GEOM. LAURA PIERONI

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

TRIBUNALE DI SIENA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 58/2024 R.G.E.

RIUNITA ALLA N° 17/2023 R.G.E.

****

RELAZIONE DEL TECNICO ESPERTO

INTEGRATIVA ALLA RELAZIONE DEPOSITATA IN DATA 01/02/2024

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

****

PROMOSSA DA: [redacted]

NEI CONFRONTI DI: [redacted]

CON L'INTERVENTO DI:

➢ [redacted]

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 1716423 - CELL. 5481 - 8909118 - C.F.: PRNLRA60C59A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, già nominata come Tecnico Esperto *ex* art. 568 c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Flavio Mennella nella procedura esecutiva n. 17/2023 R.G.E. a seguito di riunione delle due procedure con Decreto di fissazione di udienza di riunione emesso in data 13 ottobre 2024 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 immobiliare pignorato ad integrazione del precedente pignoramento è promosso da [redacted] *e per essa la società* [redacted] *quanto il compendio immobiliare concesso a garanzia del credito che ha originato il procedimento esecutivo, a seguito della stima redatta dalla sottoscritta, non soddisfa il debito contratto, pertanto sono stati sottoposti a pignoramento ulteriori due unità immobiliari site la prima in Montepulciano frazione Stazione via Roma n. 27, la seconda in frazione Sant'Albino via di Fontelellera n. 3, oltre ad alcuni subalterni rimasti fuori del primo pignoramento.*
Questi ultimi sono i seguenti:

- *F. 51 – p.lla 22 sub. 1 resede BCNC a tutti i subalterni*
  F. 51 – p.lla 170 sub. 1 atrio e scala BCNC ai sub. 2-3
  F. 51 – p.lla 170 sub. 4 resede BCNC ai sub. 5-6-7-8

- *L'unità immobiliare sita in Montepulciano frazione Stazione via Roma n. 27,* parte del complesso immobiliare *"ex zuccherificio", è attualmente utilizzato come magazzino ed è censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 64 Particella 428:*
  - sub. 1, piano T, cat. C/2, classe 3, mq 788 graffata alla p.lla 428 sub. 2.

- *L'unità immobiliare sita in Montepulciano frazione Sant'Albino via di Fontelellera n. 3, a destinazione direzionale, è composto da quattro locali principali oltre ingresso, disimpegno servizio igienico e centrale termica ed è censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 140 Particella 46:*
  - sub. 16, piano T, cat. A/10, classe 2, vani 6.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 1716423 CELL. 3481 - 8909118 C.F. PRNLRA69C59A468S - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono state così condotte:

- In data *25 novembre 2024* si richiedono all'Agenzia delle Entrate di Montepulciano tutti i titoli opponibili alla procedura esecutiva,
- In data *28 novembre 2024* viene effettuato il primo sopralluogo di cognizione sui due compendi immobiliari nelle frazioni di Sant'Albino e Montepulciano Stazione congiuntamente all'I.V.G. quale custode del compendio pignorato,
- In data *23 dicembre 2024* si effettua primo accesso agli atti comunali presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montepulciano per la ricerca dei titoli edilizi che hanno interessato l'immobile,
- In data *6 febbraio 2025* viene effettuato il secondo sopralluogo di cognizione sul compendio immobiliare in Montepulciano Stazione,
- In data *13 febbraio 2025* si effettua ispezione ipotecaria,
- In data *13 febbraio 2025* si effettua secondo accesso agli atti comunali presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montepulciano per proseguire la ricerca dei titoli edilizi che hanno interessato l'immobile.

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;

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716421 - CELL. 3331118676 - C.F. PRNLRA69E50A468S - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

2) *integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*
3) *rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;*
4) *riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti 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*

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716423 - CELL. 3331118676 - C.F. PRNLRA69E50A468S - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

5) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
6) *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:*
l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);
la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);
più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;
7) *descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini; 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*

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716423 - CELL. 3331118676 - C.F.: PRNLRA69E50A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

8) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;
se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

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

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716423 - CELL. 3331118676 - C.F.: PRNLRA69E50A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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 alleghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta,*
l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

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;*

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*

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716423 - CELL. 3331118676 - C.F. PRNLRA69E50A468S - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a … e censita …, oltre a terreno ubicato a …, censito …; ecc.);

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

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

Nella determinazione del valore di stima il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione 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

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 716423 CELL. 3481 - 8909118 C.F. PRNLRA60C59A468S - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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;
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*

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716423 - CELL. 3331118676 - C.F.: PRNLRA69E50A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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;
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

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716421 - CELL. 3331118676 - C.F.: PRNLRA69E50A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

comuni;
- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).

3) OPERAZIONI E COMPITI SVOLTI

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

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

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

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

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

se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

La 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..

E' stato verificato il deposito dell'Istanza di Vendita da parte del creditore procedente, della Certificazione Notarile, redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG), in

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716423 - CELL. 3331118676 - C.F.: PRNLRA69E50A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

sostituzione della Certificazione Ipotecaria e Catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, nonché della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare.
I dati indicati nell'Atto di Pignoramento sono corrispondenti a quelli risultanti dagli atti catastali.

Relativamente al pignoramento delle seguenti porzioni immobiliari:

- *F. 51 – p.lla 22 sub. 1resede BCNC a tutti i subalterni*
  F. 51 – p.lla 170 sub. 1 atrio e scala BCNC ai sub. 2-3
  F. 51 – p.lla 170 sub. 4 resede BCNC ai sub. 5-6-7-8

Si precisa che sono tutti da comprendere nel lotto unico di cui alla relazione peritale già depositata, ora *Lotto 1*; tali subalterni non modificano la valutazione effettuata.

Relativamente agli altri due compendi immobiliari, essendo distinti per tipologia e per ubicazione, si procede con l'elaborato peritale suddiviso per lotti di vendita.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 716423 - CELL. 5481 - 8909118 - C.F.: PRNLRA60C59A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI

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

LOTTO N. 2



COMPENDIO IMMOBILIARE IN MONTEPULCIANO FRAZ. STAZIONE "EX ZUCCHERIFICIO"

DATI CATASTALI:

AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTEPULCIANO:

- Foglio 64 - PARTICELLA 428 SUB. 1 - 2 Categoria C/2 classe 3 – consistenza 788 mq - Rendita € 1220,90 – Zona Censuaria U - Dati di superficie: Totale: 892 mq

Intestazione:

[redacted]

MUTAZIONE DATI CATASTALI:

L'attuale p.lla 428 sub, 1 -2 graffati deriva dalla p.lla 431 e dalla originaria p.lla 124. Si allega Visura Catastale storica dell'unità immobiliare oltre alla visura storica della particella al Catasto dei Terreni *(all. 1)*.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 1716423 CELL. 3481 - 8908118 C.F. PRNLRA69C59A468S - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 (03/05/2024), 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:

[redacted] il compendio immobiliare pignorato è pervenuto per Atto di Fusione di Società per incorporazione del giorno 1 ottobre 2002 Rep. 36587 a rogito del notaio Riccardo Coppini, notaio in Siena e trascritto presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il giorno 11/10/2002 al 4752 R.G. – 3083 R.P. della società [redacted]

[redacted] il compendio immobiliare pignorato è pervenuto:

- per Atto di Compravendita del giorno 13 febbraio 1984 Rep. 7321 – Racc. 377 a rogito del Segretario del Comune di Montepulciano, registrato a Montepulciano il giorno 20/03/1984 al n. 649 ed ivi trascritto presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il giorno 30/03/1984 al 1335 R.G. – 999 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:

- la planimetria catastale dell' unità immobiliare con elaborato planimetrico ed elenco subalterni; - *(all. 2)*
- la planimetria allegata al titolo autorizzativo; - *(all. 3)*
- i titoli di provenienza - Atto di Compravendita del giorno 13 febbraio 1984 Rep. 7321 – Racc. 377 a rogito del Segretario del Comune di Montepulciano, Atto di cessione di quota e trasformazione [redacted] del giorno 20 luglio 1994 Rep. 82593 – Racc. 16318 - Atto di Fusione di Società per incorporazione del giorno 1 ottobre 2002 Rep. 36587 a rogito del notaio Riccardo Coppini, notaio in Siena *(all. 4)*

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*

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716423 - CF: PRNLRA69E50A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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 su [redacted] in data 13/02/2025, *(all.5)*, il compendio immobiliare pignorato risulta interessato dalle seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate:

ISCRIZIONE CONTRO del 11/02/2014 - Registro Particolare 62 Registro Generale 406
Pubblico ufficiale FRANCESCO PREVITI Repertorio 92599/18228 del 06/02/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO su immobili in Montepulciano (SI).
A favore di [redacted] ed a carico di [redacted].

ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/2018 - Registro Particolare 445 Registro Generale 3070
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE atto derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo su immobili in [redacted]

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/04/2022 - Registro Particolare 1072 Registro Generale 1409
Pubblico ufficiale DI IOIA GIANFRANCO Repertorio 6038/4566 del 31/03/2022
ATTO TRA VIVI – Preliminare di Compravendita.
A favore della Soc. [redacted] ed a carico di [redacted]

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/05/2024 - Registro Particolare 1512 Registro Generale 1980

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716423 - CELL. 3331118676 - C.F.: PRNLRA69E50A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI

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

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 831 del giorno 20/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MONTEPULCIANO (SI)

VINCOLI SPECIFICI:
Il compendio pignorato non è gravato da VINCOLI derivanti da contratti incidenti sulla ATTITUDINE EDIFICATORIA dello stesso, né da vincoli connessi con il suo carattere STORICO-ARTISTICO o ALBERGHIERO, di INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ.
Le unità immobiliari d'interesse non sono interessate da provvedimento di assegnazione della casa al coniuge, né da pesi e limitazioni.

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*

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 716423 CELL. 3481 - 89091 18 C.F.: PRNLRA60C59A468S - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO su immobili in Montepulciano (SI).
Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).

IPOTECA LEGALE iscritta dall'AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE
Costo per la cancellazione: € 2.415,33 (euro duemilaquattrocentoquindici/33) – cifra calcolata sulla base del valore dell'ipoteca iscritta

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/04/2022 - Registro Particolare 1072 Registro Generale 1409 – Preliminare di Compravendita.
Costo per la cancellazione € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE su Immobili siti in MONTEPULCIANO (SI)
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;
Si segnala la trascrizione di un Contratto Preliminare di Compravendita trascritto presso

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716421 - CELL. 3331118676 - C.F.: PRNLRA69E50A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare ai numeri 1409 R.G. – 1072 R.P. in data 4 aprile 2022, epoca precedente alla trascrizione del pignoramento.
NON risultano atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; né altri pesi o limitazioni d'uso.

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

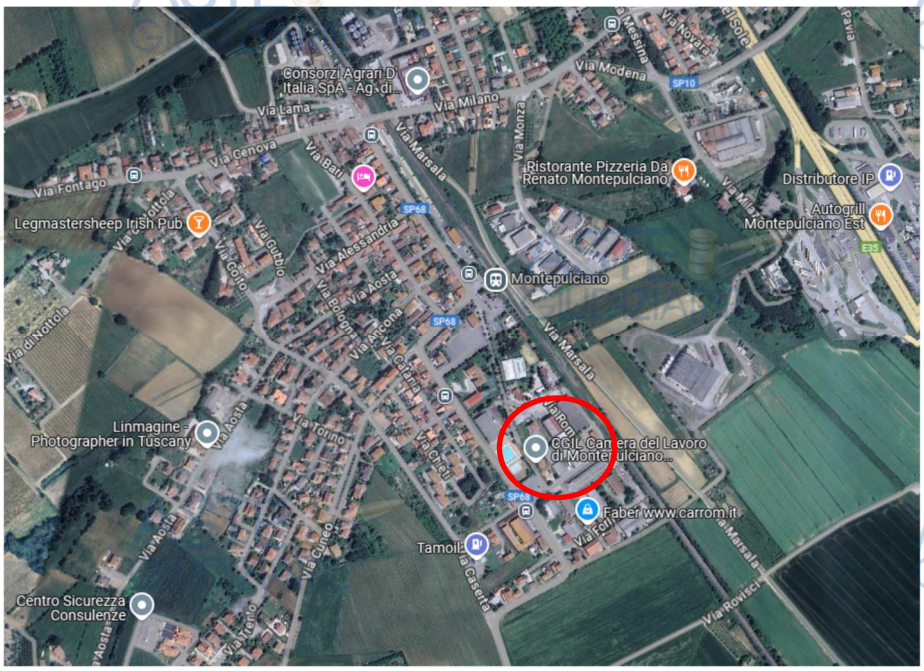
LA LOCALITA' – LA ZONA:
Il compendio immobiliare pignorato è sito nella frazione Montepulciano Stazione, situata a circa 10 km dal capoluogo.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716423 - CELL. 3331118676 - C.F.: PRNLRA69E50A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI

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





VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 716423 CELL. 5481 - 8909118 C.F. PRNLRA69C59A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

Il compendio pignorato è una porzione dell'ex zuccherificio di Montepulciano Stazione, uno stabilimento dismesso che tra il 1900 e il 1929 è stato operativo per la produzione dello zucchero da barbabietola.
E' sito in via Ferrara n. 5, zona a destinazione mista produttiva-artigianale e residenziale, a cui si accede dalla Strada Provinciale n. 68 traversa della Lauretana, raggiungibile anche da mezzi pesanti.
Il compendio dista dall'uscita autostradale A1 circa 16 km e vi si accede facilmente anche con mezzi pesanti.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO D'INTERESSE E CARATTERISTICHE DI RIFINITURA:

Il compendio pignorato costituito da:
MAGAZZINO catastalmente individuato al *Foglio 64 - Particella 428 sub. 1 e sub. 2* è composto da due ampi ambienti contigui, collegati tra di loro da una grande apertura centrale e dotati entrambi di aperture verso l'esterno di cui una, quella sul fronte della via Ferrara, di tipo carrabile.
Sul vano più piccolo è presente il basamento del vecchio silos.
E' di pertinenza esclusiva un'ampia area esterna che si sviluppa sul fronte e su porzione del lato destro.
Le RIFINITURE degli ambienti sono pressoché inesistenti, il manufatto presenta pareti in muratura di mattoni faccia vista e pavimentazione in semplice cemento battuto.
Gli *infissi* sono in ferro, la porta carrabile è dotata di serranda elettrica.
La struttura è formata da pareti in muratura di mattoni e la copertura, di tipo leggero, è costituita da capriate in ferro con interposti travetti a traliccio e copertura in lastre di fibrocemento (eternit).
La facciata fronte strada si presenta intonacata, il resede è asfaltato.

GLI IMPIANTI TECNOLOGICI
Gli impianti presenti sono:
- impianto elettrico.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 716423 CELL. 5481 - 8909118 C.F. PRNLRA69C59A468S - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione sia internamente che esternamente in rapporto alla sua vetustà e alle sue caratteristiche.
La copertura in lastre di fibrocemento al momento dei due sopralluoghi si presenta integra in ogni sua parte quindi non pericolosa per la salute e per l'ambiente, seppur consigliabile un incapsulamento per evitare il verificarsi di tali futuri possibili pericoli.

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.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716423 - CELL. 3331118676 - C.F.: PRNLRA69E50A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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
PIANO TERRENO								
MAGAZZINO	14,50	x	18,07	+				
	27,03	x	18,07	= mq	750,45	100%	mq	750,45
resede*			ca.	= mq	240,00	15%	mq	36,00
Totale……							*mq*	*786,45*
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE…… MQ.								**786,45**

* *misurato graficamente*

RIEPILOGO DATI METRICI:

- SUPERFICIE UTILE LOCALE: ..... MQ. 750,45
- SUPERFICIE UTILE RESEDE (MISURATO GRAFICAMENTE):.....CA. MQ, 240,00
- SUPERFICIE COMMERCIALE:..... MQ. 786,45

CONFINI:

[redacted] a sud-ovest, via Ferrara a sud-est, [redacted] a nord-est salvi più esatti confini e come meglio in fatto.

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;

La descrizione contenuta nell'Atto di Pignoramento è conforme alla descrizione del compendio immobiliare. L'indicazione stradale via Roma anziché via Ferrara indicata nel Pignoramento è dovuto al fatto che l'ingresso principale attuale è stato realizzato successivamente all'acquisto del compendio immobiliare.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716421 - CELL. 3331118676 - C.F.: PRNLRA69E50A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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 è accatastata. La planimetria risulta lievemente difforme in quanto in data 13/11/1998 è stata venduta la striscia di terreno rappresentata in planimetria con la dicitura "stessa proprietà" ed individuata correttamente nell'elaborato planimetrico in atti con *sub.* 5 ma senza l'aggiornamento della planimetria catastale.
L'atto di compravendita suddetto è a rogito Emilio Vincenti Rep. 90100 – Racc. 17834 di cui alla trascrizione del 17/02/2025 R.G. 3762 – R.P. 2473.. La società acquirente era la soc. [redacted] ed attualmente oggetto di Concordato Preventivo. *(all. 6)*.
La sottoscritta, vista la presenza dell'elaborato planimetrico corretto, ritiene che la planimetria in atti sia comunque idonea e da aggiornare successivamente alla vendita.

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 urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014, ambito urbano CN *"La Città Nuova"* zona territoriale ai sensi del D.M.1444/1968 "D"- *parti di territorio destinate a insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati.*
Il fabbricato d'interesse è classificato con classe di valore C3, destinazione d'uso "Cm" - *attività commerciali media superficie* e "Td" - *attività direzionali.*

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*

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 717423 - CELL. 3331 3001118 - C.F.: PRNLRA69E59A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOMPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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:

La costruzione dell'edificio risale intorno agli anni '30. Le prime pratiche edilizie recuperate presso l'ufficio tecnico del Comune di Montepulciano risalgono all'anno 1984 in occasione della ristrutturazione del complesso immobiliare divenuto ormai un rudere. Nello specifico la porzione immobiliare di nostro interesse è stata interessata dal seguente titolo:

1. C.E. N. 56/1984 – P.E. 56/81 rilasciata a nome di [redacted] per RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO ARTIGIANALE.

DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE:

Dal confronto di quanto rilevato con il sopralluogo effettuato e la documentazione allegata al titolo sopra indicato sono emerse le seguenti difformità:

a) Non è stato realizzato il w.c. previsto con il sovrastante ufficio.
Per quanto sopra, potrà essere presentata relativa CILA per mancata realizzazione con un costo non inferiore a 1.000,00 €.

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

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716423 - CELL. 338 3001186 - C.F. PRNLRA69E50A468S - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed alleghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta,

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

IL COMPENDIO IMMOBILIARE, è occupato dal sig. [redacted], titolare dell'impresa individuale [redacted], con sede in Montepulciano, in forza di contratto di locazione registrato ad Arezzo l'8 novembre 2022, al n. 6322, serie 3T e prima scadenza 30 ottobre 2028.

CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE:

Secondo i Valori OMI abbiamo che il Valore di Locazione a mq è compreso nella fascia compresa da un min. 1,20 €/mq per mese fino ad un max. 1,80€/mq per mese di superficie lorda ed in normali condizioni di manutenzione.

- magazzino: € 1,20/mq x 786,45 mq = € 943,98

Viste le condizioni semplici che caratterizzano l'unità immobiliare e la mancanza del w.c. si ritiene che il canone pattuito nel contratto di locazione pari a € 850,00 al mese sia più congruo.

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;*

Poiché il soggetto esecutato è una società non si è provveduto a tale adempimento.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 717423 - CELL. 3209111826 C.F.: PRNLRA69E50A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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 presenti sono solo l'impianto elettrico realizzato con condutture fuori traccia, funzionante, ma senza la certificazione di conformità, anche perché la sua realizzazione è sicuramente precedente all'entrata in vigore di tale adempimento.

16) *dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.*
Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a … e censita …, oltre a terreno ubicato a …, censito …; ecc.);

Il compendio immobiliare pignorato costituito da un magazzino con resede esclusivo esterno 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*

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716423 - CELL. 3331118676 - C.F.: PRNLRA69E50A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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 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.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716423 - CELL. 3393011826 C.F.: PRNLRA69E50A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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 immobili ad uso di magazzini si riscontra un prezzo oscillante da un minimo di 193,00 €/mq fino ad un massimo di 358,00 €/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:
Magazzino: € 285,00 - € 395,00 a mq.

Portali telematici:
Da una ricerca effettuata sui maggiori siti di vendita immobiliare si riscontra che il complesso immobiliare sito in aderenza al fabbricato di nostro interesse ed oggetto di concordato viene posto in asta al prezzo pari a 146,00 € al mq., sono presenti inoltre anche ulteriori immobili similari per destinazione, dotati tuttavia di zona uffici, servizi, impianto di climatizzazione ad un prezzo di richiesta intorno a 600,00 € al mq..

MOTIVAZIONI - VALUTAZIONI:
Considerando i valori di mercato sopra riportati, le caratteristiche del magazzino oggetto di stima, la presenza di un'area esterna privata, oltre a tutto quanto esposto,
si ritiene giusto ed equo attribuire all'immobile *de quo* il seguente valore di mercato:

VALORE DI MERCATO	mq. 786,45	x	200,00	=	**€ 157 290,00**

- Decurtazione pari al 15% per le minori garanzie civilistiche dovute alla vendita giudiziaria..... - € 23593,50

VALORE BASE ASTA: € 133.000,00

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 716421 - CELL. 338 8001118 C.F.: PRNLRA69E50A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

Il compendio immobiliare 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.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716423 - CELL. 3393118676 - C.F.: PRNLRA69E50A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI

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

LOTTO N. 3



COMPENDIO IMMOBILIARE IN MONTEPULCIANO FRAZ. SANT'ALBINO VIA DI FONTELELLERA, 3

DATI CATASTALI:

AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTEPULCIANO:

- Foglio 140 - PARTICELLA 46 SUB. 16 Categoria A/10 classe 2 – consistenza 6 vani - Rendita € 1750,79 – Zona Censuaria U - Dati di superficie: Totale: 146 mq

Intestazione:

[redacted]

Oltre ai seguenti B.C.N.C.:

- SUB. 9 BCNC a tutti i sub.: RESEDE
- SUB. 10 BCNC ai sub. 6-14-16-18: ATRIO E SCALA

L'unità immobiliare sopra descritta deriva dalla fusione delle seguenti particelle:

- P.LLA 46 SUB. 5
- P.LLA 46 SUB.13

in atti dal 13/03/2009.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 1716423 CELL. 5481 - 8909118 C.F.: PRNLRA69C59A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Il SUB.5 è stato accatastato in data 25/10/1985 in atti dal 22/12/1991;
Il SUB.13 è stato accatastato in data 06/06/2008 come unità afferente edificata su area di corte.
La particella in origine deriva dalla
Si allegano Visura Catastale storica dell'unità immobiliare oltre alla visura storica della particella al Catasto dei Terreni *(all. 10)*.

LA PROVENIENZA AL VENTENNIO antecedente alla data della trascrizione dell'Atto di Pignoramento (03/05/2024), 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:

quanto al SUB. 5:

[redacted] il compendio immobiliare pignorato è pervenuto per Atto di Fusione di Società per incorporazione del giorno 1 ottobre 2002 Rep. 36587 a rogito del notaio Riccardo Coppini, notaio in Siena e trascritto presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il giorno 11/10/2002 al 4752 R.G. – 3083 R.P. della società[redacted]

Alla Soc. [redacted] il compendio immobiliare pignorato è pervenuto:

- per Atto di Compravendita del giorno 30 ottobre 1991 Rep. 75369 – Racc. 14974 a rogito del notaio Emilio Vincenti, notaio in Montepulciano e trascritto presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano (SI) il giorno 22/11/1991 al 3404 R.G. – 5002 R.P. dai sig.ri [redacted] coniugi in comunione legale dei beni e proprietari dell'intero.

quanto al SUB. 13:

Alla Soc.[redacted] il compendio immobiliare pignorato è pervenuto

- per Atto di Divisione del giorno 11 febbraio 2009 Rep. 1059 – Racc. 697 a rogito del notaio Michele Iannucci, notaio in Montepulciano e trascritto presso l'Ufficio

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716421 - CELL. 3393118361 - C.F. PRNLRA69E50A468S - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano (SI) il giorno 18/02/2009 al 808 R.G. – 506 R.P. [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno, [redacted] per il diritto di abitazione.

- per Atto di Fusione di Società per incorporazione del giorno 1 ottobre 2002 Rep. 36587 a rogito del notaio Riccardo Coppini, notaio in Siena e trascritto presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il giorno 11/10/2002 al 4752 R.G. – 3083 R.P. della società [redacted]

Al sig. [redacted] il compendio immobiliare è pervenuto

- per Atto di Compravendita del giorno 11 dicembre 1992 Rep. 78611 a rogito del notaio Emilio Vincenti, notaio in Montepulciano e trascritto presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano (SI) il giorno 05/01/1993 al 65 R.G. – 58 R.P. dal coniuge [redacted]

Alla sig.ra [redacted], sopra generalizzata, il compendio immobiliare è pervenuto

- per Atto di Compravendita del giorno 30 ottobre 1991 Rep. 75369 – Racc. 14974 a rogito del notaio Emilio Vincenti, notaio in Montepulciano e trascritto presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano (SI) il giorno 22/11/1991 al 3404 R.G. – 5002 R.P. dai sig.ri [redacted] R [redacted] I) [redacted] i [redacted] n [redacted] 1 [redacted] coniugi in comunione legale dei beni e proprietari dell'intero.

Al sig. [redacted] il compendio immobiliare è pervenuto

- per Atto di Compravendita del giorno 4 agosto 1993 Rep. 80247 a rogito del notaio Emilio Vincenti, notaio in Montepulciano e trascritto presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano (SI) il giorno 17/08/1993 al 2005 R.P. dal coniuge [redacted].

Alla sig.ra [redacted] sopra generalizzata, il compendio immobiliare è pervenuto

- per Atto di Compravendita del giorno 30 ottobre 1991 Rep. 75369 – Racc. 14974 a rogito del notaio Emilio Vincenti, notaio in Montepulciano e trascritto presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano (SI) il giorno

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 716423 CELL. 5481 - 89093 18 C.F.: PRNLRA60C59A463S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

22/11/1991 al 3404 R.G. – 5002 R.P. dai sig.ri [redacted] coniugi in comunione legale dei beni e proprietari dell'intero.

12) *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:

- la planimetria catastale dell' unità immobiliare con elaborato planimetrico ed elenco subalterni; - *(all. 11)*
- la planimetria allegata al titolo autorizzativo (variante finale alla C.E. n. 40/2008; - *(all. 12)*
- i titoli di provenienza - Atto di Compravendita del giorno 30 ottobre 1991 Rep. 75369 – Racc. 14974 a rogito del notaio Emilio Vincenti, notaio in Montepulciano . Atto di Divisione del giorno 11 febbraio 2009 Rep. 1059 – Racc. 697 a rogito del notaio Michele Iannucci, notaio in Montepulciano, Atto di Fusione di Società per incorporazione del giorno 1 ottobre 2002 Rep. 36587 a rogito del notaio Riccardo Coppini, notaio in Siena Atto di Compravendita del giorno 30 ottobre 1991 Rep. 75369 – Racc. 14974 a rogito del notaio Emilio Vincenti *(all. 13)*

13) *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 su *soc, Mencacci srl* e *soc. Agromeccanica* in data 13/02/2025, *(all. 14)*, il compendio immobiliare pignorato risulta interessato dalle seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate:

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716421 - CELL. 3331118676 - C.F.: PRNLRA69E50A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

ISCRIZIONE CONTRO del 11/02/2014 - Registro Particolare 62 Registro Generale 406
Pubblico ufficiale FRANCESCO PREVITI Repertorio 92599/18228 del 06/02/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO su immobili in Montepulciano (SI).
A favore di [redacted] ed a carico di [redacted] capitale € 350.000,00 ipoteca € 700.000,00 durata 3 anni.

ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/2018 - Registro Particolare 445 Registro Generale 3070
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE atto derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo su immobili in Montepulciano (SI) e Radicofani (SI).

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/03/2021 - Registro Particolare 697 Registro Generale 931
Pubblico ufficiale DI IOIA GIANFRANCO Repertorio 5120/3875 del 04/03/2021
ATTO TRA VIVI – Locazione Ultranovennale.
A favore della Soc. [redacted] ed a carico di [redacted]

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/04/2022 - Registro Particolare 1072 Registro Generale 1409
Pubblico ufficiale DI IOIA GIANFRANCO Repertorio 6038/4566 del 31/03/2022
ATTO TRA VIVI – Preliminare di Compravendita.
A favore della [redacted] ed a carico di [redacted]

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/05/2024 - Registro Particolare 1512 Registro Generale 1980
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 831 del giorno 20/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MONTEPULCIANO (SI)

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 716423 - CELL. 5481 - 8909118 C.F.: PRNLRA60C59A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

VINCOLI SPECIFICI:

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.

Il compendio pignorato è gravato da VINCOLO DI INEDIFICABILITA' sottoscritto dai proprietari originari ed autenticato dal notaio Dino Caroti di Montepulciano, con il quale si vincola l'area di pertinenza del fabbricato (F. 140 p.lla 45 in parte e 46 in parte per una superficie complessiva di 1480 mq) per loro stessi e futuri aventi causa. Lo stesso sottoscritto in data 24/05/1977 è stato registrato presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano in data 25/05/1977 al n. 3309 mod. II vol. 127 ed ivi trascritto in data 26/05/1977 al n. 1840 R.G. – n. 126 R.P..

14) *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 pur essendo un edificio plurifamiliare al momento non è interessato da oneri di natura condominiale.

15) *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.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716423 - CELL. 3331118676 - C.F.: PRNLRA69E50A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

16) *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;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO su immobili in Montepulciano (SI).
Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).

IPOTECA LEGALE iscritta dall'AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE
Costo per la cancellazione: € 2.415,33 (euro duemilaquattrocentoquindici/33) – cifra calcolata sulla base del valore dell'ipoteca iscritta

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/04/2022 - Registro Particolare 1072 Registro Generale 1409 – Preliminare di Compravendita.
Costo per la cancellazione € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE su Immobili siti in MONTEPULCIANO (SI)
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

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 717423 - CELL. 338 3091118 C.F.: PRNLRA69E50A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

l'immobile;
Si segnala la trascrizione di un Contratto Preliminare di Compravendita trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare ai numeri 1409 R.G. – 1072 R.P. in data 4 aprile 2022, epoca precedente alla trascrizione del pignoramento.
NON risultano atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; né altri pesi o limitazioni d'uso.

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

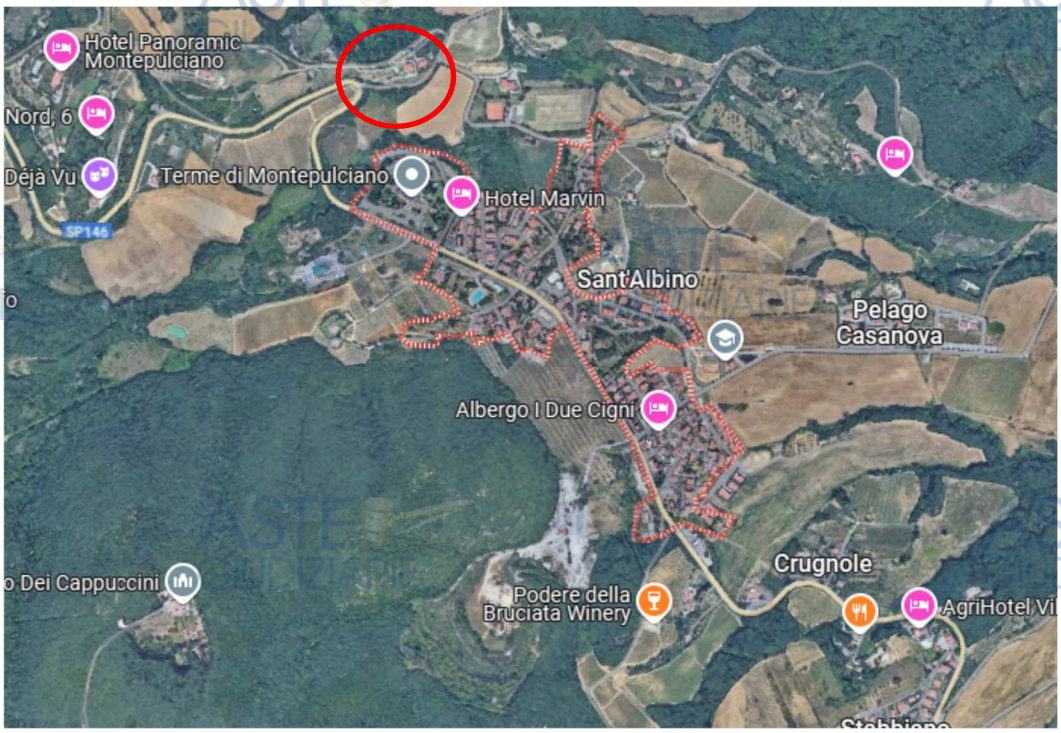
LA LOCALITA' – LA ZONA:
Il compendio immobiliare pignorato è sito nella piccola frazione di Sant'Albino, comune di Montepulciano.
Sant'Albino situato a circa 5 km dal capoluogo, sulla strada per Chianciano Terme, è conosciuto per le sue terme.
Essendo un piccolissimo paese non è dotato di molte infrastrutture tra cui la banca locale, generi alimentari e una farmacia.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716423 - CF: PRNLRA69E50A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI

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





VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 716423 CELL. 5481 - 8909118 C.F.: PRNLRA60C59A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI

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

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

La zona ove è ubicato il compendio pignorato è in posizione collinare e al limite del perimetro del centro urbano; è accessibile da Via di Fontelellera, una strada di campagna con imbocco dalla Strada Provinciale che collega Montepulciano a Chianciano.

Dal fabbricato al centro dell'abitato il percorso pedonale è difficoltoso perché lungo, rendendosi pertanto indispensabile l'uso dell'auto.

L'immobile pignorato insiste su un complesso immobiliare a prevalente destinazione residenziale composto da ulteriori N. 3 APPARTAMENTI E N. 4 GARAGI,; è collocato al piano terreno, in angolo al fabbricato e si presenta rifinito in ogni sua parte.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO D'INTERESSE E CARATTERISTICHE DI RIFINITURA:

Il compendio pignorato costituito da:

UFFICIO catastalmente individuato al *Foglio 140 - Particella 46 sub. 16* è composto da quattro vani principali ad uso ufficio, di cui uno molto grande formato da due vani collegati tra di loro da una grande apertura chiusa da una porta in vetro, w.c., disimpegno centrale e doppio ingresso di cui uno esclusivo e uno in comune con le altre unità immobiliari.

Sono di pertinenza esclusiva dell'ufficio due Centrali Termiche di cui la più vecchia è posta al piano terreno confinante con l'unità immobiliare stessa e la più nuova, posta al piano interrato, e proveniente da un ampliamento recente che ha interessato l'immobile.

Quest'ultima, seppur rappresentata nella planimetria catastale come esclusiva dell'ufficio, sembra che sia a servizio anche dell'appartamento soprastante escluso dalla procedura esecutiva.

Le RIFINITURE dell'ufficio sono di tipologia e qualità economica oltre che ormai superate: gli *infissi* sono costituiti da porte interne in legno tamburato verniciate di colore blu, finestre in alluminio anodizzato di colore brunito; la *pavimentazione* è per lo più in grès porcellanato di colore chiaro di bassa qualità.

Le pareti sono tinteggiate con tempera di colore avorio.

Tutto il fabbricato esternamente si presenta con pareti in mattoncini e rifiniture in calcestruzzo, il tutto a faccia vista.

Il fabbricato è circondato da ampio resede quale Bene Comune Non Censibile a tutte le unità immobiliari del fabbricato ed individuato con sub. 9 suddiviso in verde e camminamenti. L'accesso avviene da terreno escluso dalla presente procedura esecutiva.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 1716423 CELL. 5481 - 8909118 C.F. PRNLRA69C59A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

GLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli impianti presenti sono:
- impianto elettrico,
- impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia alimentata a gpl,
- impianto idrico,
- impianto fognario allacciato alla condotta pubblica.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione sia internamente che esternamente in rapporto alla sua vetustà, tuttavia sono state riscontrate alcune lesioni sul marciapiede a valle del fabbricato probabilmente dovute a dissesti causati dalla realizzazione di sottostanti garagi interrati.

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.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 1716423 CELL. 5481 - 8909118 C.F.: PRNLRA60C59A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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
PIANO TERRENO - UFFICIO									
INGRESSO	1,60	x	1,78	+					
	1,34	x	2,16	+					
	4,42	x	1,62	+					
	2,03	x	1,18	+					
	3,91	x	1,75	+					
	0,61	x	0,31	+					
	0,96	x	1,55	= mq	23,82	15%	100%	mq	27,39
UFFICIO	5,42	x	3,62	= mq	19,62	15%	100%	mq	22,56
UFFICIO	5,04	x	1,94	+					
	4,79	x	1,88	= mq	18,78	15%	100%	mq	21,60
UFFICIO	5,42	x	4,25	+					
	3,16	x	3,91	= mq	35,39	15%	100%	mq	40,70
W.C.	0,91	x	1,51	+					
	1,63	x	1,39	= mq	3,64	15%	100%	mq	4,19
UFFICIO	0,51	x	0,93	+					
	2,20	x	1,78	+					
	3,25	x	2,54	= mq	12,65	15%	100%	mq	14,54
Totale.....					*113,90*			*mq*	*130,98*
VECCHIA C.T.	4,10	x	1,20	+					
	2,80	x	0,30	= mq	5,76		15%	mq	0,86
C.T.*	2,04	x	2,18	= mq	4,45		15%	mq	0,67
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....								**MQ.**	**132,51**

* LA C.T. SEPPUR ESCLUSIVA È A SERVIZIO ANCHE DI ALTRA PROPRIETA'

RIEPILOGO DATI METRICI:

- SUPERFICIE UTILE UFFICIO: ..... MQ. 113,90
- SUPERFICIE COMMERCIALE: ..... MQ. 132,51

CONFINI:

[redacted], parti comuni da più lati salvi più esatti confini e come meglio in fatto.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716423 - CELL. 3331118676 - C.F.: PRNLRA69E50A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

18) *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;

La descrizione contenuta nell'Atto di Pignoramento è conforme alla descrizione del compendio immobiliare. L'unità immobiliare avendo due ingressi è dotata di due numeri civici: il n. 3 ingresso esclusivo, il n. 5 ingresso comune con le altre U.I.U..

19) *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 tutta accatastata con planimetria corrispondente allo stato accertato al sopralluogo.

20) *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 Sant'Albino.
Il fabbricato d'interesse è classificato con classe di valore C4, normato dall'art. 25 delle N.T.A. vigenti.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 716423 CELL. 3481 - 8909318 C.F. PRNLRA69C59A468S - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI

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

21) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico–edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;*

qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;

CONFORMITA' URBANISTICA:

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Montepulciano non è stato individuato il titolo edilizio originario; il primo titolo rilasciato risale all'anno 1977 ma solo quelli rilasciati al soggetto esecutato a partire dall'anno 1982, che sono i seguenti:

1. C.E. N. 207/1982 – P.E. 207/1982 rilasciata il 21/08/1982 a nome di [redacted] per COMPLETAMENTO DI FABBRICATO PER LA REALIZZAZIONE DI CASA ALBERGO – CORPO "B"
2. C.E. N. 229/1988 – P.E. 229/1988 rilasciata il 18/02/1992 in variante alla precedente dapprima a nome di [redacted] per COMPLETAMENTO DI FABBRICATO, successivamente volturato a nome di [redacted] per compravendita del 30/10/1991 Rep. 75369 – Racc. 14974
3. C.E. N. 90/1992 – P.E. 90/1992 rilasciata il 11/04/1992 in variante alla precedente a nome di [redacted] per COMPLETAMENTO DI FABBRICATO DESTINATO AD UFFICI ED ATTIVITA' DI RAPPRESENTANZA, STUDI PROFESSIONALI E

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 716423 CELL. 3481 - 8909118 C.F.: PRNLRA69C59A463S - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

CIVILE ABITAZIONE

4. CERTIFICATO DI ABITABILITA' DEL 10/12/1992 rilasciato dal competente Comune di Montepulciano a nome di [redacted] relativa ai titoli edilizi precedenti.
5. PERMESSO DI COSTRUZIONE N. 144/2006 – P.E. 382-2006 DEL 3/10/2006 riesame della C.E. n. 107/2006 rilasciato a nome di [redacted] per AMPLIAMENTO DI FABBRICATO (GARAGI E C.T.) DI CIVILE ABITAZIONE
6. PERMESSO DI COSTRUZIONE N. 175/2006 - VARIANTE rilasciato a nome di [redacted] per AMPLIAMENTO DI FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE E UFFICI
7. PERMESSO DI COSTRUZIONE N. 40/2008 - VARIANTE rilasciato a nome di [redacted] per AMPLIAMENTO DI FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE E UFFICI
8. COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DELL'OPERA AI PDC 175/06 E 40/08 a firma del progettista, nonché presentazione di VARIANTE FINALE n. 44/2008 art.39 31/2008 – P.E. 663/2007
9. ATTESTAZIONE DI ABITABILITA' DATATA 10/12/1992 presentata a nome di [redacted] relativa ai titoli edilizi precedenti. Tale pratica risulta completa di tutta la documentazione relativa alla parte sismica presentata presso la Regione Toscana – Ufficio regionale per la tutela del territorio di Siena - ovvero Relazione Finale e certificazione di rispondenza DPR 380/01 art. 65 L.R. 1/05 art. 109 – prot. 26690 del 05/01/2006, Variante del 06/12/2007, Certificazione di Collaudo Statico delle strutture depositato il giorno 06/03/2008 prot. 26690 – oltre che completa delle Dichiarazioni di Conformità degli Impianti realizzati.
   NOTA: l'attestazione di abitabilità è priva di protocollo e non riporta alcuna numerazione di ingresso o riferimento, inoltre l'allegata Dichiarazione del D.L. attestante la conformità del progetto approvato e la salubrità degli immobili non è firmato
10. D.I.A. N. 478/2008 – P.E. 716/2008 PROT. 29600 DEL 22/12/2008 presentata a nome di [redacted] PER RECINZIONE AREE PERTINENZIALI
11. D.I.A. N. 305/2009 – P.E. 417/2009 PROT. 19177 DEL 18/08/2009 presentata a nome di [redacted] PER RECINZIONE AREE PERTINENZIALI, in variante alla pratica precedente.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716421 - CELL. 3331118676 - C.F. PRNLRA69E50A468S - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE:

Dal confronto di quanto rilevato tra la tavola allegata al Certificato di Abitabilità del 10/12/1992 e lo stato attuale risultano alcune modifiche degli spazi interni realizzate in assenza di titolo edilizio.

In merito all'Abitabilità si ritiene che l'Attestazione di cui al punto 9) non possa essere considerata valida per la mancanza del relativo protocollo e della firma nella Dichiarazione del D.L.; inoltre i titoli edilizi successivi al 1992 sono relativi all'ampliamento del fabbricato e non alle modifiche interne riscontrate.

Le modifiche interne potranno comunque essere regolarizzate con un costo complessivo non inferiore a 2.000,00 €.

Dall'esame dei titoli edilizi rilasciati dal competente Comune di Montepulciano, ed esattamente dal confronto della C.E. n. 207/82 e la C.E. 90/92 non si rileva alcun riferimento al *cambio di destinazione* da Casa Albergo a fabbricato destinato ad uffici ed attività di rappresentanza, studi professionali e civile abitazione, tuttavia la conformità del fabbricato è acclarata dalla relazione dell'ufficio tecnico comunale del 18/08/1992, riportata nel Certificato di Abitabilità dalla quale si evince che la costruzione è stata ultimata in conformità ai progetti approvati.

Per la titolarità della costruzione originaria sono state effettuate anche ricerche sui precedenti proprietari ([redacted]) ma la ricerca non ha dato alcun esito.

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

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

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716421 - CELL. 3331118676 - C.F.: PRNLRA69E50A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

IL COMPENDIO IMMOBILIARE, parte di un compendio di maggiore consistenza, è stato ceduto in locazione con Contratto di Locazione Commerciale ultranovennale (locazione della durata di anni 9 ed 1 giorno) a partire dal giorno 4 marzo 2021.

CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE:

Secondo i Valori OMI abbiamo che il Valore di Locazione a mq è compreso nella fascia compresa da un min. 3,10 €/mq per mese fino ad un max. 4,60 €/mq per mese di superficie lorda ed in normali condizioni di manutenzione.

- ufficio: € 3,10/mq x 162,47 mq = € 503,65

16) *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;*

Poiché il soggetto esecutato è una società non si è provveduto a tale adempimento.

17) *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.

16) *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 esistenti, previsti delle certificazioni di conformità allegate all'Attestazione di Agibilità, si presentano in buono stato e perfettamente funzionanti.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Ai sensi dell'attuale normativa vigente in materia di Risparmio Energetico si precisa che l'unità immobiliare ricade in CLASSE ENERGETICA "F" EPgl, nren 222,58 KWh/mq anno, come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'Ing. [redacted]

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 1716423 CELL. 3481 - 8909118 C.F. PRNLRA60C59A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

in data 04/03/2021 con validità di dieci anni, ovvero fino al 03/03/2031. Il codice identificativo attribuito è il n. 0000288341. *(all. 15)*.

L'APE, ai sensi dell'articolo 6, comma 5, del decreto legislativo, ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed ***è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che riguardi elementi edilizi o impianti tecnici in maniera tale da modificare la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare***.
La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento previste dai regolamenti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'APE decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 10 febbraio 2014 e successive modificazioni sono allegati, in originale, in copia cartacea o in formato elettronico, all'APE.

17) *dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.*
Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a … e censita …, oltre a terreno ubicato a …, censito …; ecc.);

Il compendio immobiliare pignorato costituito da un magazzino con resede esclusivo esterno dovrà essere venduto in UNICO LOTTO.

18) *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*

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 717423 - CELL. 338 8091118 - C.F.: PRNLRA69E50A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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 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

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716421 - CELL. 3331118361 - C.F.: PRNLRA69E50A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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 10/02/2025:
Sant'Albino è una frazione di Montepulciano, distante circa 4 km dal comune.
Il prezzo medio degli appartamenti è di circa 1.180 €/m², significativamente inferiore al prezzo medio cittadino, pari a circa 1.640 €/m².
La stima del prezzo per la zona è però basata su un numero esiguo (circa 77) di annunci: l'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.
Le quotazioni in zona Sant'Albino a Montepulciano sono relativamente omogenee e circa il 60% degli appartamenti è offerto ad un prezzo compreso tra 935 €/m² e 1.420 €/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 gli uffici si riscontra un prezzo oscillante da un minimo di 582,00 €/mq fino ad un massimo di 904,00 €/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:
ufficio: € 680,00 - € 940,00 a mq.

Portali telematici:
Da una ricerca effettuata sui maggiori siti di vendite immobiliari non si riscontrano in vendita immobili di questa tipologia (uffici) nella frazione di Sant'Albino, tuttavia sono stati recuperati n. 2 annunci nel capoluogo di Montepulciano. La richiesta per questi è pari ad € 1138,00 di uno e € 1837,00 per l'altro di maggiore dimensione. Entrambi sono collegati nel polo ex ospedale e sono pressoché nuovi.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716421 - CELL. 3393118361 - C.F.: PRNLRA69E50A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 normale stato di manutenzione e conservazione. Si segnala tuttavia che sull'esterno del fabbricato sono state riscontrate alcune lesioni dovute a piccoli cedimenti dl terreno.

La destinazione d'uso di ufficio dal punto di vista commerciale si ritiene di scarso interesse sia per la sua ubicazione ritirata rispetto ai servizi sia per il contesto cui è inserito, ovvero all'interno di un edificio prettamente residenziale.

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. 132,51	x	1070,00	=	**€ 141 785,70**

- Decurtazione pari al 15% per le minori garanzie civilistiche dovute alla vendita giudiziaria..... - € 21.267,85
- Decurtazione pari al 10% per l'accesso da altra proprietà ..... - € 12.051,78

VALORE BASE ASTA: € 108.000,00

19) *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

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 716421 - CELL. 328 8091189 - C.F.: PRNLRA69E50A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

Il compendio immobiliare è pignorato per l'intero.

20) *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.

21) *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

22) *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:

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 / 716423 - CELL. 338 / 8991186 - C.F.: PRNLRA69E50A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

LOTTO 2

Il compendio pignorato è una porzione dell'ex zuccherificio di Montepulciano Stazione, uno stabilimento dismesso che tra il 1900 e il 1929 è stato operativo per la produzione dello zucchero da barbabietola.
E' sito in via Ferrara n. 5, zona a destinazione mista produttiva-artigianale e residenziale, a cui si accede dalla Strada Provinciale n. 68 traversa della Lauretana, raggiungibile anche da mezzi pesanti.
Il manufatto di nostro interesse ha la destinazione d'uso di *magazzino* ed è catastalmente individuato al *Foglio 64 - Particella 428 sub. 1 e sub 2 graffati.*
La disposizione interna è formata da due ampi locali collegati tra di loro da un'apertura centrale. Esternamente vi è un ampio resede privato.

DATI CATASTALI:
AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTEPULCIANO:

- Foglio 64 - PARTICELLA 428 SUB. 1 - 2 Categoria C/2 classe 3 – consistenza 788 mq - Rendita € 1220,90 – Zona Censuaria U - Dati di superficie: Totale: 892 mq

Intestazione:
[redacted]

CONFINI:
[redacted] a sud-ovest, via Ferrara a sud-est, [redacted] a nord-est salvi più esatti confini e come meglio in fatto.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE
Il fabbricato si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione sia internamente che esternamente in rapporto alla sua vetustà e alle sue caratteristiche.
La copertura in lastre di fibrocemento al momento dei due sopralluoghi si presenta integra in ogni sua parte quindi non pericolosa per la salute e per l'ambiente, seppur consigliabile un incapsulamento per evitare il verificarsi di tali futuri possibili pericoli.

RIEPILOGO DATI METRICI:

- SUPERFICIE UTILE LOCALE: ..... MQ. 750,45

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 716423 - CELL. 328 8091118 - C.F.: PRNLRA69E50A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- SUPERFICIE UTILE RESEDE (MISURATO GRAFICAMENTE):.....CA. MQ, 240,00
- SUPERFICIE COMMERCIALE:..... MQ. 786,45

STATO DI OCCUPAZIONE:

IL COMPENDIO IMMOBILIARE, è occupato dal sig. [redacted], in forza di contratto di locazione registrato ad Arezzo l'8 novembre 2022, al n. 6322, serie 3T e prima scadenza 30 ottobre 2028.

CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE:
Secondo i Valori OMI abbiamo che il Valore di Locazione a mq è compreso nella fascia compresa da un min. 1,20 €/mq per mese fino ad un max. 1,80€/mq per mese di superficie lorda ed in normali condizioni di manutenzione.

- magazzino: € 1,20/mq x 786,45 mq = € 943,98

Viste le condizioni mediocri in cui versa l'unità immobiliare e la mancanza del w.c. si ritiene comunque che il canone pattuito pari a € 850,00 al mese possa essere congruo.

VALUTAZIONE:
Considerando i valori di mercato sopra riportati, le caratteristiche del magazzino oggetto di stima, la presenza di un'area esterna privata, oltre a tutto quanto esposto,
si ritiene giusto ed equo attribuire all'immobile *de quo* il seguente valore di mercato:

VALORE DI MERCATO	mq. 786,45	x	200,00	=	**€ 157 290,00**

- Decurtazione pari al 15% per le minori garanzie civilistiche dovute alla vendita giudiziaria..... - € 23593,50

VALORE BASE ASTA: € 133.000,00

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716421 - CELL. 3393118676 - PEC: PRNLRA69E50A468S@PEC.IT - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOMPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

LOTTO 3

Il compendio pignorato è costituito da una porzione di fabbricato ad uso residenziale pluriabitativo ed è sito in via di Fontelellera n. 3, nella frazione di Sant'Albino.
La porzione di nostro interesse è composta da un UFFICIO composto da quattro vani principali ad uso ufficio, di cui uno molto grande formato da due vani collegati tra di loro da una grande apertura chiusa da una porta in vetro, w.c., disimpegno centrale e doppio ingresso di cui uno esclusivo e uno dall'androne condominiale.
Sono di pertinenza esclusiva dell'ufficio due Centrali Termiche di cui la più vecchia è posta al piano terreno confinante con l'unità immobiliare stessa e la più nuova posta al piano interrato e proveniente da un ampliamento più recente.
Quest'ultima seppur rappresentata nella planimetria catastale come esclusiva dell'ufficio sembra che sia a servizio anche dell'appartamento soprastante escluso dalla procedura esecutiva.
Tutto il fabbricato è circondato da ampio resede quale Bene Comune Non Censibile a tutte le unità immobiliari del fabbricato ed individuato con sub. 9 suddiviso in verde e camminamenti. L'accesso avviene da terreno escluso dalla presente procedura esecutiva.

DATI CATASTALI:
AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTEPULCIANO:

- Foglio 140 - PARTICELLA 46 SUB. 16 Categoria A/10 classe 2 – consistenza 6 vani - Rendita € 1750,79 – Zona Censuaria U - Dati di superficie: Totale: 146 mq

Intestazione:
[redacted] -Proprieta' 1/1

Oltre ai seguenti B.C.N.C.:

- SUB. 9 BCNC a tutti i sub.: RESEDE
- SUB. 10 BCNC ai sub. 6-14-16-18: ATRIO E SCALA

CONFINI:

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716421 - CELL. 3331198615 - C.F.: PRNLRA69E59A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

[redacted], parti comuni da più lati salvi più esatti confini e come meglio in fatto.

GLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli impianti presenti sono:
- impianto elettrico,
- impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia alimentata a gpl,
- impianto idrico,
- impianto fognario allacciato alla condotta pubblica.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Ai sensi dell'attuale normativa vigente in materia di Risparmio Energetico si precisa che l'unità immobiliare ricade in CLASSE ENERGETICA "F" EPgl, nren 222,58 KWh/mq anno, come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'Ing. [redacted] in data 04/03/2021 con validità di dieci anni, ovvero fino al 03/03/2031. Il codice identificativo attribuito è il n. 0000288341.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione sia internamente che esternamente in rapporto alla sua vetustà, tuttavia sono state riscontrate alcune lesioni sul marciapiede a valle del fabbricato probabilmente dovute a dissesti causati dalla realizzazione di sottostanti garagi interrati.

RIEPILOGO DATI METRICI:

- SUPERFICIE UTILE UFFICIO: ..... MQ. 113,90
- SUPERFICIE COMMERCIALE: ..... MQ. 132,51

STATO DI OCCUPAZIONE:

IL COMPENDIO IMMOBILIARE, parte di un compendio di maggiore consistenza, è stato ceduto in locazione con Contratto di Locazione Commerciale ultranovennale (locazione della durata di anni 9 ed 1 giorno) a partire dal giorno 4 marzo 2021.

CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE:

Secondo i Valori OMI abbiamo che il Valore di Locazione a mq è compreso nella fascia compresa da un min. 3,10 €/mq per mese fino ad un max. 4,60 €/mq per mese di

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 1716423 CELL. 3481 - 8908118 C.F.: PRNLRA60C59A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

superficie lorda ed in normali condizioni di manutenzione.

- ufficio: € 3,10/mq x 162,47 mq = € 503,65

VALUTAZIONE:
Il compendio immobiliare si presenta nel suo insieme in normale stato di manutenzione e conservazione. Si segnala tuttavia che sull'esterno del fabbricato sono state riscontrate alcune lesioni dovute a piccoli cedimenti dl terreno.
La destinazione d'uso di ufficio dal punto di vista commerciale si ritiene di scarso interesse sia per la sua ubicazione ritirata rispetto ai servizi sia per il contesto cui è inserito, ovvero all'interno di un edificio prettamente residenziale.

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.	132,51	x	1070,00	=	**€ 141 785,70**

- Decurtazione pari al 15% per le minori garanzie civilistiche dovute alla vendita giudiziaria..... - € 21.267,85
- Decurtazione pari al 10% per l'accesso da altra proprietà ..... - € 12.051,78

VALORE BASE ASTA: € 108.000,00

5) CONCLUSIONI

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

Montepulciano, 25 febbraio 2025

IL TECNCO ESPERTO
Geom. Laura Pieroni

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 1716423 - CELL. 3481 - 8909118 C.F. PRNLRA60C59A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI

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

ALLEGATI LOTTO 2:

1. visure catastali storiche
2. planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco sub.
3. planimetrie allegate all'ultimo titolo autorizzativo
4. titoli di provenienza
5. contratto di vendita sub. 5
6. documentazione fotografica

ALLEGATI LOTTO 3:

7. visure catastali storiche
8. planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco sub.
9. planimetrie allegate all'ultimo titolo autorizzativo
10. titoli di provenienza
11. APE e ricevuta presentazione
12. documentazione fotografica

ALLEGATI COMUNI:

13. ispezione ipotecaria
14. stima privacy
15. ricevuta consegna alle parti

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 716423 - CELL. 5481 - 8909118 - C.F.: PRNLRA69C59A468S - P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009