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 4

Numero della pratica
14-2024



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 terreno agricolo loc. Le Torte

Valore
126.000,00 € Diconsi Euro centoventiseimila

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 4 sono i seguenti:
RGE 91-2024
Comune di Sinalunga
Catasto Fabbricati, foglio 38, particella 448, cat. C/2, di mq 9 e rendita € 22,41;
Catasto Terreni, foglio 38
particella 156, seminativo di mq 4.980, R.D. € 33,44 R.A.€ 20,58;
particella 420 (ex 155), seminativo di ha 02.12. 87, R.D. € 142,92 R.A. € 87,95;
particella 245 (ex 154 parte), orto irriguo 20 € 0,46 € 0,28 1/1
particella 258 (ex 162 parte), orto irriguo di mq 220, R.D. € 5,11 R.A. € 3,12;
particella 259 (ex 162 parte), orto irriguo di mq 55, R.D. € 1,28 R.A. € 0,78;
particella 429 (ex 154 parte), orto irriguo di mq 9.958, R.D. € 222,13 R.A. € 135,75;
e così per complessivi ha 03.65.20, R.D. € 405,34 R.A. € 248,46.

La viabilità interna al compendio immobiliare in oggetto giacente sulle particelle 420 e 429, è evidentemente utilizzata anche da terzi per l'accesso ai terreni susseguenti, infatti prolungadosi detta viabilità oltre il confine della particella 420 e dovendo quindi considerare le due particelle suddette gravate da servitù di fatto di passo e transito a favore di terzi.
Tuttavia non si è reperita al riguardo nessuna trascrizione presso i pubblici registri.

I suddetti beni immobili sono intestati catastalmente all'attualità a [redacted] c.f. [redacted] per la piena proprietà di 1/1.
Si precisa che il soggetto esecutato è deceduto in data 09/11/2024.
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 1/4 in forza di denuncia di successione in morte di [redacted] c.f. [redacted] deceduta in data 29/10/2005, registrata a Montepulciano il 06/04/2006 al n. 27 vol. 455 e trascritta presso a Montepulciano il 02/05/2006 al nr. 1513 di Registro Particolare;

- per la quota di 3/4 (cioè 3/4 x 1/2 = 3/8) in forza di denuncia di successione ex lege in morte di [redacted] c. f. [redacted] deceduto in data 07/01/1990, registrata a Montepulciano in data 22/02/1990 al numero 90 vol. 332 e trascritta a Montepulciano il 28/05/1990 al nr. 1690 di Registro Particolare (altro erede per la quota di 1/4 (cioè 1/4 x 1/2 = 1/8) fu la signora [redacted] c. f. [redacted]

- per la quota di 1/2 ciascuno a [redacted] e [redacted] per atto di donazione accettata del 09/06/1987 ai rogiti Dott. Macar Matteoli già Notaio in Sinalunga (SI) trascritto a Montepulciano il 08/07/1987 al nr. 1864 di Registro Particolare.

Nella cartella indicata come 1-ipotecario si trovano i documenti suddetti.

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 l'estratto di mappa catastale relativi agli immobili pignorati 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 l'estratto di mappa catastale agli atti sono contenute nella cartella denominata 2-visure e planimetrie catastali.

Non ci sono costruzioni di nessun genere sui terreni in questione

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.

Non attinente

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 4 oggetto della presente relazione di stima è composto da terreni agricoli, parte a vigneto, parte a seminativo e parte utilizzato come piazzale di manovra, adiacenti aventi giacitura pianeggiante, forma regolare e

accessibili dalla SP 11, transitando al di sotto della SS 715 (raccordo Siena-Bettolle) e seguendo strada campestre a macadam giacente su particelle catastali intestate ad ANAS SPA - PATRIMONIO INDISPONIBILE con sede in Firenze.

I beni immobile pignorati costituenti il LOTTO nr. 4 sono identificati catastalmente come segue:
Comune di Sinalunga
Catasto Fabbricati, foglio 38, particella 448, cat. C/2, di mq 9 e rendita € 22,41;
Catasto Terreni, foglio 38
particella 156, seminativo di mq 4.980, R.D. € 33,44 R.A.€ 20,58;
particella 420 (ex 155), seminativo di ha 02.12. 87, R.D. € 142,92 R.A. € 87,95;
particella 245 (ex 154 parte), orto irriguo 20 € 0,46 € 0,28 1/1
particella 258 (ex 162 parte), orto irriguo di mq 220, R.D. € 5,11 R.A. € 3,12;
particella 259 (ex 162 parte), orto irriguo di mq 55, R.D. € 1,28 R.A. € 0,78;
particella 429 (ex 154 parte), orto irriguo di mq 9.958, R.D. € 222,13 R.A. € 135,75;
e così per complessivi ha 03.65.20, R.D. € 405,34 R.A. € 248,46.

Nella cartella "Allegati" sub nr. 4 è contenuto il certificato di destinazione urbanistica di tali terreni.

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 l'estratto di mappa catastale sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti tali da influire sulla determinazione dei redditi catastali e dar luogo quindi alla presentazione di variazioni catastali ai sensi della vigente normativa;
l'intestazione catastale delle particelle di terreno è conforme alla proprietà.

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 classifica la zona ove ubicate le particella di terreno come "Area ad esclusiva vocazione agricola".

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.

Riguardo al piccolo capanno agricolo il Comune di Sinalunga non ha reperito nessuna pratica edilizia al riguardo. Tuttavia risulta dai registri una pratica edilizia nr. 237/1981 ma non reperibile e di ciò ha prodotto attestazione che si trova nella cartella "Allegati" alla presente perizia sub nr. 5.
Altresì appaiono giacenti sulla particella 420, nella parte non coltivata e attualmente utilizzata come piazzale di manovra strutture tubolari leggere in metallo, ritenute non stabilmente infisse al suolo, evidentemente servite nel passato per colture in serra ma attualmente non utilizzate e non più coperte da teloni tipici di tali strutture. Anche di questo manufatto non si è reperita nessuna pratica edilizia.

Di conseguenza il sottoscritto non è messo in grado di stabilire con assoluta certezza la legittimità, o meno, di tali costruzioni.

Sui rimanenti terreni non esistono costruzioni di sorta.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.
Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.
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.

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'esecutato ma l'accesso ci è stato consentito dal figlio del soggetto esecutato nonchè socio amministratore della S.n.c. M.I.L.M. di [redacted] e [redacted] con sede in Sinalunga Via Santa Cristina 100, fraz. Scrofiano c.f. 01213460528 avente come attività principale "produzione di olio di oliva da olive prevalentemente non di produzione propria" (cfr. visura camerale).

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.

Nella cartella "Allegati" sub 4-certificati anagrafe sono contenuti i certificati contestuali di residenza e stato di famiglia, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e certificato di morte del soggetto 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 sono reperiti certificati di conformità di impianti tecnologici

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 4.

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 € 126.000,00 (euro centoventiseimila virgola zero zero).
Valore di vendita forzata (- 15%) € 107.000,00 (euro centosettemila virgola zero zero).

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

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

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

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

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

Non attinente.

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

Non attinente al caso.

21) La relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati:
comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini,

estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima.

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

La relazione richiesta è contenuta nella cartella Allegati sub nr. 5.

Si è provveduto all'invio alle Parti della perizia di stima e degli allegati e nella cartella "Allegati" sub nr. 6 è contenuta la prova di detto invio.