBUNALE DI SIENA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 25/2021

PROMOSSA DA: **SOCIETA' CATTOLICA DI**

ASSICURAZIONI SOC. COOP.

NEI CONFRONTI DI:

GIUDICE: **Dott. Flavio MENNELLA**

Ill.mo Sig. Giudice,

Il sottoscritto **Dott. Giuseppe VANNINI**, nato a Siena il 24 marzo 1966, iscritto

all'Albo Professionale dei Dottori Agronomi al n° 185 presso l'Ordine dei Dottori

Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Siena ed esercitante la libera

professione in Poggibonsi (SI) Via Montesanto n° 5 e-mail:

info@giuseppegvannini.com nominato dalla S.V. Ill.ma con decreto del 6/3/2022

Esperto Stimatore nella Esecuzione Immobiliare in oggetto, deposita la seguente

relazione peritale in esecuzione dell'incarico affidatogli.

INDICAZIONI PERITALI

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

precedente 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. 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.

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 alcuna 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) allegli, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il

certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli

esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui

è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio

richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non

di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse

presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore

esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

(verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

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;

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

costi di demolizione.

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.

RISPOSTE ALLE INDICAZIONI PERITALI

In sede di udienza di conferimento dell'incarico viene sostituito il debitore nella custodia e per l'effetto viene nominato dalla S.V. III.ma, quale custode dell'immobile pignorato, l'Istituto Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo – Montepulciano – Siena, assegnando al predetto istituto, in qualità di ausiliario del G.E., tra gli altri compiti quello di assistere il sottoscritto esperto stimatore negli accessi all'immobile pignorato e nella fase di verifica della documentazione in atti, e di effettuare il primo accesso all'immobile pignorato contestualmente al primo accesso del C.T.U., da svolgersi unitamente alla presenza del sottoscritto.

Il primo sopralluogo presso i beni pignorati oggetto della procedura esecutiva siti nel comune di Monticiano (SI) Fraz. Lama Loc. Campi Renna, Campo al Pozzo e Poggi di Solaia è stato effettuato dal sottoscritto il 10/3/2022 assieme al custode giudiziario IVG (**Allegato A**).

RISPOSTA AL PUNTO N. 1

Il sottoscritto, avendo preliminarmente verificato la completezza della documentazione depositata di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. mediante l'esame degli atti (estratto del catasto, certificato notarile sostitutivo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, continuità delle trascrizioni), non rileva nessun documento mancante o inidoneo ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto.

RISPOSTA AL PUNTO N. 2

Lo scrivente ha acquisito i fogli di mappa e la visura catastale, come pure la copia dell'atto di compravendita di provenienza al debitore esecutato degli immobili pignorati (**Allegato B**).

RISPOSTA AL PUNTO N. 3

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene immobile risulta

essere:

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Siena del 3/9/2008 n. 489/2008 rep. per complessivi € 15.000,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 14/12/2009 ai numeri 2751/12323 a favore di, domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Paolo Saracini di Siena, e contro gravante sulle particelle di terreni oggetto della presente procedura.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Massimo Pagano di Siena del 26/7/2010 n. 14612/6387 rep. per complessivi € 2.000.000,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 30/7/2010 ai numeri 1865/7784 a favore di, e contro gravante sulle particelle di terreni del Foglio 100 oggetto della presente procedura.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Siena del 10/12/2009 n. 706/2009 rep. per complessivi € 52.000,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 3/9/2010 ai numeri 2045/8540 a favore di, e contro gravante sulle particelle di terreni oggetto della presente procedura.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Siena del 2/11/2010 n. 691/2010 rep. per complessivi € 80.000,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 8/11/2010 ai numeri 2546/10757 a favore di domicilio ipotecario eletto presso l'Avv. Duccio Cottini di Siena, e contro gravante sulle particelle di terreni oggetto della presente procedura.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Siena del 3/6/2011 n. 3364/2011 rep. per complessivi € 40.000,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 24/11/2011 ai numeri 1963/9070 a favore di domicilio ipotecario eletto presso l'Avv. Fiamma Cardini di Siena, e contro gravante sulle particelle di terreni oggetto della presente procedura.

- **Verbale Di Pignoramento Immobili** trascritto all'Agenzia del Territorio di Siena in data 1/3/2021 ai numeri 1225/1793 a favore di e contro gravante sulle particelle di terreni oggetto della presente procedura.

Si allega l'elenco sintetico delle formalità del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Siena (**Allegato C**).

Trattandosi di zone agricole esterne alle UTOE e aree coperte da boschi si fa riferimento ai vincoli indicati nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (**Allegato D**).

RISPOSTA AL PUNTO N. 4

Non si rilevano forme di condominialità conosciute né relativi oneri collegati.

RISPOSTA AL PUNTO N. 5

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici ed i beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

RISPOSTA AL PUNTO N. 6

Non si rilevano formalità, vincoli e oneri al di fuori delle iscrizioni e delle trascrizioni indicate al precedente punto n.3 i cui costi necessari alla loro cancellazione risultano essere di:

- € 35,00 di tassa ipotecaria per la cancellazione dell'ipoteca volontaria.

- € 200,00 + € 59,00 (bollo) + € 35,00 (tassa) per la cancellazione del verbale di pignoramento.

RISPOSTA AL PUNTO N. 7

Trattasi di particelle di terreno boscate, in minima parte a seminativo e uliveto, nei pressi della Frazione Lama del comune di Monticiano (SI), raggiungibili con difficoltà tramite impervi sentieri boschivi. Indipendentemente dalla loro qualità colturale catastale la particella 77 del Foglio 98 si può ricondurre a un seminativo, la particella

78 del Foglio 98 ad un'oliveta, le particelle 243 e 251 del Foglio 100 a seminativi, in

tutte le rimanenti particelle il soprassuolo è costituito da un bosco misto a prevalenza

di leccio, cerro e sughera con presenza di altre specie arboree quali orniello,

ciavardello, sorbo domestico, pioppo, ontano e castagno. Il piano arbustivo è

discontinuo, a tratti molto denso, composto prevalentemente da erica e da arbusti del

pruneto. Il soprassuolo deriva per buona parte da colonizzazione di ex coltivi dopo gli

anni '50 del secolo scorso, le parti che risultavano già boscate prima degli anni '50 si

possono inquadrare oggi come fustaie transitorie da invecchiamento di ceduo. La

particella 135 del Foglio 98 è una ex pineta con l'ultimo taglio risalente a otto anni fa.

Confini: torrente Farma, stessa proprietà del debitore esecutato, salvo se altri.

Gli immobili pignorati risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio di Siena alla

sezione terreni del comune di Monticiano (SI) intestati al (debitore esecutato) per

l'intero diritto di proprietà.

Quanto sopra risulta così di seguito catastalmente individuato come da estratta

documentazione catastale allegata (**Allegato B**):

Comune di Monticiano – Catasto Terreni

Fg.	P.IIa	Porz.	Qualità classe		Sup.			Reddito		Foto
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario	
98	60	AA	uliveto	3			80	€ 0,07	€ 0,10	Aerea
		AB	bosco ceduo	3		15	60	€ 0,32	€ 0,24	Aerea
98	77	AA	semin. arb.	2		26	04	€ 8,07	€ 6,05	Aerea
		AB	uliveto	3		03	16	€ 0,29	€ 0,41	Aerea
98	78	AA	seminativo	3		03	53	€ 0,46	€ 0,64	Aerea
		AB	uliveto	3		33	47	€ 3,11	€ 4,32	Aerea
98	135		bosco ceduo	3	3	47	60	€ 7,18	€ 5,39	n.1,2 Aerea
98	149	AA	uliveto	3			90	€ 0,08	€ 0,12	Aerea
		AB	pasc. cesp.	2		33	60	€ 1,04	€ 0,35	Aerea
98	150		bosco ceduo	3		01	50	€ 0,03	€ 0,02	Aerea
98	164		bosco ceduo	4	1	02	40	€ 0,04	€ 0,04	Aerea
98	203		bosco ceduo	3		01	40	€ 0,03	€ 0,02	Aerea
100	231		bosco misto	3	2	10	40	€ 10,87	€ 3,26	Aerea
100	243	AA	seminativo	3		34	96	€ 4,51	€ 6,32	Aerea
		AB	pasc. cesp.	2		09	24	€ 0,29	€ 0,10	Aerea
100	244	AA	seminativo	3			54	€ 0,07	€ 0,10	Aerea
		AB	pasc. cesp.	2		55	56	€ 1,72	€ 0,57	Aerea
100	245		seminativo	2		32	50	€ 8,39	€ 9,23	Aerea
100	251		seminativo	2		28	40	€ 7,33	€ 8,07	Aerea
100	281		pasc. cesp.	2		09	90	€ 0,31	€ 0,10	Aerea
100	282		seminativo	3		07	00	€ 0,90	€ 1,27	Aerea

RISPOSTA AL PUNTO N. 8

li beni immobili oggetto del presente pignoramento immobiliare trovano corrispondenza tra la descrizione dei cespiti nel titolo di provenienza e quella contenuta nell'atto di pignoramento, non riscontrando difformità e/o porzioni aliene.

RISPOSTA AL PUNTO N. 9

Non occorre effettuare variazioni per aggiornamenti catastali.

RISPOSTA AL PUNTO N. 10

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico è quella di zone agricole e territori aperti esterni al perimetro urbanizzato ed alle UTOE, aree coperte da boschi come da allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Monticiano (**Allegato D**).

RISPOSTA AL PUNTO N. 11

Trattasi di particelle di terreno in massima parte boscate.

RISPOSTA AL PUNTO N. 12

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate (**Allegato E**), i terreni pignorati risultano essere oggetto di contratto di affitto di fondo rustico, assieme a maggior consistenza, stipulato il 25/5/2009 con la Sig.ra, registrato a Siena il 23/6/2009 al n.3904 mod. 3 avente durata quindicennale ma non trascritto. L'ordinario canone di locazione dei terreni viene determinato con riferimento (per le tipologie colturali presenti) alla banca dati del Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali di cui al portale CREA (*Consiglio per la Ricerca in agricoltura e l'analisi dell'Economia Agraria*) consultabile qui: <https://crea-qa.cube.extrasys.it/-/banca-dati-valori-fondiari-bdvf>, ed adattato allo specifico soggetto di stima in base ad ulteriori informazioni assunte c/o associazioni di categoria operanti sul territorio, per

ogni destinazione colturale riscontrata dagli atti catastali (seminativo, uliveto e bosco).

In particolare il canone di locazione annuale medio ad ettaro si attesta intorno ad € 150,00 per il seminativo € 200,00 per l'oliveto ed € 10,00 per il bosco.

Nel dettaglio, per i terreni oggetto di pignoramento si riscontrano:

- ha 00.92.93 di terreni seminativi ad € 150,00/anno = € 139,40/anno
- ha 00.37.43 di terreni ad uliveto ad € 200,00/anno = € 74,86/anno
- ha 08.28.14 di bosco misto ad € 10,00/anno = € 82,81/anno

e pertanto per un totale di € 297,07/anno, corrispondenti ad € 24,76 mensili.

L'indennità di occupazione, quantificata nella metà del giusto canone locativo, ammonterà pertanto ad € 12,38 mensili.

In totale l'indennità di occupazione mensile del compendio pignorato ammonta a € 12,38.

RISPOSTA AL PUNTO N. 13

Si allega l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato (Allegato F).

RISPOSTA AL PUNTO N. 14

I terreni pignorati risultano oggetto del contratto di locazione di fondo rustico riportato al precedente punto n.12.

RISPOSTA AL PUNTO N. 15

Tratasi di particelle di terreno in massima parte boscate.

RISPOSTA AL PUNTO N. 16

I terreni pignorati risultano comodamente vendibili in un unico lotto.

RISPOSTA AL PUNTO N. 17

Per quanto attiene alla determinazione del più probabile valore di mercato delle

particelle di terreno oggetto di esecuzione, essa viene effettuata mediante il metodo

di "stima sintetica comparativa" attribuendo ai terreni di interesse valori unitari per

ettaro, assumendo come termine di paragone i più probabili valori di mercato di

terreni con qualità colturale analoga a quelli in esame, ubicati nella stessa zona.

Tali citati valori unitari di paragone sono desunti tramite indagini via web,

pubblicazioni dei valori agricoli medi della Provincia di Siena, indicazioni fornite al

sottoscritto da operatori del mercato immobiliare attivi sulla piazza di Monticiano nella

quale si trovano i terreni di interesse.

In considerazione di quanto sopra descritto, avendo anche consultato le principali

associazioni di categoria degli agricoltori rappresentate sul territorio in merito

all'andamento del mercato immobiliare di riferimento, si espone quanto segue:

- seminativo	Ha 00.92.93	x €/ha	11.000,00	= €	10.222,30
--------------	-------------	--------	-----------	-----	-----------

- uliveto	Ha 00.37.43	x €/Ha	20.000,00	=€	7.486,00
-----------	-------------	--------	-----------	----	----------

- bosco misto	Ha 08.28.14	x €/ha	2.800,00	=€	23.187,92
---------------	-------------	--------	----------	----	-----------

			TOTALE	=€	40.896,22
--	--	--	--------	----	-----------

Al valore complessivo come sopra determinato si applica la decurtazione prevista in

misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti, pertanto:

€ 40.896,22 - 15% = € 34.761,79

Il totale arrotondato del più probabile valore immobiliare risulta essere pari a €

34.800,00 (trentaquattromilaottocento/00).

RISPOSTA AL PUNTO N. 18

Gli immobili sono pignorati per la quota dell'intera proprietà.

RISPOSTA AL PUNTO N. 19

Gli immobili sono pignorati per la quota dell'intera proprietà.

RISPOSTA AL PUNTO N. 20

Trattasi di particelle di terreni pertanto non si rinvergono immobili abusivi e/o non sanabili.

La presente relazione peritale si compone di n.56 pagine compresi gli allegati.

In virtù di quanto sopra, il sottoscritto, ritiene in fede di aver esaustivamente espletato l'incarico affidatogli dall'III.mo Giudice.

Allegati:

A) Relazione di prima ricognizione.

B) Visura catastale, foglio di mappa, planimetria catastale, elaborato planimetrico e copia del titolo di provenienza dell'immobile pignorato.

C) Ispezione Ipotecaria relativa agli immobili.

D) Certificato di Destinazione Urbanistica.

E) Contratto di affitto di fondo rustico.

F) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

G) Documentazione fotografica.

Poggibonsi, 16 gennaio 2023

L'esperto stimatore

Dott. Giuseppe VANNINI