

TRIBUNALE DI SIENA

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 8/2025 RGE

IL TECNICO ESTIMATORE

Allegato A: Titoli di provenienza

Allegato B: Estratto di mappa catastale, Planimetrie catastali,
elenco immobili fabbricati

Allegato C: Documentazione Fotografica

Allegato D: Certificati anagrafici

Allegato E: Richiesta contratti di locazione Agenzia delle Entrate



31/10/2025



RELAZIONE PERITALE

PREMESSO:

- che con decreto di fissazione di prima udienza ai sensi dell'art 569 comma 1 cpc del 6 aprile 2025, il GOT dell'esecuzione, _____ nominava quale esperto stimatore ex art.568 c.p.c. la scrivente _____ Conservatori della Provincia _____
_____ ez.A/a, libero professionista con studio in Montepulciano Vicolo delle Case Vecchie n°2, nell'esecuzione immobiliare rubricata sub n°8/2025 RGE;
- che il 28 aprile 2025, con il giuramento di rito, la scrivente accettava l'incarico;

Alla scrivente esperto stimatore venivano rappresentate in ordine allo svolgimento dell'incarico le seguenti indicazioni:

1. *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*
Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:
la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari; i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;
2. *integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:*
 - a. *planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;*
 - b. *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*
3. *rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli -artistici, storici, o alberghieri –di inalienabilità o di indivisibilità;*



4. riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
5. rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;
6. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari); la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia); più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso); gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;
7. descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;
8. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene; se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
9. proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
10. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
11. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;
Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali



immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;

12. accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c.e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione -determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
13. allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
14. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
15. precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);
16. dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e 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.);
17. determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna. Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per



l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

- 18. se l'immobile è pignorato soltanto pro quota: verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari; verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente; se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;*
- 19. nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;*
- 20. nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.*

Ciò premesso:

la scrivente esperto stimatore:

avendo effettuato l'accesso al compendio pignorato di concerto con il custode giudiziario nominato dall'illustrissimo giudice dell'esecuzione, nelle date del 22 luglio 2025 con esito negativo e del 23 luglio 2025 con accesso forzoso;

avendo effettuato gli accessi agli uffici delle pubbliche amministrazioni per reperire i dati ed i documenti necessari allo svolgimento del proprio incarico;

di seguito presenta relazione peritale dando risposta ai singoli quesiti come richiesto dal signor Giudice dell'Esecuzione:

- 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;**

La scrivente esperto stimatore ha preso visione del fascicolo al fine di verificare la completezza della documentazione prevista dall'art 567 co. 2 c.p.c. depositata nello stesso. La documentazione è risultata essere completa. Presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

I **dati catastali** dei beni che compongono il compendio pignorato sono i seguenti:

Unità immobiliare distinta al **CATASTO URBANO di Siena:**



- Unità immobiliare sita nel Comune di Montepulciano (SI) Frazione Tre Berte in via Strada Provinciale 326 di Rapolano n°155 distinta **al Catasto Urbano di Siena al foglio 128 particella 11 subalterno 9 graffate particella 11 subalterno 10 particella 211** Categoria A/3 Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale mq 173 escluse aree scoperte 152 mq, Rendita Euro 451,90, intestata catastalmente a _____, nata in _____

L'identificazione catastale dell'unità immobiliare, corrisponde a quella riportata nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento trascritto in data 04/02/2025 al n°370 di R.P. a favore _____

Si evidenzia però che i soggetti contro i quali è effettuato l'atto di pignoramento, i proprietari dell'unità immobiliare esecutata, nella visura catastale risultano essere _____

in _____

La provenienza al ventennio del compendio pignorato distinto come sopra, risulta quindi essere la seguente:

la quota pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'immobile oggetto di pignoramento è pervenuta in forza di decreto di trasferimento immobili del 11/03/1998 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. il 23/03/1998 ai nn. 926/638 da potere di _____ a _____

Si allega Nota di Trascrizione alla lettera 'A'

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.***

Di seguito alla lettera 'B' si allegano, l'estratto di mappa catastale, la planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata, la dimostrazione grafica dei subalterni della particella 11 e della particella 211 del 01/10/1999 e del 27/11/2020 ed i relativi elenchi dei subalterni assegnati.

Nell'allegato 'A' si allegano le note di trascrizione del titolo di provenienza ai debitori del compendio pignorato.

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

Le **formalità pregiudizievoli**, relative al compendio pignorato sono le seguenti:

- Iscrizione di ipoteca volontaria iscritta in data 15/05/2008 al n°488 del _____ R.P. della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano in favore _____
a concessione a garanzia di mutuo del 09/05/2008 numero di repertorio 53650/13292 a rogito dott.ssa _____ notaio in Sinalunga (SI) della durata di 15 anni;
- Trascrizione di verbale di pignoramento immobili trascritto in data 04/02/2025 al n°370 del R.P. della Conservatoria dei RR.II di Montepulciano – pubblico ufficiale Tribunale – derivante da atto esecutivo o cautelare – a favore di _____, con _____

Il complesso immobiliare in cui è situata l'unità immobiliare pignorata è sito nel Comune di Montepulciano (SI) Frazione Tre Berte in via Strada Provinciale 326 di Rapolano n°155 ed è classificato _____ nella cartografia del Piano Operativo Comunale vigente come centro minore

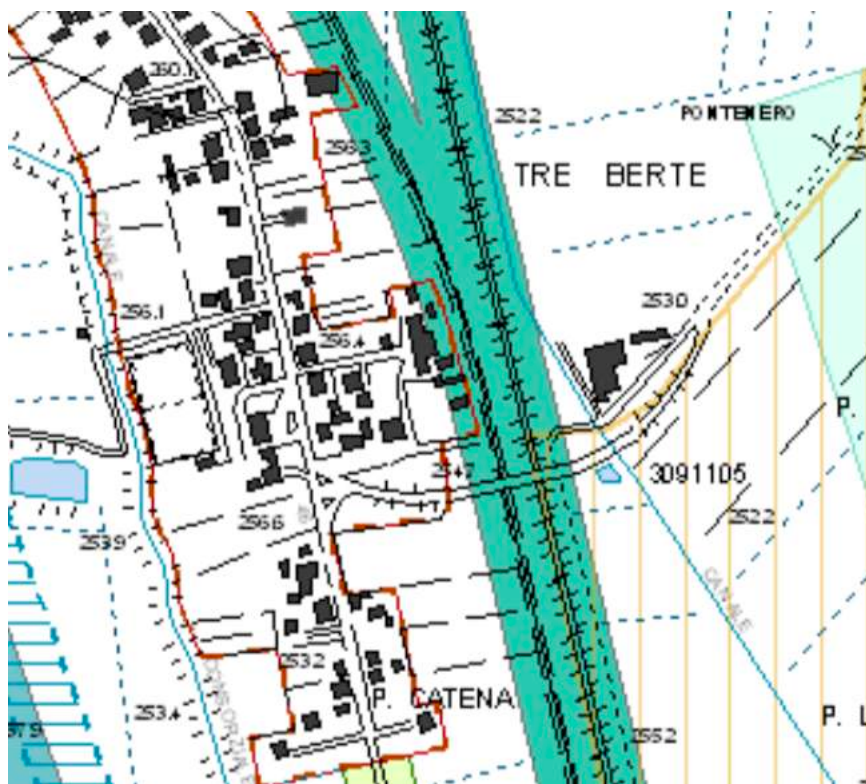


(aggregato), 'MN' "insediamento di matrice antica ma in alcuni casi sensibilmente trasformato dallo sviluppo dell'urbanizzazione recente o dall'alterazione degli edifici e degli spazi preesistenti", zona 'B' "parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A", classe 'c3' "edifici di carattere documentale-tipologico-paesistico"



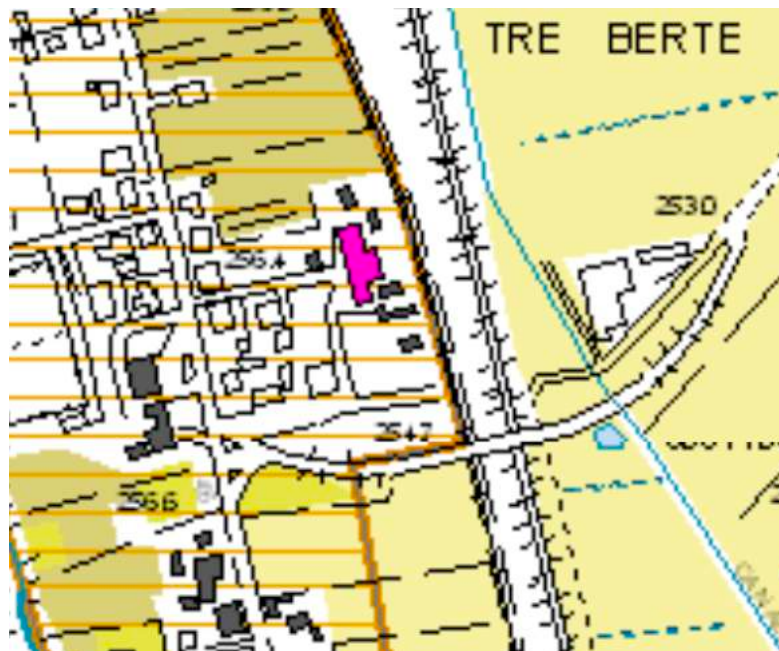
ESTRATTO dal P.O. AREE URBANIZZATE

L'area retrostante il complesso architettonico nel quale è situato il bene oggetto di pignoramento, area comprensiva dei due resedi esclusivi (particella 11 subalterno 10 e particella 211) dell'unità immobiliare pignorata, rientrano nella fascia di rispetto della ferrovia ai sensi dell'art 49 del DPR 11.07.1980 n°753.



ESTRATTO dal Piano Strutturale Comunale
CARTA DEI VINCOLI e DELLE SALVAGUARDIE

Il complesso architettonico di cui l'unità immobiliare pignorata è parte è inoltre classificato nel Piano Strutturale Comunale come "Fattoria Leopoldina" ed è all'interno di un'area di pertinenza degli aggregati e dei BENI STORICO AMBIENTALI di cui al Piano Territoriale di Coordinamento. Trattasi quindi di un'invariante strutturale normata dall'art 48 delle N.T.A. del Piano Operativo Comunale.



Estratto dal P.S. – LE INVARIANTI STRUTTURALI

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 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.**

Il compendio pignorato non risulta essere parte di un condominio formalmente costituito.

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 risulta alla scrivente esperto stimatore la presenza di diritti demaniali e/o usi civici relativamente al compendio pignorato.

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.

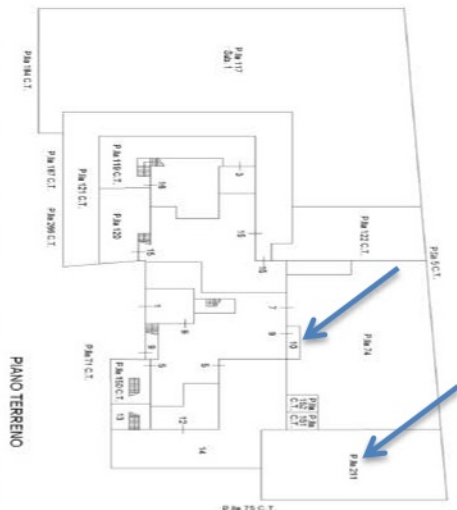
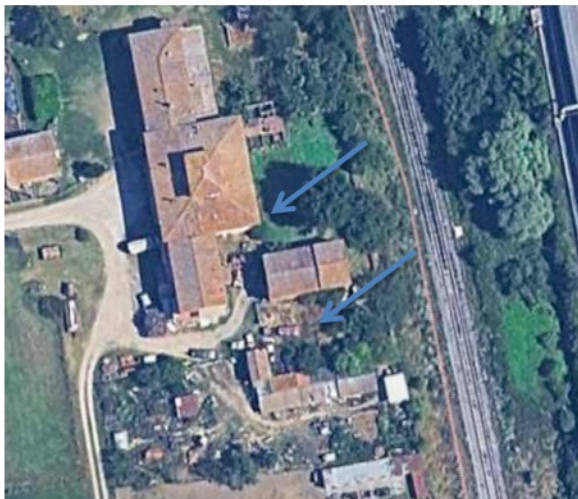
Relativamente alle formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente si rimanda alla risposta al quesito n°3 del signor Giudice.

7. **descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;**

Il complesso architettonico in cui è situata l'unità immobiliare pignorata è sito nel Comune di Montepulciano (SI) Frazione Tre Berte in via Strada Provinciale 326 di Rapolano n°155 in prossimità del sedime della ferrovia Firenze-Roma (direttissima) e a distanza di circa dodici chilometri dalla casa comunale di Montepulciano. Trattasi di un appartamento situato al primo piano con accessori situati al piano terra di un più ampio fabbricato classificato come *Fattoria Leopoldina* dal Piano Urbanistico Strutturale Comunale e di due corti esclusive. La corte esclusiva alla particella 11 sub 9 distinta alla particella 211, possiede una superficie di circa mq 291 e risulta essere interclusa da altre proprietà. La corte esclusiva distinta alla particella 11 sub 10 possiede una superficie di circa 10 mq. Anch'essa confina con corte di altra proprietà.

L'unità immobiliare pignorata distinta al C.U al foglio 128 particella 11 subalterno 9 graffata particella 11 subalterno 10 e particella 211, confina infatti con particella 11 subalterno 14 (corte BCNC ai sub.ni 5 proprietà

con particella 74 (corte esclusiva alla particella 11 subalterno 7 proprietà
, con particella 270 e con particella 271
(



LE FRECCHE BLU INDIVIDUANO LE CORTI ESCLUSIVE (particella 11 sub 10 e particella 211)
FACENTI PARTE DEL COMPENDIO PIGNORATO.

La particella 211 è interclusa, alla particella 11 sub 10 si accede dalla particella 11 sub 9

L'abitazione è composta al piano terreno da un vano magazzino (stalla), ripostiglio e da cantina, allo stato grezzo, ambienti per lo più coperti da volte in muratura di mattoni, testimonianze dell'originaria Fattoria Leopoldina, accessibili per il tramite di portone ed ingresso in comune con altra proprietà non eseguita e da corte esclusiva con una superficie di circa mq 10. La superficie complessiva utile dei

locali situati a piano terra è pari a circa mq 76,00. Presente anche una legnaia sotto rampa di scala tamponata in alto, con una superficie utile di circa mq 7,20. Al primo piano l'appartamento, raggiungibile attraverso scale interne comuni con altra proprietà non eseguita, è composto da ingresso, cucina dotata di balcone con camino, soggiorno sul soffitto del quale si apre botola che consente di accedere al sottotetto, tre camere da letto ed un servizio igienico. In una camera sono presenti tre gradini in corrispondenza dell'entrata che consentono l'accesso alla camera.

I pavimenti sono in ceramica e le pareti del servizio igienico e della cucina sono rivestite in ceramica. L'appartamento è dotato di impianti ordinari: l'impianto di riscaldamento con caldaia murale collocata all'interno dell'appartamento nel disimpegno, è alimentato a metano. Presente anche impianto di condizionamento con ventilconvettore installato in soggiorno e unità esterna installata sulla copertura del fabbricato. La scrivente non ha reperito nell'accesso agli atti effettuato presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Montepulciano, dichiarazioni di conformità alla regola d'arte degli impianti tecnologici installati nell'unità pignorata.

Gli infissi interni sono in legno. Gli infissi esterni sono doppi: in legno e vetro all'interno ed in alluminio anodizzato e vetro all'esterno. La superficie utile dell'appartamento misura circa 113,00 mq. Il balcone esterno ha una superficie di circa mq 4,90. In generale lo stato di conservazione e di manutenzione delle finiture, dei serramenti e degli impianti dell'appartamento, è mediocre versando l'immobile ormai da tempo in stato di abbandono. Presenti tracce di infiltrazioni dalla copertura in cucina ed in una camera da letto. Non è stato ispezionato il tetto.

Lo stato dei luoghi constatato in loco durante l'accesso presenta delle difformità rispetto agli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi comunali riscontrati dalla scrivente durante i suoi accessi agli atti effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Montepulciano. Della conformità urbanistico-edilizia del compendio pignorato descritto la scrivente tratterà nella risposta al quesito n° 11 del signor Giudice dell'Esecuzione.

All'esito dell'accesso forzoso è risultato essere libero da persone.

- 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;**

I dati indicati nel pignoramento consentono l'identificazione catastale attuale degli stessi.

- 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;**

Durante il sopralluogo effettuato di concerto con il custode giudiziario nominato dal signor Giudice dell'Esecuzione, sono state riscontrate dalla scrivente delle difformità di tipo edilizio-urbanistico di cui verrà trattato nella risposta al quesito n°11 del signor G.E.

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

Il complesso immobiliare in cui è situata l'unità immobiliare pignorata è sito nel Comune di Montepulciano (SI) Frazione Tre Berte in via Strada Provinciale 326 di Rapolano n°155 ed è classificato nella cartografia del Piano Operativo Comunale vigente come centro minore (aggregato), 'MN' "insediamento di matrice antica ma in alcuni casi sensibilmente trasformato dallo sviluppo dell'urbanizzazione recente o dall'alterazione degli edifici e degli spazi preesistenti" normato all'art 62 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.O. del Comune di Montepulciano, zona 'B' "parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A", classe 'c3' "edifici di carattere documentale-tipologico-paesistico" normato all'art 23 delle N.T.A. del P.O.C.

L'area retrostante il complesso architettonico nel quale è situato il bene oggetto di pignoramento, area comprensiva le due corti esclusive alla particella 11 sub 9 (Foglio 128 particella 11 subalterno 10 e particella 211) dell'unità immobiliare pignorata, rientrano nella fascia di rispetto della ferrovia ai sensi dell'art 49 del DPR 11.07.1980 n°753.

Il complesso architettonico di cui l'unità immobiliare pignorata è parte, è inoltre classificato nel Piano Strutturale Comunale come "Fattoria Leopoldina" e come tale trattasi di invariante strutturale normata dall'art 48 delle N.T.A. del Piano Operativo Comunale. La stessa è situata all'interno di un'area di pertinenza degli aggregati normata dall'art 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.O.C. e di



pertinenza dei Beni Storico Architettonici normata all'art 53 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.O.C.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato acquisito poiché nel compendio pignorato non ci sono terreni.

- 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.**

A seguito di accesso agli atti in materia urbanistico-edilizia effettuati presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Montepulciano, la scrivente ha quindi rinvenuto i seguenti atti autorizzativi relativi al compendio pignorato.

A nome di _____ non sono state trovate pratiche edilizie.

A nome di _____ proprietario dell'immobile fino al 1998: risulta una autorizzazione prot 022472 del 27/11/1986 per lavori di manutenzione straordinaria dei "beni acquistati da Volpi Secondo per sistemazione intonaci interni, coloriture interne, rifacimento pavimentazione, di locali da adibire a cantina per l'Az. Agr. di sua proprietà, per l'immobile sito in località Tre Berte S.S. 326 Est podere San Pietro identificato al NCT alla partita 4884 Foglio 128 particella 11 subalterno 6-7".

A nome di _____ proprietario precedente:

Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.7 e ss.mm. art 35 c3 lettera b) n° 3186 del 09.09.1993 per "Opere di ristrutturazione al piano primo consistenti in una nuova distribuzione interna con relative modifiche e aperture di finestre determinando due unità immobiliari ad uso abitativo. I lavori furono eseguiti nel 1966".

Da un confronto tra lo stato attuale, le planimetrie catastali del 19.08.1999 e gli elaborati grafici allegati al condono edilizio rilasciato nel 1993 successivamente al quale non sono risultati dall'accesso agli atti effettuato in Comune di Montepulciano in data 29 settembre 2025 ulteriori titoli edilizi relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è risultato che:

- nel condono edilizio n° 3286 del 1993 i locali a piano terra risultano essere destinati a cantina e a stalla. Non sono state trovate dalla scrivente durante il suo accesso agli atti in Comune pratiche edilizie successive di deruralizzazione che abbiano autorizzato la trasformazione di tali locali da rurali ad accessori dell'abitazione soprastante;
- stesso dicasi per i locali ad uso abitazione al piano primo: nella relazione del tecnico allegata al condono edilizio si parla di realizzare due unità abitative di tipo rurale:

Gli abusi consistono nella ristrutturazione del piano primo e nella realizzazione di due unità abitative di tipo rurale; si omette il calcolo della superficie utili e del volume dell'intero fabbricato perché gli abusi risalgono all'anno 1965.

Non sono state trovate dalla scrivente durante il suo accesso agli atti in Comune pratiche edilizie successive di deruralizzazione che abbiano autorizzato la trasformazione di tali locali abitativi da rurali a residenziali urbani



- negli elaborati grafici allegati al condono edilizio n° 3286 del 1993 alcuni vani aperture interni a piano terra sembrano graficamente rappresentati di dimensioni diverse rispetto alle dimensioni rappresentate nelle planimetrie catastali del 1999 e come sono nello stato di fatto. Si renderebbe necessario un rilievo dello stato attuale dei luoghi per capire se tali aperture - come sembrerebbe - hanno subito delle modifiche (ingrandimenti) rispetto alle dimensioni riportate nello stato grafico allegato al condono rilasciato nel 1993. L'ingrandimento dei vani di apertura in murature portanti rappresenta una modifica di tipo strutturale che necessita, trattandosi di un intervento presumibilmente realizzato alla fine negli anni novanta e quindi precedentemente all'Ordinanza del PCM n.3274 del 20.03.2003 e del GRT n.604 del 16.06.2003, di verifica di idoneità statica dell'intervento effettuato;
- al piano primo non sono stati riportati nella planimetria del condono del 1993 come invece sono riportati nella planimetria catastale del 1999 la piccola rampa di tre gradini per accedere alla camera e non è stata eliminata la tramezzatura del ripostiglio in cucina, attualmente non più esistente.

La scrivente inoltre non ha trovato in Comune dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola d'arte né certificato di abitabilità relativo alla creazione dell'unità abitativa realizzata con il suddetto condono.

Il costo presumibile per sanare le difformità fin qui descritte, comprensivo di spese tecniche, dei diritti, delle sanzioni amministrative, delle verifiche statiche a piano terra, ammonta presumibilmente ad € 20.000. Durante il sopralluogo la scrivente non ha rilevato nelle parti ispezionabili rifiuti speciali. La scrivente non è entrata nella corte esclusiva distinta alla particella 211.

Alcuni interventi edilizi realizzati abusivamente fin qui descritti possono configurarsi come un illecito penale. Si evidenzia però che il time range per la realizzazione delle opere abusive, è presumibilmente non recente e risale a prima degli anni 2000.

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

L'unità immobiliare pignorata destinata ad abitazione al momento del sopralluogo è risultata essere libera da persone.

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

Si allega alla lettera 'D' il certificato di residenza ed il certificato di stato di famiglia degli esecutati rilasciato dal Comune di Montepulciano in data 21/10/2025.

I signori:

Atto: n°9

P.Seconda S.B anno 2012 del Comune di Montepulciano, risulta iscritto in APR per immigrazione dall'esterno in data 26-10-1994 pratica 165 dal Comune _____ Macedonia del Nord con primo



indirizzo rilevato Strada Statale 326 Est n°155 frazione Acquaviva e
...tto: n°52 P.Seconda S.B anno 2015 del Comune di Montepulciano,
risulta iscritta per immigrazione dall'esterno in data 26-10-1994 pratica 165 dal Comune di Iugoslavia
– con primo indirizzo rilevato Strada Statale 326 Est n°155 frazione Acquaviva.

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

Non risulta alla scrivente che il compendio pignorato sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

- 15. precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);**

La scrivente a seguito dei suoi accessi agli atti effettuati presso il Comune di Montepulciano Area Urbanistico-Edilizia non ha rilevato la presenza di dichiarazioni di conformità redatti dagli impiantisti installatori degli impianti di riscaldamento, idraulico-sanitario ed elettrico presenti nell'unità abitativa eseguita. Gli stessi impianti sono descritti nella risposta al quesito n°7 del signor Giudice.

- 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 eseguito (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);**

Il compendio pignorato essendo costituito da un appartamento di civile abitazione situato al primo piano di un più ampio fabbricato, da accessori al piano terra e da due corti esclusive, si ritiene opportuno vendere lo stesso in un unico lotto. La descrizione dettagliata dell'Unico Lotto è illustrata nella risposta al quesito n°7 del signor giudice.

- 17. determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna. Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;**



Il procedimento utilizzato nella valutazione del compendio pignorato da stimare è quello sintetico comparativo consistente nella determinazione del valore degli immobili sulla base dei prezzi riscontrati in transazione di beni con le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, e venduti in condizioni ordinarie di mercato. Tale metodo si basa sulla considerazione che se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato per i fabbricati. Il valore finale degli immobili è stato calcolato avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale del bene, nonché di parametri correttivi che tengono conto sia del tipo di costruzione che della presenza di accessori e pertinenze, dell'ubicazione e delle caratteristiche della zona, del contesto ambientale ed economico-sociale, dell'anno di costruzione o di ristrutturazione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle finiture e degli impianti tecnologici presenti, della presenza/assenza dei servizi ritenuti essenziali.

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO UNICO LOTTO

ANDAMENTO del Mercato IMMOBILIARE DEI FABBRICATI RESIDENZIALI

Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio – OMI (2° semestre 2024)

Le quotazioni di mercato relative alle civili abitazioni nella "microzona catastale" in cui ricadono gli immobili, quali risultano dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI hanno rilevato i seguenti valori:

Provincia: SIENA

Comune: MONTEPULCIANO

Fascia/zona: Suburbana/Frazioni urbane della Val di Chiana

Codice di zona: E12

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: RESIDENZIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	750	L	1,7	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,4	2	L
Box	NORMALE	240	345	L	0,8	1,1	L
Ville e Villini	NORMALE	870	1250	L	2,9	4	L



a) Fonte Agenzie Immobiliari

Le agenzie immobiliari consultate hanno fornito dati rilevando che per vendite di immobili aventi posizione urbanistica e consistenza qualitativa e quantitativa simile, i prezzi per quel segmento di mercato (zona suburbana/ Frazione urbane della Val di Chiana) per abitazioni civili sono mediamente compresi tra euro 500 ed euro 850 al mq di superficie commerciale.

Il complesso architettonico in cui è situata l'unità immobiliare pignorata è sito nel Comune di Montepulciano (SI) Frazione Tre Berte in via Strada Provinciale 326 di Rapolano n°155 in prossimità del sedime della ferrovia Firenze-Roma (direttissima) e a distanza di circa dodici chilometri dalla casa comunale di Montepulciano. Trattasi di un appartamento situato al primo piano con accessori situati al piano terra di un più ampio fabbricato classificato come *Fattoria Leopoldina* dal Piano Urbanistico Strutturale Comunale e di due corti esclusive. La corte esclusiva alla particella 11 sub 9 distinta alla particella 211, possiede una superficie di circa mq 291 e risulta essere interclusa da altre proprietà. La corte esclusiva distinta alla particella 11 sub 10 possiede una superficie di circa 10 mq. Anch'essa si affaccia su corte di altra proprietà.

L'unità immobiliare pignorata distinta al C.U al foglio 128 particella 11 subalterno 9 graffata particella 11 subalterno 10 e particella 211, confina infatti con particella 11 subalterno 14 (corte BCNC ai sub.ni 5 proprietà

con particella 74 (corte esclusiva alla particella 11 subalterno 7 e con particella 271

L'abitazione è composta al piano terreno da vano magazzino (stalla), ripostiglio e da cantina, allo stato grezzo, ambienti per lo più coperti da volte in muratura di mattoni, testimonianze dell'originaria Fattoria Leopoldina, accessibili per il tramite di portone e ingresso comuni e da corte esclusiva con una superficie di circa mq 10. La superficie complessiva utile dei locali situati a piano terra è pari a circa mq 76,00. Presente anche una legnaia con una superficie utile di circa mq 7,20. Al primo piano l'appartamento, raggiungibile attraverso scale interne comuni, è composto da ingresso, cucina dotata di balcone con camino, soggiorno sul soffitto nel quale si apre botola che consente di accedere al sottotetto, tre camere da letto ed un servizio igienico. In una camera sono presenti tre gradini in corrispondenza dell'entrata che consentono l'accesso alla camera.

I pavimenti sono in ceramica e le pareti del servizio igienico e della cucina sono rivestite in ceramica. L'appartamento è dotato di impianti ordinari: l'impianto di riscaldamento con caldaia murale collocata all'interno dell'appartamento nel disimpegno, è alimentato a metano. Presente anche impianto di condizionamento con ventilconvettore installato in soggiorno e unità esterna installata sulla copertura del fabbricato. La scrivente non ha reperito nell'accesso agli atti effettuato presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Montepulciano, dichiarazioni di conformità alla regola d'arte degli impianti tecnologici installati nell'unità pignorata.

Gli infissi interni sono in legno. Gli infissi esterni sono doppi: in legno e vetro all'interno ed in alluminio anodizzato e vetro all'esterno. La superficie utile dell'appartamento al primo piano misura circa 113,00 mq. Il balcone esterno ha una superficie di circa mq 4,90. In generale lo stato di conservazione e di manutenzione delle finiture, dei serramenti e degli impianti dell'appartamento, è mediocre versando l'immobile ormai da tempo in stato di abbandono. Presenti tracce di infiltrazioni dalla copertura in cucina ed in una camera da letto. Non è stato ispezionato il tetto.

Lo stato dei luoghi constatato in loco durante l'accesso presenta delle difformità rispetto agli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi comunali riscontrati dalla scrivente durante il suo accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Montepulciano. Della conformità urbanistico-edilizia del compendio pignorato descritto la scrivente ha trattato nella risposta al quesito n° 11 del signor Giudice dell'Esecuzione.

In considerazione delle caratteristiche costruttive del fabbricato di cui l'appartamento pignorato è parte, una fattoria Leopoldina che ha subito nel tempo importanti modifiche e trasformazioni, delle superfici e delle consistenze, del mediocre stato conservativo delle finiture, dello stato degli impianti tecnologici esistenti privi di dichiarazioni di conformità alla regola d'arte, delle corti esclusive intercluse, si ritiene di poter valutare l'appartamento fin qui descritto in **euro 600,00 al mq di superficie commerciale.**

Agli importi derivati dalle valutazioni andranno poi effettuate delle detrazioni. E precisamente:

- una decurtazione pari ad € 20.000,00 per le difformità urbanistico-edilizie riscontrate in sede di sopralluogo con il custode dell'IVG già descritte nella risposta n°11;
- una decurtazione del 15% per le minori garanzie civilistiche;



Per il computo della superficie commerciale, si considera:

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (al 100% nel caso di edifici unifamiliari);
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc).

Il computo delle superfici coperte viene quindi effettuato con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle pareti divisorie interne;
- 50% delle superfici pareti portanti perimetrali se condominiali.

Per il computo delle superfici accessorie vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 50% dell'autorimessa-magazzini
- 60% dell'autorimessa se collegata ai vani principali
- 35% dei balconi e terrazze coperte
- 25% dei balconi e terrazze scoperte
- 35% portici e patii
- 20% soffitte e locali accessori non collegati ai vani principali (altezza minima mt 1,50)
- 35% locali accessori collegati ai vani principali (altezza minima mt 2,40)
- 15% dei giardini di appartamenti (applicabile fino a 25 mq l'eccedenza va calcolata al 5%)
- 10% dei giardini di ville e villini (applicabile fino a 25 mq l'eccedenza va calcolata al 2%)

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

100% superfici calpestabili +100% superfici pareti divisorie interne ed esterne + 100% superfici pareti portanti perimetrali

VALORE COMPLESSIVO dell'UNICO LOTTO

LOTTO UNICO Montepulciano Frazione Tre Berte via S.P. Rapolano 326 n°155							
Suddivisione in relazione alle superfici	Superfici	Superfici accessorie	Coeff. D'uso	Superficie convenzionale	Prezzo €/mq.		
Appartamento al primo piano	132,00		100%	132,00			
Terrazza		4,86	25%	1,22			
Sgombero, rip. e legnaia		21,00	20%	4,20			
Magazzino		80,60	50%	40,30			
Corti Esclusive		25,00	10%	2,50			
		276,00	1%	2,76			
Totale				182,98	€ 600,00	€ 109.785,00	
IMPORTO TOTALE STIMA						€	109.785,00
Decurtazione per DIFFORMITA' CATASTALI ED EDILIZIE						-€	20.000,00
Totale						€	89.785,00
Decurtazione 15% per minori garanzie civilistiche						-€	13.467,75
Totale						€	76.317,25
Valore complessivo della STIMA da riportare in asta							
Valore complessivo della stima da portare in asta ARROTONDATO							€ 77.000,00

IL VALORE TOTALE DA PORTARE IN ASTA dell'UNICO LOTTO arrotondato a pari ad:
€ 77.000//00 (Diconsi Settatasettemila//00)

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 congruaggi 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;

Il compendio immobiliare non è pignorato pro 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 è un pignoramento della sola proprietà o del solo usufrutto.

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

Delle difformità edilizie presenti nel compendio pignorato si è trattato nella risposta al quesito n°11 del signor Giudice.

In ossequio a quanto richiesto, copia della presente relazione peritale viene trasmessa a mezzo di posta elettronica certificata al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai debitori esecutati con lettera raccomandata A/R ed al custode giudiziario almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'adozione delle determinazioni di vendita ex art 569 c.p.c. rammentando ai destinatari che potranno far pervenire presso la scrivente note contenenti osservazioni al suo elaborato fino a 15 giorni prima della predetta udienza.

La bozza della relazione peritale è stata quindi trasmessa a:

1. APPENDICE

CONCLUSIONE

La sottoscritta nel rimettere la presente relazione, scritta in 16 pagine compresa la presente, nelle mani del signor Giudice, ringraziando per la fiducia accordatale, si rende disponibile ad ogni chiarimento ed approfondimento che dovesse essere ritenuto necessario.

Montepulciano 31 ottobre 2025

L'ESPERTO STIMATORE

