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 5

Numero della pratica
13-2024



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 annessi agricoli e terreni in località Santa Cristina-Fontececa, Sinalunga.

Valore
137.900,00 € Diconsi Euro centotrentasettemilanovecento

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 Notaio Carmelo Candore di Arcisate (VA) del 16/02/2024;
RGE 91-2024 da certificazione notarile rilasciata dal Notaio Riccardo Coppini, di Siena del 24/06/2024.

Pertanto i beni immobili oggetto di esecuzione e qui costituenti il LOTTO NR 5 sono i seguenti:
Comune di Sinalunga, foglio 37
Catasto Fabbricati, particella 565, cat. D/10 senza consistenza e rendita € 1.338,00;
Catasto Terreni
- particella 136AA, uliveto di mq 360, R.D. € 0,56 R.A. 0,74;
- particella 136AB, vigneto di mq 500, R.D. € 1,81 R.A. € 1,42;
- particella 140, vigneto di mq 2.070, R.D. € 7,48 R.A. € 5,88;
- particella 186, uliveto di mq 3.660, R.D. € 5,67 R.A. 7,56;
e così per complessivi mq 6.590, R.D. € 15,52 R.A. € 15,60.

La particella a Catasto Fabbricati nr. 565 è stata originata per costituzione del 02/10/2013 con denuncia di accatastamento prot. SI0090722; essa, in forza di Tipo Mappale del 11/03/2013 prot. SI0026818, deriva in parte dalla particella 90 censita a Catasto Terreni esistente dall'impianto meccanografico del 03/09/1971 e in parte dalla particella 310 censita a Catasto Terreni a sua volta derivante dal frazionamento dell'originaria particella 90 avvenuto con Tipo di Frazionamento nr. 17079 del 25/05/1979.

Le particelle 136, 140 e 186 sono esistenti nella loro consistenza attuale dall'impianto meccanografico del 03/09/1971.
Essa sono intestate 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.

Il soggetto esecutato divenne proprietario per la quota dell'intero della piena proprietà dei beni distinti al CF foglio 37 particella 565 (ex 90) e al CT foglio 37 particelle 136 e 186 in forza 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.

Il terreno distinto al CT foglio 37 particella 140 fu acquistato dal soggetto esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 25/10/1972, rep. nr. 1545 ai rogiti Dott. Macar Matteoli già Notaio in Sinalunga (SI) trascritto a Montepulciano il 06/11/1972 al nr. 2630 di Registro Particolare.

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.

Nella cartella "Allegati" sub 1-ipotecario si trovano i documenti suddetti.
Nella cartella "Allegati" sub 2-visure e planimetrie catastali 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.

Sulle particelle 136, 140 e 186 non ci sono costruzioni di nessun genere.
Per la particella 565 si veda la risposta al quesito nr. 7 che segue.

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 5 oggetto della presente relazione di stima è composto da fabbricati agricoli in categoria catastale D/10, resede esclusivo di questi e terreni agricoli circostanti ma in corpi separati e non adiacenti.

Essi sono distinti catastalmente come segue:
Comune di Sinalunga, foglio 37
1) Catasto Fabbricati, particella 565, cat. D/10 senza consistenza e rendita € 1.338,00.
DATI DIMENSIONALI
superficie commerciale mq 577,00 di cui:
superficie interna netta fabbricati mq 388 e resede di mq 2.623;
le altezze interne sono variegate a seconda del corpo di fabbrica preso in esame;
condizioni di manutenzione mediocri
a confine con strada vicinale del Giardino, strada vicinale delle Calcinaie (Strada di Santa Cristina), [redacted] salvo se altri.

2) Catasto Terreni
- particella 136AA, uliveto di mq 360, R.D. € 0,56 R.A. 0,74;
- particella 136AB, vigneto di mq 500, R.D. € 1,81 R.A. € 1,42; entrambe le porzioni hanno giacitura semi pianeggiante a confine con strada vicinale delle Calcinaie (Strada di Santa Cristina), [redacted] salvo se altri;
- particella 140, vigneto di mq 2.070, R.D. € 7,48 R.A. € 5,88; a confine con strada vicinale di Fontececa, [redacted] salvo se altri;
- particella 186, uliveto di mq 3.660, R.D. € 5,67 R.A. 7,56; a confine con strada vicinale di Santa Cristina, [redacted] salvo se altri.
e così per complessivi mq 6.590, R.D. € 15,52 R.A. € 15,60.
Entrambe le ultime due particelle hanno giacitura acclive, normale esposizione di forma regolare, accessibili anche con mezzi agricoli e le parti coltivate attualmente in frutto. Si precisa che l'oliveta sull particella 186 è terrazzata.

Alla particelle 565 e 136 si accede direttamente dalla Via di Santa Cristina; le due particelle sono frontistanti.
Si segnala che la particella 136 è adiacente alla particella 135 intestata a terzi (figlio del soggetto escutato) e, alla vista, appare gravata da servitù di fatto di passo e transito evidentemente a favore della ridetta particella 135.
Non si è rinvenuta, però, nessuna trascrizione al riguardo nei pubblici registri.
Alla particella 140 si accede dalla strada vicinale di Fontececa;
Alla particella 186 si accede direttamente dalla Via di Santa Cristina; le due particelle sono distanti tra loro circa 300 metri.

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 nell'estratto di

mappa catastale scala 1:2000 depositati in Catasto;
i dati catastali 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 denuncia di variazione colturale catastale ai sensi della vigente normativa; segnatamente ci si riferisce all'uso attuale della particella che è incolta e utilizzata come per rimessa di attrezzi agricoli e non come uliveto-vigneto quale indicata nella visura catastale agli atti;
l'estratto di mappa catastale è rispondente allo stato dei luoghi;
l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alla proprietà.

Invece per la particella 136 si precisa che i dati catastali NON sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare sussistono difformità rilevanti tali da influire sulla determinazione dei redditi catastali e dar luogo quindi alla presentazione di denuncia di variazione colturale catastale ai sensi della vigente normativa; segnatamente ci si riferisce all'uso attuale della particella che è incolta e utilizzata come per rimessa di attrezzi agricoli e non come uliveto-vigneto quale indicata nella visura catastale agli atti;
l'estratto di mappa catastale è rispondente allo stato dei luoghi;
l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto 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.

Sulle particelle di terreno agricolo, cioè mappali 136, 140 e 186, non vi sono costruzioni di nessun genere.

Sulla particella 565 sono esistenti fabbricati agricoli almeno sin dal 15/07/1976 (volo aereo Regione Toscana), comparendo, com'è ovvio, anche in un successivo volo aereo del 1978 sembrando identica la consistenza pur con i limiti delle immagini suddette, contenute nella cartella "Allegati" sub 3-pratiche edilizie, riprese da grande altezza.

La particella in questione è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie rilevate, però, solo dall'ultima pratica presentata ai sensi della Legge 28/02/1985 nr. 47 di cui ai protocolli 4043, 405, e 406 e conclusasi con il rilascio di Concessione edilizia in sanatoria nr. 374 del 11/07/1988:
- licenza edilizia nr. 7450/75 del 29/11/1975; tale pratica non è stata reperita dal Comune di Sinalunga nonostante la mia richiesta di accesso agli atti correttamente inoltrata;
- pratica edilizia 237/1981. Quest'ultima pratica non è reperibile nell'archivio del Comune di Sinalunga il quale in proposito ha rilasciato attestazione di esistenza ma non di reperibilità; l'attestazione è contenuta nella cartella "Allegati" sub 3-pratiche edilizie.

Per questo motivo non si è messi in grado di stabilire la legittimità dei fabbricati esistenti nè, tantomeno, stimare eventuali costi di non conformità da detrarre dal valore di mercato stimato.

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.
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.

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.

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 è stato possibile reperire le certificazioni di conformità degli impianti esistenti nei fabbricati agricoli di cui alla particella 565.
Altresì non è stato possibile verificare se i reflui provenienti dai due piccoli servizi igienici esistenti e quelli eventualmente prodotti dall'attività agricola siano correttamente smaltiti.
Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento.

L'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati, Foglio 37 del Comune di Sinalunga, particella 565 è esclusa dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi dell'art. 3, comma 3, lettera e) del D.lgs 152/2005 richiamata anche dall'appendice A del DM 26/06/2015 - Linee guida APE - poichè trattasi di porzioni immobiliari non destinate per loro caratteristica al consumo di energia per climatizzazione.

16) Dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.

Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione.

All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

E' possibile e, a parere del sottoscritto più conveniente, suddividere i beni pignorati in più lotti di cui questo costitutisce il LOTTO 5.

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 5 si ritiene essere pari a € 137.900,00 (euro centotrentasettemilanovecento virgola zero zero).
Valore di vendita forzata (- 15%) € 117.200,00 (euro centodiciassettemiladuecento 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. 4.

Si è provveduto all'invio alle Parti della perizia di stima e degli allegati in data XXXXXXXX; nella cartella "Allegati" sub nr. 5 è contenuta la prova di detto invio.

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

Si è omesso l'invio al debitore esecutato che non si è costituito e per decesso di quest'ultimo.