

# TRIBUNALE DI SIENA ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Relazione di consulenza tecnica per stima immobiliare

Esecuzione immobiliare n° 06/2023

*Contro*

G.E: Dott. Flavio Mennella

CTU: P. I. Marta Lusini



# TRIBUNALE DI SIENA ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Relazione di consulenza tecnica per stima immobiliare

Esecuzione immobiliare n° 06/2023

*Contro*

G.E: Dott. Flavio Mennella

CTU: P. I. Marta Lusini



Siena 11/07/2024

## INCARICO

La sottoscritta P. I. Marta Lusini, nata a Siena il 20.10.1971, con Studio professionale in Siena, via Antonio Vivaldi n. 51, iscritta all'Albo professionale dei periti industriali e periti industriali laureati della Provincia di Siena con il n° d'ordine 791, nominata dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Flavio Mennella, nella causa di cui all'oggetto e presentato giuramento telematico in data 28/09/2023 riceveva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

## QUESITI

L'esperto nominato ai sensi dell'art. 569 co. 1 c.p.c., provveda a:

- 1) *verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*  
*Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:*  
*la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;*  
*i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*  
*le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*  
*se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;*
- 2) *integrare 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) *redigere 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) *referire se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 5) *rilevare 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) *referire 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) *descrivere l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;*
- 8) *accertare 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) *procedere, 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) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 11) indicare 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 sia ravvisata la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;
- 12) accertare 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, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
- 13) allegare, 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 acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 15) precisare le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- 16) dire se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.  
Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);
- 17) determinare il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.  
Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.  
Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;
- 18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:  
verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari; verificare 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, procedere alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;  
se l'immobile non è divisibile procedere 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.

**COMPENDIO COSTITUITO DA UNA UNITA' IMMOBILIARE AD USO DIREZIONALE E UNA UNITA' IMMOBILIARE AD USO MAGAZZINO UBICATE NEL COMUNE DI MONTEPULCIANO – VIALE PIERO CALAMANDREI, 22 (UFFICIO) e SNC (MAGAZZINO).**

**Premessa:**

In seguito al giuramento per accettazione dell'incarico ricevuto in data 25 settembre 2023, la sottoscritta P. I. Marta Lusini, estratta copia del fascicolo della procedura, ha proseguito con le attività di seguito riportate:

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:**

Primo accesso con esito negativo in data 10/11/2023 ore 14,00, riprogrammato e regolarmente effettuato forzosamente con l'intervento del fabbro, in data 21/11/2023, entrambi congiuntamente al Dr. Marco Giglietti, in qualità di incaricato dell'I.V.G..

Sono così state eseguite alle ore 9,30 le misurazioni e il sopralluogo generale per valutare e rispondere ai questi come segue:

**RISPOSTA QUESITO 1**

*Verificare, 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.*

\*\*\*\*\*

In data 28/02/2023 veniva inserito nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare l'atto di pignoramento richiesto dalla CASA DI CURA PAIDEIA S.P.A, rappresentata e difesa dagli Avvocati Marco Crispo e Luca Iacopini, contro \_\_\_\_\_.

L'atto, notificato il 22/12/2022, è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Siena sezione Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano in data 02/02/2023 al n. 329 Repertorio Particolare.

Con riferimento all'art. 567 c.p.c. è stata depositata in data 28/02/2023 dagli Avvocati Marco Crispo e Luca Iacopini, per la parte del creditore procedente, certificazione notarile a firma del Dr. Fulvio Mecenate, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari delle unità immobiliari oggetto di

pignoramento. All'interno sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili pignorati, nonché la specifica delle trascrizioni e delle formalità relative al ventennio precedente alla data dell'istanza di pignoramento. La documentazione è stata verificata e risulta completa, viene correttamente segnalata l'attuale ditta catastale dei beni oggetto di pignoramento, corrispondente deceduto il

Informazioni risultanti dagli atti catastali:

#### 1- UFFICIO

**Dati identificativi:** Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**  
Foglio **98** Particella **1514** Subalterno **10**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**  
Foglio **98** Particella **1514**

**Classamento:**  
Rendita: **Euro 1.021,29**  
Categoria **A/10**, Classe **2**, Consistenza **3,5 vani**  
Foglio **98** Particella **1514** Subalterno **10**

**Indirizzo:** VIALE PIERO CALAMANDREI n. 20 Piano 2

**Dati di superficie:** Totale: **77 m²** Totale escluse aree scoperte: **77 m²**

#### Intestati catastali

(CF )  
nato a il  
Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

#### 2- MAGAZZINO

**Dati identificativi:** Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**  
Foglio **98** Particella **1514** Subalterno **1**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**  
Foglio **98** Particella **1514**

**Classamento:**  
Rendita: **Euro 138,98**  
Categoria **C/2**, Classe **8**, Consistenza **39 m²**  
Foglio **98** Particella **1514** Subalterno **1**

**Indirizzo:** VIALE PIERO CALAMANDREI n. 20 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **46 m²**

#### Intestati catastali

(CF )  
nato a il  
Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

**I beni oggetto di pignoramento non risultano intestati all'esecutata per mancata presentazione della dichiarazione di successione del sig.**

Si ravvisa inoltre una imprecisione sul civico di entrambe le unità immobiliari, l'ufficio con accesso dal portone condominiale è identificato con il civico 22, il magazzino con ingresso autonomo risulta sprovvisto

di numerazione civica, come rappresentato anche nella cartografia tecnica comunale.

#### Provenienza e trasferimento del bene 1 – UFFICIO (sub. 10):

1- SUCCESSIONE DI

Denuncia di successione registrata a Montepulciano il 13/03/1986 al n. 75 vol. 303 e trascritta in data 11/04/1986 al n. 943 R.P..

Piena proprietà per la quota di 1/3 alla sig.ra \_\_\_\_\_, per la quota di 1/3 alla sig.ra \_\_\_\_\_  
e la rimanente quota di 1/3 al sig. \_\_\_\_\_.

- 2- Atto del 13/02/2007 Notaio Antonio ZORZI, Sede di Siena (SI) Repertorio n. 11303  
DIVISIONE – Rettifica la trascrizione n. 682/2007 – Nota presentata con Modello Unico n. 1109.4/2007  
Reperto PI di MONTEPULCIANO in atti dal 27/03/2007.

Il sig. \_\_\_\_\_ assume la piena proprietà in regime di separazione dei beni.

#### Provenienza e trasferimento del bene 2 – MAGAZZINO (sub. 1):

- 1- Atto di DONAZIONE a rogito Notaio Emilio Vincenti di Chianciano Terme in data 29/12/1984, registrata a Montepulciano il 07/01/1985 al n. 42 vol. 158 e trascritto in data 18/01/1985 al n. 229 R.P..

Nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno ai sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, usufrutto per l'intero alla sig.ra \_\_\_\_\_.

- 2- Atto del 13/02/2007 Notaio Antonio ZORZI, Sede di Siena (SI) Repertorio n. 11303  
DIVISIONE – Rettifica la trascrizione n. 682/2007 – Nota presentata con Modello Unico n. 1109.4/2007  
Reperto PI di MONTEPULCIANO in atti dal 27/03/2007.

Il sig. \_\_\_\_\_ assume la piena proprietà in regime di separazione dei beni.

### **RISPOSTA QUESITO 2**

*Integrare 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.*

\*\*\*\*\*

Sono stati acquisiti telematicamente, tramite servizio SISTER, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni e le planimetrie catastali depositati presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Siena, indispensabili ad una corretta identificazione dei beni. Le planimetrie, utilizzate anche per le operazioni di rilievo, hanno consentito il paragone dello storico depositato con lo stato attuale e le eventuali modifiche presenti.

La sottoscritta ha inoltre presentato domanda di Accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montepulciano per visionare ed estrarre copia della documentazione urbanistico – edilizia, ovvero il certificato di abitabilità dell'immobile, la concessione edilizia originaria completa di varianti del fabbricato e eventuali ulteriori pratiche relative alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Presso lo Studio Notarile Zorzi di Siena, è stato richiesto il titolo di provenienza, atto originario di compravendita comprensivo di allegati, a rogito del Dr. Antonio Zorzi del 13 febbraio 2007 repertorio 11303, trascritto a Siena il 19 febbraio 2007 registro generale n. 1067 e registro particolare n. 682.

### **RISPOSTA QUESITO 3**

*Redigere 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.*

\*\*\*\*\*

Tramite il servizio telematico SISTER, Agenzia delle Entrate – Territorio – Direzione Provinciale di Siena – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano, sono state acquisite le visure ipotecarie ventennali e si rappresenta le risultanze delle formalità per immobile:

### **Catasto Fabbricati foglio 98 particella 1514 subalterno 10 (ufficio)**

- 1 ISCRIZIONE del 19/02/2007 - Registro Particolare 215 Registro Generale 1068, Pubblico Ufficiale Zorzi Antonio Repertorio 11304/4221 del 13/02/2007.  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MONTEPULCIANO SOCIETA' COOPERATIVA, contro il sig. \_\_\_\_\_, capitale 35.000,00 €, tasso 5,5%, interessi 7.350,00 €, spese 27.650,00 €, totale 70.000,00 € per la durata di 10 anni.  
L'ipoteca riguarda la proprietà in quota 1/1 dell'unità immobiliare:
  - Ufficio (A/10), Comune di Montepulciano F. 98 part. 1514 sub. 10, situata in viale Piero Calamandrei, 22;
  
- 2 ISCRIZIONE del 20/01/2012 - Registro Particolare 36 Registro Generale 265, Pubblico Ufficiale Zorzi Antonio Repertorio 17233/8427 del 17/01/2012.  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MONTEPULCIANO SOCIETA' COOPERATIVA, contro il sig. \_\_\_\_\_, capitale 50.000,00 €, tasso 6,0%, interessi 13.500,00 €, spese 36.500,00 €, totale 100.000,00 € per la durata di 10 anni.  
L'ipoteca riguarda la proprietà in quota 1/1 dell'unità immobiliare:
  - Ufficio (A/10), Comune di Montepulciano F. 98 part. 1514 sub. 10, situata in viale Piero Calamandrei, 22;
  
- 3 TRASCRIZIONE del 14/05/2013 - Registro Particolare 1342 Registro Generale 1774  
Pubblico ufficiale Faletti Raffaella Repertorio 10959/7544 del 19/04/2013.  
ATTO PER CAUSA DI MORTE ( \_\_\_\_\_ ) - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO  
a favore delle sig.re \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ ciascuna in quota di ½ di proprietà.  
L'atto esecutivo riguarda la proprietà dell'unità immobiliare:
  - Ufficio (A/10), Comune di Montepulciano F. 98 part. 1514 sub. 10, situata in viale Piero Calamandrei, 22.
  
- 4 TRASCRIZIONE del 14/10/2022 - Registro Particolare 3481 Registro Generale 4616  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 18934 del 06/10/2017.  
ATTO PER CAUSA DI MORTE ( \_\_\_\_\_ ) – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
a favore delle sig.ra \_\_\_\_\_ per la piena proprietà.  
L'atto esecutivo riguarda la proprietà dell'unità immobiliare:
  - Ufficio (A/10), Comune di Montepulciano F. 98 part. 1514 sub. 10, situata in viale Piero Calamandrei, 22.
  
- 5 TRASCRIZIONE del 02/02/2023 - Registro Particolare 329 Registro Generale 414  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 2678 del 14/12/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore della CASA DI CURA PAIDEIA S.P.A., contro la sig.ra

L'atto esecutivo riguarda la proprietà in quota 1/1 dell'unità immobiliare:

- Ufficio (A/10), Comune di Montepulciano F. 98 part. 1514 sub. 10, situata in viale Piero Calamandrei, 22.

### **Catasto Fabbricati foglio 98 particella 1514 subalterno 1 (magazzino)**

- 1 TRASCRIZIONE del 14/05/2013 - Registro Particolare 1342 Registro Generale 1774  
Pubblico ufficiale Faletti Raffaella Repertorio 10959/7544 del 19/04/2013.  
ATTO PER CAUSA DI MORTE ( ) - VERBALE DI PUBBLICAZIONE  
TESTAMENTO  
a favore delle sig.re e ciascuna in quota di ½ di proprietà.  
L'atto esecutivo riguarda la proprietà dell'unità immobiliare:  
- Magazzino (C/2), Comune di Montepulciano F. 98 part. 1514 sub. 1;
- 2 TRASCRIZIONE del 14/10/2022 - Registro Particolare 3481 Registro Generale 4616  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 18934 del 06/10/2017.  
ATTO PER CAUSA DI MORTE ( ) – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
a favore delle sig.ra per la piena proprietà.  
L'atto esecutivo riguarda la proprietà dell'unità immobiliare:  
- Magazzino (C/2), Comune di Montepulciano F. 98 part. 1514 sub. 1;
- 3 TRASCRIZIONE del 02/02/2023 - Registro Particolare 329 Registro Generale 414  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 2678 del 14/12/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
a favore della CASA DI CURA PAIDEIA S.P.A., contro la sig.ra  
L'atto esecutivo riguarda la proprietà in quota 1/1 dell'unità immobiliare:  
- Magazzino (C/2), Comune di Montepulciano F. 98 part. 1514 sub. 1.

Non risultano vincoli ambientali, paesaggistici, monumentali e urbanistici, ricadenti sull'area e sul fabbricato.

### **RISPOSTA QUESITO 4**

*Riferire 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.*

\*\*\*\*\*

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un "Condominio di fatto", non amministrato formalmente né sostanzialmente. Attualmente il sig. si occupa del pagamento delle spese comuni, luce e pulizia scale, utenza acqua a comune (è in corso la richiesta di divisione contatori), e dell'esecuzione diretta di manutenzioni ordinarie.

### **RISPOSTA QUESITO 5**

*Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato*

sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli.

\*\*\*\*\*

Non risultano diritti demaniali o usi civici, sulle unità immobiliari non sono gravate da censo, livello o uso civico. L'esecutata ha il diritto di proprietà sui beni per la quota di 1/1 in forza della sentenza del Tribunale di Roma del 6 ottobre 2017, n. 18934, trascritta in data 14 ottobre 2022, al n. 3481 di formalità - accettazione tacita dell'eredità di

## **RISPOSTA QUESITO 6**

*Riferire 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.*

\*\*\*\*\*

Formalità pregiudizievoli:

1 ISCRIZIONE del 19/02/2007 - Registro Particolare 215 Registro Generale 1068, Pubblico Ufficiale Zorzi Antonio Repertorio 11304/4221 del 13/02/2007.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MONTEPULCIANO SOCIETA' COOPERATIVA, contro il sig. \_\_\_\_\_, capitale 35.000,00 €, tasso 5,5%, interessi 7.350,00 €, spese 27.650,00 €, totale 70.000,00 € per la durata di 10 anni.

L'ipoteca riguarda la proprietà in quota 1/1 dell'unità immobiliare:

- Ufficio (A/10), Comune di Montepulciano F. 98 part. 1514 sub. 10, situata in viale Piero Calamandrei, 22;

Spese per la cancellazione della formalità ammontano ad € 35,00 importo relativo alla tassa ipotecaria.

2 ISCRIZIONE del 20/01/2012 - Registro Particolare 36 Registro Generale 265, Pubblico Ufficiale Zorzi Antonio Repertorio 17233/8427 del 17/01/2012.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MONTEPULCIANO SOCIETA' COOPERATIVA, contro il sig. \_\_\_\_\_, capitale 50.000,00 €, tasso 6,0%, interessi 13.500,00 €, spese 36.500,00 €, totale 100.000,00 € per la durata di 10 anni.

L'ipoteca riguarda la proprietà in quota 1/1 dell'unità immobiliare:

- Ufficio (A/10), Comune di Montepulciano F. 98 part. 1514 sub. 10, situata in viale Piero Calamandrei, 22;

Spese per la cancellazione della formalità ammontano ad € 35,00 importo relativo alla tassa ipotecaria.

- 3 TRASCRIZIONE del 02/02/2023 - Registro Particolare 329 Registro Generale 414  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 2678 del 14/12/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
a favore della CASA DI CURA PAIDEIA S.P.A., contro la sig.ra  
L'atto esecutivo riguarda i beni in oggetto.

Spese per la cancellazione della formalità ammontano a € 294,00 importo determinato dalla somma di € 200,00 imposta ipotecaria, € 59,00 imposta di bollo e € 35,00 imposta ipotecaria.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche:

- 1- Contro-parete e parete divisoria in cartongesso all'interno del locale magazzino;
- 2- Difformità altezza unità immobiliare a destinazione magazzino per la presenza di contro-soffitto in cartongesso;
- 3- Parete in forati e nicchia nella cabina doccia del bagno dell'unità immobiliare a destinazione direzionale.
- 4- Errore grafico di rappresentazione della finestra nel locale ufficio distinto con il numero progressivo 1 – unità immobiliare a destinazione direzionale
- 5- Errore grafico di mancata rappresentazione della finestra/portafinestra del vano scala condominiale con accesso da viale Piero Calamandrei, 22.

Le difformità urbanistiche rilevate dai punti 1 a 3, sono riconducibili ad opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, per la regolarizzazione è possibile presentare una CILA tardiva per ciascuna unità immobiliare. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 oltre ai diritti di segreteria di 58,00 € e alle spese tecniche quantificabili in ulteriori 1.200,00 esclusa IVA e cassa previdenziale, per ciascuna pratica.

In merito agli errori grafici di cui ai punti 4 e 5 i tratta, di trascurabili difformità, formali e non sostanziali. Irregolarità tali da non escludere lo "stato legittimo" del fabbricato e da non incidere né sulla possibilità di presentare nuovi progetti edilizi né sulla sua commerciabilità.

Sarà pertanto rilasciabile, da parte del Tecnico incaricato, asseverazione attestante lo stato legittimo, attraverso modulistica relativa a nuove istanze edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata per allegazione ad atti aventi per oggetto il trasferimento di diritti reali tra vivi.

Il costo del certificato di stato legittimo, può essere indicativamente quantificato in 500,00 € oltre iva e cassa previdenziale.

La planimetria catastale relativa all'unità immobiliare direzionale depositata presso l'Agenzia del Territorio è stata redatta a seguito della presentazione della DIA per divisione e cambio di destinazione d'uso e pertanto rispetta gli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montepulciano e riporta le difformità di cui al punto 3 oltre alle inesattezze grafiche sopra elencate ai punti 4 e 5.

Inoltre nell'atto di divisione del 13/02/2007 a firma del Notaio Antonio ZORZI, all'art. 3 viene specificato che i locali sottotetto sono da considerarsi di pertinenza delle sole abitazioni ed unità immobiliari assegnate, come previsto e descritto nella piantina allegata all'atto sotto la lettera "D".

Trattandosi di pertinenza dell'unità immobiliare ad uso ufficio, la porzione di soffitta di proprietà dovrà essere riportata nella relativa planimetria catastale.

Per l'unità immobiliare a destinazione magazzino, la planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio riporta la data del 19/12/1979, non risulta aggiornata nella consistenza a seguito della presentazione della Sanatoria n. 48 del 2003 e contiene le difformità di cui ai punti 1 e 2 dell'elenco urbanistico sopra ripostato.

Nell'ambito della conformità catastale ai fini della commerciabilità dei beni, in base al comma 1-bis art. 29 L. 52/1985, dovranno essere presentate le denunce di variazione, allegando le nuove planimetrie aggiornate con lo stato reale delle unità immobiliari.

La redazione delle pratiche DOCFA, compreso il rilievo, prevede un costo pari a 600,00 €, esclusa IVA e cassa di previdenza, per singola unità immobiliare, ai quali devono essere sommati i diritti catastali di 50,00 € per ciascuna planimetria presentata.

## **RISPOSTA QUESITO 7**

*Descrivere l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze 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. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarre argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c..*

\*\*\*\*\*

L'immobile è situato a margine nord del centro abitato di Montepulciano, borgo di origine etrusca collocato su di una collina a cavallo tra la Val d'Orcia e la Val di Chiana.

Il territorio comunale di Montepulciano è servito da una rete stradale a maglie larghe, che fa capo essenzialmente alle due ex statali 146 (Chiusi-San Quirico) e 326 (Chiusi-Torrita), ed alle due provinciali 10 (Lauretana) e 17 (traversa di Montepulciano).

Il fabbricato è ubicato in viale Piero Calamandrei n. 22, in contesto a destinazione mista, residenziale, direzionale e commerciale e di servizio, si articola su tre livelli, terra, primo, secondo e sottotetto. E' circondato da resede condominiale in aderenza con altri lotti edificati ad eccezione del fronte dove troviamo un piazzale a parcheggio che costeggia la viabilità pubblica, viale Calamandrei di accesso al fabbricato.

L'immobile presenta una tipologia in linea, struttura in muratura continua in mattoni e faccia vista. I solai sono del tipo prefabbricato in latero-cementizio, copertura a padiglione e manto in tegole.

Non sono state riscontrate finiture di pregio nelle parti comuni, né elementi architettonici di rilievo.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera il portone d'ingresso in alluminio anodizzato e vetri Visarm.

### **1- UFFICIO SUBALTERNO 10**

L'unità immobiliare a destinazione direzionale, si sviluppa al piano secondo, e si compone di tre locali oltre all'ingresso e al servizio igienico.

L'ingresso svolge la funzione di filtro e distribuzione verso i tre uffici e il bagno.

L'altezza interna dei vani rilevata è uniforme e pari a 2,98 m. La pavimentazione è in piastrelle di monocottura smaltata di vari formati e colori diversi per ciascun locale. Le pareti sono finite ad intonaco civile e tinteggiatura di colore bianco, gli infissi interni in legno, le finestre con in alluminio e vetro doppio, sono dotate di sistemi oscuranti ad avvolgibile e davanzali e soglie in travertino. Nel bagno sono posati in opera rivestimenti in piastrelle in ceramica, di dimensione e qualità standard. Il bagno individuato con il numero 3 negli elaborati grafici, dispone degli apparecchi igienico sanitari, vaso, bidet, cabina doccia e lavabo.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento a caldaia murale standard alimentata a gas metano (installata in soffitta e non visionata) e radiatori in ghisa.

Nell'ufficio 1 è presente un condizionatore portatile d'aria con componente esterno posizionato in facciata. L'esposizione principale si sviluppa in direzione nord e le condizioni generali di manutenzione possono essere considerate normali.

All'appartamento è annessa porzione di soffitta con accesso unico dal vano scala condominiale, in sede di sopralluogo non è stato possibile visionare i locali sottotetto in quanto la porta di ingresso risultava chiusa a chiave. Non essendo la proprietà esclusiva dell'esecutato, l'incaricato dell'I.V.G. Dr. Marco Giglietti non ha proceduto all'accesso forzoso.

Completano la proprietà:

l'ingresso e il vano scala a comune con i subalterni 2 – 5 – 6 e 9.

il resede a comune con i subalterni 1 – 6 – 9 e 10.

Dati tecnici:

n° vano	Destinazione	S.N. m <sup>2</sup>	S.C. m <sup>2</sup>	Coeff. di ragguglio	S.C. Raggiagliata m <sup>2</sup>	H m
2	ufficio 3	15,72	18,40	100%	18,40	2,98
3	bagno	4,02	5,11	100%	5,11	2,98
4	ufficio 2	13,46	15,00	100%	15,00	2,98
5	ingresso	6,10	7,09	100%	7,09	2,98
6	ufficio 1	25,14	28,95	100%	28,95	2,98
	<b>TOTALE</b>	<b>64,44</b>	<b>74,55</b>		<b>74,55</b>	

## 2- MAGAZZINO SUBALTERNO 1

Il magazzino si sviluppa al piano terra con accesso diretto ed esclusivo da viale Piero Calamandrei, è composto da un unico locale, attualmente separato da un divisorio in cartongesso. L'altezza interna rilevata è pari a 2,67 m nella porzione che si affaccia verso viale Piero Calamandrei e 2,55 m sul retro. E' stata riscontrata una controparete in cartongesso lungo la parete che attesta sul muro di confine di proprietà, e un controsoffitto in cartongesso. Pavimentazione in battuto di cemento, pareti con finitura ad intonaco civile e tinteggiatura di colore bianco.

Il magazzino è dotato di infisso d'ingresso in alluminio protetto da serranda avvolgibile in metallo di colore grigio.

Completa la proprietà il resede a comune con i subalterni 2 – 6 – 9 e 10.

L'unità immobiliare non risulta dotata di impianti.

Le condizioni generali di manutenzione sono normali.

Dati tecnici

n° vano	Destinazione	S.N. m <sup>2</sup>	S.C. m <sup>2</sup>	Coeff. di ragguglio	S.C. Raggiagliata m <sup>2</sup>	H m
1	Magazzino	37,04	45,29	100%	45,29	2,67 2,55
	<b>TOTALE</b>	<b>37,04</b>	<b>45,29</b>		<b>45,29</b>	

Identificazione catastale:

**Dati identificativi ufficio:** Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**

Foglio **98** Particella **1514** Subalterno **10**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 1.021,29**

Categoria **A/10**, Classe **2**, Consistenza **3,5 vani**

Foglio **98** Particella **1514** Subalterno **10**

**Indirizzo:** VIALE PIERO CALAMANDREI n. 20 Piano 2

**Dati di superficie:** Totale: **77 m²** Totale escluse aree scoperte: **77 m²**

**Dati identificativi magazzino:** Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**

Foglio **98** Particella **1514** Subalterno **1**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 138,98**

Categoria **C/2**, Classe **8**, Consistenza **39 m²**

Foglio **98** Particella **1514** Subalterno **1**

**Indirizzo:** VIALE PIERO CALAMANDREI n. 20 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **46 m²**

### **RISPOSTA QUESITO 8**

*Accertare 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.*

\*\*\*\*\*

Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alla descrizione attuale dei beni. Si ravvisa, come riportato nella risposta al quesito 1, una imprecisione sul civico di entrambe le unità immobiliari, l'ufficio con accesso dal portone condominiale è identificato con il civico 22, il magazzino con ingresso autonomo risulta sprovvisto di numerazione civica, come rappresentato anche nella cartografia tecnica comunale.

### **RISPOSTA QUESITO 9**

*Procedere, 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 planimetria catastale relativa all'unità immobiliare direzionale depositata presso l'Agenzia del Territorio è stata redatta a seguito della presentazione della DIA per divisione e cambio di destinazione d'uso e pertanto rispetta gli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montepulciano e riporta le difformità di cui al punto 3 oltre alle inesattezze grafiche sopra elencate ai punti 4 e 5.

Inoltre nell'atto di divisione del 13/02/2007 a firma del Notaio Antonio ZORZI, all'art. 3 viene specificato che i locali sottotetto sono da considerarsi di pertinenza delle sole abitazioni ed unità immobiliari assegnate, come previsto e descritto nella piantina allegata all'atto sotto la lettera "D".

Trattandosi di pertinenza dell'unità immobiliare ad uso ufficio, la porzione di soffitta di proprietà dovrà essere riportata nella relativa planimetria catastale.

Per l'unità immobiliare a destinazione magazzino, la planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio riporta la data del 19/12/1979, non risulta aggiornata nella consistenza a seguito della presentazione della Sanatoria n. 48 del 2003 e contiene le difformità di cui ai punto 1 e 2 dell'elenco urbanistico sopra riportato.

Nell'ambito della conformità catastale ai fini della commerciabilità dei beni, in base al comma 1-bis art. 29 L. 52/1985, dovranno essere presentate le denunce di variazione, allegando le nuove planimetrie aggiornate con lo stato reale delle unità immobiliari.

La redazione delle pratiche DOCFA, compreso il rilievo, prevede un costo pari a 600,00 €, esclusa IVA e cassa di previdenza, per singola unità immobiliare, ai quali devono essere sommati i diritti catastali di 50,00 € per ciascuna planimetria presentata.

Le planimetrie catastali potranno essere aggiornate con pratiche DOCFA soltanto dopo la regolarizzazione delle difformità urbanistiche con la presentazione di una CILA tardiva per ciascuna unità immobiliare.

## **RISPOSTA QUESITO 10**

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

\*\*\*\*\*

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano Operativo Comunale approvato con DCC n. 54 del 13/09/2019. L'immobile ricade all'interno del centro abitato in zona territoriale omogenea B, nell'ambito urbano – le parti della città nuova (CN) di cui all'art. 60 delle NTA. E' stata attribuita la classe IV (c4) per gli interventi ammessi sull'immobile, art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo che di seguito viene riportato per completezza documentale:

### **Art. 25 Interventi ammessi per gli edifici c4**

1. Il P.O. nelle Tavole in scala 1:2.000, con la sigla c4 individua gli edifici i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti per i quali gli interventi possono comportare la complessiva riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione interna del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari e che possono comportare anche modifiche dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e dei sistemi strutturali.

2. Per gli edifici per i quali il P.O. indica la classe c4, in aggiunta a quanto previsto per la classe c3, sono consentiti:

- consolidamenti statici, anche con la variazione di schema e tipologia strutturale e fino al completo svuotamento dell'intero organismo edilizio, ai fini dell'adeguamento strutturale del fabbricato al rispetto dei criteri antisismici;
- le modifiche alle strutture in elevazione ed ai solai, comprese le relative quote d'imposta, con opere che possono prevedere anche l'inserimento di materiali e tecniche diverse da quelle esistenti;
- la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;
- le modifiche dei prospetti; e altresì ammessa la chiusura con infissi vetrati di logge o porticati, fermo restando il rispetto delle distanze minime;
- la demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio, nella stessa collocazione, sagoma e ingombro planivolumetrico, per i quali sono fatte salvi minimi adeguamenti per la costituzione dei requisiti igienico sanitari o di distanza e le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; tale intervento deve essere anche finalizzato al risparmio energetico e all'applicazione dei criteri di edilizia sostenibile e al complessivo miglioramento della qualità architettonica dell'organismo edilizio;

- gli interventi pertinenziali di cui al successivo articolo 26.

3. Ad esclusione degli edifici e dei complessi edilizi individuati con la sigla c4\*, dove non sono consentiti, per gli edifici e complessi edilizi classificati c4 sono consentiti, nel caso di edifici a destinazione residenziale e a condizione che non abbiano già beneficiato di ampliamenti con il precedente Regolamento Urbanistico, i seguenti interventi alternativi e non cumulabili che comportano la realizzazione di addizioni volumetriche al di fuori della sagoma esistente:

a) la sopraelevazione del fabbricato fino ad un massimo di 1,00 ml., per raggiungere un'altezza media del piano sottotetto pari a:

- 2,70 ml., al fine di renderlo abitabile;
- 2,40 ml. al fine di realizzare spazi accessori e di servizio, anche condominiali.

Tali sopraelevazioni sono consentite purché non modifichino la tipologia della copertura e riguardino l'intera copertura dell'edificio, in modo da non creare discontinuità della copertura.

b) Negli edifici residenziali con giardino, per le unità immobiliari comunque dotate di resede, ampliamenti volumetrici verso spazi liberi pertinenziali, fino ad un massimo di 25 mq. di SUL per unità abitativa, che non si possono sommare ai 15 mq della classe c3. Tali addizioni volumetriche devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento e, preferibilmente, essere l'esito di una ristrutturazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione degli elementi incongrui; l'altezza massima di tali addizioni è stabilita in 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.

Gli interventi di addizione di cui alle lettere a) e b) non sono cumulabili con gli interventi pertinenziali, di cui al successivo art. 26.

## **RISPOSTA QUESITO 11**

*Indicare 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 dall'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere; Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati.*

\*\*\*\*\*

A seguito di richiesta di accesso agli atti l'ufficio tecnico del Comune di Montepulciano, in data 19/02/2024, estraeva dall'archivio dell'amministrazione comunale le seguenti pratiche edilizie riguardanti le unità immobiliari oggetto di pignoramento:

- Concessione edilizia n° 11 del 24/03/1969 "Costruzione di una casa di civile abitazione in viale A. Andrucci loc. Le Grazie (intestata ai sig.ri \_\_\_\_\_) – tutore \_\_\_\_\_, volturata in data 19/02/1970 a nome \_\_\_\_\_);
- Permesso di Costruzione n° 165 del 23/06/1975 "Opere per il risanamento del fabbricato" (intestato \_\_\_\_\_)

- al sig. \_\_\_\_\_);
- Concessione edilizia in sanatoria n° 48 del 20/03/2003 “Opere realizzate in difformità alla Concessione” (intestata alla sig.ra \_\_\_\_\_);
- DIA n. 257 e n. 396 del 04/07/2006 “Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d’uso da 1 appartamento di civile abitazione in 2 unità immobiliari ad uso direzionale” (intestate al sig. \_\_\_\_\_);
- Attestazione di agibilità ai sensi dell’art. 86 c. 2 della L. R. 01/2005, completa di allegati depositata in data 02/11/2006 relativa all’unità immobiliare ad uso direzionale (sub. 10).

In fase di sopralluogo sono state riscontrate le difformità urbanistiche riportate nella precedente risposta al quesito 6, per facilitare la lettura della relazione peritale vengono nuovamente elencate di seguito:

- 1- Contro-parete e parete divisoria in cartongesso all’interno del locale magazzino;
- 2- Difformità altezza unità immobiliare a destinazione magazzino per la presenza di contro-soffitto in cartongesso;
- 3- Parete in forati e nicchia nella cabina doccia del bagno dell’unità immobiliare a destinazione direzionale.
- 4- Errore grafico di rappresentazione della finestra nel locale ufficio distinto con il numero progressivo 1 – unità immobiliare a destinazione direzionale
- 5- Errore grafico di mancata rappresentazione della finestra/portafinestra del vano scala condominiale con accesso da viale Piero Calamandrei, 22.

Le difformità urbanistiche rilevate dai punti 1 a 3, sono riconducibili ad opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, per la regolarizzazione è possibile presentare una CILA tardiva per ciascuna unità immobiliare. La mancata comunicazione asseverata dell’inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 oltre ai diritti di segreteria di 58,00 € e alle spese tecniche quantificabili in ulteriori 1.200,00 esclusa IVA e cassa previdenziale, per ciascuna pratica.

In merito agli errori grafici di cui ai punti 4 e 5 i tratta, di trascurabili difformità, formali e non sostanziali. Irregolarità tali da non escludere lo “stato legittimo” del fabbricato e da non incidere né sulla possibilità di presentare nuovi progetti edilizi né sulla sua commerciabilità.

Sarà pertanto rilasciabile, da parte del Tecnico incaricato, asseverazione attestante lo stato legittimo, attraverso modulistica relativa a nuove istanze edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata per allegazione ad atti aventi per oggetto il trasferimento di diritti reali tra vivi.

Il costo del certificato di stato legittimo, può essere indicativamente quantificato in 500,00 € oltre iva e cassa previdenziale.

Relativamente all’unità immobiliare ad uso magazzino non è stata reperita l’agibilità.

Con il D.L. 76/2020 la disciplina dell’Agibilità è stata integrata con l’aggiunta del comma 7-bis nell’articolo 24 TUE, disponendo la possibilità di presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità anche in assenza di lavori per gli immobili legittimamente realizzati e privi di agibilità (ancora non è stato emanato il relativo decreto attuativo dei requisiti).

La presentazione della SCA prevede oltre ai diritti di segreteria pari a 15,40 €, spese tecniche quantificabili in ulteriori 500,00 € esclusa IVA e cassa previdenziale.

## **RISPOSTA QUESITO 12**

*Accertare lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell’atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell’accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l’immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l’immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell’art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a*

*quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.*

\*\*\*\*\*

Al momento del sopralluogo i beni risultavano liberi da persone.  
L'interpello formulato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Siena ha restituito esito negativo in merito alla sussistenza di contratti di locazione od affitto di beni immobili intestati all'esecutato in qualità di proprietario/dante causa.  
Si allega risposta formulata dall'Agenzia delle Entrate.

### **RISPOSTA QUESITO 13**

*Allegare, 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.*

\*\*\*\*\*

A seguito di richieste presso l'Ufficio anagrafe di Montepulciano e successivamente di Roma Capitale si allega alla presente relazione peritale, il certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia, e di stato libero rilasciato in data 26/10/2023.

### **RISPOSTA QUESITO 14**

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario).*

\*\*\*\*\*

I beni non risultano occupati.

### **RISPOSTA QUESITO 15**

*Precisare le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).*

\*\*\*\*\*

Il magazzino (sub. 1) non dispone di impianti. Ai sensi dell'art. 3 comma 3 del D. Lgs 192/2005 (richiamato anche dall'appendice A del DM 26/06/2015), non è previsto che venga dotato del certificato energetico.

L'unità immobiliare ad uso direzionale (sub. 10) oggetto di pignoramento è dotata di impianti realizzati contestualmente alla costruzione dell'immobile e parzialmente adeguati con la pratica di divisione e

cambio di destinazione d'uso del 2006. Utenze luce e gas autonome, a comune autoclave e misuratore dell'acqua, attualmente in fase di divisione, come riferito dal sig. \_\_\_\_\_ che se ne sta occupando. L'impianto elettrico, di tipo sottotraccia è dotato di due quadretti uno posto nell'ingresso con interruttore generale, luce e prese, automatico magnetotermico differenziale, l'altro nell'ufficio contraddistinto con il progressivo 1. Sono presenti placche in alluminio e frutti in plastica avorio, e placche in plastica bianca, probabilmente installate per l'adeguamento dell'impianto durante l'ultimo intervento edilizio. Nella soffitta, alla quale non è stato possibile accedere, come riferito telefonicamente dai sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, è installata la caldaia dell'unità immobiliare, per la produzione di acqua calda sanitaria e la climatizzazione invernale. I corpi scaldanti sono in ghisa ad elementi modulari. Nell'ufficio contraddistinto con il numero 1 è presente un condizionatore portatile d'aria con componente esterno istallato in facciata.

E' stato redatto dall'ing. Karina Agneskca Gron l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare a destinazione ufficio (sub. 10) che si allega alla presente relazione peritale.

## **RISPOSTA QUESITO 16**

*Dire 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.).*

\*\*\*\*\*

Si ritiene possibile procedere alla formazione di lotti separati. L'unione delle due unità immobiliari deriva dall'atto di divisione del 13/02/2007 a firma del Notaio Antonio ZORZI e non dalla tipologia complessiva del bene come originariamente pervenuto all'esecutato.

La creazione di due lotti risulta naturale trattandosi di unità autonome, indipendenti e capaci di generare reddito proprio già allo stato attuale, senza alcun intervento da porre in atto.

La suddivisione determina, a parere della scrivente un aumento di valore, il magazzino al piano terra con accesso anche carrabile, diretto da viale Piero Calamandrei, diviene maggiormente appetibile per la presenza di attività commerciali nelle vicinanze.

L'ufficio situato al secondo piano, non subisce deprezzamento, poiché l'utilizzo del magazzino al piano terra risulta poco fruibile e funzionale alla destinazione direzionale.

### **Lotto 1 – ufficio ubicato in viale Piero Calamandrei, 22 – piano 2° - oltre a ingresso, vano scala e resede a comune**

**Dati identificativi ufficio:** Comune di MONTEPULCIANO (F592) (SI)

Foglio 98 Particella 1514 Subalterno 10

**Classamento:**

Rendita: Euro 1.021,29

Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 3,5 vani

Foglio 98 Particella 1514 Subalterno 10

**Dati di superficie:** Totale: 77 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 77 m<sup>2</sup>

## **Lotto 2 – magazzino ubicato in viale Piero Calamandrei, snc – piano terra – oltre a resede a comune**

**Dati identificativi magazzino:** Comune di MONTEPULCIANO (F592) (SI)

Foglio 98 Particella 1514 Subalterno 1

**Classamento:**

Rendita: Euro 138,98

Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 39 m²

Foglio 98 Particella 1514 Subalterno 1

**Dati di superficie:** Totale: 46 m²

### **RISPOSTA QUESITO 17**

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

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

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

\*\*\*\*\*

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio della stima sintetico-comparativa, basato sul confronto diretto tra il bene oggetto di stima ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Al fine della valutazione della consistenza si è tenuto conto del metro quadro commerciale ottenuto misurando sul posto la consistenza netta calpestabile del bene e aggiungendo gli spessori dei muri divisorii interni e perimetrali. Per i muri confinanti con altri appartamenti o parti comuni si è considerata la mezzeria dello stesso. In seguito si è moltiplicato ogni vano per un coefficiente di ragguaglio. Quest'ultimi tratti dallo Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadrato Commerciale redatto dalla Consulta dei Professionisti dell'immobiliare agenti immobiliari FIAIP (ARCHITETTI-GEOMETRI-INGEGNERI-PERITI INDUSTRIALI).

Altri parametri considerati per la determinazione del valore sono l'ubicazione, l'età, la qualità e la posizione dell'immobile, cioè tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Nel caso in esame, sulla base delle indagini svolte sulle piazze immobiliari di Montepulciano e secondo quanto pubblicato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, si è potuto riscontrare un valore che oscilla tra i 980,00 - 1.450,00 € a mq riferito ad un immobile di tipo civile in condizioni ordinarie.

Banca dati OMI - Anno 2023 - semestre 2

Tipologia Stato conservativo	Valore Mercato €/mq		Superficie (L/N)	Valore Locazione(€/mese)		Superficie (L/N)
	Min	Max		Min	Max	
Uffici Stato conservativo normale	980	1.450		4,1	5,7	

Pertanto la sottoscritta ritiene di attribuire un valore di 1.215,00 € a mq corretto di un coefficiente di deprezzamento pari a 5,90% ottenuto secondo i seguenti coefficienti di merito:

**1- UFFICIO SUB. 10**

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTI		
	APPLICATO	PARAMETRI	
		+	-
POSIZIONE DEL FABBRICATO normale ricercata degradata	0,00	0,50	0,50
SERVIZI PUBBLICI vicini lontani assenti	0,15	0,30	0,30
TRASPORTI PUBBLICI vicini lontani assenti	0,25	0,50	0,50
SERVIZI COMMERCIALI vicini lontani assenti	0,05	0,10	0,10
VERDE PUBBLICO vicini lontani assenti	0,05	0,10	0,10

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL FABBRICATO	COEFFICIENTI		
	APPLICATO	PARAMETRI	
		+	-
STATO CONSERVATIVO in costruzione nuovo realizzato da 5 anni realizzato da 5 – 10 anni realizzato da 10 – 15 anni realizzato da 15 – 20 anni realizzato da 20 – 30 anni realizzato oltre 30 anni	-5,00	2 1	1 2 3 4 5
LIVELLO MANUTENZIONE COMPLESSIVO normale nuovo/ristrutturato/ottimo scadente	0,00	3	3
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE normale di pregio prestigiose	0,00	1 3	
PROSPICENZA normale di pregio degradata	0,00	0,20	0,50

UNITA' NEL FABBRICATO			
1		3	
2		1	
da 3 a 9	0,00		
da 9 a 18			1
da 18 a 45			2
oltre 45			3
PIANI FUORI TERRA			
1		1	
2		0,50	
oltre 2 (fattore x piano)	-0,30		0,30
DESTINAZIONE PREVALENTE NEL FABBRICATO			
Residenziale/direzionale	0,00		
commerciale			0,30

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'	COEFFICIENTI		
	APPLICATO	PARAMETRI	
		+	-
LIVELLO MANUTENZIONE COMPLESSIVO			
normale			
ottimo	0,00	3	
scadente			3
FINITURE			
normale			
signorili	0,00	3	
economiche			1
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE			
normale			
di pregio	0,00	1	
prestigiose		3	
PIANO			
terra			0,10
terra con giardino		0,10	
mezzanino	-0,20		
ultimo con ascensore		0,20	
ultimo senza ascensore			0,20
attico con ascensore		0,50	
VISTA ESTERNA			
normale	0,00		
di pregio		1	
scadente			1
BAGNI E SERVIZI			
bagni ( n.bagni – n camere x fatt)			0,30
servizio giorno	0,00	0,50	
lavanderia		0,20	
ripostiglio		0,20	
LUMINOSITA'			
normale			
buona	0,00	0,50	
eccellente		1	
scarsa			0,50
ESPOSIZIONE			
normale	0,00		
di pregio		1	
scadente			1
IMPIANTI			
economici			0,90
normali			
buoni	-0,90	0,30	
ottimi		0,50	
lusso		1	
SPAZI INTERNI			
normale	0,00		
spaziosi		1	
ridotti			1
DISTRIBUZIONE INTERNA			
normale	0,00		
accurata		1	
approssimativa			0,50
Coefficiente globale correttivo per adeguamento valore	-5,90%		

A	B	C	D	E	F	G
1	Ufficio sub. 10	74,55	1.215,00	-5,90%	1.143,32	85.234,51
Più probabile valore complessivo del bene						85.234,51
Arrotondamento discrezionale						<b>85.200,00</b>

### Legenda

<b>A</b>	→	Numero d'ordine attribuito al bene immobile nella presente relazione
<b>B</b>	→	Destinazione d'uso dell'unità immobiliare
<b>C</b>	→	Superficie commerciale ragguagliata del bene immobile
<b>D</b>	→	Valore unitario (Euro/mq) ottenuto dalla media (considerando uno stato conservativo "mediamente buono") dei dati riportati nelle pubblicazioni dell'O.M.I., tenuto altresì conto dell'attuale periodo di congiuntura economica nazionale.
<b>E</b>	→	Correzione percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile di interesse e delle circostanze di perizia.
<b>F</b>	→	Valore unitario (€/mq) del bene immobile post applicazione della correzione percentuale di cui sopra.
<b>G</b>	→	Più probabile valore complessivo di mercato del bene immobile in esame.

### 2- MAGAZZINO SUB. 1

Nel caso in esame, secondo quanto pubblicato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, si è potuto riscontrare un valore che oscilla tra i 320,00 - 440,00 € a mq riferito a magazzino in stato conservativo ordinario.

#### Banca dati OMI - Anno 2023 - semestre 2

Tipologia Stato conservativo	Valore Mercato €/mq		Superficie (L/N)	Valore Locazione(€/mese)		Superficie (L/N)
	Min	Max		Min	Max	
Magazzini Stato conservativo normale	320	440	L	1,5	2,1	L

La sottoscritta ritiene di attribuire il valore di 350,00 € a mq per assenza di impianto elettrico.

sub	Destinazione	S.C. mq	€/mq	Tot Valore
1	Magazzino	45,29	350,00	15.851,50
Arrotondamento discrezionale				<b>15.800,00</b>

## RIEPILOGO

LOTTO 1 - UFFICIO SUB. 10	€.	85.200,00
<b>Totale valore lotto 1</b>	<b>€.</b>	<b>85.200,00</b>

Il risultato del procedimento estimativo restituisce un valore pari a € 85.200,00, a tale valore devono essere detratti i costi per la conformità urbanistica e catastale e la percentuale per assenza di garanzia per vizi (indennità civilistiche) come da indicazioni del Giudice al quesito 17.

Pertanto:

Valore di stima	€.	85.200,00
Detrazione per regolarizzazione difformità urbanistiche e catastali (compresa cassa previdenziale, IVA, spese e sanzioni)	€.	3.394,90
Detrazione per indennità civilistiche		
85.200,00 x 15%	€.	12.780,00
<b>TOTALE</b>	<b>€.</b>	<b>69.025,10</b>
<b>ARROTONDAMENTO</b>	<b>€.</b>	<b>69.000,00</b>

In conclusione, eseguite le valutazioni il valore di stima del lotto 1 (base d'asta) risulta:

<b>TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 1 (BASE D'ASTA) PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA PARI AD 1/1</b>	<b>= €</b>	<b>69.000,00</b>
<b>(sessantanovemila/00)</b>		

\*\*\*\*\*

LOTTO 2 - MAGAZZINO SUB. 1	€.	15.800,00
<b>Totale valore lotto 2</b>	<b>€.</b>	<b>15.800,00</b>

Il risultato del procedimento estimativo restituisce un valore pari a € 15.800,00, a tale valore devono essere detratti i costi per la conformità urbanistica e catastale e la percentuale per assenza di garanzia per vizi (indennità civilistiche) come da indicazioni del Giudice al quesito 17.

Pertanto:

Valore di stima	€.	15.800,00
Detrazione per regolarizzazione difformità urbanistiche e catastali (compresa cassa previdenziale, IVA, spese e sanzioni)	€.	4.045,55
Detrazione per indennità civilistiche		
15.800,00 x 15%	€.	2.370,00
<b>TOTALE</b>	<b>€.</b>	<b>9.384,45</b>
<b>ARROTONDAMENTO</b>	<b>€.</b>	<b>9.400,00</b>

In conclusione, eseguite le valutazioni il valore di stima dei lotto 2 (base d'asta) risulta:

<b>TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 2 (BASE D'ASTA) PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA PARI AD 1/1</b>	<b>= €</b>	<b>9.400,00</b>
<b>(novemilaquattrocento/00)</b>		

#### **RISPOSTA QUESITO 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 debitore è proprietario dei beni oggetto di esecuzione immobiliare per quota intera in forza della sentenza del Tribunale di Roma del 6 ottobre 2017, n. 18934, trascritta in data 14 ottobre 2022, al n. 3481 di formalità - accettazione tacita dell'eredità di

#### **RISPOSTA QUESITO 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.*

\*\*\*\*\*

L'esecutato è titolare della piena proprietà sui beni pignorati in forza della sentenza del Tribunale di Roma del 6 ottobre 2017, n. 18934, trascritta in data 14 ottobre 2022, al n. 3481 di formalità - accettazione tacita dell'eredità di

#### **RISPOSTA QUESITO 20**

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

\*\*\*\*\*

Le unità immobiliari sono legittimamente realizzate in forza dei titoli abilitativi sopra elencati, regolarmente rilasciati dal Comune di Montepulciano. Le difformità urbanistiche riscontrate rientrano nella categoria degli abusi minori e pertanto sanabili con presentazione della CILA tardiva.

## CONCLUSIONI

Il valore di stima delle unità immobiliari in oggetto, nella situazione in cui attualmente si trovano, ubicate nel comune di Montepulciano – via Piero Calamandrei, 22 (sub. 10) e via Piero Calamandrei, snc (sub. 1), ammonta a:

<b>TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 1 - UFFICIO SUB. 10 PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA PARI AD 1/1</b>	<b>= €</b>	<b>69.000,00</b>
<b>(sessantanovemila/00)</b>		

<b>TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 2 – MAGAZZINO SUB. 1 PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA PARI AD 1/1</b>	<b>= €</b>	<b>9.400,00</b>
<b>(novemilaquattrocento/00)</b>		

<b>TOTALE stima unità immobiliari</b>	<b>= €</b>	<b>78.400,00</b>
<b>(settantottomilaquattrocento/00)</b>		

In virtù di quanto sopra esposto la sottoscritta ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto dal G.E. Dott. Flavio Mennella, rimanendo adisposizione per qualsiasi chiarimento o approfondimento.

Siena 11 luglio 2024

**Il Tecnico**

P. I. Marta Lusini



Alla presente relazione peritale si allegano:

- 1- Documentazione fotografica;
- 2- Documentazione catastale;
- 3- Documentazione urbanistica;
- 4- Attestato di Prestazione Energetica;
- 5- Ispezione ipotecaria;
- 6- Copia certificato di residenza e certificato anagrafico di stato civile;
- 7- Atto di provenienza;
- 8- Convenzione, autorizzazioni comunali e abitabilità;
- 9- Ispezione contratti di locazione/affitto;
- 10- Difformità urbanistiche e catastali;
- 11- Calcolo delle superfici;
- 12- Documentazione valore di mercato;
- 13- Relazione tecnica d'Ufficio in forma anonima.