Alessandro Leri Geometra
strada di Cerchiaia, 36 - 53100 SIENA tel. 377 2800520
e-mail alessandroleri@geosiena.it
PEC alessandro.leri@geopec.it

Data della valutazione
sabato 28/12/2024

Data del rapporto
sabato 28/12/2024

Relazione peritale per esecuzione immobiliare

Tribunale di Siena RGE 15-2024 e 91-2024 riunite - LOTTO 1



Numero della pratica
10-2024

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

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

Tipo di Valutazione
Esecuzione immobiliare

Stato della pratica
Terminata

Oggetto
Rapporto di valutazione immobiliare e determinazione del più probabile valore di mercato della piena proprietà di un appartamento, autorimessa e resede esclusivo e porzione di viabilità privata

Valore
198.000,00 € Diconsi Euro centonovantaottomila

Alessandro Leri
Geometra

Alessandro Leri Geometra
strada di Cerchiaia, 36 - 53100 SIENA tel. 377 2800520
e-mail alessandroleri@geosiena.it
PEC alessandro.leri@geopec.it

RISPOSTE AI QUESITI

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

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

Le procedura esecutiva RGE 15-2024 e 91- 2024 sono state riunite per Decreto del Sig. Giudice dell'esecuzione in data 12/08/2024.

La 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) è completa essendo costituita:
RGE 15-2024 da certificazione notarile rilasciata dal Dottor Carmelo Candore, Notaio in Arcisate (VA) del 16/02/2024;
RGE 91-2024 da certificazione notarile rilasciata dal Dottor Riccardo Coppini, Notaio in Siena del 24/06/2024.

Pertanto i beni immobili oggetto di esecuzione e qui costituenti il LOTTO NR 1 sono i seguenti:
RGE 15-2024
Comune di Sinalunga - Catasto Fabbricati
1) foglio 37, particella 132 sub 3, cat. C/6 di mq 34 e rendita € 138,72 per la quota di proprietà dell'intero;
2) foglio 37, particella 132 subalterni 5 e 7 tra loro graffati, cat. A/7 di vani catastali 12 e rendita € 1.633,29 per la quota di proprietà dell'intero.
RGE 91-2024
Comune di Sinalunga - Catasto Terreni
3) foglio 37, particella 504, RELITTO STRADALE, di mq 30, senza redditi e per la quota di proprietà di 725/1000;
4) foglio 37, particella 505, RELITTO STRADALE, di mq 40, senza redditi e per la quota di proprietà dell'intero.
Le due particelle suddette costituiscono l'accesso ai beni pignorati e prima descitti insieme alla particella 503 in proprietà di terzi e, quindi gravate da servitù di fatto di passo e transito.

Detti beni immobili provengono entrambi da fabbricato rurale distinto al Catasto Terreni al foglio 37 di Sinalunga particella 132 sub 1 dall'impianto meccanografico in data 03/09/1971. I subalterni tra loro graffati 5 e 7 provengono a loro volta dai subalterni graffati tra loro 4 e 5 per COSTITUZIONE del 03/05/2002 Pratica n. 66532.
Le particelle 504 e 505 sono state originate per VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/07/2007 RICARICO AL C.T. RELITTO STRADE - Pratica n. SI0093983 in atti dal 04/07/2007 con la seguente riserva: "per accertamento d'ufficio in base allo stato di fatto, non ancora convalidato da atto legale, di opere di pubblico interesse portanti intestazione."

I suddetti beni immobili sono intestati catastalmente all'attualità a [redacted]

[redacted] c.f. [redacted] per la piena proprietà di 1/1.
Nella cartella indicata come 2-visure e planimetrie catastali si trovano i documenti suddetti.

I beni immobili oggetto del pignoramento sono individuati con identificativi catastali tra loro corrispondenti sia nell'atto di pignoramento, sia nel certificato notarile di cui sopra sia nelle visure catastali ed ipotecarie agli atti; gli attuali identificativi catastali erano già in essere alla data del pignoramento.

[redacted] divenne proprietario per la quota di 1/1 in virtù dei seguenti atti:
- per la quota di 1/2 con atto di donazione accettata del 09/06/1987 ricevuto dal Dottor Macar Matteoli, già Notaio di Sinalunga, trascritto a Montepulciano il 08/07/1987 ai numeri 2989/1864;
- per la quota di 1/4 in forza di successione in morte di [redacted] c.f. [redacted] deceduto in data 07/01/1990 trascritta a Montepulciano il 28/05/1990 ai numeri 2457/1690; all'epoca risultava ancora in vita il coniuge di [redacted] signora [redacted] c.f. [redacted] erede per la quota di 1/4;
- per la rimanente quota di 1/4 in forza di successione in morte di [redacted] come sopra generalizzata, deceduta in data 29/10/2005, trascritta a Montepulciano il 02/05/2006 ai numeri 2407/1513.
Nella cartella indicata come 1-ipotecario si trovano le visure relative.

Sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

2) 2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:
a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato.

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

La copia delle visure ipotecarie attestanti la provenienza è inserita nella cartella denominata 1-ipotecario.

La visura storica e le planimetrie catastali agli atti sono contenute nella cartella denominata 2-visure e planimetrie catastali.
Nella cartella "Allegati" sub nr. 5 è contenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica per le particelle 504 e 505.
Tuttavia veduto che:
l'atto dispositivo del trasferimento di proprietà, per il quale la presente relazione di stima è redatta, riguarda il fabbricato con le aree scoperte suddette considerate pertinenziali ad esso e l'acquisto avvenga contestualmente per ambedue le tipologie di beni immobili (Cons. Naz. Notariato studio 4540);
dette aree costituiscano pertinenze di edificio censito nel Catasto Fabbricati e la loro superficie complessiva è inferiore a 5.000 metri quadrati (art. 30, 2° comma, 2° inciso del D.P.R. 06/06/2001 nr 380);
non è strettamente necessaria la produzione di detto CDU.

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

3) rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità.

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

1) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta a Montepulciano il 20/06/2014 al nr. 283 di Reg. Part. per € 360.000,00 di cui per capitale € 180.000,00 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. sede in Siena (SI), domicilio ipotecario eletto Siena - Via Banchi Di Sopra 84, c.f. 00884060526 e contro [redacted] c.f. [redacted]

2) Ipoteca giudiziale iscritta a Montepulciano il 11/11/2019 al nr. 704 di Reg. Part. per Euro 130.000,00 di cui per capitale Euro 103.694,96 a favore di Finanziaria Senese Di Sviluppo S.p.a. con sede in Siena (SI), domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Francesco Marzotti Via Montanini n.46 - Siena, c.f. 00720100528 e contro [redacted] sopra generalizzato;

3) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Montepulciano in data 29/09/2021 al nr. 503 di Reg. Part. per € 35.254,04 di cui per capitale € 26.477,86 a favore di Terre Dell'Etruria Soc. Coop. Agr. tra Produttori con sede in Castagneto Carducci (LI), domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Balestrieri, Via Aurelia N. 2/A – Castagneto Carducci (FI), c.f. 00724260492 e contro [redacted] sopra generalizzato;

4) Verbale di pignoramento immobili trascritto a Montepulciano il 09/02/2024 al nr. 569 di Reg. Part. a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., sede Siena (SI), c.f. 00884060526 e contro [redacted] sopra generalizzato;

5) Verbale di pignoramento immobili trascritto a Montepulciano il 30/05/2024 al nr. 1823 di Reg. Part. a favore di Finanziaria Senese Di Sviluppo S.p.a. con sede in Siena (SI), domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Francesco Marzotti Via Montanini n.46 - Siena, c.f. 00720100528 e contro [redacted] sopra generalizzato.

4) riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento non fanno parte di un Condominio formalmente costituito pur facendo parte di fabbricato non di intera proprietà del soggetto 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.

Non si sono rilevati nelle ispezioni ipotecarie e catastali, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) nonché gravami da censo, livello o uso civico senza che, per questi ultimi, se ne possa negare con assoluta certezza l'esistenza.

6) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;
verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:
- l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);
- la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);
- più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali.

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

I costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono i seguenti:

1) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta a Montepulciano il 20/06/2014 al nr. 283 di Reg. Part.;
tassa ipotecaria € 35,00

2) Ipoteca giudiziale iscritta a Montepulciano il 11/11/2019 al nr. 704 di Reg. Part. per Euro 130.000,00 di cui per capitale Euro 103.694,96 a favore di Finanziaria Senese Di Sviluppo S.p.a. con sede in Siena (SI), domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Francesco Marzotti Via Montanini n.46 - Siena, c.f. 00720100528 e contro [redacted] sopra generalizzato;
imposta ipotecaria € 200,00
imposta di bollo € 59,00
tassa ipotecaria € 35,00

3) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Montepulciano in data 29/09/2021 al nr. 503 di Reg. Part. per € 35.254,04 di cui per capitale € 26.477,86 a favore di Terre Dell'Etruria Soc. Coop. Agr. tra Produttori con sede in Castagneto Carducci (LI), domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Balestrieri, Via Aurelia N. 2/A – Castagneto Carducci (FI), c.f. 00724260492 e contro [redacted] sopra generalizzato;
imposta ipotecaria € 200,00
imposta di bollo € 59,00
tassa ipotecaria € 35,00

4) Verbale di pignoramento immobili trascritto a Montepulciano il 09/02/2024 al nr. 569 di Reg. Part. a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., sede Siena (SI), c.f. 00884060526 e contro [redacted] sopra generalizzato;
imposta ipotecaria € 200,00
imposta di bollo € 59,00
tassa ipotecaria € 35,00

5) Verbale di pignoramento immobili trascritto a Montepulciano il 30/05/2024 al nr. 1823 di Reg. Part. a favore di Finanziaria Senese Di Sviluppo S.p.a. con sede in Siena (SI), domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Francesco Marzotti Via Montanini n.46 - Siena, c.f. 00720100528 e contro [redacted] sopra generalizzato.
imposta ipotecaria € 200,00
imposta di bollo € 59,00
tassa ipotecaria € 35,00

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

Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed inequivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno

"adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.

Il LOTTO 1 oggetto della presente relazione di stima è composto da appartamento su due livelli e autorimessa ubicati in Comune di Sinalunga, località Palazzaccio, Via Santa Cristina, 101.

L'abitazione è composta da quattro vani ad uso cantina e magazzino dotati di servizio igienico al piano terreno e al piano primo da due ingressi/disimpegno, due cucine, due bagni, due sale da pranzo e quattro camere da letto, oltre a balcone sul prospetto principale e resede esclusivo posto sul retro del fabbricato; al piano secondo è ubicato un vano ulteriore sottotetto ma accessibile attualmente solo dall'abitazione di proprietà del figlio del soggetto esecutato il quale, quindi, non ne ha il possesso.

Al piano terreno del medesimo stabile è ubicata l'autorimessa adiacente ai vani cantina di cui sopra.
Si accede alle unità immobiliari suddette dalla via pubblica e tramite resede di cui al sub 1 della particella 132 a comune con il sub 6 della medesima particella e di proprietà del figlio del soggetto esecutato.

Nei locali accessori dell'abitazione posti al piano terreno sono ospitati i serbatoi dell'acqua a servizio anche di proprietà di terzi; le due cucine dell'appartamento sono entrambe provviste di camino a legna con focolare aperto. Nell'autorimessa sono installate una vecchia caldaia alimentata a gasolio ed un'altra caldaia, alimentata a biomasse.
Nel resede esclusivo di cui al sub 5 sono ubicati la fossa biologica afferente l'unità immobiliare esecutata e altra fossa biologica afferente l'unità immobiliare adiacente, non oggetto di procedura e di proprietà di terzi, due serbatoi di cui uno di gasolio e collegato alla caldaia installata nell'autorimessa pignorata e il secondo (interrato) di gas di petroli liquefatti (GPL): quest'ultimo alimenta sia le cucine dell'abitazione pignorata, sia il riscaldamento dell'abitazione confinante ed in proprietà di terzi.

L'impianto idrico è a comune con la proprietà di terzi confinante.

I beni immobile pignorati costituenti il LOTTO 1 sono distinti:
Catasto Fabbricati Foglio 37 di Sinalunga:
1) particella 132 sub 3, categoria C/6 in classe 4, consistenza mq 30, superficie catastale mq 40 e rendita catastale € 138,72;
2) particella 132 sub 5 (resede esclusivo) e 7 (abitazione), categoria A/7 di vani catastali 11,5, superficie catastale mq 216 (totale escluse aree scoperte mq 211) e rendita € 1.633,29.
Risultano parti comuni, oltre a quelle per legge costituite, le seguenti porzioni immobiliari:
- resede al piano terreno di cui al sub 1 della particella 132 del foglio 37 di Sinalunga a comune con i subalterni 3, 6 e 7.
Comune di Sinalunga - Catasto Terreni
3) foglio 37, particella 504, RELITTO STRADALE, di mq 30, senza redditi e per la quota di proprietà di 725/1000;
4) foglio 37, particella 505, RELITTO STRADALE, di mq 40, senza redditi e per la quota di proprietà dell'intero.
Le due particelle suddette costituiscono l'accesso ai beni pignorati e prima descritti insieme alla particella 503 in proprietà di terzi e, quindi gravate da servitù di fatto di passo e transito.

Le unità immobiliari in oggetto (appartamento, locali accessori e autorimessa), nella loro consistenza attuale, sono stati realizzati:
l'abitazione, preesistente al 1954, è stata ampliate nel 1968 e da allora, apparentemente, non ha subito migliorie talchè il suo stato di manutenzione è definibile come mediocre; questo anche per la presenza di importanti lesioni strutturali visibili nella documentazione fotografica allegata. Gli impianti elettrici e meccanici sono ordinari e non si è reperita nessuna certificazione di conformità di essi.
L'attuale autorimessa è stata invece realizzata nel 1980, il suo stato di manutenzione è mediocre e gli impianti elettrici e meccanici sono ordinari e privi di certificazione di conformità.
Gli infissi esterni dell'abitazione sono in legno (finestre con vetro semplice) mentre gli accessi e gli infissi dei locali accessori e dell'autorimessa posti al piano terreno in ferro e vetro semplice.

Superficie interna lorda abitazione e locali accessori piano terreno e piano primo circa mq 295,00 oltre a resede esclusivo di mq 330,00;

superficie commerciale abitazione e locali accessori piano terreno e piano primo mq 189,00;
l'altezza media al piano terreno è pari a m 2,73; l'altezza utile al piano primo è pari a m 3,04.
Superficie interna lorda autorimessa circa mq 33,00;
superficie commerciale autorimessa mq 13,00;
l'altezza interna è pari a circa m 3,20.

Il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte è orientato sull'asse Nord Est-Sud Ovest; le unità immobiliari in questione confinano con resede comune di cui al sub 1 della particella 132, [redacted] da più lati, [redacted] salvo se altri.

Il debitore è titolare di diritti di proprietà pro quota delle suddette parti comuni: tuttavia considerando il fatto che tali beni sono privi di autonomia funzionale e di reddito e che è inequivocabile la loro pertinenzialità rispetto al bene pignorato si ritiene esteso il pignoramento anche ai sensi dell'art 2912 c.c.

Nel resede esclusivo di cui al sub 5 sono ubicati la fossa biologica , due serbatoi di cui uno di gasolio e collegato alla caldaia installata nell'autorimessa pignorata e il secondo (interrato) di gas di petroli liquefatti (GPL): quest'ultimo alimenta sia le cucine dell'abitazione pignorata, sia il riscaldamento dell'abitazione confinante ed in proprietà di terzi.

8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:
- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

Vi è conformità tra la descrizione attuale dei beni immobili in oggetto e quella contenuta nel pignoramento.

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1bis, della Legge 27/02/1985 nr. 52, come aggiunto dall'art. 19 della Legge 30/07/2010 nr 122:
i dati di identificazione catastale, come riportati in visura, sono relativi ai beni immobili raffigurati nella planimetria catastale scala 1:200 e nell'estratto di mappa catastale scala 1:2000 depositati in Catasto;
i dati catastali e la planimetria NON sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare sussistono difformità rilevanti tali (realizzazione di un servizio igienico al piano terreno non rappresentato catastalmente) da influire sulla determinazione della rendita catastale e dar luogo quindi alla presentazione di una nuova planimetria catastale dell'abitazione e dei locali accessori ai sensi della vigente normativa;
l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alla proprietà.
Non si è provveduto alla esecuzione della variazione catastale in quanto l'unità immobiliare potrebbe essere affetta da difformità edilizia e urbanistica come descritto sotto.

Nell'ultima planimetria catastale agli atti, depositata in Catasto (prot. SI0050579 del 27/05/2005) è rappresentato un vano sottotetto attualmente accessibile solo dalla proprietà confinante (figlio dell'esecutato) ma mai rappresentato nelle pratiche edilizie messe a disposizione dal Comune di Sinalunga. Tale vano, sporgente rispetto al profilo del tetto, appare alla vista esterna risalente nel tempo ma, nelle pratiche edilizie reperite prima descritte, non appare mai rappresentato nè si sono reperiti documenti (foto aeree, catasto o altro) che ne possano comprovare, o meno, la legittimità. Peraltro nella planimetria precedente della medesima unità immobiliare di cui al prot. 66532 del 03/05/2002 il vano in questione non è rappresentato facendomi supporre che il suo inserimento

nella planimetria 2005 sia frutto di un mero errore grafico: la documentazione alla quale ho accesso per disposizione del Sig. Giudice dell'esecuzione non mi consente, però, di stabilire se tale ipotesi possa corrispondere a realtà dovendo nel caso compiere ricerche più approfondite estendendole anche alla proprietà confinante del figlio del soggetto esecutato. Sempre per tale motivo non posso procedere all'eventuale aggiornamento catastale di rettifica. Non è stato possibile, quindi, determinarne la legittimità o meno.

Altresì si segnala che, sul retro del fabbricato e sul resede esclusivo dell'abitazione, è esistente un piccolo fabbricato adibito a pollaio e stalletti non accatastato nè riportato nella mappa catastale attuale nè in quella d'impianto al 1940. Da indagini compiute sul sito della Regione Toscana https://www502.regione.toscana.it/geoscopio/ortofoto.html non si sono trovate foto aeree che ne testimoniassero in qualche modo l'epoca di costruzione. Risulta solo una rappresentazione schematica negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia nr 103/1980 ove viene indicata con la notazione "capanna".

Qualora, quindi, ne fosse dimostrata la legittimità ricorrendo a informazioni che questo esperto non è in grado di acquisire occorrerà inserire nella mappa catastale il fabbricato e provvedere all'accatastamento. Non si indicano costi di non conformità per tale operazione dipendendo essa dalla dimostrazione di legittimità di cui sopra.

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

Il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Sinalunga inquadra il fabbricato in questione agli artt. 60 - Altri edifici o complessi di carattere storico o testimoniale antecedenti al 1954 - e 86 - Persistenze di paesaggio agrario - delle NTA.

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

11) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità.

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

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto (appartamento, locali accessori e autorimessa), pur non nella sua consistenza attuale, è stato costruito in data antecedente al 1954, come risulta da cartografia del vigente strumento urbanistico del Comune di Sinalunga, infatti già rappresentato nella mappa d'impianto catastale del foglio 37 di Sinalunga datata 1940.
L'abitazione al piano primo e i locali accessori al piano terreno preesistenti al 1954 subirono un primo intervento di ampliamento di cui al Nulla Osta rilasciato dal Sindaco del Comune di Sinalunga a [redacted] (dante causa di [redacted] e [redacted] in data 24/02/1968 (pratica edilizia nr 10/1968) con al quale si costruì un magazzino al piano terreno e due camere con bagno e disimpegno al piano primo. Nel fascicolo della pratica edilizia messa a disposizione dal Comune di Sinalunga non risulta esistente il certificato di abitabilità documento obbligatorio ai sensi del R.D. 27/07/1934, nr. 1265. Per quanto attiene alla parte strutturale non è certo che corresse l'obbligo, all'epoca, del deposito alla Prefettura come da R.D. 16/11/1939 nr. 2229, esso dipendendo dal tipo di struttura portante realizzata.

Sucessivamente fu realizzata l'attuale autorimessa al piano terreno (di cui è ancora visibile la struttura mista in laterizio e solaio latero-cementizio) e altre due camere con bagno e disimpegno al piano primo con Concessione Edilizia nr. 79/80 del 14/06/1980 (pratica edilizia nr. 103/1980) rilasciata a [redacted] (dante causa di [redacted] e [redacted] in conseguenza dell'approvazione del Piano di Utilizzazione di cui all'art 2 della Legge Regione Toscana 19/02/1979 nr. 10, avvenuta il 12/06/1980. Nel fascicolo della pratica edilizia messa a disposizione dal Comune di Sinalunga non risulta esistente il certificato di agibilità. Per quanto attiene alla parte strutturale non si è rivenuto parimenti il deposito al Genio Civile (conseguente alla vigenza della Legge 05/11/1971 nr. 1086) e il collaudo di quelle strutture che eventualmente lo richiedessero.

L'abitazione e l'autorimessa sono state, poi, oggetto di rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria, ex L 28/02/1985 nr. 47, rilasciata dal Sindaco del Comune di Sinalunga a [redacted] (dante causa di [redacted] e [redacted] in data 11/07/1988 al nr. 374 per mancata realizzazione della seconda scala di accesso al piano primo e per alcune modifiche alle aperture esterne.

Dalla comparazione tra lo stato attuale dell'immobile e le pratiche edilizie fin qui elencate appaiono alcune difformità con lo stato concesso e precisamente:
- ampliamento 1968 riguardante il solo piano primo - è stata realizzata una minore superficie coperta e una minore volumetria, questi intesi come definiti dal DPGR 39R/2018 della Regione Toscana; la difformità di superficie coperta rientra nella tolleranza costruttiva di cui all'art. 34bis, comma 1bis DPR 380/2001 così come modificato dal DL 29/05/2024 nr. 69 convertito in Legge 24/07/2024 nr. 105 mentre non rientra in tolleranza la difformità di volumetria;
- ampliamento 1980 riguardante sia il pianto terreno che il piano primo - è stata realizzata una minore superficie coperta ma una maggiore volumetria ma ambedue le difformità rientrano nelle tolleranze costruttive di cui sopra.

I locali accessori dell'abitazione posti al piano terreno sono stati oggetto di Comunicazione di Inizio lavori Asseverata nr. 8447/2019 del 06/05/2019 ai sensi dell'art. 136 comma 2 lett. a) e g) della Legge Regione Toscana nr. 65/2014 per manutenzione straordinaria e realizzazione di servizio igienico al piano terreno, nonchè di tettoia sopra la scala esterna. Rispetto a quanto comunicato la tettoia non è stata realizzata e il tramezzo che delimita il nuovo servizio igienico è stato costruito in diversa posizione. Tale modifica non è stata oggetto di denuncia di variazione catastale.

Preme sottolineare che nell'ultima planimetria catastale risultante agli atti (prot. SI0050579 del 27/05/2005) dell'unità immobiliare ad uso residenziale distinta al Catasto Fabbricati al foglio 37 particella 132 sub 5 e 7, tra loro graffati, è rappresentato un vano, posto al piano secondo, ma inaccessibile da essa; invece lo è dall'adiacente proprietà del figlio del soggetto esecutato tramite scala interna (vedi documentazione fotografica allegata). Tale vano, sporgente rispetto al profilo del tetto, appare alla vista esterna risalente nel tempo ma, nelle pratiche edilizie reperite prima descritte, non appare mai rappresentato nè si sono reperiti documenti (foto aeree, catasto o altro) che ne possano comprovare, o meno, la legittimità. Peraltro nella planimetria precedente della medesima unità immobiliare di cui al prot. 66532 del 03/05/2002 il vano in questione non è rappresentato facendomi supporre che il suo inserimento nella planimetria 2005 sia frutto di un mero errore grafico: la documentazione alla quale ho accesso per disposizione del Sig. Giudice dell'esecuzione non mi consente, però, di stabilire se tale ipotesi possa corrispondere a realtà dovendo nel caso compiere ricerche più approfondite estendendole anche alla proprietà confinante del figlio del soggetto esecutato. Sempre per tale motivo non posso procedere all'eventuale aggiornamento catastale di rettifica.

Altresì si segnala che, sul retro del fabbricato e sul resede esclusivo dell'abitazione, è esistente un piccolo fabbricato adibito a pollaio e stalletti non accatastato nè riportato nella mappa catastale attuale nè in quella d'impianto al 1940. Da indagini compiute sul sito della Regione Toscana https://www502.regione.toscana.it/geoscopio/ortofoto.html non si sono trovate foto aeree che ne testimoniassero in qualche modo l'epoca di costruzione. Risulta solo una rappresentazione schematica negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia nr 103/1980 ove viene indicata con la notazione "capanna".

Qualora, quindi, ne fosse dimostrata la legittimità ricorrendo a informazioni che questo esperto non è in grado di acquisire occorrerà inserire nella mappa catastale il fabbricato e provvedere all'accatastamento

Non si può pertanto attestare la legittimità dell'unità immobiliare in questione nè il pieno possesso da parte del soggetto esecutato accertato che tale vano è nel possesso della proprietà confinante dalla quale vi si accede.
Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o

messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.
Si precisa infine che è il sottoscritto ha compiuto un rilievo sommario degli immobili in oggetto non atto ad una sanatoria eventuale dei beni stessi.

Le pratiche edilizie in questione sono nella cartella "allegati" sub nr. 3-pratiche edilizie.

12) Accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia.

Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed 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 ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima.

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

All'atto del primo accesso con il Custode giudiziario, avvenuto in data 20/09/2024 l'immobile era occupato dall'esecutatoe dal coniuge per fini abitativi.
In data 09/11/2024 il soggetto esecutato è deceduto in Sinalunga com risulta dal certificato di morte che ho provveduto a depositare in pct il 06/12/2024 non appena appresa la notizia del decesso.

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.

Si allegano sub 4-certificati anagrafe i certificati contestuali di residenza e stato di famiglia, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e cerificato di morte del soggetti esecutato.

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

Non attinente.

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

Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti elettrici e meccanici, così come dell'attuale efficienza degli stessi; la determinazione del prezzo base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.) che in sè contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

Nei locali accessori dell'abitazione posti al piano terreno sono ospitati i serbatoi dell'acqua a servizio anche di proprietà di terzi; le due cucine dell'appartamento sono entrambe provviste di camino a legna con focolare aperto. Nell'autorimessa sono installate una vecchia caldaia alimentata a gasolio ed un'altra caldaia, alimentata a biomasse; non è stato possibile, però, accertare l'effettivo funzionamento delle due caldaie e, per gli effetti, si è redatto l'APE di cui in appresso in simulazione elettrica.

Nel resede esclusivo di cui al sub 5 sono ubicati la fossa biologica afferente l'unità immobiliare esecutata e altra fossa biologica afferente l'unità immobiliare adiacente, non oggetto di procedura e di proprietà di terzi, due serbatoi di cui uno di gasolio e collegato alla caldaia installata nell'autorimessa pignorata e il secondo (interrato) di gas di petroli liquefatti (GPL): quest'ultimo alimenta sia le cucine dell'abitazione pignorata, sia il riscaldamento dell'abitazione confinante ed in proprietà di terzi. Non si è reperita alcuna autorizzazione allo scarico fuori fognatura comunale nonostante sia stata depositata CILA nr. 8447/2019 al Comune di Sinalunga ove, oltre ad altre opere, si descrive anche l'impianto di smaltimento suddetto affermando che sarebbe stata presentata richiesta di autorizzazione allo scarico, cosa che evidentemente non è stata fatta.

Si sottolinea che l'impianto idrico è a comune con la proprietà di terzi confinante.

Per l'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati, Foglio 37 del Comune di Sinalunga, particella 132 sub 5-7 graffati, cat. A/7 è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica che ha determinato un Indice di Prestazione Energetica EP gl,nrn 150,93 kWh/mq/anno ed inviato alla Regione Toscana tramite il portale dedicato S.I.E.R.T.in data 20/12/2024 corrispondendo il tributo per il servizio pari a € 10,00. L'APE è contenuto nella cartella "Allegati" al nr. 5 ed è valido sino al 20/12/2034 a condizione che siano rispettate le normative di settore inerenti.

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.);

E' possibile e, a parere del sottoscritto più conveniente, suddividere i beni pignorati in più lotti di cui questo costitutisce il LOTTO 1.

Per la descrizione VEDI risposta al quesito nr 7.

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

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

Nella determinazione del valore di stima il perito dovrà procedere al calcolo della superficie

dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi.

Nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore.

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

Il più probabile valore di mercato del lotto si ritiene essere pari a € 200.000,00 (euro duecentomila virgola zero zero).
Valore di vendita forzata (- 15%) € 170.000,00 (euro centosettantamila virgola zero zero).
Dette somme ricomprendono tutti gli immobili qui descritti ivi comprese le due particelle - 504 di mq 30 e 505 di mq 40 - censite catastalmente come relitto stradale.

18) Se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:
- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;
- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro.

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

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

I beni immobili oggetto della procedura esecutiva sono pignorati per l'intera quota della piena proprietà, ad eccezione delle particelle distinte al CT al foglio 37, mappale 504 - relitto stradale di mq 30 - e mappale 505 - relitto stradale di mq 40- che sono di proprietà del soggetto esecutato per la quota di 725/1000.
L'atto di pignoramento colpisce i beni in questione per la suddetta quota.

19) Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero.

Non attinente.

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

Non attinente al caso.

Alessandro Leri Geometra
strada di Cerchiaia, 36 - 53100 SIENA tel. 377 2800520
e-mail alessandroleri@geosiena.it
PEC alessandro.leri@geopec.it

21) La relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati:
comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima.

La suddetta descrizione sarà posta a base della pubblicità e dell'avviso di vendita.

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

Si è provveduto all'invio alle Parti della perizia di stima e degli allegati e nella cartella "Allegati" sub nr. 8 è contenuta la prova di detto invio.
Si è omesso l'invio al debitore esecutato che non si è costituito e per decesso di quest'ultimo.