



TRIBUNALE DI SIENA

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 29/2025 RGE

IL TECNICO ESTIMATORE

Allegato A: Titoli di provenienza

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

Allegato C: Documentazione Fotografica

Allegato D: Tabelle millesimali e ripartizioni spese condominiali

Allegato E: Visura storica CCIAA di Arezzo-Siena



29/10/2025

PREMESSO:

- che con decreto di fissazione di prima udienza ai sensi dell'art. 569 comma 1 cpc del 27 aprile 2025, il giudice dell'esecuzione, d
art.568 c.p.c. la scrivente

nell'esecuzione immobiliare rubricata sub n°29/2025

RGE;

- che il 29 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, in data 29 maggio 2025;

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) in via di Totona distinta al **Catasto Urbano di Siena al foglio 135 particella 504 subalterno 16 graffato 17** Categoria C/2 Classe 2, Consistenza 132 mq Superficie Catastale Totale mq 140, Rendita Euro 170,43, intestata catastalmente a sede in Montepulciano

per la quota di proprietà di 1/1;

- Unità immobiliare sita nel Comune di Montepulciano (SI) in via di Totona distinta al **Catasto Urbano di Siena al foglio 135 particella 504 subalterno 19** Categoria C/2 Classe 2, Consistenza 190 mq Superficie Catastale Totale mq 194, Rendita Euro 245,32, intestata catastalmente a sede in Montepulciano

per la quota di proprietà di 1/1;

L'identificazione catastale delle unità immobiliari, corrisponde a quella riportata nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento trascritto in data 21/03/2025 al n°1.000 di R.P. a favore di

per la quota di proprietà di 1/1.

Nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento non è stata riportata la particella 504 subalterno 29, il piazzale-resede, bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 504. Trattandosi di un bene comune non censibile sicuramente non vendibile separatamente poiché il suo rapporto pertinenziale con il compendio pignorato emerge in modo assoluto e inequivoco, si ritiene che il pignoramento possa considerarsi esteso anche allo stesso.

La **provenienza al ventennio** del compendio pignorato, risulta quindi essere la seguente:

Relativamente all'unità immobiliare distinta al Foglio 135 particella 504 subalterno 16 graffata particella 504 subalterno 17 dati derivati da modifica identificativo del 16/01/2006 in atti dal 16/01/2006. Annotazioni: vam sostituisce la particella 117 sub 16 e 195 fg 135.

La particella 117 sub 16 e 195 è derivata dal frazionamento del 25/03/1988 in atti dal 16/12/1999 dalla particella 117 sub 7 e 195 derivata per variazioni interne del 05/10/1987 in atti dal 16/12/1999 dalla particella 117 sub 1 e 83,84,85,81,80,82 così dall'impianto meccanografico del 30/06/1987:

- Si segnala che dalla visura camerale storica della società risulta denuncia modifica del 01/02/1995, variazione della denominazione o ragione sociale da per cessazione da tutte le cariche per socio amministratore) e assunzione della carica per La Visura camerale è allegata alla lettera ;

- per la quota di proprietà di 1/1 l'unità immobiliare pignorata è pervenuta per atto di compravendita del 25/03/1988 repertorio 29092 a rogito del trascritto in data 24/05/1988 al n° di R.P. 1461 presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano, da amministrazione controllata. Si allega nota di trascrizione alla lettera 'A'. Nella suddetta Nota di Trascrizione è annotato " *Il fabbricato di cui sopra insiste sulla particella 28 (28/a) del foglio 135 del Catasto Terreni del Comune di Montepulciano, alla partita speciale 1 (Enti Urbani) di mq 12.812 in condominio, con tutte le porzioni di fabbricato su essa esistenti. E' compreso nella vendita un piazzale antistante il capannone compravenduto di mq 125 circa iscritto al N.C.E.U. al foglio 135 particella 195 ed una monorotaia completa allo stato di fatto in cui si trova alla data odierna.*" Nel Titolo è anche scritto: " *La parte acquirente si obbliga ad accettare il Regolamento di Condominio che dichiara di ben conoscere essendo già condomino per altra porzione di fabbricato.*"

Relativamente all'unità immobiliare distinta al Foglio 135 particella 504 subalterno 19 dati derivati da modifica identificativo del 16/01/2006 in atti dal 16/01/2006. Annotazioni: vam sostituisce la particella 117 sub 20 fg 135.

La particella 117 sub 20 è derivata dalla particella 117 sub 14 per frazionamento del 09/06/1989 in atti dal 16/12/1999, derivata a sua volta dalla particella 117 sub 3 che per demolizione ampliamento e frazionamento del 29/0/1981 in atti dal 04/07/1991 è derivata dalla particella 85,84,83,82,81, 117 subalterno 1 così dall'impianto meccanografico del 30/06/1987:

- Si segnala che dalla visura camerale storica della società risulta denuncia modifica del 01/02/1995, variazione della denominazione o ragione sociale da per cessazione da tutte le cariche per socio amministratore) e assunzione

della carica per
è allegata alla lettera 'E';

La visura storica della C.C.I.A.A. di Arezzo-Siena

di proprietà di

1/1 l'unità immobiliare pignorata è pervenuta per atto di compravendita del 24/11/1981 a rogito de. Chianciano Terme (SI) trascritto in data 14/12/1981 al n° di R.P. 3407 presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano, da SPA un'amministrazione controllata. Si allega nota di trascrizione alla lettera 'A'. Nella suddetta Nota di Trascrizione è annotato che " *Il fabbricato di cui sopra insiste sulla particella 28 (28/a) del foglio 135 del Catasto Terreni del Comune di Montepulciano, alla partita speciale 1 (Enti Urbani) di mq 12.812 in condominio, con tutte le porzioni di fabbricato su essa esistenti. Veniva compresa nella vendita la colonnina distributore gasolio con relativa cisterna insistente sul resede condominiale sul lato di via di Totona*".

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, le planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate, la dimostrazione grafica dei subalterni della particella 504 del 15.04.2021 e del 17.01.2006 ed i relativi elenchi dei subalterni assegnati.

Nell'allegato 'A' si allegano le note di trascrizione dei titoli di provenienza alla società debitrice 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 nn. 90/13 del 08.01.2008** presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano di Ipoteca Volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/01/2008 numero di repertorio 454/279

contro

Capitale € 200.000,00 Totale € 400.000,00 Durata 12 anni. Grava su Montepulciano Foglio 135 particella 504 subalterno 16 graffata Foglio 135 Particella 504 subalterno 17, Montepulciano Foglio 135 Particella 504 subalterno 19, Montepulciano Foglio 163 Particella 211 subalterno 5 graffata Foglio 163 particella 211 subalterno 30, Montepulciano Foglio 163 Particella 211 subalterno 20;

- **Iscrizione nn. 3073/420 del 05.09.2012** presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano di Ipoteca Volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/08/2012 numero di repertorio 10228/4334

Capitale € 120.000,00 Totale € 240.000,00 Durata 20 anni. Grava su Montepulciano Foglio 135 particella 504 subalterno 16 graffata Foglio 135 Particella 504 subalterno 17, Montepulciano Foglio 135 Particella 504 subalterno 19, Montepulciano Foglio 163 Particella 211 subalterno 5 graffata Foglio 163 particella 211 subalterno 30, Montepulciano Foglio 163 Particella 211 subalterno 20;

- **Iscrizione nn. 3229/447 del 10.09.2013** presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano di Ipoteca Legale nascente da RUOLO (ART 77 DEL D.P.R. N.602 del 1973) del 05/09/2013 Numero di reperimento 178/10413 emesso da

Capitale € 37.963,89

Totale € 75.927,78. Grava su Montepulciano Foglio 135 particella 504 subalterno 16 graffata Foglio 135 Particella 504 subalterno 17, Montepulciano Foglio 135 Particella 504 subalterno 19;

- **Trascrizione al n°1000 di R.P.** della Conservatoria dei RR.II di Montepulciano **in data 21.03.2025** nascente da verbale di pignoramento immobili, pubblico ufficiale Tribunale di SIENA, a favore di

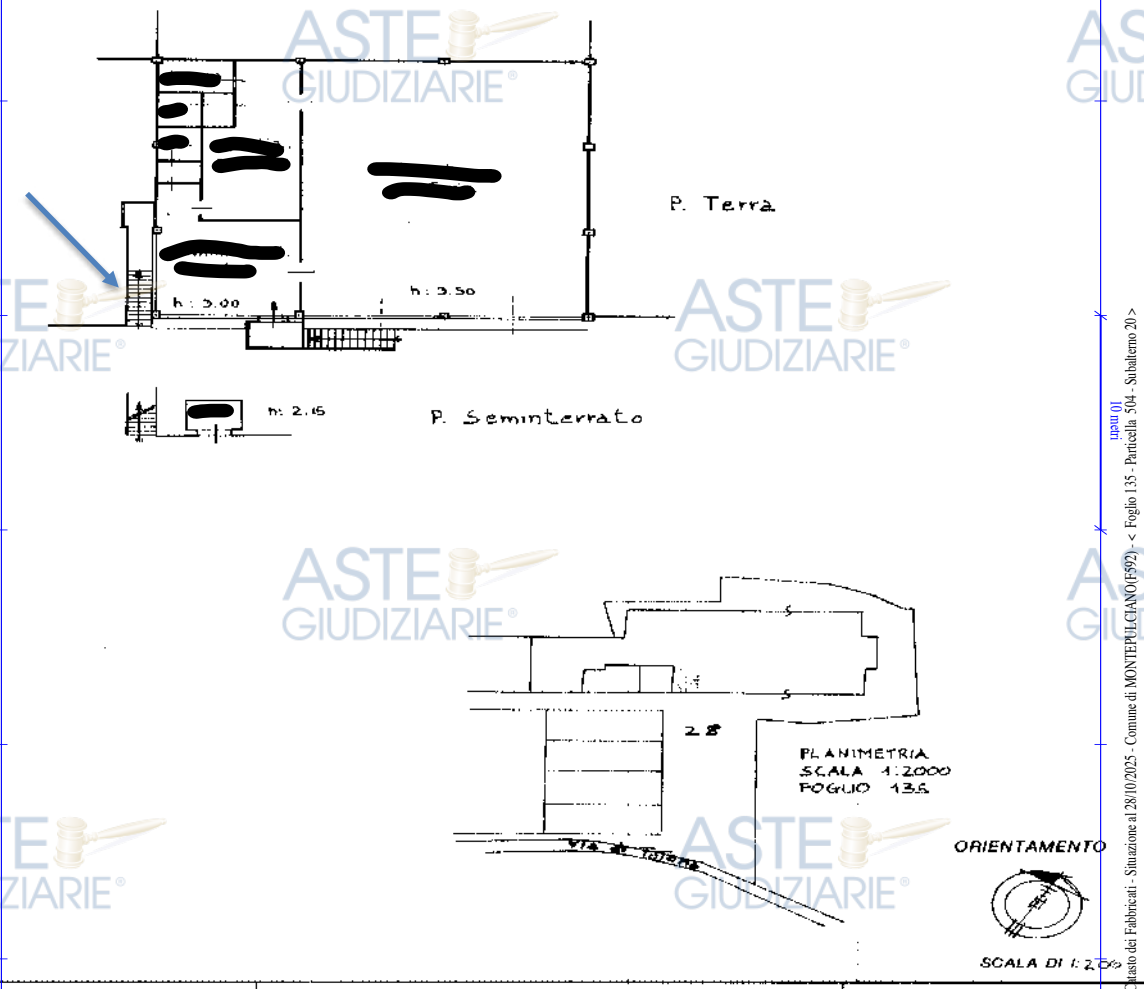
su Montepulciano Foglio 135 particella 504 subalterno 16 graffata Foglio 135 Particella 504 subalterno 17, Montepulciano Foglio 135 Particella 504 subalterno 19.

Il complesso immobiliare pignorato è sito nel Comune di Montepulciano (SI) in di Totona n°2, in un'area suburbana sottoposta al vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lg 42/2004 art 136, area di notevole interesse pubblico di cui al D.M. n°247 del 12/09/1967.

ESTRATTO dal Piano Strutturale Carta dei Vincoli e delle Salvaguardie



Data presentazione: 26/10/1990 - Data: 28/10/2025 - n. T60836 - Richiedente: FRNFBA64T30F592U

MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13.4.1939, n. 652)		MOD. BN (CFU) 1181 250
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montepulciano via di Totona civ. 21		
		
Dichiarazione di N.C. ☐ Ultima planimetria in atti ☒ Data presentazione: 26/10/1990 - Data: 28/10/2025 - n. T60836 - Richiedente: FRNFBA64T30F592U Totale schede di acquisizione: 44 (210x297) Off. Catastro: A4(210x297) F. 135		Consuntivo del <u>geom. Paolo Tardano</u> della provincia di <u>Siena</u> data <u>23/10/90</u> Firma <u>Paolo Tardano</u> RISERVATO ALL'UFFICIO <u>2585</u>

PLANIMETRIA della PARTICELLA 504 SUBALTERNO 20 data presentazione 25/10/1990

Oltre ad essere rappresentata in entrambe le proprietà, la scala conduce all'entrata laterale (già esistente nel 1988) dell'unità immobiliare distinta alla particella 504 subalterno 20.

L'entrata frontale sul prospetto su via di Totona alla porzione di capannone distinto alla particella 504 subalterno 20 fu realizzata con Concessione Edilizia n°344 del 09/12/1989.

In ogni caso su tale scala esiste una servitù di passaggio da oltre 30 anni verso proprietà terzi.

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 risulta essere parte di un condominio formalmente costituito denominato *Condominio via di Totona 2*. Secondo quanto riferito tramite posta ordinaria dall'amministratore di condominio ed allegato alla lettera 'D': *i millesimi della ditta*

sono 48,09 millesimi, le spese di illuminazione degli spazi esterni sono ripartite in parti uguali ed allo stato attuale sono di 66,6667 millesimi per ogni proprietario, non ci sono vincoli o oneri di natura condominiali ad esclusione delle spese di gestione e di manutenzione ordinaria, le spese deliberate e non pagate negli ultimi due anni (c'è uno scoperto anche per gli anni precedenti) ammontano ad euro 586,02 per bilancio consuntivo 2023/2024 ed euro 253,20 per bilancio consuntivo 2024/2025, inoltre sono state deliberate (ed ancora non pagate) spese previsionali per l'anno 2025/2026 euro 285,49. Vedasi ALLEGATO 'D'.

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 immobiliare condominiale, un ampio capannone in conglomerato cementizio prefabbricato realizzato negli anni sessanta del XX secolo, ex stabilimento della

in cui sono situate le unità immobiliari pignorate, destinate a magazzini con resede esclusivo e sito in un'area suburbana ad ovest del centro storico di Montepulciano (SI) a destinazione artigianale e commerciale in via di Totona n°2 a distanza di circa due chilometri circa dalla casa comunale di Montepulciano.

I due magazzini di fatto accorpati hanno un accesso principale attraverso una rampa carrabile esterna. Relativamente alla rampa di scale esterna che conduce a porzioni in proprietà di terzi non oggetto di esecuzione immobiliare, si è già parlato nella risposta al quesito n° 3.

I due magazzini di fatto accorpati sono composti complessivamente da vano principale, vano accessorio, ufficio e bagno, nonché da soppalco soprastante il locale ufficio e servizio igienico delimitato da pareti e suddivisioni interne in pannelli prefabbricati, collegato per il tramite di scala in ferro. Nel resede esclusivo esterno di lato alla rampa di accesso è situato un corpo di fabbrica ad un piano con struttura metallica, corpo di fabbrica non presente nella planimetria catastale né riportato negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi rinvenuti a seguito dell'accesso agli atti effettuati dalla scrivente presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montepulciano. Di tale corpo di fabbrica si parlerà nella risposta al quesito n°11 del signor giudice.

La corte esclusiva alla particella 504 subalterno 16 distinta alla particella 504 subalterno 17 possiede una superficie di circa mq 122,78 per metà configurata come rampa di accesso ai magazzini e per la restante parte occupata in buona parte da una struttura prefabbricata ad un piano priva di titolo autorizzativo e dalla scala di cui sopra. Nella corte esclusiva è stabilmente fissata al suolo una mono rotaia costituita da pilastri in conglomerato cementizio armato e travi in ferro, un tempo destinata al sollevamento dei materiali da costruzione prefabbricati. Tale mono rotaia essendo stabilmente ancorata al suolo ed essendo compresa nella vendita di cui al titolo trascritto in data 24.05.1988 al n° di R.P. 1461, deve essere considerata come pertinenza delle unità immobiliari pignorate.

La porzione di capannone destinata a magazzino distinta alla particella 504 subalterno 16 possiede una superficie utile pari a circa mq 125,00 mentre la porzione di capannone destinata a magazzino distinta alla particella 504 subalterno 19 possiede una superficie utile pari a circa mq 194,37.

La copertura dei due magazzini accorpati è costituita da una struttura di travi in conglomerato cementizio prefabbricato e da un manto in pannelli ondulati in fibra di cemento con sottostante tamponamento in pannelli in fibra di legno di tipo Eraclit.

Vista l'epoca di costruzione del complesso architettonico, presumibilmente tali pannelli ondulati in fibra di cemento ed i sottostanti pannelli in fibra di legno potrebbero contenere fibre di amianto. Nella valutazione degli immobili di cui alla risposta al quesito n° 17 del signor giudice si è tenuto conto del deprezzamento causato dalla possibile presenza dell'amianto nel manto e nel sottomanto di copertura che comporterebbe costi di bonifica della stessa.

Le unità immobiliari pignorate confinano con le unità immobiliari distinte al C.U al foglio 135 particella 504 subalterno 20 , particella 504 subalterno 21

particella 504 subalterno 27 proprietà San Bartolomeo di Caselle S.R.L. Le particella 504 subalterno 29 resede BCNC a tutti i subalterni della particella 504.

Gli immobili sono provvisti dei soli impianti elettrico, presente un ventilconvettore a servizio del solo soppalco con unità esterna installata sulla copertura del corpo di fabbrica situato nel resede, ed idraulico-sanitario e di scarico. 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 nelle unità immobiliari pignorate.

Gli infissi esterni sono in metallo e vetro. Gli immobili versano in condizioni mediocri e risultano essere occupati dalla società esecutata.

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.

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 sono situate le unità immobiliari pignorate è sito nel Comune di Montepulciano (SI) in via di Totona n°2 in un'area suburbana ad ovest del centro storico ed è classificato nella cartografia del Piano Operativo Comunale vigente come Area Produttiva zona D – *Parte di territorio destinata a insediamenti per impianti industriali*, normato all'art 61 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.O. del Comune di Montepulciano, soggetta a Progetto Unitario Convenzionato con le prescrizioni individuate per l'area di trasformazione denominata "MIC 11" riportate di seguito.

L'area in cui è situato il complesso immobiliare di cui il compendio pignorato è parte è inoltre compresa in aree vincolate ai sensi dell'art 136 D.Lgs 42/2004, vincolo codice 247/1967.

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

M_IC_11

Dimensionamento

SE terziario commerciale, mq 1500

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

La nuova destinazione dovrà occupare esclusivamente gli edifici esistenti fino al raggiungimento di 1500 mq di Se.

Realizzazione di una siepe lungo via di Totona al fine di schermare l'area oggetto di convenzione e il mantenimento di quella esistente a lungo il lotto a nord ovest.

Il miglioramento dell'accessibilità di via di Totona, mediante la realizzazione di marciapiedi di larghezza non inferiore a 1,50 m e la realizzazione dell'illuminazione pubblica.

Beni paesaggistici

area compresa in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, vincolo codice 247-1967.



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 due accessi agli atti in materia urbanistico-edilizia effettuati in data 28 luglio ed in data 18 agosto 2025 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 _____ sono state trovate due pratiche edilizie.

- Concessione Edilizia 49/I/1988 concessione edilizia con la quale è stato realizzato, tramite la realizzazione di una parete divisoria, il frazionamento del capannone originario e creata la porzione oggetto di pignoramento e precisamente l'unità immobiliare distinta alla particella 504 subalterno 19;
- Permesso di abitabilità P.E. 49 del 1988 del 11/12/1989 " (...) della costruzione posta in questo Comune in via Totona n.2 per la quale in data 24/03/1988 fu rilasciato il permesso di costruzione n.49 e successive varianti e relazioni asseverative per opere interne a fabbricato adibito ad uso magazzini commerciali";

A nome di _____ è stata trovata una pratica edilizia.

- Concessione Edilizia 121/1988 P.E. 121/1988 " Apertura rampa di accesso al capannone " (..) che prevede l'abbattimento di una porzione di muro in blocchi che delimita la particella 195 da una strada condominiale; l'asportazione di terra richiede la costruzione di due muri laterali a retta a contenimento del terreno sovrastante."

Relativamente alle pratiche edilizie per il ritrovamento delle quali sono stati fatti dalla scrivente due accessi agli atti, si evidenzia che:

come già trattato nella risposta al quesito n° 3 del signor Giudice, nella planimetria catastale della particella 504 subalterno 17 datata 25/03/1988 - resede esclusivo della particella 504 subalterno 16 - è rappresentata una rampa di scale in conglomerato cementizio armato che consente l'accesso ad una porzione di capannone non oggetto di esecuzione e di proprietà di terzi, unità immobiliare distinta alla particella 504 subalterno 20.

Tale scala esterna non è riportata nell'elaborato grafico "Pianta Stato Modificato" allegata alla Concessione Edilizia 121/1988 presumibilmente per una mancata variante finale o per un errore grafico, visto che la scala è rappresentata nella planimetria catastale della particella 504 subalterno 17 del 1988 e nella particella 504 subalterno 20 del 1990 .

Nel resede esclusivo particella 504 subalterno 17 inoltre è presente un corpo di fabbrica prefabbricato in ferro ad un piano addossato alla porzione di capannone di altra proprietà: la rappresentazione grafica di tale corpo di fabbrica non è presente negli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi trovati in Comune dalla scrivente.

Relativamente a tale volume prefabbricato non essendo stata riscontrata dalla scrivente la presenza di un titolo che ne autorizzasse la realizzazione, esso si configura come un'opera abusiva. Come si configura come opera abusiva priva di titolo, il locale accessorio presente all'interno del capannone

distinto alla particella 504 subalterno 16 con soprastante soppalco coperto collegato per il tramite di una scala in ferro, delimitato da pareti prefabbricate.

Le opere abusive interne possono essere sanate effettuando prima una verifica di tipo statico della struttura soppalco con copertura e redigendo a cura di un professionista abilitato un certificato di idoneità statica qualora le stesse opere, come sembrerebbe, fossero state realizzate antecedentemente all'Ordinanza del P.C.M.n.3274 del 20.03.2003 e del GRT n.604 del 16.06.2003.

Relativamente al corpo di fabbrica esterno, essendo l'area nella quale è situato il compendio pignorato vincolata ai sensi dell'art 136 del D.Lgs 42/2004 (vincolo paesaggistico notificato con D.M. del 12/09/1967), lo stesso per essere sanato necessita oltre che dell'accertamento di conformità per abusi edilizi, in primis della compatibilità paesaggistica rilasciata dalla Commissione Paesaggistica e del parere favorevole della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio delle Province di Siena, Grosseto ed Arezzo oltre che della verifica di idoneità statica. La costruzione esterna non rispetta le distanze legali minime stabilite dal Codice Civile essendo stata costruita in aderenza ad altra proprietà. .



CORPO DI FABBRICA non presente negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi trovati in Comune

Il costo presumibile per sanare le difformità fin qui descritte, comprensivo di rilievi, di spese tecniche, dei diritti, delle sanzioni amministrative, degli oneri, delle verifiche statiche e degli eventuali interventi di rimessa in pristino compreso rimozioni, trasporti e smaltimento presso le discariche autorizzate del materiale di risulta, ammonta presumibilmente ad € 20.000.

Durante il sopralluogo la scrivente non ha rilevato nelle parti ispezionabili rifiuti speciali.

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 descritte, presumibilmente 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;

Le unità immobiliari pignorate al momento del sopralluogo sono risultate essere occupate dalla società esecutata.

- 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;**

L'esecutata titolare degli immobili pignorati è una società.

- 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 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 non ha rilevato la presenza di dichiarazioni di conformità redatti dagli impiantisti installatori degli impianti idraulico-sanitario ed elettrico presenti nelle unità immobiliari esecutate. 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 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.);**

Il compendio pignorato essendo costituito da due magazzini di fatto accorpati e da una corte esclusiva, con mono rotaia pertinenziale 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 capannoni prefabbricati. 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 PRODUTTIVI

Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio – OMI (1° semestre 2025)

Le quotazioni di mercato relative ai capannoni produttivi 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/Zona Produttiva - Caselle

Codice di zona: E3

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: PRODUTTIVA

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	250	345	L	0,8	1,1	L
Capannoni tipici	NORMALE	255	380	L	0,9	1,2	L
Laboratori	NORMALE	360	540	L	1,1	1,6	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/ Zona Produttiva Montepulciano) per capannoni sono mediamente compresi tra euro 300 ed euro 600 al mq di superficie commerciale.

Il complesso immobiliare condominiale, un ampio capannone in conglomerato cementizio prefabbricato realizzato negli anni sessanta del XX secolo, in cui sono situate le unità immobiliari pignorate, destinate a magazzini con resede esclusivo e sito in un'area suburbana ad ovest del centro storico di Montepulciano (SI) a destinazione artigianale e commerciale in via di Totona n°2 a distanza di circa due chilometri circa dalla casa comunale di Montepulciano.

I due magazzini di fatto accorpati hanno un accesso principale attraverso una rampa carrabile esterna. Relativamente alla rampa di scale esterna che conduce a porzioni in proprietà di terzi si è già parlato nella risposta al quesito n° 3.

I due magazzini di fatto accorpati sono composti complessivamente da vano principale, vano accessorio, ufficio e bagno, nonché da soppalco coperto soprastante il vano accessorio delimitato da pareti e suddivisioni interne in pannelli prefabbricati, collegato per il tramite di scala in ferro. Vista l'epoca di costruzione del complesso architettonico, presumibilmente i pannelli ondulati della copertura dei due magazzini, potrebbero contenere fibre di amianto.

La corte esclusiva alla particella 504 subalterno 16, distinta alla particella 504 subalterno 17, possiede una superficie di circa mq 122,78 per metà configurata come rampa di accesso ai magazzini e per la restante parte occupata da un corpo di fabbrica prefabbricato in metallo ad un piano, corpo di fabbrica non presente nella planimetria catastale né riportato negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi rinvenuti a seguito degli accessi agli atti effettuati dalla scrivente presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montepulciano. Di tale corpo di fabbrica si è parlato nella risposta al quesito n°11 del signor giudice. Nella corte esclusiva è stabilmente fissata al suolo una mono rotaia costituita da pilastri in conglomerato cementizio e travi in ferro, un tempo destinata al sollevamento degli elementi prefabbricati. Tale mono rotaia essendo stabilmente ancorata al suolo ed essendo compresa nella vendita di cui al titolo di provenienza trascritto in data 24.05.1988 al n° di REP 1461, deve essere considerata come pertinenza delle unità immobiliari pignorate.

La porzione di capannone destinata a magazzino distinta alla particella 504 subalterno 16 possiede una superficie utile pari a circa mq 125,00 mentre la porzione di capannone destinata a magazzino distinta alla particella 504 subalterno 19 possiede una superficie utile pari a circa mq 194,37

Le unità immobiliari pignorate confinano con le unità immobiliari distinte al C.U al foglio 135 particella 504 subalterno 20 , particella 504 subalterno 21

particella 504 subalterno 27

e particella 504 subalterno 29 resede BCNC a tutti i subalterni della particella 504.

Gli immobili sono provvisti dei soli impianti elettrico, presente un ventilconvettore a servizio del solo soppalco con unità esterna installata sulla copertura del corpo di fabbrica situato nel resede, ed idraulico-sanitario e di scarico. 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 nelle unità immobiliari pignorate.

Gli infissi esterni sono in metallo e vetro. Gli immobili versano in condizioni mediocri e risultano essere occupati dalla società esecutata.. Nella valutazione degli immobili va inoltre tenuto conto del deprezzamento causato dalla possibile presenza dell'amianto nel manto e sottomanto di copertura che comporterebbe costi di bonifica della stessa.

Nella valutazione è compreso anche il valore della moratoria in quanto pertinenza del compendio pignorato.

Lo stato dei luoghi constatato durante l'accesso effettuato di concerto con il custode giudiziario dell'I.V.G., 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 ha trattato nella risposta al quesito n° 11 del signor Giudice dell'Esecuzione.

In considerazione delle caratteristiche costruttive del fabbricato di cui i capannoni pignorati sono parte, delle superfici e delle consistenze, del mediocre stato conservativo di tali immobili, della possibile presenza di fibre di amianto nel manto e nel sotto manto di copertura, dello stato degli impianti tecnologici esistenti privi di dichiarazioni di conformità alla regola d'arte, si ritiene di poter valutare il compendio pignorato fin qui descritto in **euro 300,00 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 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:

- a) La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (al 100% nel caso di edifici unifamiliari);
- b) Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) 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:

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

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

- a) 50% dell'autorimessa-magazzini
- b) 60% dell'autorimessa se collegata ai vani principali
- c) 35% dei balconi e terrazze coperte
- d) 25% dei balconi e terrazze scoperte
- e) 35% portici e patii
- f) 20% soffitte e locali accessori non collegati ai vani principali (altezza minima mt 1,50)
- g) 35% locali accessori collegati ai vani principali (altezza minima mt 2,40)
- h) 15% dei giardini di appartamenti (applicabile fino a 25 mq l'eccedenza va calcolata al 5%)
- i) 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 Capoluogo (SI) via Totona n°2

Suddivisione in relazione alle superfici	Superfici	Superfici accessorie	Coeff. D'uso	Superficie convenzionale	Prezzo €/mq.		
Capannoni	319,40		100%	319,40			
Resede		25,00	10%	2,50			
		97,78	5%	4,89			
Totale				326,79	€ 300,00	€ 98.037,00	
IMPORTO TOTALE STIMA						€	98.037,00
Deduzione per DIFFORMITA' CATASTALI ED EDILIZIE						-€	20.000,00
Totale						€	78.037,00
Deduzione 15% per minori garanzie civilistiche						-€	11.705,55
Totale						€	66.331,45
Valore complessivo della STIMA da riportare in asta						€	67.000,00
Valore complessivo della stima da portare in asta ARROTONDATO							€ 67.000,00

IL VALORE TOTALE DA PORTARE IN ASTA dell'UNICO LOTTO arrotondato a pari ad:
€ 67.000//00 (Diconsi Sessantasettemila//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 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;

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:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONCLUSIONE

La sottoscritta nel rimettere la presente relazione, scritta in 20 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 7 novembre 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'ESPERTO STIMATORE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

