



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO



TRIBUNALE DI SIENA



ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 48/2024

RELAZIONE DEL TECNICO ESPERTO

ALL'ILL.MO G. E. DR. FLAVIO MENNELLA



PROMOSSA DA:

NEI CONFRONTI

INTERVENUTI:





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

RELAZIONE DEL TECNICO ESPERTO

La sottoscritta Geom. Laura Pieroni nata a Sinalunga il 19.03.1969 e residente in Montepulciano via del Poggiolo n° 40, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Siena al n° 907, con studio tecnico in Montepulciano via di San Donato n° 13, nominata come Tecnico Esperto ex art. 568 c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Flavio Mennella con Decreto di fissazione di prima udienza emesso in data 15 giugno 2024 nella procedura in epigrafe pendente presso il Tribunale di Siena, per mezzo di giuramento telematico, HA DICHIARATO di non versare in alcuna situazione di incompatibilità in relazione all'incarico affidato, nonché di accettarlo, GIURANDO DI BENE E FEDELMENTE ADEMPIERE ALL'INCARICO CONFERITOLE.

Il compendio oggetto di pignoramento è formato da:

- un terreno agricolo sito in agro del Comune di Sinalunga – frazione Bettolle, della superficie complessiva di mq. 7.605,00; censito al Catasto dei Terreni al Foglio di mappa 82 particelle 137 – 175; qualità seminativo arborato
- un terreno agricolo sito in agro del Comune di Montepulciano – frazione Acquaviva, della superficie di mq. 5.100,00 ; censito al Catasto dei Terreni al Foglio di mappa 86 particella 89; qualità seminativo arborato;
- un'abitazione e garage di pertinenza sito in Montepulciano frazione Stazione via Lauretana ovest n. 43; censiti al Catasto dei Fabbricati al Foglio di mappa 49 particella 99 sub. 10-11-12

Il pignoramento è stato promosso da

*in seguito alla cessione di alcuni crediti tra cui il finanziamento che la
con contratto di mutuo fondiario
del giorno 19/05/2009 a rogito notaio Antonio Zorzi, notaio in Siena, Rep. 13.862 – Racc.*

*con sede in Montepulciano (SI) frazione Abbadia, via 8 settembre 43, il cui amministratore
unico è
per il quale i signori*

*coniugi in
regime di comunione legale dei beni, parteciparono all'atto quali datori di ipoteca.*

*Con atto di precetto notificato in data 18/12/2023 veniva richiesto alla società debitrice
ed ai signori datori d'ipoteca il pagamento della somma complessiva di € 278.762,53 per*



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

rate scadute, capitale, interessi, spese, accessori ed interessi di mora al 17/11/2021, oltre interessi successivi.

Poiché parte debitrice non ha corrisposto quanto dovuto la
ha sottoposto a pignoramento il compendio immobiliare di
per la quota di

$\frac{1}{2}$ ciascuno, nonché alla

per la quota di 1/1 e consistente in:

AL CATASTO DEI TERRENI DEL COMUNE DI SINALUNGA:

- Foglio 82 - PARTICELLA 137 qualità Seminativo Arborato Classe 3 – consistenza 7.370,00 mq – R.D € 20,93 - R.A. € 17,13
- Foglio 82 - PARTICELLA 175 qualità Seminativo Arborato Classe 3 – consistenza 235,00 mq – R.D € 0,67 - R.A. € 0,55

Intestazione:

AL CATASTO DEI TERRENI DEL COMUNE DI MONTEPULCIANO:

- Foglio 86 - PARTICELLA 89 qualità Seminativo Arborato Classe 2 – consistenza 5.100 mq – R.D € 31,16 - R.A. € 15,80

Intestazione:

AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTEPULCIANO:

- Foglio 49 - PARTICELLA 99 SUB. 10-11 GRAFFATI (EX 5-6) Categoria A/4 classe 2 – consistenza 7 vani - Rendita € 361,52 – Zona Censuaria U - Dati di superficie: Totale: 142 mq di cui scoperte 125 mq.
- Foglio 49 - PARTICELLA 99 SUB. 12 Categoria C/6 classe 2 – consistenza 38 mq - Rendita € 43,18 – Zona Censuaria U - Dati di superficie: Totale: 48.

Intestazione:



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Alla procedura esecutiva è intervenuta anche la Soc.

credito oggetto di decreto ingiuntivo

per aver acquistato un

per la somma di **€ 48.128,32**, in seguito al quale la Cedente, , ha raggiunto un accordo transattivo per complessivi € 16.788,48. Ad cessionaria del credito, è attualmente creditrice in via chirografaria per la somma complessiva di **€ 31.339,84**, oltre interessi legali dalla domanda sino al soddisfo, oltre alle spese del procedimento di ingiunzione, liquidate in € 335,00 per compenso professionale, 506,00 per diritti e in € 199,00 per esborsi, oltre rimborso spese forfetarie, IVA e CPA come per legge, nonché ogni altra successiva occorrenda e maturanda.

L'udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori iscritti non intervenuti è stata fissata per il giorno 26 giugno 2025 ad ore 09:50.

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono state così condotte:

- In data *18 gennaio 2025* si effettua richiesta dei titoli opponibili alla procedura all'Agenzia delle Entrate di Montepulciano
- In data *24 gennaio 2025* viene effettuato il sopralluogo di cognizione sul compendio immobiliare congiuntamente all'I.V.G. quale custode del compendio pignorato
- In data *14 maggio 2025* viene effettuata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Siena - dei titoli di provenienza riguardanti la proprietà.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- In data 27 febbraio 2025 vengono richiesti all'Ufficio Tecnico del Comune di Montepulciano i titoli edilizi che hanno interessato il fabbricato, visionati in data 09 maggio 2025,
- In data 15 maggio 2025 vengono richiesti i certificati anagrafici e di stato civile degli esecutati al Comune di Montepulciano.

Per quanto sopra, eseguite tutte le operazioni necessarie ad acquisire tutti gli elementi ritenuti utili all'espletamento dell'incarico, la scrivente

ESPONE

le risultanze e le conseguenti valutazioni secondo i compiti specifici che seguono cui è tenuto ad eseguire l'esperto estimatore.

QUESITI

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

Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:

la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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 altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 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);**



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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; dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed inequivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;*

- 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;



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;*

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 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 ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a*



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta,

l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

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 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 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.);

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



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

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

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;*



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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.*

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

Adempimenti ulteriori

L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC.

Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio: ricerca, raccolta ed esame dei documenti) che prescindono dall'accesso all'immobile.

Almeno *trenta giorni* prima dell'accesso con il custode giudiziario, l'esperto:

- estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili;
- ricercherà e trasmetterà al custode i recapiti telefonici e di posta elettronica dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile.

L'esperto, inoltre:

qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e, comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento della relazione di stima;



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

invii, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli allegati ai creditori, al debitore (anche se non costituito) ed al custode giudiziario;

ricordi alle parti: che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto e che, in tal caso, egli interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari; che è raccomandato alle parti medesime di depositare nel fascicolo telematico copia delle osservazioni eventualmente formulate e, comunque, almeno sette giorni prima dell'udienza;

depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita:

- la relazione di stima completa degli allegati, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; con la relazione l'esperto presenterà anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;
- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).

3) OPERAZIONI E COMPITI SVOLTI

- 1) *Verifici, 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:



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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 sottoscritta, ricevuto l'incarico, ha preso visione del fascicolo depositato in modalità PCT al fine di verificare la completezza della documentazione prevista dall'art. 567 co. 2 c.p.c., ha verificato il deposito dell'Istanza di Vendita da parte del creditore procedente, la Certificazione Notarile, redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG), in sostituzione della Certificazione Ipotecaria e Catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento nonché la relativa Nota di Trascrizione e Avviso ex art. 498 c.p.c..

I dati indicati nell'Atto di Pignoramento sono corrispondenti a quelli risultanti dagli atti catastali.

Trattandosi di n. 3 compendi immobiliari distinti per tipologia e per ubicazione, si procede con l'elaborato peritale suddiviso per lotti di vendita.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

LOTTO N. 1

TERRENO AGRICOLO SITO IN SINALUNGA FRAZ. BETTOLLE VIA PRATO DEL BINDO

DATI CATASTALI:

AL CATASTO DEI TERRENI DEL COMUNE DI SINALUNGA:

- Foglio 82 - PARTICELLA 137 qualità Seminativo Arborato Classe 3 - consistenza 7.370,00 mq - R.D € 20,93 - R.A. € 17,13
- Foglio 82 - PARTICELLA 175 qualità Seminativo Arborato Classe 3 - consistenza 235,00 mq - R.D € 0,67 - R.A. € 0,55

Intestazione:

MUTAZIONE DATI CATASTALI:

Le particelle 175 e 137 (ex porzione 136) derivano dal Frazionamento n. 7085 del 18/02/1985 in atti dal 15/06/1985 e dal Frazionamento n. 1170 del 14/02/2005 in atti dallo stesso giorno.

Si allegano Visure Catastali storiche delle particelle al Catasto dei Terreni (*att. 1*).

LA PROVENIENZA AL VENTENNIO antecedente alla data della trascrizione dell'Atto di Pignoramento (19/04//2024), vista la Certificazione Notarile e il riscontro presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio Prov. di Siena - servizio Pubblicità Immobiliare di Montepulciano, risulta la seguente:



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

il compendio immobiliare pignorato è così pervenuto:

➤ Foglio di mappa 82 - PARTICELLA 137

Atto di Compravendita del giorno 08 marzo 2005 Rep. 7518 a rogito del notaio Antonio Zorzi di Siena e trascritto presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il giorno 12/03/2005 al 1195 R.G. - 769 R.P. dai signori

Ai sig.ri _____, sopra generalizzati, per la quota di ½ ciascuno la proprietà è pervenuta per Atto di Compravendita del giorno 10 settembre 1996 Rep. 67887 a rogito del notaio Giorgio Favilli notaio in Sinalunga (SI) trascritto presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il giorno 26 settembre 1996 al 3299 R.G. - 2262 R.P. dal signor _____

➤ Foglio di mappa 82 - PARTICELLA 175

Atto di Compravendita del giorno 08 marzo 2005 Rep. 7518 a rogito del notaio Antonio Zorzi di Siena e trascritto presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il giorno 12/03/2005 al 1194 R.G. - 768 R.P. dal :

Al sig. _____, sopra generalizzato, per Atto di Divisione del giorno 18/02/1985 Rep. 34420 a rogito del notaio Dino Caroti di Montepulciano e trascritto presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il giorno 26/02/1985 al 802 R.G. - 560 R.P. dal sig. _____

- 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;*

Si allega alla presente relazione:

- l'estratto della mappa catastale; - (all. 2)
- i titoli di provenienza - Atto di Compravendita del giorno 08 marzo 2005 Rep. 7518 a rogito del notaio Antonio Zorzi notaio in Siena. (all. 3)



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- 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;*

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dall'analisi del Certificato Notarile ricontrollato successivamente dalla sottoscritta con ispezione ordinaria effettuata sui sig.ri

nato a Benevento il 03/10/1974, (all.4), il compendio immobiliare pignorato risulta interessato dalle seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate:

ISCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 19/03/2009 - Registro Particolare 794 Registro Generale 1284 Pubblico ufficiale ZORZI ANTONIO Repertorio 13637/5949 del 06/03/2009

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

ISCRIZIONE CONTRO del 22/05/2009 - Registro Particolare 464 Registro Generale 2357 Pubblico ufficiale ZORZI ANTONIO Repertorio 13862/6123 del 19/05/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO su immobili in Montepulciano (SI).

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

ISCRIZIONE CONTRO del 24/06/2011 - Registro Particolare 460 Registro Generale 2276

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONTEPULCIANO Repertorio 1626 del 01/06/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SINALUNGA (SI) e MONTEPULCIANO (SI)



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/02/2014 - Registro Particolare 356 Registro Generale 47

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 673 del 09/02/2014

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Immobili siti in MONTEPULCIANO (SI)

Immobili siti in SINALUNGA (SI) e MONTEPULCIANO (SI)

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/04/2024 - Registro Particolare 1375 Registro Generale 1776

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 766 del 14/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MONTEPULCIANO (SI)

A favore

contro (

VINCOLI SPECIFICI:

Il compendio pignorato non è gravato da VINCOLI AMBIENTALI E TERRITORIALI specifici ma solo da quelli derivanti dalla normativa urbanistica meglio evidenziata nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

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

I terreni in esame non risultano gravati da vincoli, né da oneri condominiali.

- 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*



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Dalle visure catastali ed ipotecarie non sono stati riscontrati gravami quali censo e livello, né di uso civico e il diritto di proprietà che il debitore ha sul bene non deriva dai suddetti titoli; tali vincoli sono stati esclusi anche nel titolo di compravendita originario.

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;

ISCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 19/03/2009 - Registro Particolare 794
COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE Costo per la cancellazione: *imposte ipotecarie e catastali fisse, che ammontano a circa 50 euro cadauna, oltre onorario notarile.*

ISCRIZIONE CONTRO del 22/05/2009 - Registro Particolare 464 IPOTECA VOLONTARIA
Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).

ISCRIZIONE CONTRO del 24/06/2011 - Registro Particolare 460

IPOTECA GIUDIZIALE Costo per la cancellazione: *Oneri di cancelleria e tasse: circa 94 euro.*

Imposta ipotecaria: 0,5% dell'ipoteca, con un minimo di 200 euro.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Tassa ipotecaria: 35 euro.

Imposta di bollo: 59 euro. € 35,00 (euro trentacinque/00).

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/02/2014 - Registro Particolare 356

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Costo per la cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00)

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/04/2024 - Registro Particolare 1375 PIGNORAMENTO IMMOBILI Costo per la cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

Dalla consultazione dei registri immobiliari NON risultano domande trascritte e pertanto NON si è proceduto alla verifica presso la cancelleria civile del Tribunale di eventuali pendenze di cause in corso;

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

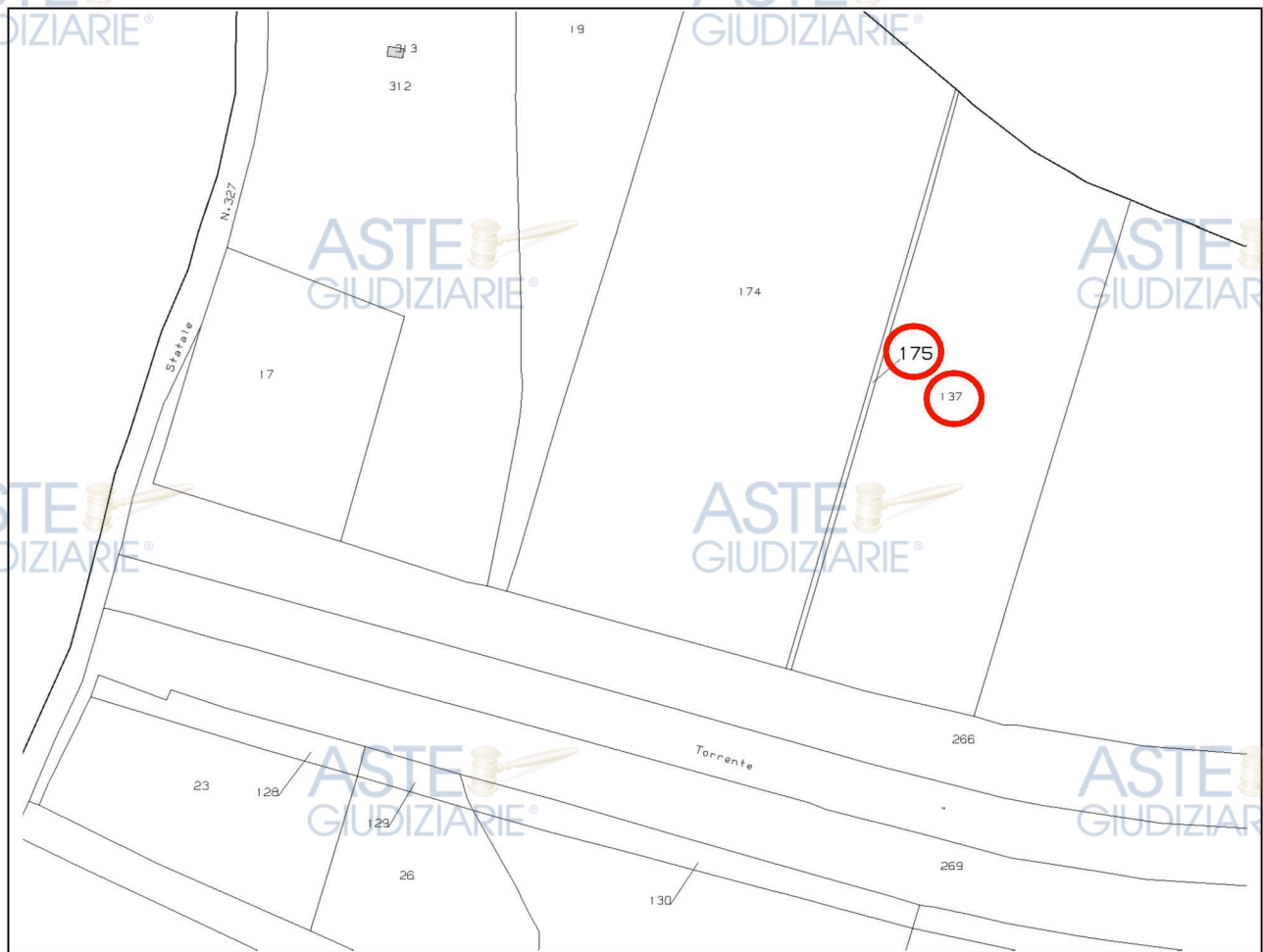
Il compendio pignorato è composto da terreno agricolo sito in agro della frazione di Bettolle del Comune di Sinalunga (SI) ed è formato da un unico corpo.

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

L'area ove è ubicato è a prevalente vocazione agricola e non risulta ben qualificata sia sotto l'aspetto paesaggistico sia naturalistico.

Il compendio, ben raggiungibile dalla strada principale S.P 327 che conduce dalla frazione di Bettolle verso Torrita di Siena, ha una superficie complessiva di 7605 mq. tutta di qualità seminativo arborato.



Estratto della mappa catastale Foglio di mappa 82 - P.lle 137-175

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO



CONFINI:

- 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;



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

I dati indicati nell'Atto di Pignoramento identificano il compendio immobiliare.

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

Trattasi di terreni.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il compendio immobiliare ricade in Territorio agricolo come meglio descritto sul Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal competente Comune di Sinalunga (all. 5).

- 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



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella discamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;

Trattasi di terreno agricolo del quale una piccola porzione viene utilizzata dal soggetto esecutato, imprenditore edile, per il ricovero del materiale che utilizza nell'ambito della sua attività lavorativa. Sullo stesso terreno sono stati collocati in modalità provvisoria alcuni box in lamiera oltre ad un piccolo container in assenza di titolo edilizio che dovranno essere rimossi.

12) *accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta,*

l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

Il terreno è a disposizione dei soggetti esecutati.

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 allegano alla presente (all. 6):

- certificato storico di residenza,



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- stato di famiglia,
- certificato di matrimonio.

degli esecutati.

Si allega altresì copia della trascrizione del fondo patrimoniale (all. 7):

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);*

Il compendio pignorato non rientra in questa fattispecie.

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

Il compendio pignorato non è provvisto di impianti, vi è tuttavia il contatore ENEL.

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 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 immobiliare in esame dovrà essere venduto in UNICO LOTTO.

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*



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

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

Nella determinazione del valore di stima il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore;

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia viene stimato applicando **il Metodo del Confronto di Mercato** che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato.

La scelta di questo metodo trova fondamento data la presenza di altri immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare e confrontato poi con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

I dati messi a confronto per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile sono i seguenti:

Trattandosi di terreni agricoli sono stati estrapolati i seguenti Valori Agricoli Medi dall'Agenzia delle Entrate, acquisiti dalle delibere delle Commissioni Esproprio Provinciali.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

I Valori Agricoli Medi (VAM) sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 e vengono utilizzati essenzialmente nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione.

I Valori agricoli medi sono determinati dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Per la Provincia di Siena gli ultimi dati pubblicati risalgono al 2021 sono i seguenti:

REGIONE AGRARIA N°: 6 VAL DI CHIANA

Comuni di: SINALUNGA, CHIANCIANO TERME, CHIUSI, MONTEPULCIANO, TORRITA DI SIENA

COLTURA	VALORE €/HA
SEMINATIVO - ARBORATO	16.491,00

Portali telematici:

Sono stati ricercati alcuni prezzi di mercato sia sui maggiori portali di vendita, che consultate agenzie immobiliari locali.

MOTIVAZIONI - VALUTAZIONI:

Considerando quanto sopra

si ritiene giusto ed equo attribuire al compendio immobiliare *de quo* il seguente valore di mercato determinato sulla base dei V.A.M. tenuto conto dei prezzi di mercato richiesti per terreni simili in trattative di libero mercato:

seminativo arborato Ha 0,7605 x €/mq. 18.000,00 = € 13.689,00

da decurtare una somma non inferiore a € 1.5000,00 per lo sgombero

VALORE BASE ASTA: € 12.000,00



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

LOTTO N. 2

TERRENO AGRICOLO SITO IN ACQUAVIVA LOC. "IL SANTO"

DATI CATASTALI:

AL CATASTO DEI TERRENI DEL COMUNE DI MONTEPULCIANO:

- Foglio 86 - PARTICELLA 89 qualità Seminativo Arborato Classe 2 - consistenza 5.100 mq - R.D € 31,16 - R.A. € 15,80

Intestazione:

MUTAZIONE DATI CATASTALI:

La particella catastali non ha subito mutazioni dei dati catastali. Si allega Visura Catastale storica della particella al Catasto dei Terreni (all. 8).

LA PROVENIENZA AL VENTENNIO antecedente alla data della trascrizione dell'Atto di Pignoramento (19/04//2024), vista la Certificazione Notarile e il riscontro presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio Prov. di Siena - servizio Pubblicità Immobiliare di Montepulciano, risulta la seguente:

il compendio immobiliare pignorato è così pervenuto:

- per Atto di Compravendita del giorno 21 febbraio 2006 Rep. 9796 a rogito del notaio Antonio Zorzi notaio in Siena e trascritto presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il giorno 11/03/2006 al 1437 R.G. - 892 R.P. dai signori

Ai Sig.ri
pignorato è pervenuto:

, sopra generalizzati, il compendio immobiliare



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

➤ per Denuncia di Successione di

del giorno 25/10/2000

registrata a Montepulciano al n. 4 vol. 416 il giorno 05/01/2001 e trascritta presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il giorno 10/04/2003 al 2081 R.G. - 1364 R.P..

L'accettazione dell'eredità non risulta trascritta.

Alla sig.ra

la restante quota di

½) il compendio è pervenuto per Atto di Compravendita del giorno 28 giugno 1993 Rep. 80060 a rogito del notaio Emilio Vincenti, trascritto presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il giorno 05/07/1993 al 2398 R.G. - 1673 R.P.

- 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;*

Si allega alla presente relazione:

- l'estratto della mappa catastale; - (all. 9)
➤ il titolo di provenienza - Atto di Compravendita del giorno 21 febbraio 2006 Rep. 9796 a rogito del notaio Antonio Zorzi notaio in Siena (all. 10)
- 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;*

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dall'analisi del Certificato Notarile ricontrattato successivamente dalla sottoscritta con ispezione ordinaria effettuata sulla società.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

(all.11), il compendio immobiliare risulta interessato dalle seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate:

ISCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 19/03/2009 - Registro Particolare 794 Registro Generale 1284 Pubblico ufficiale ZORZI ANTONIO Repertorio 13637/5949 del 06/03/2009

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

ISCRIZIONE CONTRO del 22/05/2009 - Registro Particolare 464 Registro Generale 2357 Pubblico ufficiale ZORZI ANTONIO Repertorio 13862/6123 del 19/05/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO su immobili in Montepulciano (SI).
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

ISCRIZIONE CONTRO del 24/06/2011 - Registro Particolare 460 Registro Generale 2276

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONTEPULCIANO Repertorio 1626 del 01/06/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SINALUNGA (SI) e MONTEPULCIANO (SI)

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/02/2012 - Registro Particolare 496 Registro Generale 666

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 44 del 11/01/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MONTEPULCIANO (SI)

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/04/2024 - Registro Particolare 1375 Registro Generale 1776

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 766 del 14/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MONTEPULCIANO (SI)

A favore di BCC NPLS 2021 S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05249530261
contro



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

VINCOLI SPECIFICI:

Il compendio pignorato non è gravato da **VINCOLI AMBIENTALI E TERRITORIALI** specifici ma solo da quelli derivanti dalla normativa urbanistica meglio evidenziata nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, tra cui il più significativo è quello di inedificabilità.

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

I terreni in esame non risultano gravati da vincoli, né da oneri condominiali.

- 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;*

Dalle visure catastali ed ipotecarie non sono stati riscontrati gravami quali censo e livello, né di uso civico e il diritto di proprietà che il debitore ha sul bene non deriva dai suddetti titoli; tali vincoli sono stati esclusi anche nel titolo di compravendita originario.

- 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);



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

*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;

ISCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 19/03/2009 - Registro Particolare 794
COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE Costo per la cancellazione: imposte ipotecarie e catastali fisse, che ammontano a circa 50 euro cadauna, oltre onorario notarile.

ISCRIZIONE CONTRO del 22/05/2009 - Registro Particolare 464 IPOTECA VOLONTARIA
Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).

ISCRIZIONE CONTRO del 24/06/2011 - Registro Particolare 460
IPOTECA GIUDIZIALE Costo per la cancellazione: Oneri di cancelleria e tasse: circa 94 euro.

Imposta ipotecaria: 0,5% dell'ipoteca, con un minimo di 200 euro.

Tassa ipotecaria: 35 euro.

Imposta di bollo: 59 euro. € 35,00 (euro trentacinque/00).

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/02/2012 - Registro Particolare 496 PIGNORAMENTO IMMOBILI Costo per la cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/04/2024 - Registro Particolare 1375 PIGNORAMENTO IMMOBILI Costo per la cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

Dalla consultazione dei registri immobiliari NON risultano domande trascritte e pertanto NON si è proceduto alla verifica presso la cancelleria civile del Tribunale di eventuali pendenze di cause in corso;



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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

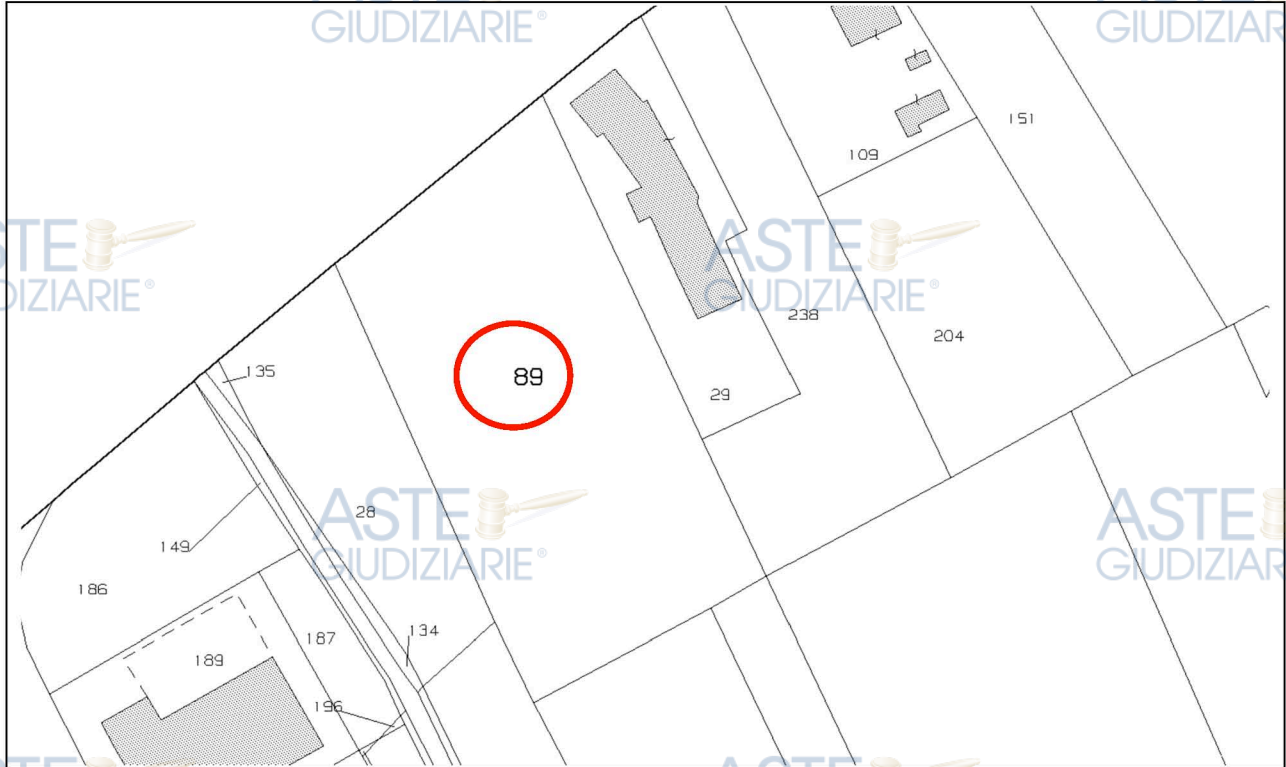
Il compendio pignorato è composto da terreno agricolo sito in agro della frazione di Acquaviva del Comune di Montepulciano (SI) ed è formato in un unico corpo.

L'area ove è ubicato è a prevalente vocazione agricola e non risulta ben qualificate sia sotto l'aspetto paesaggistico sia naturalistico.

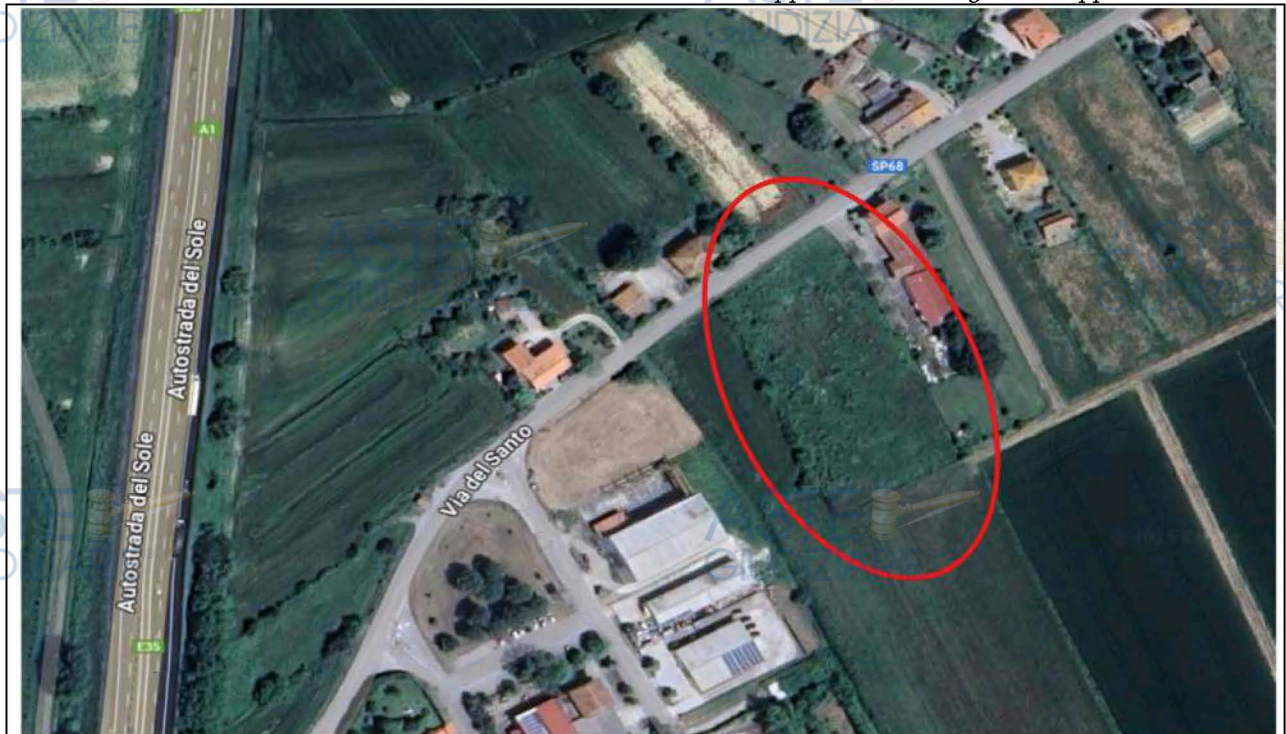
Il compendio, ben raggiungibile dalla strada principale, ha una superficie complessiva di 5.100 mq. tutta di qualità seminativo arborato. Allo stato attuale è incolto; in occasione dell'accesso congiunto sono stati rinvenuti numerosi rifiuti provenienti da cantieri edili di risulta, verosimilmente anche speciali.

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO



Estratto della mappa catastale Foglio di mappa 86 - P.Illa 89





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

CONFINI:

- 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 nell'Atto di Pignoramento identificano il compendio immobiliare.

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

Trattasi di terreni.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il compendio immobiliare ricade in Territorio agricolo come meglio descritto sul Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal competente Comune di Montepulciano. (all.12).

- 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*



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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;

Trattasi di solo terreno agricolo.

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

Il terreno è a disposizione dei soggetti esecutati.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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

Si allegano alla presente (all. 6):

- certificato storico di residenza,
- stato di famiglia,
- certificato di matrimonio.

degli esecutati.

Si allega altresì copia della trascrizione del fondo patrimoniale (all. 7):

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);*

Il compendio pignorato non rientra in questa fattispecie.

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

Il compendio pignorato non rientra in questa fattispecie.

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*



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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 immobiliare in esame dovrà essere venduto in UNICO LOTTO.

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

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

Nella determinazione del valore di stima il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore;

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia viene stimato applicando **il Metodo**



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

del Confronto di Mercato che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato.

La scelta di questo metodo trova fondamento data la presenza di altri immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare e confrontato poi con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

I dati messi a confronto per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile sono i seguenti:

Trattandosi di terreni agricoli sono stati estrapolati i seguenti Valori Agricoli Medi dall'Agenzia delle Entrate, acquisiti dalle delibere delle Commissioni Esproprio Provinciali.

I Valori Agricoli Medi (VAM) sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 e vengono utilizzati essenzialmente nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione.

I Valori agricoli medi sono determinati dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Per la Provincia di Siena gli ultimi dati pubblicati risalgono al 2021 sono i seguenti:

REGIONE AGRARIA N°: 6 VAL DI CHIANA

Comuni di: : SINALUNGA, CHIANCIANO TERME, CHIUSI, MONTEPULCIANO, TORRITA DI SIENA

COLTURA	VALORE €/HA
SEMINATIVO - ARBORATO	16.491,00

Portali telematici:

Sono stati ricercati alcuni prezzi di mercato sia sui maggiori portali di vendita, che consultate agenzie immobiliari locali.

MOTIVAZIONI - VALUTAZIONI:

Considerando quanto sopra

si ritiene giusto ed equo attribuire al compendio immobiliare de quo il seguente valore di mercato determinato sulla base dei V.A.M. tenuto conto dei prezzi di mercato richiesti per terreni simili in trattative di libero mercato:

seminativo arborato Ha 0,5100 x €/mq. 18.000,00 = € 9.180,00

VALORE BASE ASTA: € 9.000,00



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO N. 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

PORZIONE DI FABBRICATO ABITATIVO SITO IN MONTEPULCIANO STAZIONE VIA LAURETANA OVEST N. 43 LOC. "SERRA"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DATI CATASTALI:

AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTEPULCIANO:

- Foglio 49 - PARTICELLA 99 SUB. 10 -11 GRAFFATI Categoria A/4 classe 2 - consistenza 7 vani - Rendita € 361,52 - Zona Censuaria U - Dati di superficie: Totale: 142 mq di cui scoperte 125 mq.
- Foglio 49 - PARTICELLA 99 SUB. 12 Categoria C/6 classe 2 - consistenza 38 mq - Rendita € 43,18 - Zona Censuaria U - Dati di superficie: Totale: 48.

Intestazione:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MUTAZIONE DATI CATASTALI:

La particella catastale individuata come SUB. 10 ha subito le mutazioni dei dati catastali:

- Variazione dei sub. 5 - 6 per fusione, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione.

La particella catastale individuata come SUB. 12 NON ha subito mutazioni dei dati catastali in quanto accampionata in data 24/07/2003 per costruzione di garage interrato.

Si allegano Visure Catastali storiche dei due subalterni del Catasto Fabbricati (*all. 13*).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

LA PROVENIENZA AL VENTENNIO antecedente alla data della trascrizione dell'Atto di Pignoramento (19/04//2024), vista la Certificazione Notarile e il riscontro presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio Prov. di Siena - servizio Pubblicità Immobiliare di Montepulciano, risulta la seguente:

il compendio immobiliare pignorato è pervenuto per

- Atto di Compravendita del giorno 03 aprile 2000 Rep. 1017 a rogito del notaio Antonio Zorzi notaio in Siena e trascritto presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il giorno 08/04/2000 al 1623 R.G. - 1103 R.P. dai signori

propri diritti

proprietario ciascuno per i

- 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;*

Si allega alla presente relazione:

- le planimetrie catastali dell'abitazione e garage con elaborato planimetrico ed elenco subalterni; - *(all. 14)*
- le planimetrie dell'immobile allegata agli ultimi titoli concessionati precisando che per l'ultimo titolo edilizio si allega lo stato sovrapposto poiché lo stato di progetto non è presente nel fascicolo agli atti del Comune; - *(all. 15)*
- il titolo di provenienza - Atto di Compravendita del giorno 3 aprile 2000 Rep. 1017 a rogito del notaio Antonio Zorzi. *(all. 16)*



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- 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;*

Dall'analisi del Certificato Notarile ricontrollato successivamente dalla sottoscritta con ispezione ordinaria effettuata sui sig.ri

..... (all.4), il compendio immobiliare pignorato risulta interessato dalle seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate:

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/09/2003 - Registro Particolare 3116 Registro Generale 4959

Pubblico ufficiale AMOROSA ALFONZO Repertorio 5653 del 10/09/2003
ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO
Immobili siti in MONTEPULCIANO (SI),

ISCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 19/03/2009 - Registro Particolare 794 Registro Generale 1284

Pubblico ufficiale ZORZI ANTONIO Repertorio 13637/5949 del 06/03/2009
COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE (all.7),

ISCRIZIONE CONTRO del 22/05/2009 - Registro Particolare 464 Registro Generale 2357
Pubblico ufficiale ZORZI ANTONIO Repertorio 13862/6123 del 19/05/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO su immobili in Montepulciano (SI).
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

ISCRIZIONE CONTRO del 24/06/2011 - Registro Particolare 460 Registro Generale 2276

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONTEPULCIANO Repertorio 1626 del 01/06/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in SINALUNGA (SI) e MONTEPULCIANO (SI)

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/02/2014 - Registro Particolare 356 Registro Generale 47

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 673 del 09/02/2014
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in MONTEPULCIANO (SI)
Immobili siti in SINALUNGA (SI) e MONTEPULCIANO (SI)

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/04/2024 - Registro Particolare 1375 Registro Generale 1776

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 766 del 14/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MONTEPULCIANO (SI)

A favore
contro C

VINCOLI TERRITORIALI:

L'area su cui ricade il compendio immobiliare pignorato non è interessata da Vincoli sia di natura AMBIENTALE che PAESAGGISTICA.

VINCOLI SPECIFICI:

Il compendio pignorato non è gravato da VINCOLI AMBIENTALI E TERRITORIALI specifici.
Dalle visure ipotecarie è emerso un Vincolo di Destinazione Pertinenziale sottoscritto dai proprietari in seguito alla realizzazione del garage interrato con il quale lo vincolano a pertinenza necessaria all'abitazione in modo permanente e senza condizione alcuna; obbligandosi altresì a non vendere separatamente il detto garage dall'abitazione. Lo stesso è stato trascritto a Montepulciano il 17/09/2003 - Registro Particolare 3116 (all. 17).



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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

Il compendio immobiliare pignorato non è interessato da oneri di natura condominiale.

- 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;*

Dalle visure catastali ed ipotecarie non sono stati riscontrati gravami quali censo e livello, né di uso civico e il diritto di proprietà che il debitore ha sul bene non deriva dai suddetti titoli; tali vincoli sono stati esclusi anche nel titolo di compravendita originario.

- 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.);



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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;

ISCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 19/03/2009 - Registro Particolare 794
COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE Costo per la cancellazione: imposte ipotecarie e catastali fisse, che ammontano a circa 50 euro cadauna, oltre onorario notarile.

ISCRIZIONE CONTRO del 22/05/2009 - Registro Particolare 464 IPOTECA VOLONTARIA
Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).

ISCRIZIONE CONTRO del 24/06/2011 - Registro Particolare 460
IPOTECA GIUDIZIALE Costo per la cancellazione: Oneri di cancelleria e tasse: circa 94 euro.

Imposta ipotecaria: 0,5% dell'ipoteca, con un minimo di 200 euro.

Tassa ipotecaria: 35 euro.

Imposta di bollo: 59 euro. € 35,00 (euro trentacinque/00).

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/02/2014 - Registro Particolare 356
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Costo per la cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00)

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/04/2024 - Registro Particolare 1375 PIGNORAMENTO IMMOBILI Costo per la cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

Dalla consultazione dei registri immobiliari NON risultano domande trascritte e pertanto NON si è proceduto alla verifica presso la cancelleria civile del Tribunale di eventuali pendenze di cause in corso;

gli immobili pignorati NON sono oggetto di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile;



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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

LA LOCALITA' - LA ZONA:

Il compendio immobiliare pignorato è sito nella frazione di Montepulciano Stazione, località "Serra" ed esattamente lungo la strada Lauretana Ovest, 43 che collega la detta frazione alla vicina Abbazia di Montepulciano. La zona cui è inserito il fabbricato è agricola e la sua collocazione lungo strada lo rendono facilmente accessibile.

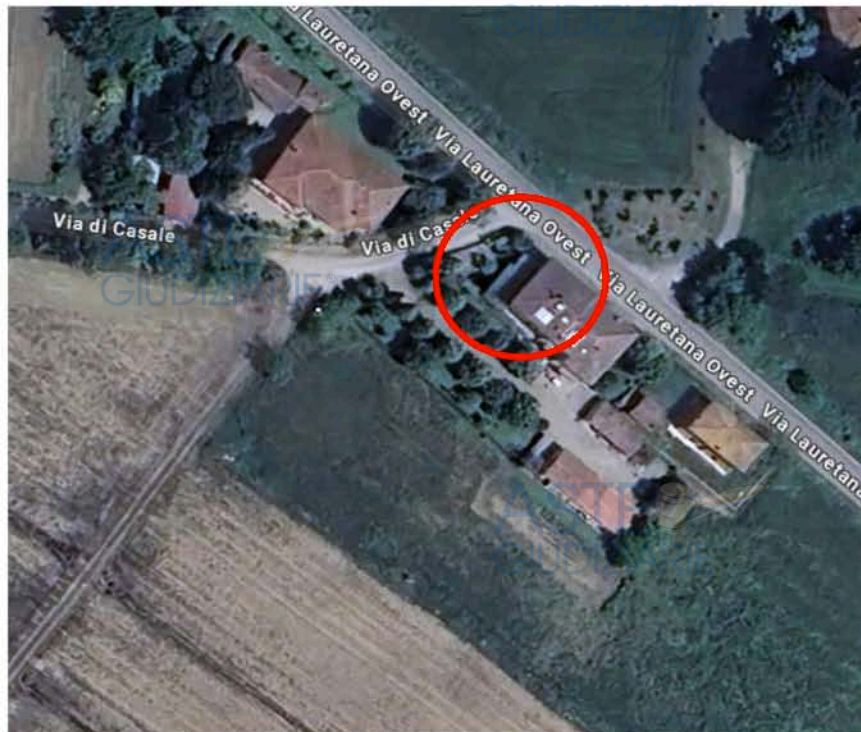
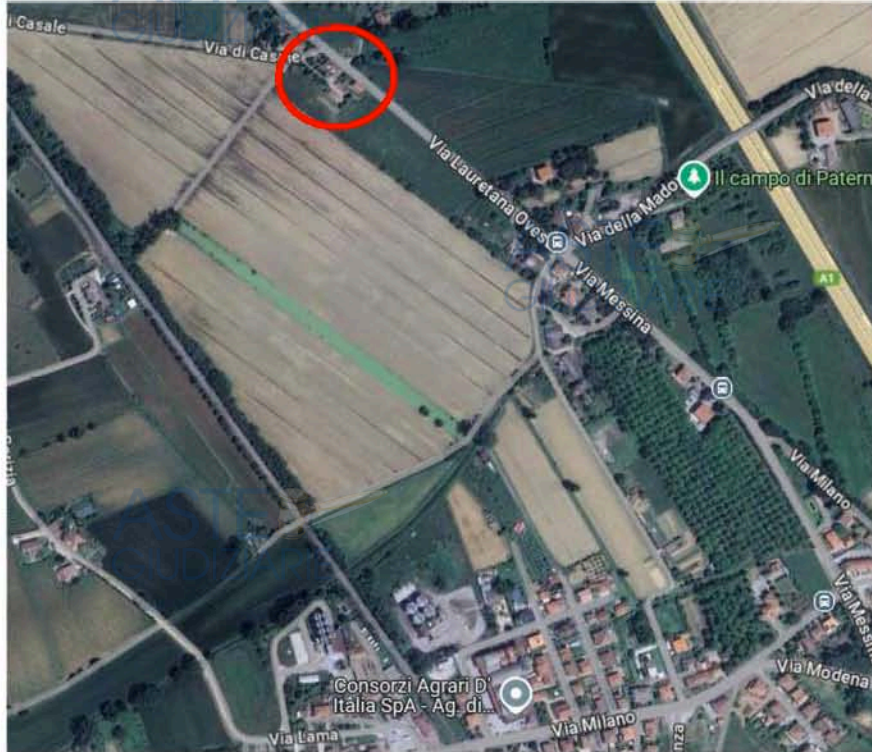
UBICAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO AMBIENTALE E DEL COMPLESSO IMMOBILIARE:

Il compendio pignorato è costituito da una porzione di fabbricato abitativo bifamiliare. Il contesto cui è inserito non presenta particolare pregio sia di tipo ambientale che naturalistico aggravato dall'estrema vicinanza della Strada Provinciale.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO D'INTERESSE E CARATTERISTICHE DI RIFINITURA:

Il compendio immobiliare è formato dall'abitazione disposta su due piani oltre soffitte e garage al piano interrato. Antistante al prospetto principale vi è un piccolo resede oltre alla rampa di accesso al piano interrato.

La proprietà si presenta recintata con muretto in mattoncini faccia vista e sovrastante ringhiera in ferro.

In aderenza sul lato retrostante si erige l'altra abitazione di altra proprietà.

Esternamente le due proprietà presentano evidenti discromie legate non tanto alla loro tipologia, ma al colore della facciata, ai materiali utilizzati, e alle finiture esterne.

Il compendio pignorato costituito da:

ABITAZIONE catastalmente individuata al FOGLIO 49 - PARTICELLA 99 SUB. 10 - 11
GRAFFATI

L'ingresso al fabbricato avviene dal resede esclusivo che si sviluppa per lo più sul fronte ed in minima parte sui due lati liberi.

La suddivisione interna, di tipo moderno e ben ripartita, è disposta con la zona giorno al piano terreno e zona notte al piano primo e risulta così composta: ZONA GIORNO, formata da ampio soggiorno, vano cucina, entrambi con caminetto, bagno e locale ad uso ripostiglio; ZONA NOTTE, formata da n. 3 camere e n. 2 bagni di cui uno a servizio esclusivo della camera matrimoniale.

Da una camera si accede alla soffitta formata da tre locali ed un w.c. di servizio. L'altezza di quest'ultima è variabile da un minimo di 1,10 mt fino ad un massimo di 1,85 mt., non risultando abitabile è utilizzata come locali ad uso ripostiglio e locale caldaia.

GARAGE catastalmente individuato al FOGLIO 49 - PARTICELLA 99 SUB. 10

Il garage è ubicato al piano seminterrato e si estende su metà dell'abitazione; è collegato internamente da una scala, si presenta pavimentato e tinteggiato ed è utilizzato con locale pluriuso. Dall'esterno vi si accede da una rampa carrabile.

RIFINITURE:

Le RIFINITURE sono di buona qualità: gli *infissi* sono costituiti da porte interne in legno di manifattura artigianale, come le finestre mentre le persiane sono in pvc color legno; la *pavimentazione* è in monocottura di colore simile al cotto; i bagni si presentano in buone condizioni sia per quanto riguarda i rivestimenti che i sanitari.

Tutto il fabbricato esternamente si presenta con pareti intonacate.

GLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli impianti presenti sono:

- impianto elettrico,



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e acciaio e caldaia alimentata a gpl il cui serbatoio è interrato in giardino,
- impianto idrico,
- impianto fotovoltaico sulla copertura dell'abitazione,
- impianto di condizionamento aria con split a parete e motori esterni.

- impianto fognario allacciato alla condotta pubblica.

Gli impianti si presentano in buono stato e funzionanti ma non sono state reperite le previste certificazioni di conformità.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione sia internamente che esternamente.

La proprietà si presenta "adeguatamente tutelata e mantenuta in stato di ordinaria conservazione".

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE (NETTA) E COMMERCIALE:

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La determinazione della Superficie Commerciale viene calcolata sulla base dei parametri fissati nel Documento Finale stilato dalla Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare, associazione che vede la presenza di Confindustria Siena - Sezione Immobiliare, FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali Collegio Provinciale di Siena, Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siena, Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Siena, Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siena, Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Siena, il quale fissa le modalità di determinazione dei criteri di calcolo per addivenire alla Superficie Commerciale dell'immobile.

Tale documento è stato redatto tenuto conto delle normative vigenti in materia quali il DPR 138/1998, la Norma UNI 10750:2005 che ha revisionato la UNI 10750:1998, il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e le Circolari dell'Agenzia del Territorio.

Detta modalità si sviluppa nella misurazione esatta della superficie netta di ogni ambiente (vani e/o accessori) incrementati del coefficiente pari al 15% per la determinazione della superficie lorda (ovvero della superficie che tiene conto di tutte le murature interne e del 50% di quelle esterne) opportunamente ragguagliata dagli specifici coefficienti correttivi.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE									
UTILIZZAZIONE	DIMENSIONI			SUP. UTILE	COEFFICIENTI			SUP. COMM.LE	
ABITAZIONE									
CUCINA	3,54	x	4,39	= mq	15,54	15%	100%	mq	17,87
SOGGIORNO	4,21	x	3,47	+					
	4,26	x	3,31	= mq	28,71	15%	100%	mq	33,02
ANGOLO BAR	1,13	x	3,25	= mq	3,67	15%	50%	mq	2,11
DISIMPEGNO	0,96	x	1,01	= mq	0,97	15%	100%	mq	1,12
BAGNO	3,53	x	1,50	= mq	5,30	15%	100%	mq	6,09
RIPOSTIGLIO	1,02	x	1,00	+					
	1,63	x	2,19	= mq	4,59	15%	100%	mq	5,28
VANO SCALA-gar.	0,95	x	1,80	= mq	1,71	15%	100%	mq	1,97
VANO SCALA - P.1	0,95	x	4,28	= mq	4,07	15%	100%	mq	4,68
DISIMPEGNO	1,20	x	2,18	+					
	0,98	x	1,12	= mq	3,71	15%	100%	mq	4,27
RIPOSTIGLIO	0,95	x	1,05	= mq	1,00	15%	100%	mq	1,15
BAGNO	1,12	x	2,43	= mq	2,72	15%	100%	mq	3,13
CAMERA	1,00	x	0,40	+					
CAMERA	3,57	x	3,37	= mq	12,43	15%	100%	mq	14,30
	1,20	x	0,46	+					
	1,31	x	0,45	+					
BAGNO	4,28	x	4,19	= mq	19,07	15%	100%	mq	21,94
	2,45	x	3,50	= mq	8,58	15%	100%	mq	9,86
CAMERA	2,63	x	2,98	+					
VANO SCALA - P.2	0,45	x	2,87	= mq	9,13	15%	100%	mq	10,50
	0,95	x	4,28	= mq	4,07	15%	100%	mq	4,68
<i>totale abitazione.....</i>				<i>mq</i>	<i>125,26</i>				
MANSARDA	0,93	x	1,92	+					
W.C. mansarda	1,16	x	0,93	= mq	2,86	15%	20%	mq	0,66
	2,34	x	2,03	+					
	1,11	x	1,20	= mq	6,08	15%	20%	mq	1,40
MANSARDA	3,74	x	3,44	= mq	12,87	15%	20%	mq	2,96
MANSARDA	2,02	x	3,12	+					
C.I. mansarda	5,20	x	4,14	= mq	27,83	15%	20%	mq	6,40
	2,11	x	3,50	= mq	28,91	15%	20%	mq	6,65
Totale.....					203,82			mq	160,01



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE										
UTILIZZAZIONE		DIMENSIONI			SUP. UTILE		COEFFICIENTI		SUP. COMM.LE	
RIPORTO.....					MQ	203,82			MQ	160,01
GARAGE	4,70	x	7,25	+						
	1,30	x	0,95	= mq	35,31	15%	60%	mq	24,36	
RIPOSTIGLIO*	1,93	x	3,55	-						
	0,60	x	0,93	= mq	7,41	15%	20%	mq	1,70	
RESEDE				ca. mq.	150,00	di cui				
					125,00		10%	mq	12,50	
					25,00		2%	mq	0,50	
Totale.....						246,54			mq	199,08
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....									MQ	199,08

* REALIZZATO IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO

RIEPILOGO DATI METRICI:

SUPERFICIE UTILE APP.TO:	MQ	125,26
SUPERFICIE UTILE ACCESSORIA:	MQ	78,56
SUPERFICIE UTILE GARAGE:	MQ	35,31
SUPERFICIE COMMERCIALE:	MQ	199,08

CONFINI:

- 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;



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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;

La descrizione contenuta nell'Atto di Pignoramento è conforme alla descrizione del compendio immobiliare per ciò che riguarda i dati catastali, quanto alla descrizione del compendio immobiliare non tiene conto della porzione in ampliamento realizzata con l'ultimo titolo edilizio in seguito elencato.

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

La proprietà risulta accatastata ma la planimetria non corrisponde allo stato accertato al sopralluogo in quanto manca la porzione in ampliamento oggetto dell'ultimo titolo edilizio per il quale non è stata presentata la fine dei lavori. Prima dell'aggiornamento catastale si ritiene debba essere definito lo stato legittimo del fabbricato come in seguito specificato.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il compendio immobiliare ricade in Territorio Agricolo inserito nella tavola delle UTOE di Montepulciano Stazione.

Il fabbricato d'interesse è classificato con classe di valore C3, normato dall'art. 23 delle N.T.A. vigenti.

- 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*



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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;

CONFORMITA' URBANISTICA:

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Montepulciano non è stato visionato il primo titolo edilizio depositato in Comune, che risale all'anno 1977, perché non trovato; sono stati visionati invece quelli più recenti, rilasciati al soggetto esecutato e che hanno determinato lo stato attuale della porzione immobiliare, in particolare:

1. D.I.A. N. 6995 – P.E. 197/2001 del 16/03/2001 prot. Spec. 106/2001 a nome di _____ per COSTRUZIONE DI OPERE PERTINENZIALI IVI COMPRESI PARCHEGGI ALL'APERTO O INTERRATI (GARAGE INTERRATO) e successiva VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLEGATA ALLA COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' N. 24045 –VAR. 39 N. 57/2003 del 30/09/2003 prot. Spec. ART.39/2001 – 55/03
2. D.I.A. N. 12084 – P.E. 359/2001 del giorno 07/05/2001 prot. Spec. 143/2001 a nome di _____ per RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA e successiva VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLEGATA ALLA COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' N. 24491 –VAR. 39 N. 58/2003 del 06/10/2003 prot. Spec. ART.39 – 63/03
3. D.I.A. N. 14942 – P.E. 394/2007 del giorno 13/06/2007 a nome di _____



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

per RISTRUTTURAZIONE

EDILIZIA, ADEGUAMENTO IGIENICO-SANITARIO ED AMPLIAMENTO - PRATICA
SOSPESA.

4. D.I.A. N. 317 - P.E. 622/2007 del giorno 30/08/2007 a nome di

per RESTAURO CON

ADEGUAMENTO IGIENICO-SANITARIO E COMPLETAMENTO DELL'EDIFICIO - PRATICA
PRESENTATA IN SOSTITUZIONE DELLA PRECEDENTE PER ENTRATA IN VIGORE DI
NUOVA NORMATIVA NEL TERRITORIO AGRICOLO.

In merito a quest'ultimo titolo non è stato possibile visionare la tavola dello Stato di Progetto perché non presente sul fascicolo agli atti del Comune, né l'elaborato relativo all'impianto termico che non sembra essere depositato. Relativamente a questo titolo edilizio è stata depositata solo la Comunicazione di Inizio Lavori con prot. 4722 del giorno 03/03/2008 e il deposito del progetto strutturale al competente Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Siena prot. 28961 del 14/02/2008.

DIFFORMITA' EDILIZIE RICONTRATE:

Dal confronto tra la tavola della VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLEGATA ALLA COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' N. 24491 -VAR. 39 N. 58/2003 e lo stato attuale è presente

- Un vano ripostiglio interrato utilizzato come "ufficio" privato realizzato sotto al resede ed accesso sul lato sinistro della rampa che accede al garage;

Dal confronto tra la tavola dello Stato Sovrapposto (*art. 2*) della D.I.A. N. 317 - P.E. 622/2007 del giorno 30/08/2007 e lo stato attuale sono emerse le seguenti difformità:

- La pensilina sul prospetto frontale non è coperta a tetto ma trattasi di una semplice mensola piana,
- Internamente è stata effettuata una diversa tramezzatura degli ambienti interni,
- Al piano mansarda è stato realizzato un w.c. non previsto.

Per la difformità di cui al primo punto la sanatoria è fattibile ma complessa e dispendiosa trattandosi di un'opera strutturale; quindi tenuto conto della consistenza dell'opera da sanare in termini di superficie, nonché dell'utilizzo effettivo, si ritiene economicamente più vantaggioso il ripristino dello stato legittimo.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

L'ultima pratica edilizia potrà essere regolarizzata previa comunicazione della fine dei lavori sia all' Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Siena, sia al Comune di Montepulciano. Dovranno inoltre essere regolarizzate le modifiche interne effettuate, fatta eccezione del w.c. realizzato nel piano sottotetto che data l'altezza inferiore ai minimi richiesti non potrà essere sanato quindi da ripristinare la destinazione di ripostiglio. Dovrà poi essere presentata la necessaria Variazione Catastale e l'Asseverazione di Abitabilità previa certificazione degli impianti tecnologici presenti per i quali non sono state esibite le previste dichiarazioni di conformità.

Il costo previsto per quanto sopra, seppur non di facile calcolo, si prevede non inferiore a 7.000,00 €.

12) *accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta,*

l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

IL COMPENDIO IMMOBILIARE, è abitato dagli esecutati e dai due figli di cui uno minore.

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 allegano alla presente (all. 6):



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- certificato storico di residenza,
- stato di famiglia,
- certificato di matrimonio.

degli esecutati.

Si allega altresì copia della trascrizione del fondo patrimoniale (art. 7):

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);*

Il compendio pignorato non rientra in questa fattispecie.

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

Gli impianti tecnologici si presentano in buono stato e perfettamente funzionanti ma per gli stessi non sono state reperite le necessarie dichiarazioni di conformità..

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 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 immobiliare pignorato costituito dall'abitazione e garage con resede esclusivo esterno dovrà essere venduto in UNICO LOTTO.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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

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

Nella determinazione del valore di stima il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore;

DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA APPLICATO E ANALISI DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia viene stimato applicando **il Metodo del Confronto di Mercato** che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

mercato.

La scelta di questo metodo trova fondamento data la presenza di altri immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare e confrontato poi con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

I dati messi a confronto per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile sono i seguenti:

Osservatorio del Mercato Immobiliare della Regione Toscana, aggiornato al giorno 30/03/2025:

Stazione è una frazione di Montepulciano, distante circa 7 km dal comune.

Il prezzo medio degli appartamenti è di circa 1.215 €/m², significativamente inferiore al prezzo medio cittadino, pari a circa 1.510 €/m².

La stima del prezzo per la zona è però basata su un numero esiguo (circa 67) di annunci: l'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

Le quotazioni in zona Stazione sono mediamente variabili e il 60% degli appartamenti ha un prezzo al metro quadro compreso tra 905 €/m² e 1.555 €/m².

Borsinoimmobiliare.it:

pur sapendo che i valori pubblicati sono di tipo "statistico", che gli stessi vengono aggiornati trimestralmente secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale secondo i principali portali immobiliari nazionali quali:

- Principali portali immobiliari nazionali.
- Agenzia delle Entrate OMI,
- Istat e Banca D'Italia

si evince che nella zona d'interesse per le abitazioni in fascia media si riscontra un prezzo oscillante da un minimo di 665,00 €/mq fino ad un massimo di 1.011,00 €/mq.

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

premesso che i prezzi riportati risultano sicuramente più bassi rispetto all'effettivo prezzo di vendita normalmente applicato, si evince che, per il segmento cui appartiene questa tipologia di immobile, il prezzo oscilla da:

abitazioni di tipo economico: € 400,00 - € 600,00 a mq.

abitazioni civili: € 500,00 - € 750,00 a mq.

Portali telematici:

Da una ricerca effettuata sui maggiori siti di vendite immobiliari si riscontrano in vendita vari immobili di questa tipologia nella frazione di Stazione; la richiesta per quelli che presentano rifiniture più datate si aggira intorno a 700,00 - 800,00 €/mq, superiore a 1.000,00 quelli con rifiniture più recenti.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE:

Il compendio immobiliare si presenta nel suo insieme in buono stato di manutenzione e conservazione, tuttavia la discromia legata al colore e alle rifiniture dall'altra porzione abitativa incidono negativamente sul valore come pure la collocazione lungo strada. Ulteriore incidenza negativa è rappresentata dal fatto che il fabbricato allo stato attuale non è legittimo e per renderlo tale occorre la presentazione di varie pratiche edilizie.

MOTIVAZIONI - VALUTAZIONI:

Considerando i valori di mercato sopra riportati e le caratteristiche sopra esposte si ritiene giusto ed equo attribuire all'immobile *de quo* il seguente valore di mercato:

VALORE DI MERCATO mq. 197,38 x 900,00 = **€ 177 642,00**

Nota: alla superficie commerciale è stata scorporata la superficie raggugliata di mt. 1,70 corrispondente al ripostiglio realizzato in assenza di titolo edilizio

Decurtazione pari al 15% per le minori garanzie
civilistiche dovute alla vendita giudiziaria..... - € 26.646,30

VALORE BASE ASTA: € 150.000,00

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



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

Il compendio immobiliare è pignorato per l'intero.

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;

Il compendio immobiliare è pignorato per la piena proprietà.

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

L'unità immobiliare in esame non rientra in questa fattispecie.

4) RIEPILOGO

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

Compendio immobiliare in piena proprietà composto da:



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il compendio pignorato è composto da terreno agricolo sito in agro della frazione di Bettolle del Comune di Sinalunga (SI) via Prato del Bindo ed è formato da un unico corpo.

L'area ove è ubicato è a prevalente vocazione agricola e non risulta ben qualificata sia sotto l'aspetto paesaggistico sia naturalistico.

Il compendio, ben raggiungibile dalla strada principale S.P. 327 che conduce dalla frazione di Bettolle verso Torrita di Siena, ha una superficie complessiva di 7605 mq. tutta di qualità seminativo arborato.

CONFINI:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

AL CATASTO DEI TERRENI DEL COMUNE DI SINALUNGA:

- Foglio 82 - PARTICELLA 137 qualità Seminativo Arborato Classe 3 - consistenza 7.370,00 mq - R.D € 20,93 - R.A. € 17,13
- Foglio 82 - PARTICELLA 175 qualità Seminativo Arborato Classe 3 - consistenza 235,00 mq - R.D € 0,67 - R.A. € 0,55

Intestazione:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DI OCCUPAZIONE:

IL COMPENDIO IMMOBILIARE, è a disposizione dei soggetti esegutati, nello specifico trattasi di terreno agricolo allo stato incolto del quale una piccola porzione viene utilizzata dal soggetto esegutato, imprenditore edile, per il ricovero del materiale che utilizza nell'ambito della sua attività lavorativa.

VALUTAZIONE:

VALORE BASE ASTA: € 12.000,00

Pag. 60

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

Il compendio pignorato è composto da terreno agricolo sito in agro della frazione di Acquaviva del Comune di Montepulciano (SI) località Il Santo ed è formato in un unico corpo.

L'area ove è ubicato è a prevalente vocazione agricola e non risulta ben qualificate sia sotto l'aspetto paesaggistico sia naturalistico.

Il compendio, ben raggiungibile dalla strada principale, ha una superficie complessiva di 5.100 mq. tutta di qualità seminativo arborato. Allo stato attuale è incolto; in occasione dell'accesso congiunto sono stati rinvenuti numerosi rifiuti provenienti da cantieri edili di risulta, verosimilmente anche speciali.

CONFINI:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

AL CATASTO DEI TERRENI DEL COMUNE DI MONTEPULCIANO:

Foglio 86 - PARTICELLA 89 qualità Seminativo Arborato Classe 2 - consistenza 5.100 mq - R.D € 31,16 - R.A. € 15,80

Intestazione:

STATO DI OCCUPAZIONE:

IL COMPENDIO IMMOBILIARE, è a disposizione dei soggetti esegutati.

VALUTAZIONE:

VALORE BASE ASTA: € 9.000,00



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 3

Compendio immobiliare in Montepulciano Stazione località "Serra" ed esattamente lungo la strada Lauretana Ovest, 43 formato da abitazione disposta su due piani oltre soffitte e garage al piano interrato. Antistante al prospetto principale vi è un piccolo resede oltre alla rampa di accesso al piano interrato.

La proprietà si presenta recintata con muretto in mattoncini faccia vista e sovrastante ringhiera in ferro.

In aderenza sul lato retrostante si erige l'altra abitazione di altra proprietà, trattasi infatti di bifamiliare.

ABITAZIONE con accesso dal resede esclusivo che si sviluppa per lo più sul fronte ed in minima parte sui due lati liberi.

La suddivisione interna, di tipo moderno e ben ripartita, è disposta con la zona giorno al piano terreno e zona notte al piano primo e risulta così composta: ZONA GIORNO, formata da ampio soggiorno, vano cucina, entrambi con caminetto, bagno e locale ad uso ripostiglio; ZONA NOTTE, formata da n. 3 camere e n. 2 bagni di cui uno a servizio esclusivo della camera matrimoniale.

Da una camera si accede alla soffitta formata da tre locali ed un w.c. di servizio. L'altezza di quest'ultima è variabile da un minimo di 1,10 mt fino ad un massimo di 1,85 mt., non risultando abitabile è utilizzata come locali ad uso ripostiglio e locale caldaia.

GARAGE ubicato al piano seminterrato è collegato internamente da una scala, si presenta pavimentato e tinteggiato. Dall'esterno vi si accede da una rampa carrabile.

CONFINI:

DATI CATASTALI:

AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTEPULCIANO:

- Foglio 49 - PARTICELLA 99 SUB. 10 -11 GRAFFATI Categoria A/4 classe 2 - consistenza 7 vani - Rendita € 361,52 - Zona Censuaria U - Dati di superficie: Totale: 142 mq di cui scoperte 125 mq.
- Foglio 49 - PARTICELLA 99 SUB. 12 Categoria C/6 classe 2 - consistenza 38 mq - Rendita € 43,18 - Zona Censuaria U - Dati di superficie: Totale: 48.

Intestazione:

Pag. 62

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione sia internamente che esternamente.

La proprietà si presenta “adeguatamente tutelata e mantenuta in stato di ordinaria conservazione”.

RIEPILOGO DATI METRICI:

SUPERFICIE UTILE APP.TO:	MQ.	125,26
SUPERFICIE UTILE ACCESSORIA:	MQ.	78,56
SUPERFICIE UTILE GARAGE:	MQ.	35,31
SUPERFICIE COMMERCIALE:	MQ.	199,08

STATO DI OCCUPAZIONE:

IL COMPENDIO IMMOBILIARE, è abitato dagli esecutati e dai due figli di cui uno minore

VALUTAZIONE:

VALORE BASE ASTA: € 150.000,00

5) CONCLUSIONI

Ritenendo assolto l'incarico, la sottoscritta rimette la presente consulenza tecnica rendendosi disponibile a eventuali chiarimenti e ringraziando la S.V. III/ma per la fiducia accordatale.

Montepulciano, 24 maggio 2025

IL TECNICO ESPERTO
Geom. Laura Pieroni

Pag. 63



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

ALLEGATI:

1. visure catastali storiche
2. estratto di mappa
3. titolo di provenienza Rep. 7518
4. isp. ipotecaria
5. CDU rilasciato dal Comune di Sinalunga
6. Certificazioni anagrafiche e di stato civile
7. Trascrizione fondo patrimoniale
8. Visura catastale storica
9. Estratto di mappa
10. titolo di provenienza rep. 9796
11. isp. ipotecaria
12. CDU rilasciato dal Comune di Montepulciano
13. visure catastali storiche
14. planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco sub.
15. planimetrie allegate agli ultimi titoli autorizzativi
16. titolo di provenienza rep. 1017
17. vincolo pertinenziale
18. documentazione fotografica
19. stima privacy
20. ricevuta consegna alle parti