

TRIBUNALE DI SIENA

Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO : R.G.E. N. 99/2020
CREDITORE : HDI Assicurazioni s.p.a.
DEBITORE : [REDACTED]
G. O. T. : Dott. Flavio Mennella
C. T. U. : Geom. David BIANCOLINI
UDIENZA : 15 LUGLIO 2021, ore 11:40

PREMESSA:

Il Giudice dell'esecuzione in oggetto Dott. Flavio Mennella in data 10.01.2021 ha nominato quale esperto lo scrivente Geom. David Biancolini nato a Chianciano Terme il 11.07.1962, cod. fis. BNC DVD 62L11 C608O, libero professionista con studio tecnico in Via delle Mura n. 4, nel Comune di Chianciano Terme (SI), regolarmente iscritto all' Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Siena al N° 739.

Lo scrivente ha accettato l'incarico mediante la redazione e l'invio telematico sottoscritto a mezzo di firma digitale, del verbale di accettazione dell'incarico e di giuramento dell'esperto estimatore avvenuto presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siena in data 15.01.2021 nel quale lo scrivente, dopo aver dichiarato le proprie generalità, di non versare in alcuna situazione di incompatibilità in relazione all'incarico affidatogli e di accettare il medesimo, ha giurato di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli, ai sensi di quanto previsto dall' art. 161, disp. att. c.p.c..

Ciò premesso ed esaminati gli atti di causa lo scrivente, ha provveduto ad effettuare i sotto elencati sopralluoghi, accessi ed attività:

- in data 28.01.2021 presso l'Agenzia del Territorio di Siena allo scopo di richiedere ed estrarre copia delle planimetrie e della relativa certificazione catastale delle unità immobiliari oggetto di esecuzione;*
- in data 05.05.2021 presso i beni immobili oggetto della presente esecuzione in presenza del rappresentante dell' I.V.G. dott. Marco Giglietti;*



- in data 28.01.2021-29.01.2021-05.02.2021 presso il Comune di Chianciano Terme (SI) per ricerche, verifiche di archivio, richiesta e ritiro documentazione tecnica e titoli amministrativi relativi ai beni oggetto della presente relazione;
- in data 25.01.2021 presso il Comune di Spoleto per la richiesta dei certificati anagrafici dell'esecutata;
- in data 03.06.2021 presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano (SI) per visure e richiesta di documentazione in atti;
- in data 17.05.2021 presso la Regione Toscana per la trasmissione telematica di Attestato di Prestazione Energetica.

RISPOSTE AI QUESITI da parte dell'esperto stimatore ai sensi dell'art. 569 c.p.c..

Ai fini di una maggiore chiarezza espositiva, lo scrivente ha ritenuto opportuno rispondere al quesito posto per distinti paragrafi, come meglio di seguito elencato:

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;

Verificata la completezza della documentazione mediante l'esame degli atti, è stata accertata la corrispondenza tra la descrizione attuale dei beni pignorati rispetto a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

I beni pignorati sono costituiti da due unità immobiliari come meglio di seguito rappresentate presso la sezione Catasto dei Fabbricati del Comune di Chianciano Terme (SI), intestate a ■■■■■■■■■■

Albergo, foglio n° 18, particella n° 376, subalterno n° 33, Viale Emilia, piano seminterrato primo, zona censuaria 2, categoria catastale D/2, rendita catastale €. 4.228,00;

Autorimessa, foglio n° 18, particella n° 376, subalterno n° 13, Viale Emilia, piano seminterrato primo, zona censuaria 2, categoria catastale C/6, classe 2, consistenza catastale 39,00 mq., superficie catastale totale mq. 44,00, rendita catastale €. 221,56.

A differenza di quanto indicato in visura il subalterno n.13 destinato ad autorimessa è posto al piano seminterrato secondo.

Non risulta rappresentato nella consistenza catastale un vano destinato a cantina posto al piano seminterrato con accesso diretto dall' autorimessa.

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento, i dati indicati nell'atto di pignoramento e nei certificati catastali sono corretti, indicando, individuando ed identificando esattamente gli immobili oggetto della presente esecuzione.

L'atto di provenienza ultraventennale delle unità immobiliari oggetto di esecuzione è rappresentato dall' Atto di compravendita rogito Notaio Emilio Vincenti in Chianciano Terme (SI), del 04.gennaio.1980, trascritto presso la C.C.R.I.I. di Montepulciano (SI) in data 22 gennaio 1980, Registro Generale n° 347, Registro Particolare n° 261, con il quale ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ acquista da Torelli Quinto e Dottori Agnese, le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione;



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 allegano alla presente le visure storiche e le ultime planimetrie catastali depositate rappresentative delle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

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;

A seguito dei sopralluoghi ed accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono risultate per le unità immobiliari oggetto della presente relazione, le sotto elencate iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1) Atto notarile di vincolo destinazione per fini meritevoli di tutela , Repertorio n. 2636 del 12.Luglio.2020, Raccolta n. 1368, registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano, in data 13.luglio.2020, Reg. Gen. n. 2112, Reg. Part. N. 1442, nel quale viene indicato quanto segue:

PRECEDENTI PROPOSTE. NEL CORSO DI PROCEDURA, CHE DOVREBBE EVOLVERE IN CONCORDATO DI TIPO LIQUIDATORIO (DECRETO DEL TRIBUNALE DI SPOLETO N 10 DEL 2017 (REGISTRO CONCORDATI PREVENTIVI), DEL 14 MARZO 2019 PER SOCIETA' SPITELLA COSTRUZIONI S.R.L., IN LIQUIDAZIONE CON SEDE IN SPOLETO (PG) VIA DEI TORNITORI N 9, CAPITALE SOCIALE 119.000 PARTITA IVA 01964940546, NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI PERUGIA 170907, SOGGETTO BENEFICIARIO, I COMPARENTI, (CON ATTO A MIO ROGITO DEL 27 GIUGNO 2019 REP. 1899/1041, REGISTRATO A PERUGIA IL 17 LUGLIO 2019 AL N. 1532/1T CONTENENTE TRE PROPOSTE IRREVOCABILI DI CESSIONI DEI RELATIVI IMMOBILI CORREDATE DI PLANIMETRIE, E CHE ATTENDONO ESSERE ACCETTATE HANNO GIA' PROPOSTO DI CEDERE SENZA CORRISPETTIVO ALLA SOCIETA' STESSA ALCUNI BENI IMMOBILI DI LORO PROPRIETA' (AL VALORE DI CUI ALLE PERIZIE DEPOSITATE IN TRIBUNALE E REDATTE DAL GEOM. VALENTINI ANTONELLO), AL FINE DI AGEVOLARE L'OMOLOGA DEL CONCORDATO, E QUINDI SOTTO LA CONDIZIONE SOSPENSIVA DELL'AVVENUTA MOLOGA DEL CONCORDATO GLI ODIERNI COMPARENTI INTENDONO CONFERMARE E RAFFORZARE LE DETTE LORO PROPOSTE PRESERVANDO L'INTEGRITA' DEGLI IMMOBILI NELL'OTTICA DI TUTELARE E GARANTIRE IL RISPETTO DELLA "PAR CONDICIO CREDITORUM" TRA I CREDITORI DELLA SOCIETA', E QUINDI DI TUTELARE E PORTARE A COMPIMENTO QUESTA PROCEDURA DI CONCORDATO CHE E' ASSISTITA DAL FAVORE LEGISLATIVO; I MEDESIMI PROPONENTI SI DANNO ATTO CHE I DETTI BENI SONO ANCORA DI LORO PIENA PROPRIETA', LORO PERVENUTI IN FORZA DI TITOLI LEGITTIMI E CHE A SEGUITO DELL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO E SEGREGAZIONE A NORMA DELL'ART.2645 TER C.C. FINO AL TRASFERIMENTO DEI BENI, RESTERANNO PIENI PROPRIETARI DEGLI STESSI CON PIENEZZA DI GESTIONE, MA COMPATIBILMENTE CON LO SCOPO DELLA DESTINAZIONE . LA SIGNORA ■■■■■ DESTINA IL DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' SUI BENI IMMOBILI DESCRITTI AL QUADRO 8, SENZA ALCUN EFFETTO TRASLATIVO, AI SODDISFACIMENTO DEI CREDITORI DELLA SPITELLA COSTRUZIONI S.R.L., IN LIQUIDAZIONE CON SEDE IN SPOLETO VIA DEI TORNITORI N 9 E DI OGNI ALTRO SOGGETTO INDIVIDUATO DAGLI ORGANI DELLA PROCEDURA DEL CONCORDATO, PER IL SODDISFACIMENTO DI TUTTI I DEBITI DELLA DETTA SOCIETA' DEDOTTI E DEDUCIBILI IN QUELLA PROCEDURA DI CONCORDATO E QUINDI IN FAVORE DEI RELATIVI CREDITORI E PER LA SALVEZZA



DELLA STESSA SOCIETA', EVITANDO IL FALLIMENTO DELLA MEDESIMA SOCIETA', GRAVANDO I DETTI IMMOBILI DEL RELATIVO VINCOLO DI DESTINAZIONE AI SENSI E'PER GLI EFFETTI DELL'ART.2645 TER C.C. PER LA REALIZZAZIONE DI INTERESSE MERITEVOLE DI TUTELA EX ART. 2645 TIR, SENZA CHE CIO' COMPORTI NE' EFFETTO COSTITUTIVO DI DIRITTO REALE NE' TRASLATIVO DELLA PROPRIETA', PROPRIETA' CHE RESTA, DUNQUE, IN CAPO AI TRE COMPARENTI . I CONCEDENTI PRECISANO CHE IL VINCOLO COSTITUITO CON IL PRESENTE ATTO SI ESTENDE ANCHE AI FRUTTI, ALLE PERTINENZE ED ALLE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO. QUANTO IN OGGETTO RIMANE DI PROPRIETA' E NELLA PIENA TITOLA.RITA' DEI CONCEDENTI PER OGNI RISPETTIVO DIRITTO ED E' SUSCETTIBILE DI AZIONI ESECUTIVE, SALVO QUANTO PREVISTO DALL'ART.2915 COMMA 1 C.C., SOLO PER DEBITI CHE VERRANNO CONTRATTI PER LA REALIZZAZIONE DELLO SCOPO DI DESTINAZIONE. GLI EFFETTI DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE APPENA CREATO CONSISTE NELLA CREAZIONE DI UN PATRIMONIO COSTITUITO DAI DETTI BENI, SEPARATO RISPETTO AGLI ALTRI BENI DEI DETTI COMPARENTI ED IN UN EFFETTO DI INDISPONIBILITA' A CARICO DEGLI STESSI PROPRIETARI I QUALI NON POTRANNO ALIENARE I RELATIVI BENI PER TUTTA LA DURATA DEL VINCOLO; E, DOPO L'OMOLOGA DEL CONCORDATO, DOVRANNO OTTEMPERARE A TUTTE LE PRESCRIZIONI DEGLI ORGANI DELLA PROCEDURA ARTICOLO 2 SCOPO DEL VINCOLO : INTERESSE LECITO E MERITEVOLE II VINCOLO DI DESTINAZIONE OGGETTO DEL PRESENTE ATTO VIENE COSTITUITO ALLO SCOPO, MERITEVOLE DI TUTELA AI SENSI DELL'ART.1322 COMMA 2 C.C., DI CONCORRERE A RISANARE LA SPITELLA COSTRUZIONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE AGEVOLANDO LA PROCEDURA DI CUI AL CONCORDATO PREVENTIVO "IN BIANCO" (ED EVENTUALE SUCCESSIVO CONCORDATO PREVENTIVO E/O ACCORDO DI RISTRUTTURAZIONE EX ART.182 BIS DELLA LEGGE FALLIMENTARE O CONTRATTI SIMILI) AUMENTANDO IL PATRIMONIO DELLA SPITELLA COSTRUZIONI S.R.L., IN LIQUIDAZIONE PRESERVANDO L'INTEGRITA' DEI SOPRADESCRITTI IMMOBILI NELL'OTTICA DI PROVVEDERE AL PAGAMENTO DEI CREDITI, NEL RISPETTO DELLA "PAR CONDICIO CREDITORUM" DI QUELLA SOCIETA'. SCOPO DEL VINCOLO, COMPATIBILE CON IL NORMALE PROSEGUIMENTO DELLA NORMALE ATTIVITA' DI GESTIONE DA PARTE DEI CONCEDENTI, E' DI AGEVOLARE IL BUON ESITO DELLA PROCEDURA DI CONCORDATO O, MEGLIO, DI QUELLA DELLE PROCEDURE CHE LA SOCIETA' "BENEFICIARIA" ANDRA' EVENTUALMENTE A FORMULARE QUALE SOLUZIONE AL PROPRIO STATO DI CRISI, INTERESSE CHE TROVA IL SUO FONDAMENTO NELLA SALVAGUARDIA DELL' ATTIVITA' DI IMPRESA E NELLA PROTEZIONE DEL CETO CREDITARIO, ENTRAMBE RICONOSCIUTE DAL NOSTRO ORDINAMENTO E CHE, QUINDI, E' MERITEVOLE DI TUTELA DA PARTE DELL'ORDINAMENTO STESSO. DETTI PROPRIETARI, COME GIA' ESPlicitATO NELLE PRECEDENTI TRE PROPOSTE, CON ESSE HANNO GIA' MANIFESTATO LA DISPONIBILITA' AD INTEGRARE IL PATRIMONIO DELLA SOCIETA' SPITELLA COSTRUZIONI S.R.L., A MAGGIOR SODDISFAZIONE DELLA MASSA DEI CREDITORI, ED AI FINE DI AGEVOLARE L'OMOLOGA DEL CONCORDATO, II TUTTO NELL'AMBITO E SULLA BASE DEL FONDAMENTO DELLA NORMATIVA CHE AGEVOLA UN PIANO DI CONCORDATO FINALIZZATO ALLA SODDISFAZIONE DEI CREDITI "ATTRAVERSO QUALSIASI FORMA, ANCHE MEDIANTE CESSIONE DI BENI (V. ART. 160 LEGGE FALLIMENTARE); IN QUESTO CONTESTO, NELLE MORE DELLA OMOLOGA DEL CONCORDATO, PER AGEVOLARE LA CONCESSIONE DELLA DETTA OMOLOGA, PER PRESERVARE E TUTELARE LA SITUAZIONE ATTUALE DEI DETTI BENI, PER SEGREGARLI TENENDOLI AL RIPARO DAL SCRAWENIRE DI OGNI EVENTUALE PESO A CARICO DEGLI STESSI, ANCOR PIU' NEFASTO PERCHE' FORSE ATTO A PREGIUDICARE LA DETTA OMOLOGA, PER PRESERVARE LO SCOPO FINALE DELLE PRECEDENTI PROPOSTE IRREVOCABILI, DI PER SE' NON TRASCRIVIBILI, CHE POSSONO FUNGERE DA CAUSA ESTERNA DEL PRESENTE VINCOLO INTENDONO CREARE EX ART. 2645 TER, COME ORA COSTITUISCONO, L'EFFETTO SEGREGATIVO, L'EFFETTO DI SEPARAZIONE DEI DETTI IMMOBILI NEI CONFRONTI DI TUTTI I TERZI, COMPRESI I CREDITORI INDIVIDUALI DEI TRE PROPONENTI, FATTA ECCEZIONE DI QUELLI SELEZIONATI DAGLI ORGANI DELL' PROCEDURA, E COSTITUISCONO L'EFFETTO DI INDISPONIBILITA' A CARICO DEGLI STESSI PROPRIETARI, E TRASCRIVO O L ODIERNO ATTO DI DESTINAZIONE DEI DETTI BENI, II TUTTO AI SENSI DELL'ART. 2645 TER C.C, PONENDO IN ESSERE UN ATTO COMPRESO IN DETTA PREVISIONE L'INTERESSE DI FAVORIRE IL CONCORDATO E LA PROTEZIONE DEL CETO CREDITARIO E' DI CERTO MERITEVOLE, NON SOLO IN SEDE DI LEGGE FALLIMENTARE, MA PURE GIA' RITENUTO MERITEVOLE DI TUTELA DA PARTE DELL'ORDINAMENTO ANCHE IN ALTRI CONTESTI NORMATIVI ART. 3 BENEFICIARIARI, DETERMINATI E DETERMINABILI. GLI INTERESSI ALLA CUI REALIZZAZIONE E' DIRETTA LA C'OSTITUZIONE DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE E' RIFERIBILE: - AI CREDITORI DELLA DETTA SOCIETA' SPITELLA COSTRUZIONI S.R.L., IN LIQUIDAZIONE, CON SEDE IN SPOLETO (PG) VIA DEI TORNITORI N 9, COME AMMINISTRATA DAGLI ORGANI DELLA PROCEDURA DEL CO RCORDATO DELLA DETTA SOCIETA' AFFINCHE' SIANO AMMINISTRATI, CON LE MODALITA' E RIPARTIZIONE DI ATTI STABILE DALLA LEGGE, ED EVENTUALMENTE CEDUTI, TUTTI O IN PARTE, A TITOLO ONEROSO, UNA VOLTA ESAURITA LA PROCEDURA CONCORSALE, -ALLA STESSA SOCIETA', CHE VIENE SALVATA, EVITANDONE IL FALLIMENTO, ANCHE MEDIANTE VENDITA A TERZI EVENTUALI ACQUIRENTI DEI DETTI IMMOBILI O PARTE DI ESSI, ANCH'ESSI TUTELATI DALL'ODIERNO VINCOLO DI DESTINAZIONE E DI SEGREGAZIONE CHE DOVRA' PERDURARE FINO ALLA EFFETTIVA E DEFINITIVA VENDITA AL TERZO O PER TUTTA LA DURATA DELL'EVENTUALE AFFITTO O LOCAZIONE DEGLI STESSI BENI AD EVENTUALI TERZI. ART. 4 DURATA DEL VINCOLO E CESSAZIONE ANTICIPATA: 10 ANNI PROROGABILI IL PRESENTE VINCOLO DI DESTINAZIONE AVRA' UNA DURATA DI ANNI 10 (DIECI) CON DECORRENZA DALLA DATA ODIERNA, MA POTRA' P'CLUNGARE LA SUA DURATA FINO ALLA EFFETTIVA E DEFINITIVA VENDITA AL TERZO O PER TUTTA LA DURATA DELL'EVENTUALE AFFITTO O LOCAZIONE DEGLI STESSI BENI AD EVENTUALI TERZI; E MANTERRA' LA PROPRIA EFFICACIA NEI CONFRONTI DI EVENTUALI SUCCESSORI DEI CONCEDENTI, SALVO L'OPERARE DELLE CAUSE DI ESTINZIONE ANTICIPATA DI SEGUITO PRECISA:- IL PRESENTE VINCOLO DI DESTINAZIONE ED EFFETTO SEGREGATIVO TERMINERA' CON L' ESAURIMENTO DELLO SCOPO DELLA PROCEDURA DI CONCORDATO, CHE POTREBBE CONSISTERE, NEL CASO DI CONCORDATO LIQUIDATORIO, CON L'EVENTUALE CQUISTO DA PARTE DI UN TERZO, ANCHE AGGIUDICATARIO DI EVENTUALE ASTA. IL VINCOLO DI DESTINAZIONE SI DIVERSIFICA IN VINCOLI AUTONOMI RIFERITI A CIASCUN IMMOBILE, CON LA CONSEGUENZA CHE PERMANGONO GLI ALTRI VINCOLI SE IL VINCOLO SU UN BENE DOVESSE CESSARE (AD ESEMPIO PER PERIMENTO DEL BENE, ESPROPRIAZIONE DELLO STESSO ANCHE DA PARTE DI TERZI CREDITORI, ECC.): PRECISAMENTE, IL VINCOLO DI DESTINAZIONE, OLTRE CHE ALLO SPIRARE DEL TERMINE, CESSERA' ANTICIPATAMENTE NELLE IPOTESI:

- 1) IMPOSSIBILITA' DI REALIZZARE O SCOPO INTENDENDOSI PER TALE ANCHE L'EVENTUALE DICHIARAZIONE DI FALLIMENTO DELLA SOCIETA' OVVERO ANCHE DI ESTINZIONE DELLA MEDESIMA CON CANCELLAZIONE DAL REGISTRO DELLE IMPRESE, O PER IL CASO DI RINUNCIA AL CONCORDATO;
- 2) DI MODIFICA, IN UNA PERCENTUALE PARO O SUPERIORE AI 50% (CINQUANTA PER CENTO), DELL'ATTUALE COMPAGINE SOCIALE DELLA SPITELLA COSTRUZIONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE;
- 3) DI RAGGIUNGIMENTO ANTICIPATO DEL FINE DESTINAZIONE INTENDENDOSI PER TALE ANCHE IL SODDISFACIMENTO ALIUNDE DELLE RAGIONI DEI CREDITORI O CON LA ACCETTAZIONE DELLE PROPOSTE DI CESSIONI DI CUI AL N. 2 DELLE PREMESSE, CON IL CONSEGUENTE TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' DEI BENI DI CUI AL PUNTO 3, IN LINEA CON LO SCOPO LIQUIDATORIO DELLA PROCEDURA DI CONCORDATO;
- 4) IL VINCOLO DI DESTINAZIONE VERRA' ALTRESI' A CESSARE PER CONCORDE VOLONTA I DI CASCUN PROPRIETARIO, E DEGLI ORGANI DELLA PROCEDURA;
- 5) RIFIUTO DELLA OMOLOGA DEL CONCORDATO LA CESSAZIONE DELLA DESTINAZIONE E DEL VINCOLO, CHE NON DIPENDA DA SCADENZA DEL TERMINE, POTRA' ESSERE ANNOTATA (DI INEFFICACIA) A MARGINE DELLA TRASCRIZIONE DELLO STESSO. VERIFICATASI, PER QUALUNQUE CAUSA, LA CESSAZIONE DEL VINCOLO, I "CONCEDENTI" RIACQUISTERANNO LA LIBERA E PIENA DISPONIBILITA' DEI BENI ASSOGGETTATI AL VINCOLO CHE CONTINUERANNO A RIMANERE NEL DI LORO PATRIMONIO, MA LIBERI DA QUALUNQUE LIMITAZIONE, E DESTINAZIONE ARTICOLO 5 GESTIONE, AMMINISTRAZIONE E



DISPOSIZIONE DEI BENI VINCOLATI IMMEDIATA ESCLUSIONE DEI FRUTTI LE PARTI, IN QUANTO OCCORRA, PRECISANO CHE : - FINO ALL' EFFETTIVO TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' DEI BENI SOPRA INDICATI, FINO ALLA OMOLOGA DEL CONCORDATO, L'AMMINISTRAZIONE SIA ORDINARIA CHE STRAORDINARIA RESTA A CARICO DEI PROPRIETARI; I FRUTTI IMMEDIATI, COME AD ESEMPIO I CANONI DI LOCAZIONE, PERCETTI O DA PERCEPIRE, RIFERITI AI BENI OGGETTO DELLA PRESENTE E PRECEDENTI PROPOSTE, RESTANO A FAVORE DEI PROPRIETARI, SALVO ESSERE MESSI A DISPOSIZIONE IN FAVORE DELLA SOCIETA' BENEFICIARIA o DEI SUOI CREDITORI SOLO DOPO L'OMOLOGA DEL CONCORDATO E SECONDO QUANTO DECISO DAGLI ORGANI DELLA PROCEDURA; I PROPRIETARI SI OBBLIGANO A COMPIERE OGNI ATTIVITA' MATERIALE DI MANUTENZIONE E PREPARAZIONE ED OGNI ATTO GIURIDICO NECESSARIO OD ANCHE SOLO OPPORTUNO PERCHE' LA DESTINAZIONE POSSA PROFICUAMENTE AVERE ATTUAZIONE. L'AMMINISTRAZIONE ORDINARIA DEI BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO DI DESTINAZIONE VERRA' ESERCITATA IN CONFORMITA' ALLO SCOPO DI DESTINAZIONE SUINDICATO E CON LA DILIGENZA DEL BUON PADRE DI FAMIGLIA. RIMANE QUINDI PIENO ED INCONDIZIONATO DIRITTO DEI PROPRIETARI CONCEDERE IN LOCAZIONE GLI STESSI PER IL CONSEGUIMENTO DI UNA UTILITA' ECONOMICA. ARTICOLO 6 EFFETTI PER EFFETTO DELLA STIPULA DEL PRESENTE ATTO, GLI IMMOBILI INDICATI RIMANGONO DI PROPRIETA' E TITOLARITA' DELLE TRE PARTI CONCEDENTI PER QUANTO GIA' DI LORO SPETTANZA. PER EFFETTO DELLA TRASCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO, A NORMA DELL'ART.2645 TER C.C.: IL VINCOLO DI DESTINAZIONE SARA' OPPOINIBILE AI TERZI; GLI IMMOBILI ASSOGGETTATI AL VINCOLO COSTITUIRANNO UNO SPECIFICO PATRIMONIO DI DESTINAZIONE DEI COMPARENTI, SEPARATO DAL RESTANTE PATRIMONIO DEI COMPARENTI.

2) *Verbale di pignoramento immobili (atto esecutivo cautelare), Repertorio n. 891 del 09.luglio.2020, trascritto presso la C.C.R.R.I.I. di Montepulciano (SI) in data 30.luglio.2020, Registro Generale n° 2310, Registro Particolare n. 1592, emesso dall'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Siena (SI), contro [REDACTED], a favore della HDI Assicurazioni s.p.a..*

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

L'importo annuo delle spese fisse di gestione come da consuntivo del condominio, risultano pari ad euro 2.720,60.

Dovranno essere considerati a carico dell' acquirente oneri insoluti di natura condominiale pari ad euro 2.000,00 circa.

La caratura millesimale delle due unità immobiliari pignorate contenuta nel regolamento di condominio risulta pari a 170,64 millesimi.

Non risultano procedimenti giudiziari a carico delle unità immobiliari pignorate.

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;

Dai sopralluoghi e dalle verifiche effettuate, il compendio pignorato non è risultato soggetto a vincoli



di particolare natura, ad esclusione del vincolo di destinazione indicato al punto 1) del precedente paragrafo 3).

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;

Si elencano di seguito le formalità pregiudizievoli che saranno cancellate e che risulteranno non opponibili all'acquirente:

1) Atto notarile di vincolo destinazione per fini meritevoli di tutela , Repertorio n. 2636 del 12.Luglio.2020, Raccolta n. 1368, registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano, in data 13.luglio.2020, Reg. Gen. n. 2112, Reg. Part. N. 1442, nel quale viene indicato quanto segue:

PRECEDENTI PROPOSTE. NEL CORSO DI PROCEDURA, CHE DOVREBBE EVOLVERE IN CONCORDATO DI TIPO LIQUIDATORIO (DECRETO DEL TRIBUNALE DI SPOLETO N 10 DEL 2017 (REGISTRO CONCORDATI PREVENTIVI), DEL 14 MARZO 2019 PER SOCIETA' SPITELLA COSTRUZIONI S.R.L., IN LIQUIDAZIONE CON SEDE IN SPOLETO (PG) VIA DEI TORNITORI N 9, CAPITALE SOCIALE 119.000 PARTITA IVA 01964940546, NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI PERUGIA 170907, SOGGETTO BENEFICIARIO, I COMPARENTI, (CON ATTO A MIO ROGITO DEL 27 GIUGNO 2019 REP. 1899/1041, REGISTRATO A PERUGIA IL 17 LUGLIO 2019 AL N. 1532/1T CONTENENTE TRE PROPOSTE IRREVOCABILI DI CESSIONI DEI RELATIVI IMMOBILI CORREDATE DI PLANIMETRIE, E CHE ATTENDONO ESSERE ACCETTATE HANNO GIA' PROPOSTO DI CEDERE SENZA CORRISPETTIVO ALLA SOCIETA' STESSA ALCUNI BENI IMMOBILI DI LORO PROPRIETA' (AL VALORE DI CUI ALLE PERIZIE DEPOSITATE IN TRIBUNALE E REDATTE DAL GEOM. VALENTINI ANTONELLO), AL FINE DI AGEVOLARE L'OMOLOGA DEL CONCORDATO, E QUINDI SOTTO LA CONDIZIONE SOSPENSIVA DELL'AVVENUTA MOLOGA DEL CONCORDATO GLI ODIERNI



COMPARENTI INTENDONO CONFERMARE E RAFFORZARE LE DETTE LORO PROPOSTE PRESERVANDO L'INTEGRITA' DEGLI IMMOBILI NELL'OTTICA DI TUTELARE E GARANTIRE IL RISPETTO DELLA "PAR CONDICIO CREDITORUM" TRA I CREDITORI DELLA SOCIETA', E QUINDI DI TUTELARE E PORTARE A COMPIMENTO QUESTA PROCEDURA DI CONCORDATO CHE E' ASSISTITA DAL FAVORE LEGISLATIVO; I MEDESIMI PROPONENTI SI Danno ATTO CHE I DETTI BENI SONO ANCORA DI LORO PIENA PROPRIETA', LORO PERVENUTI IN FORZA DI TITOLI LEGITTIMI E CHE A SEGUITO DELL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO E SEGREGAZIONE A NORMA DELL'ART.2645 TER C.C. FINO AL TRASFERIMENTO DEI BENI, RESTERANNO PIENI PROPRIETARI DEGLI STESSI CON PIENEZZA DI GESTIONE, MA COMPATIBILMENTE CON LO SCOPO DELLA DESTINAZIONE . LA

DESTINA IL DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' SUI BENI IMMOBILI DESCRITTI AL QUADRO 8, SENZA ALCUN EFFETTO TRASLATIVO, AI SODDISFACIMENTO DEI CREDITORI DELLA SPITELLA COSTRUZIONI S.R.L., IN LIQUIDAZIONE CON SEDE IN SPOLETO VIA DEI TORNITORI N 9 E DI OGNI ALTRO SOGGETTO INDIVIDUATO DAGLI ORGANI DELLA PROCEDURA DEL CONCORDATO, PER IL SODDISFACIMENTO DI TUTTI I DEBITI DELLA DETTA SOCIETA' DEDOTTI E DEDUCIBILI IN QUELLA PROCEDURA DI CONCORDATO E QUINDI IN FAVORE DEI RELATIVI CREDITORI E PER LA SALVEZZA DELLA STESSA SOCIETA', EVITANDO IL FALLIMENTO DELLA MEDESIMA SOCIETA', GRAVANDO I DETTI IMMOBILI DEL RELATIVO VINCOLO DI DESTINAZIONE AI SENSI E'PER GLI EFFETTI DELL'ART.2645 TER C.C. PER LA REALIZZAZIONE DI INTERESSE MERITEVOLE DI TUTELA EX ART. 2645 TIR, SENZA CHE CIO' COMPORTI NE' EFFETTO COSTITUTIVO DI DIRITTO REALE NE' TRASLATIVO DELLA PROPRIETA', PROPRIETA' CHE RESTA, DUNQUE, IN CAPO AI TRE COMPARENTI . I CONCEDENTI PRECISANO CHE IL VINCOLO COSTITUITO CON IL PRESENTE ATTO SI ESTENDE ANCHE AI FRUTTI, ALLE PERTINENZE ED ALLE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO. QUANTO IN OGGETTO RIMANE DI PROPRIETA' E NELLA PIENA TITOLARITA' DEI CONCEDENTI PER OGNI RISPETTIVO DIRITTO ED E' SUSCETTIBILE DI AZIONI ESECUTIVE, SALVO QUANTO PREVISTO DALL'ART.2915 COMMA 1 C.C., SOLO PER DEBITI CHE VERRANNO CONTRATTI PER LA REALIZZAZIONE DELLO SCOPO DI DESTINAZIONE. GLI EFFETTI DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE APPENA CREATO CONSISTE NELLA CREAZIONE DI UN PATRIMONIO COSTITUITO DAI DETTI BENI, SEPARATO RISPETTO AGLI ALTRI BENI DEI DETTI COMPARENTI ED IN UN EFFETTO DI INDISPONIBILITA' A CARICO DEGLI STESSI PROPRIETARI I QUALI NON POTRANNO ALIENARE I RELATIVI BENI PER TUTTA LA DURATA DEL VINCOLO; E, DOPO L'OMOLOGA DEL CONCORDATO, DOVRANNO OTTEMPERARE A TUTTE LE PRESCRIZIONI DEGLI ORGANI DELLA PROCEDURA ARTICOLO 2 SCOPO DEL VINCOLO : INTERESSE LECITO E MERITEVOLE IL VINCOLO DI DESTINAZIONE OGGETTO DEL PRESENTE ATTO VIENE COSTITUITO ALLO SCOPO, MERITEVOLE DI TUTELA AI SENSI DELL'ART.1322 COMMA 2 C.C., DI CONCORRERE A RISANARE LA SPITELLA COSTRUZIONI S.R.L, IN LIQUIDAZIONE AGEVOLANDO LA PROCEDURA DI CUI AL CONCORDATO PREVENTIVO "IN BIANCO" (ED EVENTUALE SUCCESSIVO CONCORDATO PREVENTIVO E/O ACCORDO DI RISTRUTTURAZIONE EX ART.182 BIS DELLA LEGGE FALLIMENTARE O CONTRATTI SIMILI) AUMENTANDO IL PATRIMONIO DELLA SPITELLA COSTRUZIONI S.R.L., IN LIQUIDAZIONE PRESERVANDO L'INTEGRITA' DEI SOPRADESCRITTI IMMOBILI NELL'OTTICA DI PROVVEDERE AL PAGAMENTO DEI CREDITI, NEL RISPETTO DELLA "PAR CONDICIO CREDITORUM" DI QUELLA SOCIETA'. SCOPO DEL VINCOLO, COMPATIBILE CON IL NORMALE PROSEGUIMENTO DELLA NORMALE ATTIVITA' DI GESTIONE DA PARTE DEI CONCEDENTI, E' DI AGEVOLARE IL BUON ESITO DELLA PROCEDURA DI CONCORDATO O, MEGLIO, DI QUELLA DELLE PROCEDURE CHE LA SOCIETA' "BENEFICIARIA" ANDRA' EVENTUALMENTE A FORMULARE QUALE SOLUZIONE AL PROPRIO STATO DI CRISI, INTERESSE CHE TROVA IL SUO FONDAMENTO NELLA SALVAGUARDIA DELL' ATTIVITA' DI IMPRESA E NELLA PROTEZIONE DEL CETO CREDITORIO, ENTRAMBE RICONOSCIUTE DAL NOSTRO ORDINAMENTO E CHE, QUINDI, E' MERITEVOLE DI TUTELA DA PARTE DELL'ORDINAMENTO STESSO. DETTI PROPRIETARI, COME GIA' ESPlicitATO NELLE PRECEDENTI TRE PROPOSTE, CON ESSE HANNO GIA' MANIFESTATO LA DISPONIBILITA' AD INTEGRARE IL PATRIMONIO DELLA SOCIETA' SPITELLA COSTRUZIONI S.R.L., A MAGGIOR SODDISFAZIONE DELLA MASSA DEI CREDITORI, ED AI FINE DI AGEVOLARE L'OMOLOGA DEL CONCORDATO, IL TUTTO NELL'AMBITO E SULLA BASE DEL FONDAMENTO DELLA NORMATIVA CHE AGEVOLA UN PIANO DI CONCORDATO FINALIZZATO ALLA SODDISFAZIONE DEI CREDITI "ATTRAVERSO QUALSIASI FORMA, ANCHE MEDIANTE CESSIONE DI BENI (V. ART. 160 LEGGE FALLIMENTARE); IN QUESTO CONTESTO, NELLE MORE DELLA OMOLOGA DEL CONCORDATO, PER AGEVOLARE LA CONCESSIONE DELLA DETTA OMOLOGA, PER PRESERVARE E TUTELARE LA SITUAZIONE ATTUALE DEI DETTI BENI, PER SEGREGARLI TENENDOLI AL RIPARO DAL SCOPRAVENIRE DI OGNI EVENTUALE PESO A CARICO DEGLI STESSI, ANCOR PIU' NEFASTO PERCHE' FORSE ATTO A PREGIUDICARE LA DETTA OMOLOGA, PER PRESERVARE LO SCOPO FINALE DELLE PRECEDENTI PROPOSTE IRREVOCABILI, DI PER SE' NON TRASCRIVIBILI, CHE POSSONO FUNGERE DA CAUSA ESTERNA DEL PRESENTE VINCOLO INTENDONO CREARE EX ART. 2645 TER, COME ORA COSTITUISCONO, L'EFFETTO SEGREGATIVO, L'EFFETTO DI SEPARAZIONE DEI DETTI IMMOBILI NEI CONFRONTI DI TUTTI I TERZI, COMPRESI I CREDITORI INDIVIDUALI DEI TRE PROPONENTI, FATTA ECCEZIONE DI QUELLI SELEZIONATI DAGLI ORGANI DELL' PROCEDURA, E COSTITUISCONO L'EFFETTO DI INDISPONIBILITA' A CARICO DEGLI STESSI PROPRIETARI, E TRASCRIVO O L ODIERNO ATTO DI DESTINAZIONE DEI DETTI BENI, IL TUTTO AI SENSI DELL'ART. 2645 TER C.C, PONENDO IN ESSERE UN ATTO COMPRESO IN DETTA PREVISIONE L'INTERESSE DI FAVORIRE IL CONCORDATO E LA PROTEZIONE DEL CETO CREDITORIO E' DI CERTO MERITEVOLE, NON SOLO IN SEDE DI LEGGE FALLIMENTARE, MA PURE GIA' RITENUTO MERITEVOLE DI TUTELA DA PARTE DELL'ORDINAMENTO ANCHE IN ALTRI CONTESTI NORMATIVI ART. 3 BENEFICIARIARI, DETERMINATI E DETERMINABILI. GLI INTERESSI ALLA CUI REALIZZAZIONE E' DIRETTA LA C'OSTITUZIONE DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE E' RIFERIBILE: - AI CREDITORI DELLA DETTA SOCIETA' SPITELLA COSTRUZIONI S.R.L., IN LIQUIDAZIONE, CON SEDE IN SPOLETO (PG) VIA DEI TORNITORI N 9, COME AMMINISTRATA DAGLI ORGANI DELLA PROCEDURA DEL CO RCORDATO DELLA DETTA SOCIETA' AFFINCH'E' SIANO AMMINISTRATI, CON LE MODALITA' E RIPARTIZIONE DI ATTI STABILITE DALLA LEGGE, ED EVENTUALMENTE CEDUTI, TUTTI O IN PARTE, A TITOLO ONEROSO, UNA VOLTA ESAURITA LA PROCEDURA CONCURSALE, -ALLA STESSA SOCIETA', CHE VIENE SALVATA, EVITANDONE IL FALLIMENTO, ANCHE MEDIANTE VENDITA A TERZI EVENTUALI ACQUIRENTI DEI DETTI IMMOBILI O PARTE DI ESSI, ANCH'ESSI TUTELATI DALL'ODIERNO VINCOLO DI DESTINAZIONE E DI SEGREGAZIONE CHE DOVRA' PERDURARE FINO ALLA EFFETTIVA E DEFINITIVA VENDITA AL TERZO O PER TUTTA LA DURATA DELL'EVENTUALE AFFITTO O LOCAZIONE DEGLI STESSI BENI AD EVENTUALI TERZI. ART. 4 DURATA DEL VINCOLO E CESSAZIONE ANTICIPATA: 10 ANNI PROROGABILI IL PRESENTE VINCOLO DI DESTINAZIONE AVRA' UNA DURATA DI ANNI 10 (DIECI) CON DECORRENZA DALLA DATA ODIERNA, MA POTRA' Prolungare LA SUA DURATA FINO ALLA EFFETTIVA E DEFINITIVA VENDITA AL TERZO O PER TUTTA LA DURATA DELL'EVENTUALE AFFITTO O LOCAZIONE DEGLI STESSI BENI AD EVENTUALI TERZI; E MANTERRA' LA PROPRIA EFFICACIA NEI CONFRONTI DI EVENTUALI SUCCESSORI DEI CONCEDENTI, SALVO L'OPERARE DELLE CAUSE DI ESTINZIONE ANTICIPATA DI SEGUITO PRECISA-: IL PRESENTE VINCOLO DI DESTINAZIONE ED EFETTO SEGREGATIVO TERMINERA' CON L' ESAURIMENTO DELLO SCOPO DELLA PROCEDURA DI CONCORDATO, CHE POTREBBE CONSISTERE, NEL CASO DI CONCORDATO LIQUIDATORIO, CON L'EVENTUALE CQISTO DA PARTE DI UN TERZO, ANCHE AGGIUDICATARIO DI EVENTUALE ASTA. IL VINCOLO DI DESTINAZIONE SI DIVERSIFICA IN VINCOLI AUTONOMI RIFERITI A CIASCUN IMMOBILE, CON LA CONSEGUENZA CHE PERMANGONO GLI ALTRI VINCOLI SE IL VINCOLO SU UN BENE DOVESSE CESSARE (AD ESEMPIO PER PERIMENTO DEL BENE, ESPROPRIAZIONE DELLO STESSO ANCHE DA PARTE DI TERZI CREDITORI, ECC.): PRECISAMENTE, IL VINCOLO DI DESTINAZIONE, OLTRE CHE ALLO SPIRARE DEL TERMINE, CESSERA' ANTICIPATAMENTE NELLE IPOTESI:

- 3) IMPOSSIBILITA' DI REALIZZARE O SCOPO INTENDENDOSI PER TALE ANCHE L'EVENTUALE DICHIARAZIONE DI FALLIMENTO DELLA SOCIETA' OVVERO ANCHE DI ESTINZIONE DELLA MEDESIMA CON CANCELLAZIONE DAL REGISTRO DELLE IMPRESE, O PER IL CASO DI RINUNCIA AL CONCORDATO;
- 4) DI MODIFICA, IN UNA PERCENTUALE PARO O SUPERIORE AI 50% (CINQUANTA PER CENTO), DELL'ATTUALE COMPAGINE SOCIALE DELLA SPITELLA COSTRUZIONI S.R.L, IN LIQUIDAZIONE;



- 5) DI RAGGIUNGIMENTO ANTICIPATO DEL FINE DESTINAZIONE INTENDENDOSI PER TALE ANCHE IL SODDISFACIMENTO ALIUNDE DELLE RAGIONI DEI CREDITORI O CON LA ACCETTAZIONE DELLE PROPOSTE DI CESSIONI DI CUI AL N. 2 DELLE PREMESSE, CON IL CONSEGUENTE TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' DEI BENI DI CUI AL PUNTO 3, IN LINEA CON LO SCOPO LIQUIDATORIO DELLA PROCEDURA DI CONCORDATO;
- 6) IL VINCOLO DI DESTINAZIONE VERRA' ALTRESI' A CESSARE PER CONCORDE VOLONTA' DI CASCUN PROPRIETARIO, E DEGLI ORGANI DELLA PROCEDURA;
- 7) RIFIUTO DELLA OMOLOGA DEL CONCORDATO LA CESSAZIONE DELLA DESTINAZIONE E DEL VINCOLO, CHE NON DIPENDA DA SCADENZA DEL TERMINE, POTRA' ESSERE ANNOTATA (DI INEFFICACIA) A MARGINE DELLA TRASCRIZIONE DELLO STESSO. VERIFICATASI, PER QUALUNQUE CAUSA, LA CESSAZIONE DEL VINCOLO, I "CONCEDENTI" RIACQUISTERANNO LA LIBERA E PIENA DISPONIBILITA' DEI BENI ASSOGGETTATI AL VINCOLO CHE CONTINUERANNO A RIMANERE NEL DI LORO PATRIMONIO, MA LIBERI DA QUALUNQUE LIMITAZIONE, E DESTINAZIONE ARTICOLO 5 GESTIONE, AMMINISTRAZIONE E DISPOSIZIONE DEI BENI VINCOLATI IMMEDIATA ESCLUSIONE DEI FRUTTI LE PARTI, IN QUANTO OCCORRA, PRECISANO CHE : - FINO ALL'EFFETTIVO TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' DEI BENI SOPRA INDICATI, FINO ALLA OMOLOGA DEL CONCORDATO, L'AMMINISTRAZIONE SIA ORDINARIA CHE STRAORDINARIA RESTA A CARICO DEI PROPRIETARI; I FRUTTI IMMEDIATI, COME AD ESEMPIO I CANONI DI LOCAZIONE, PERCETTI O DA PERCEPIRE, RIFERITI AI BENI OGGETTO DELLA PRESENTE E PRECEDENTI PROPOSTE, RESTANO A FAVORE DEI PROPRIETARI, SALVO ESSERE MESSI A DISPOSIZIONE IN FAVORE DELLA SOCIETA' BENEFICIARIA o DEI SUOI CREDITORI SOLO DOPO L'OMOLOGA DEL CONCORDATO E SECONDO QUANTO DECISO DAGLI ORGANI DELLA PROCEDURA; I PROPRIETARI SI OBBLIGANO A COMPIERE OGNI ATTIVITA' MATERIALE DI MANUTENZIONE E PREPARAZIONE ED OGNI ATTO GIURIDICO NECESSARIO OD ANCHE SOLO OPPORTUNO PERCHE' LA DESTINAZIONE POSSA PROFICUAMENTE AVERE ATTUAZIONE. L'AMMINISTRAZIONE ORDINARIA DEI BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO DI DESTINAZIONE VERRA' ESERCITATA IN CONFORMITA' ALLO SCOPO DI DESTINAZIONE SUINDICATO E CON LA DILIGENZA DEL BUON PADRE DI FAMIGLIA. RIMANE QUINDI PIENO ED INCONDIZIONATO DIRITTO DEI PROPRIETARI CONCEDERE IN LOCAZIONE GLI STESSI PER IL CONSEGUIMENTO DI UNA UTILITA' ECONOMICA. ARTICOLO 6 EFFETTI PER EFFETTO DELLA STIPULA DEL PRESENTE ATTO, GLI IMMOBILI INDICATI RIMANGONO DI PROPRIETA' E TITOLARITA' DELLE TRE PARTI CONCEDENTI PER QUANTO GIA' DI LORO SPETTANZA. PER EFFETTO DELLA TRASCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO, A NORMA DELL'ART.2645 TER C.C.: IL VINCOLO DI DESTINAZIONE SARA' OPPONIBILE AI TERZI; GLI IMMOBILI ASSOGGETTATI AL VINCOLO COSTITUIRANNO UNO SPECIFICO PATRIMONIO DI DESTINAZIONE DEI COMPARENTI, SEPARATO DAL RESTANTE PATRIMONIO DEI COMPARENTI.

2) Verbale di pignoramento immobili (atto esecutivo cautelare), Repertorio n. 891 del 09.luglio.2020, trascritto presso la C.C.R.R.I.I. di Montepulciano (SI) in data 30.luglio.2020, Registro Generale n° 2310, Registro Particolare n. 1592, emesso dall'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Siena (SI), contro [REDACTED], a favore della HDI Assicurazioni s.p.a.;

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono risultate libere da persone ma non da cose.

Verificata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dalle planimetrie catastali ed effettuati gli opportuni rilievi, sopralluoghi ed accertamenti, dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato attuale dei luoghi sono state riscontrate le sotto elencate difformità :

Le planimetrie ed i certificati catastali allegati alla presente relazione, identificano e rappresentano correttamente le unità immobiliari appartenenti al compendio oggetto di pignoramento.

A differenza di quanto indicato in visura il subalterno n.13 destinato ad autorimessa è posto al piano seminterrato secondo e non risulta rappresentato nella consistenza catastale un vano destinato a cantina posto allo stesso piano ed avente accesso diretto dall' autorimessa.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate dovrà essere presentata denuncia di variazione in catasto al costo complessivo pari ad €. 2.000,00 circa.



Sotto il profilo urbanistico l'unità immobiliare destinata ad autorimessa è risultata non conforme a causa della esecuzione di una tramezzatura interna per la creazione di un vano destinato a cantina posto al piano seminterrato con accesso diretto dall'autorimessa.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, potrà essere presentata al Comune di Chianciano Terme (SI), domanda di accertamento di conformità in sanatoria per opere interne, al costo complessivo pari ad €. 3.000,00 circa.

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

Le unità immobiliari pignorate sono poste nel fabbricato condominiale in Viale Emilia, civ. n. 29 nel Comune di Chianciano Terme (SI).

Il fabbricato è ubicato all'interno della perimetrazione urbana della cittadina termale, nelle immediate vicinanze di Piazza Italia, dei principali parchi pubblici, negozi ed alberghi, distante circa 8 km. dal casello autostradale A1 di Chiusi-Chianciano Terme e 15 km circa dalla Stazione Ferroviaria Chiusi-Chianciano Terme.

Il fabbricato condominiale in cui le unità immobiliari sono poste si sviluppa su sette piani fuori terra compresi i due piani seminterrati, comprende dieci unità immobiliari destinate a civile abitazione e relative autorimesse, oltre alle pertinenze ad uso comune.



Trattasi di fabbricato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura di mattoni a faccia vista, prospetti esterni in mattoni e cemento tinteggiato a faccia vista, copertura piana dotata di gronda in cemento armato tinteggiato e canali e discendenti in rame, infissi in legno dotati di doppie finestre in alluminio anodizzato e avvolgibili in PVC.

Il resede di proprietà comune circostante al fabbricato è risultato asfaltato e delimitato da muro in cemento e rete a maglie metalliche.

L'unità immobiliare destinata ad albergo è posta al piano seminterrato primo con accesso esclusivo dal resede comune con accesso da Viale Emilia ed è composta da ingresso, direzione, soggiorno-pranzo, disimpegno, cucina, dispensa, quattro servizi igienici con anti-bagno, corridoio, camera, spogliatoio e bagno per il personale, corridoio, bagno e dieci camere con bagno interno per una superficie utile complessiva pari a mq. 328,00 circa, superficie lorda pari a mq. 377,00 circa, terrazza a livello di superficie pari a mq. 44,00, oltre a cantina al piano seminterrato secondo di superficie utile pari a mq. 17,00 circa, superficie lorda pari a mq. 20,00 circa.

L'albergo è dotato di portone di ingresso in alluminio anodizzato, porte interne in legno tamburato, finestre in legno dotate di doppie finestre in alluminio anodizzato e avvolgibili in PVC.

Le pareti ed i soffitti interni dell'abitazione sono tutti intonacati e tinteggiati di colori vari, i pavimenti interni dell'abitazione sono realizzati in parte in ceramica di vari colori e formati dotati di battiscopa, i bagni sono pavimentati e rivestiti con mattonelle ceramiche di varia tipologia e formato, tutto è apparso in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

La terrazza a livello è risultata pavimentata con mattonelle ceramiche e delimitata da una ringhiera in ferro verniciato parapetto in muratura intonacato, tinteggiato e dotato di cimase in travertino.

*Il balcone è risultato pavimentato con mattonelle ceramiche cm. 30*30 e delimitato da cimase in travertino, ringhiera in ferro verniciato e muro in cemento a facci vista.*

Gli impianti idro-termico con due caldaie a gas poste nella terrazza, radiatori "Tropical" in alluminio verniciato, l'impianto di condizionamento con pompa di calore posta nella terrazza e split interni, gli impianti sanitario ed elettrico, sono apparsi in discreto stato di conservazione, pur necessitando di adeguamento alle normative vigenti in materia di impianti.

L'unità immobiliare destinata a garage è posta al piano seminterrato secondo con accesso dal resede comune è composta da un unico locale di superficie utile pari a mq. 39,00 circa e superficie lorda pari a mq. 45,00.

Il garage è dotato di porta avvolgibile in metallo zincato, porta interna di accesso al vano comune in



legno tamburato, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati di colore chiaro e pavimenti interni in mattonelle ceramiche, tutto apparso in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

4) 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;

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento ed i dati indicati nel pignoramento hanno identificato l'immobile e consentito la sua identificazione.

5) 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;

Si allegano i certificati e le planimetrie catastali aggiornati ai fini della corretta identificazione dei beni pignorati, come meglio di seguito descritti presso la sezione Catasto dei Fabbricati del Comune di Chianciano Terme (SI):

Alberghi e Pensioni, foglio n° 18, particella n° 376, subalterno n° 33, Viale Emilia, piano seminterrato uno, zona censuaria 2, categoria catastale D/2, rendita catastale €. 4.228,00;

Autorimessa, foglio n° 18, particella n° 376, subalterno n° 13, Viale Emilia, piano seminterrato primo, zona censuaria 2, categoria catastale C/6, classe 2, consistenza catastale 39,00 mq., superficie catastale totale mq. 44,00, rendita catastale €. 221,56.

A differenza di quanto indicato in visura il subalterno n.13 destinato ad autorimessa è posto al piano seminterrato secondo e non risulta rappresentato nella consistenza catastale un vano destinato a cantina posto al piano seminterrato secondo con accesso diretto dall' autorimessa.

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



L' utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale comprende il fabbricato nel quale le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono poste, all' interno del comparto 53M dove, per l' edificio ricettivo dismesso viene ammesso il cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali.

7) 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;

A seguito degli accertamenti effettuati presso l' archivio del Comune di Chianciano Terme (SI), sono risultati essere stati rilasciati e/o presentati per le unità immobiliari oggetto di esecuzione, i sotto elencati atti amministrativi, visionati dallo scrivente presso l' archivio dell' Ufficio Tecnico Comunale

- Licenza Edilizia n. 2495/11, pos. n. 121 (originaria), rilasciata dal Sindaco del Comune di Chianciano Terme (SI) in data 11.01.1965 a Figlie del Divino Zelo dell' Orfanatrofio Antoniano di Montepulciano, per costruire un fabbricato ad uso di pensione in Via Emilia;

- Licenza Edilizia n. 6096/11 (variante alla Licenza Edilizia n. 2495/11) pos. n. 121. Rif. 2495/11/69, rilasciata a Giomarelli Anterivo dal Sindaco del Comune di Chianciano Terme (SI) in data 20.08.1968 a Figlie del Divino Zelo dell' Orfanatrofio Antoniano di Montepulciano, per costruire un fabbricato ad uso di pensione in Via Emilia;

- Certificato di inizio ed ultimazione dei lavori del 31.10.1969, rilasciato a Giomarelli Anterivo per la costruzione del fabbricato in Via Emilia con lavori iniziati in data 20.12.1967 e conclusi in data 17.09.1969;

- Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 31.10.1969 a Giomarelli Anterivo per la nuova costruzione di fabbricato destinato ad uso civile abitazione ;

- Concessione Edilizia n. 51 del 22.03.1985, pos. n. 387, rilasciata a [REDACTED] per la costruzione di servizi igienici alla Pensione Sonia;



- Concessione Edilizia n. 121 del 22.04.1985, pos. n. 387, rilasciata a [REDACTED] per variante alla Concessione Edilizia n. 51 del 22.03.1985;
- Certificato di inizio ed ultimazione dei lavori del 24.05.1985, rilasciato a [REDACTED] per la costruzione servizi igienici, con lavori iniziati in data 25.03.1985 e conclusi in data 26.04.1985;
- Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 24.05.1985 a [REDACTED] per la costruzione di servizi igienici;
- Comunicazione n. 4677 del 09.03.1992, pos. n. 387, presentata [REDACTED] per esecuzione di opere di manutenzione straordinaria bagni pensione;
- Comunicazione Art. 26, L. 47/85, n. 2406 del 04.02.1995, pos. n. 387, presentata da [REDACTED] per l' esecuzione di opere interne alla pensione;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 2513 del 07.02.2002, presentata da [REDACTED] per l' esecuzione di opere interne alla pensione in Via Emilia, 29;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 10151 del 23.05.2005, presentata da [REDACTED] per l' esecuzione di opere interne alla pensione in Via Emilia, 29;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 1978 del 21.11.2007, presentata da [REDACTED] stato finale opere interne alla pensione in Via Emilia, 29realizzate con Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 10151 del 23.05.2005.

Ai fini della conformità urbanistico-edilizia, si rappresenta che a seguito dei sopralluoghi, rilievi ed accertamenti effettuati, e dal confronto tra i rilievi effettuati dallo scrivente e gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi presentati e/o rilasciati dal Comune di Chianciano Terme (SI), sono state riscontrate le sotto elencate difformità per le quali sarebbe stata necessaria la presentazione e/o la richiesta di permessi, concessioni, autorizzazioni, denunce, comunicazioni, accertamenti, sanatorie o altro:

- realizzazione di una tramezzatura interna all' autorimessa per la creazione di un locale uso cantina.
- Per quanto sopra detto ed esposto si dichiara il compendio pignorato non conforme ai titoli abilitativi rilasciati e/o depositati presso il Comune di Chianciano Terme (SI).

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, potrà essere presentata al Comune di Chianciano Terme (SI), domanda di accertamento di conformità in sanatoria per la realizzazione di opere interne al piano seminterrato secondo, al costo complessivo stimato pari ad €. 3.000,00 circa.

Gli abusi riscontrati non si configurano come illecito penale ed al momento del sopralluogo effettuato nel compendio pignorato non è stata riscontrata la presenza di rifiuti speciali.



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

Durante il primo accesso le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono risultate nella disponibilità del figlio della debitrice esecutata intervenuto in sede di primo accesso in sostituzione dell'anziana madre.

Lo stesso ha riferito che la proposta di concordato trascritta nei registri immobiliari il 13 luglio 2020 - e menzionata sub lett. d) del certificato ipotecario già in atti - sarebbe sfociata in concordato omologato, con nomina del commissario giudiziale nella persona del dott. Roberto Rossi di Spoleto.

Questo custode ha invitato il suddetto delegato a far presenziare il suddetto commissario all'udienza già fissata per gli adempimenti ex art. 569 c.p.c.

Si procede pertanto a quantificare il giusto prezzo della locazione, calcolato applicando alla superficie lorda



delle unità immobiliari il valore locativo minimo stimato dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare variabile da 1,80 a 2,60 €/mq/mese (albergo), variabile da 0,80 a 1,10 €/mq/mese (autorimessa) per dodici mensilità, applicando alla superficie commerciale i valori medi, decurtati del 50% a causa della situazione economica immobiliare attuale della cittadina termale, nonché dallo stato di manutenzione e di conservazione attuale in cui si trova la struttura, come meglio di seguito determinato:

Albergo

$2,20 \text{ €/mq./mese} \times 377,00 \text{ mq.} = 829,40 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€. } 9.952,80 - 50\% = \text{€. } 4.976,40$
arrotondabili in €. 5.000,00 (euro cinquemila).

Autorimessa

$1,1 \text{ €/mq./mese} \times 45,00 \text{ mq.} = 46,10 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€. } 553,20$ arrotondabili in €. 550,00 (euro cinquecentocinquanta).

In base a quanto sopra detto ed esposto si procede con la determinazione dell' indennità annuale ritraibile per l'occupazione, in ragione della metà del prezzo della locazione preventivamente determinato:

Albergo

$\text{€. } 5.000,00 - 50\% = \text{€. } 2.500,00$ (euro duemilacinquecento).

Autorimessa

$\text{€. } 550,00 - 50\% = \text{€. } 275,00$ (euro duecentosettantacinque).

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

I certificati anagrafici di stato libero, di matrimonio, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata titolari degli immobili pignorati richiesti ed ottenuti dal Comune di Spoleto, sono stati depositati dallo scrivente in data 08.02.2021 all' interno del portale per via telematica.

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);

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono risultate libere.



14) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Gli impianti idro-termico con due caldaie a gas poste nella terrazza, radiatori "Tropical" in alluminio verniciato, l'impianto di condizionamento con pompa di calore posta nella terrazza e split interni, gli impianti sanitario ed elettrico, sono apparsi in discreto stato di conservazione, pur necessitando di adeguamento alle normative vigenti in materia di impianti.

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

Gli immobili pignorati sono costituiti da due unità immobiliari destinate ad albergo ed autorimessa risultate per propria natura e consistenza vendibili in lotti separati, tuttavia si ritiene utile procedere alla vendita in un unico lotto ai fini del mantenimento del valore del compendio.

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

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento



dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

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

ALBERGO, ACCESSORI ED AUTORIMESSA

Lo scrivente in base a quanto sopra detto ed esposto, effettuate tutte le necessarie considerazioni, procede alla valutazione delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, facendo riferimento fondamentale ai valori medi in loco di beni simili per tipologia ed ubicazione, oggetto di recenti compravendite di cui se ne conoscono i valori.

Pertanto, tenuto conto dell'ubicazione dei medesimi, dello stato di manutenzione e di conservazione, degli accessori, delle dotazioni, delle pertinenze, della consistenza, nonché di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, il grado di commerciabilità, delle informazioni assunte presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e quanto altro ritenuto utile alla espressione del valore reale del compendio, lo scrivente C.T.U. ritiene di assegnare alle unità immobiliari oggetto della presente relazione il valore di mercato attuale come meglio di seguito determinato in base al metro quadrato di superficie commerciale:



N.	DESCRIZIONE	MQ. VANI	INCIDENZA	SUP. COMM.
1	Superficie utile netta calpestabile			
	ingresso	40,00	100%	40,00
	soggiorno-pranzo	45,00	100%	45,00
	cucina	22,00	100%	22,00
	dispensa	10,30	100%	10,30
	serv+anti	5,20	100%	5,20
	wc+anti	6,00	100%	6,00
	disimpegno	1,80	100%	1,80
	bagno	2,88	100%	2,88
	camera personale	10,60	100%	10,60
	spogliatoio	6,80	100%	6,80
	direzione	2,90	100%	2,90
	disimpegno	28,20	100%	28,20
	camera	14,00	100%	14,00
	bagno	2,90	100%	2,90
	bagno	4,60	100%	4,60
	camera	14,00	100%	14,00
	bagno	1,70	100%	1,70
	camera	11,00	100%	11,00
	bagno	2,00	100%	2,00
	camera	10,00	100%	10,00
	camera	10,20	100%	10,20
	bagno	1,60	100%	1,60
	camera	12,60	100%	12,60
	bagno	2,50	100%	2,50
	camera	10,50	100%	10,50
	bagno	2,60	100%	2,60
	camera	16,50	100%	16,50
	bagno	3,21	100%	3,21
	camera	8,50	100%	8,50
	bagno	1,80	100%	1,80
	camera	12,80	100%	12,80
	bagno	3,40	100%	3,40
	per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 15%	328,09	15%	49,21
TOTALE				377,30
2	Balconi, terrazzi e lastrici solari			
	terrazza	44,00	25%	11,00
TOTALE				11,00
3	Cantine, soffitte, locale/vano accessorio a servizio indiretto dei vani principali		20%	
	cantina	17,00	20%	3,40
TOTALE				3,40
4	Garage a servizio indiretto dei vani principali		50%	
	autorimessa	39,00	50%	19,50
TOTALE				19,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				407,80



Per quanto sopra detto ed esposto lo scrivente C.T.U. ritiene di assegnare all'unità immobiliare adibita a civile abitazione ed accessori, il valore iniziale, come meglio di seguito determinato:

Superficie commerciale mq. 407,80 x €/mq. 500,00 = €. 203.900,00.

Al suddetto valore dovranno essere applicate le sotto elencate decurtazioni:

- euro 3.000,00 circa per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie riscontrate nelle unità immobiliari;
- euro 2.000,00 circa per la regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate nelle unità immobiliari;
- euro 2.000,00 per oneri condominiali insoluti;
- euro 30.585,00 pari al 15 % circa del valore iniziale stimato, per le inferiori garanzie civilistiche fornite all'acquirente in sede di vendita pubblica, per vizi sul bene venduto;

*Si procede pertanto con la determinazione del **valore finale del compendio pignorato** come meglio di seguito determinato:*

Valore iniziale €. 203.900,00 – (3.000,00+2.000,00+2.000,00+ 30.585,00) = €. 166.315,00.

Lo scrivente in base a quanto sopra detto ed esposto ritiene di assegnare al compendio pignorato il valore finale complessivo arrotondato pari ad €. 166.000,00 (diconsi euro centosessantaseimila).

17) 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 pignorato per intero è costituito da due unità immobiliari risultate per propria natura e consistenza non divisibili, per cui si ritiene utile procedere alla formazione di un unico lotto, come meglio di seguito descritto:

Albergo, foglio n° 18, particella n° 376, subalterno n° 33, Viale Emilia, piano seminterrato primo, zona censuaria 2, categoria catastale D/2, rendita catastale €. 4.228,00;

L'abitazione confina con Via Emilia, parti comuni (resede, ingresso, androne e vano scale condominiale), proprietà Cesaroni, proprietà Pasquale, salvo se altri.

Autorimessa, foglio n° 18, particella n° 376, subalterno n° 13, Viale Emilia, piano seminterrato primo, zona censuaria 2, categoria catastale C/6, classe 2, consistenza catastale 39,00 mq., superficie catastale totale mq. 44,00, rendita catastale €. 221,56.

L'autorimessa confina con parti comuni (corridoio e resede condominiale), proprietà Cesaroni, proprietà Pasquale, salvo se altri.

18) 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 è stato pignorato per l'intera quota di proprietà.

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

L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data e 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 telefonico e di posta elettronica dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile.

Non si tratta di immobili abusivi non sanabili e sono state trasmesse al custode giudiziario tutte le informazioni richieste ed eseguite tutte le attività richieste prima dell'accesso effettuato congiuntamente in data 05.05.2021.



Ritenendo adempiuto l'incarico affidatogli, lo scrivente rassegna la presente relazione, ringraziando per la fiducia accordatagli e rimanendo a completa disposizione per quanto altro possa occorrere.

Chianciano Terme 30.06.2021.

Distinti saluti.

Il C.T.U.

geom. David Biancolini

Allegati: - *planimetrie catastali attuali;*
- *visure catastali attuali;*
- *certificati CC.RR.II;*
- *documentazione fotografica;*
- *attestato di prestazione energetica.*

