

Data della valutazione

lunedì 14/10/2024

Data del rapporto

lunedì 14/10/2024

Relazione peritale per esecuzione immobiliare

RGE 138-2023

Numero della pratica

8-2024

Richiedente valutazione

Giudice Dott. Flavio Mennella
Via CAMOLLIA, 85 - 53100 SIENA - SI

Valutatore

Geom. Alessandro Leri
Strada DI CERCHIAIA, 36 - 53100 SIENA - SI
Tel. 3772800520



Tipo di Valutazione

Esecuzione immobiliare

Stato della pratica

Terminata

Oggetto

Rapporto di valutazione immobiliare - LOTTO 2 annesso rurale e terreno agricolo loc.
Campotatti, Comune di Poggibonsi

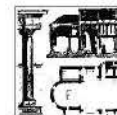
Valore

78.000,00 € Diconsi Euro settantaottomila

RISPOSTE AI QUESITI

Alessandro Leri
Geometra





RISPOSTE AI QUESITI

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

Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare: la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari; i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative a questo immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) è completa essendo costituita da certificato notarile rilasciata dal Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere, a tutto il 27/10/2023.

Tuttavia si segnala che la suddetta certificazione, riguardante anche numerosi altri immobili oggetto della procedura RGE 138-2023, è mancante dell'indicazione di un vincolo di destinazione di cui all'atto pubblico ai rogiti Notaio Daniele Muritano di Empoli del 13/11/2014, rep. nr. 32757/8872, registrato all'Agenzia delle Entrate di Siena il 13/11/2014 al nr. 5568 serie T e trascritto a Siena il 14/11/2014 al nr. 5628 di Registro Particolare con il quale uno dei soggetti eseguiti destina altri beni immobili (quindi non la presente autorimessa) assicurando ai Beneficiari indicati nella Parte III dell'atto, attraverso il godimento di essi e dei relativi frutti, il mantenimento del loro attuale tenore di vita e la soddisfazione di bisogni legati a ragioni di salute, di studio, di lavoro o familiari. La destinazione è costituita irrevocabilmente ed esaurisce i propri effetti al verificarsi del primo dei seguenti eventi:

- a) morte di tutti i Beneficiari;
- b) mancanza del Fondo o insufficienza dello stesso per la realizzazione delle finalità della destinazione. In ogni caso la durata non potrà eccedere i 90 anni.

Sono Beneficiari, loro vita natural durante, il Disponente e i propri nipoti:



Sarà necessario, quindi, riprodurre nuova certificazione notarile. Di tale fatto si è provveduto a depositare in PCT relazione intermedia in data 08/06/2024.

Il compendio immobiliare qui trattato costituente il LOTTO 2 della procedura esecutiva RGE 138-2023 è composto da terreni agricoli con annesso capanno in legno ad uso di rimessa attrezzi e magazzino. L'identificazione catastale del compendio è la seguente:

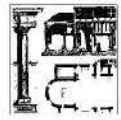
Comune di Poggibonsi - foglio 43

Catasto Fabbricati

- particella 485 (già particella 12/a a Catasto Terreni), cat. C/2 in classe 2 di mq 26, consistenza catastale mq 131 e rendita € 77,88;

Catasto Terreni





- particella 4, area rurale, di mq 227 senza redditi;
- particella 11AA, bosco ceduo in classe 2, di mq 2.126 R.D. € 1,10 R.A. € 0,33
- particella 11AB, seminativo in classe 3, di mq 84 R.D. € 0,24 R.A. € 0,24
- particella 381 (già particella 3/a), seminativo in classe 3, di mq 13.475, R.D. € 38,28 R.A. € 38,28
- particella 484, (già particella 12/b) seminativo arborato in classe 2, di mq 22.379, R.D. € 104,02 R.A. € 69,35;

e così per complessivi Ha 03.82.91 R.D. € 143,64 R.A. € 108,20.

Tali beni immobili, oltre a maggior consistenza e tutti originariamente censiti a Catasto Terreni, pervennero nella proprietà attuale per atto di acquisto da [REDACTED] del 16/07/1993 ai rogiti Notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi repertorio n. 31712 fascicolo n. 6232, e trascritto a Siena il 22/07/1993 al nr di Reg. Part. 3280.

Alle venditrici detti beni pervennero per giusti e legittimi titoli regolarmente trascritti in parte antecedenti all'anno 1963 e in parte per atto di compravendita ai rogiti Dott. Antonio Miraldi, già Notaio in Poggibonsi del 13/07/1966 rep. nr. 47.090.

Per quanto sopra sussiste la continuità delle trascrizioni.

- 2) **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.

Non essendo depositate agli atti dell'esecuzione si è provveduto ad acquisire le visure e le planimetrie catastali relative agli immobili pignorati e documentazione relativa alle pratiche edilizie, costituendo allegati al presente Rapporto di Valutazione Immobiliare.

La copia integrale dell'atto di provenienza e delle visure ipotecarie effettuate sono inserite nella cartella denominata 1-ipotecario.

Si precisa che:

con atto di compravendita ai rogiti Dott. Arturo Maccanti, già Notaio in Siena, del 15/12/1951 rep. nr. 27116, trascritto a Siena il 14/01/1952 al nr. 106 di Registro Particolare e con il quale i danti causa della proprietà attuale acquistarono vari immobili, tra cui quelli qui trattati, in località Campotatti del Comune di Poggibonsi, furono costituite servitù passive di passo pedonale e carrabile a favore di terzi sulle esistenti (allora) strade campestri gravanti, tra l'altro, le particelle 381, già particella 3 in parte e 484 già particella 12 in parte che furono, insieme a maggior consistenza, oggetto della compravendita suddetta.

Con atto di costituzione di servitù ai rogiti Dott. Alberto Carli, già Notaio in Siena, del 04/09/1972, rep. nr. 33738, trascritto a Siena il 28/09/1972 al nr. 3654 di Registro Particolare fu costituita servitù passiva a favore di ENEL SpA gravante, tra l'altro, le particelle 381, già particella 3 in parte e 484 già particella 12 in parte.

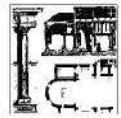
Con atto ai rogiti Notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi del 19/03/2002, rep. 54311, trascritto a Siena il 21/03/1993 al nr. 2178 di Registro Particolare il proprietario, per sè, i suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo costituiva servitù passiva perpetua e gratuita di passo pedonale e carrabile a favore della particella 353 (già 43) da esercitarsi sulla residua proprietà distinta al Catasto Terreni al foglio 43 di Poggibonsi particella 4.

La visura storica e le planimetrie catastali agli atti sono contenute nella cartella denominata 2-visure e planimetrie catastali.

Le pratiche edilizie in questione sono contenute nella cartella denominata 3-pratiche edilizie.

- 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.

Si è provveduto ad effettuare visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena ai fini dell'individuazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, allegate al presente Rapporto di Valutazione Immobiliare nella cartella denominata 1-ipotecario, il cui elenco si riporta di seguito:

1. ISCRIZIONE del 09/05/2023 - Reg. Part. 657 - TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA Rep. 583 del 11/04/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] S.P.A. c.f. 05828330638 e contro [REDACTED]

2. TRASCRIZIONE del 27/10/2023 - Reg. Part. 7225 - UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI SIENA Rep. 2233 del 20/09/2023 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non fa parte di un Condominio formalmente costituito.

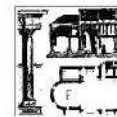
- 5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto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

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite non si è rilevata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici né gravami derivanti da censo, livello o uso civico, senza che per questi ultimi ve ne sia certezza assoluta data l'indeterminatezza delle fonti di ricerca e, spesso, la vetustà della loro costituzione.

Di conseguenza non si è rilevata nessuna affrancazione da tali pesi, né che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli.

- 6) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:
- l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);
 - la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);
 - più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
 - gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
 - gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
- per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
- le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali.





Dalle ispezioni ipotecarie compiute non si sono rilevati atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura.

I costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono i seguenti:

ISCRIZIONE del 09/05/2023 - Registro Particolare 657 TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA Repertorio 583 del 11/04/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] con sede in Siena e contro [REDACTED] con sede in POGGIBONSI (SI) c.f. 01069780524 per il diritto di PROPRIETA' e per la quota di 1/1 capitale € 1.350.000,00 gravante, insieme a maggior consistenza, sul compendio immobiliare di cui al LOTTO 2.
imposta ipotecaria € 200,00
imposta di bollo € 59,00
tassa ipotecaria € 35,00

TRASCRIZIONE del 27/10/2023 - Registro Particolare 7225 LINEA TRIBUNALE DI SIENA Rep. 2233 del 20/09/2023 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore [REDACTED] con sede in Napoli e contro [REDACTED] con sede in POGGIBONSI (SI) c.f. 01069780524.
imposta ipotecaria € 200,00
imposta di bollo € 59,00
tassa ipotecaria € 35,00

- 7) **descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini; dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori.**

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

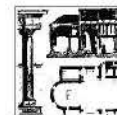
Compendio immobiliare composto da annesso agricolo in legno con resede esclusivo circostante e da terreni agricoli e in minima parte a bosco, quest'ultimo posto in fregio al Torrente Carfini. All'atto del sopralluogo si è rilevata la presenza di piccole volumetrie incongrue e fatiscenti (tettoie e capanni) addossate all'annesso agricolo realizzate con materiale di recupero e addossate al manufatto legittimamente assentito, le quali dovranno essere rimosse e trasportate a discarica.

ANNESSO AGRICOLO E RESEDE

Si accede all'annesso agricolo mediante strada interpoderale giacente sulla particella 482 NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DI ALTRA PROPRIETA' la quale a sua volta è collegata con la SP 130 di Castagnoli; per questo immobile NON SI E' REPERITA NESSUNA COSTITUZIONE DI SERVITU' ATTIVA DI PASSO.

I terreni agricoli, oltrechè nel modo suddetto sono accessibili per il tramite della particella 4 del foglio 43 di Poggibonsi da strada interpoderale esistente nella mappa catastale ma praticamente sparita nella realtà anche in virtù dell'atto Maccanti in data 15/12/1951 di cui in appresso con il quale si costituivano genericamente servitù di





passa e transito a favore di terzi sulle esistenti strade campestri.
L'annesso agricolo ed il resede ad uso ortivo sono nel possesso del [REDACTED] uno dei soggetti
esecutati con la procedura in oggetto.

TERRENI

I terreni agricoli di cui alle particelle 11, 381, 484 e 485 (queste ultime derivanti dalla particella 12) al momento
del sopralluogo con il Custode giudiziario in data 07/05/2024 risultavano, per dichiarazione del proprietario, ancora
occupati dal [REDACTED] in forza di
contratto di locazione agraria, ancorchè formalmente scaduto alla data suddetta e in deroga alla Legge 203/82,
con decorrenza 01/05/2019 della durata di anni 5, registrato a Siena il 17/06/2019 al nr. 1430 serie 3T.

Il compendio immobiliare è adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione.

Esso è distinto catastalmente come segue:

Comune di Poggibonsi - foglio 43

Catasto Fabbricati

- particella 485 (già particella 12/a a Catasto Terreni), cat. C/2 in classe 2 di mq 26, consistenza catastale mq 131
e rendita € 77,88;

Catasto Terreni

- particella 4, area rurale, di mq 227 senza redditi;
- particella 11AA, bosco ceduo in classe 2, di mq 2.126 R.D. € 1,10 R.A. € 0,33
- particella 11AB, seminativo in classe 3, di mq 84 R.D. € 0,24 R.A. € 0,24
- particella 381 (già particella 3/a), seminativo in classe 3, di mq 13.475, R.D. € 38,28 R.A. € 38,28
- particella 484, (già particella 12/b) seminativo arborato in classe 2, di mq 22.379, R.D. € 104,02 R.A. € 69,35;

e così per complessivi Ha 03.82.91 R.D. € 143,64 R.A. € 108,20.

Confini: [REDACTED], Fosso di Cavalle, [REDACTED]
[REDACTED] Comune di Poggibonsi, [REDACTED]
[REDACTED] Torrente Carfini, salvo se altri.

Caratteristiche dell'annesso agricolo

Struttura portante: legno

prospetti: legno

solai interni: pavimento in battuto di cemento

divisori interni: non esistenti

infissi interni: non esistenti

infissi esterni: porta in legno a due ante

stato manutentivo: normale

Definizione di "SUPERFICIE COMMERCIALE"

Nella provincia di Siena, ormai da diversi anni, viene assunto come dato di riferimento per la commercializzazione
degli immobili la loro superficie commerciale, e per tale ragione lo scrivente ritiene corretto ed opportuno
procedere anche alla determinazione di quest'ultima.

Detta superficie commerciale è stata calcolata adottando come dato di riferimento iniziale le risultanze del rilievo
effettuato in occasione del sopralluogo, opportunamente confrontate e verificate con le varie documentazioni in
atti. La superficie scaturita è stata poi convertita nell'equivalente superficie commerciale, utilizzando i parametri ed
i criteri di calcolo adottati dalla "Consulta Interassociativa degli operatori del mercato immobiliare della Provincia di
Siena" all'interno del documento denominato "Standard Unico Provinciale per la misurazione del Metro Quadro
Commerciale", tenendo così nella dovuta considerazione, oltre che l'incidenza delle murature interne ed esterne,
anche le specifiche destinazioni d'uso delle diverse porzioni costituenti l'immobile. Nel caso specifico, trattandosi di
unità immobiliare a sè stante e non legata ad altre si ritiene di applicare il rapporto mercantile pari a 1.

destinazione d'uso: magazzino agricolo

superficie lorda mq 24,00

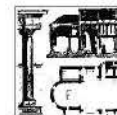
rapporto mercantile 1

Superficie commerciale complessiva mq 23,00

L'altezza media utile è pari a m 2,65.

Al magazzino è annesso resede di pertinenza di circa mq 1.069.





Caratteristiche dei terreni agricoli

Trattasi di terreni agricoli in lieve pendenza e per la maggior parte in piano coltivati a seminativo semplice. Con atto di compravendita ai rogiti Dott. Arturo Maccanti, già Notaio in Siena, del 15/12/1951 rep. nr. 27116, trascritto a Siena il 14/01/1952 al nr. 106 di Registro Particolare e con il quale i danti causa della proprietà attuale acquistarono vari immobili in località Campotatti del Comune di Poggibonsi, furono costituite servitù passive di passo pedonale e carrabile a favore di terzi sulle esistenti (allora) strade campestri gravanti, tra l'altro, le particelle 381, già particella 3 in parte e 484 già particella 12 in parte che furono, insieme a maggior consistenza, oggetto della compravendita suddetta.

Con atto di costituzione di servitù ai rogiti Dott. Alberto Carli, già Notaio in Siena, del 04/09/1972, rep. nr. 33738, trascritto a Siena il 28/09/1972 al nr. 3654 di Registro Particolare fu costituita servitù passiva a favore di ENEL SpA gravante, tra l'altro, le particelle 381, già particella 3 in parte e 484 già particella 12 in parte.

Con atto ai rogiti Notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi del 19/03/2002, rep. 54311, trascritto a Siena il 21/03/1993 al nr. 2178 di Registro Particolare il proprietario, per sè, i suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo costituiva servitù passiva perpetua e gratuita di passo pedonale e carrabile a favore della particella 353 (già 43) da esercitarsi sulla residua proprietà distinta al Catasto Terreni al foglio 43 di Poggibonsi particella 4.

Si accede all'immobile mediante strada interpoderale giacente sulla particella 482 NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DI ALTRA PROPRIETA' la quale a sua volta è collegata con la SP 130 di Castagnoli. NON SI E' REPERITA NESSUNA COSTITUZIONE DI SERVITU' ATTIVA DI PASSO A FAVORE DELL'IMMOBILE IN QUESTIONE.

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

Vi è conformità tra la descrizione attuale dei beni immobili in oggetto e quella contenuta nel pignoramento.

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1bis, della Legge 27/02/1985 nr. 52, come aggiunto dall'art. 19 della Legge 30/07/2010 nr 122:

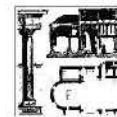
i dati di identificazione catastale, come riportati in visura, sono relativi ai beni immobili raffigurati nella planimetria catastale scala 1:200 e nell'estratto di mappa catastale scala 1:2000 depositati in Catasto.

I dati catastali sono conformi e la planimetria è conforme allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti tali da influire sulla determinazione della rendita catastale e dar luogo quindi alla presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alla proprietà.

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





Il vigente Piano Operativo del Comune di Poggibonsi classifica la zona ove è ubicato l'immobile in questione quale Tessuto Urbano di Formazione Recente e le attività consentite sono disciplinate dagli artt. 9 e 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo.

L'area nella quale sorge l'immobile in oggetto NON E' soggetta a Vincolo Paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 22/01/2004 nr 42.

11) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità.

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

I terreni agricoli sono privi di manufatti di qualunque genere.

L'annesso agricolo per attività amatoriale è stato realizzato in forza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività nr. 593/2021, prot. 25454 del 15/07/2021.

All'atto del sopralluogo si è rilevata la presenza di piccole volumetrie incongrue e fatiscenti (tettoie e capanni) addossate all'annesso agricolo realizzate con materiale di recupero e addossate al manufatto legittimamente assentito. Dette volumetrie vanno demolite e ripristinato lo stato legittimo.

L'annesso agricolo, con l'eccezione di cui sopra, risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati.

Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o rimessa in pristino stato dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

Le pratiche edilizie messe a disposizione dal Comune sono riunite nella cartella denominata 3-pratiche edilizie.

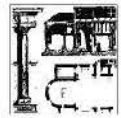
12) Accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia.

Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed alleggi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima.

In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.





All'atto del primo accesso con il Custode giudiziario l'annesso agricolo ed il resede ad uso ortivo erano nel possesso del [REDACTED] uno dei soggetti esegutati con la procedura in oggetto.

I terreni agricoli di cui alle particelle 11, 381, 484 e 485 (queste ultime derivanti dalla particella 12) al momento del sopralluogo con il Custode giudiziario in data 07/05/2024 risultavano, per dichiarazione del proprietario, ancora occupati dal [REDACTED] in forza di contratto di locazione agraria, ancorchè formalmente scaduto alla data suddetta e in deroga alla Legge 203/82, con decorrenza 01/05/2019 della durata di anni 5, registrato a Siena il 17/06/2019 al nr. 1430 serie 3T.

- 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 esegutati 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.**

Non attinente.

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

Non attinente.

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

L'annesso agricolo distinto al Catasto Fabbricati, Foglio 43 del Comune di Poggibonsi, particella 485, cat. C/2 è esclusa dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi dell'art. 3, comma 3, lettera e) del D.lgs 152/2005 richiamata anche dall'appendice A del DM 26/06/2015 - Linee guida APE - poichè trattasi di porzione immobiliare non destinata per sua caratteristica al consumo di energia per climatizzazione.

Nell'unità immobiliare è presente solo un impianto elettrico per illuminazione interna di cui, però, non si è reperita la certificazione di conformità.

- 16) **Dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.**

Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esegutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

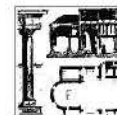
Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione.

All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

Il compendio immobiliare qui esaminato, denominato LOTTO 2, costituisce un unico lotto a se stante nella massa dei beni immobili oggetto di procedura esecutiva RGE 138-2023.

E' necessario ivi comprendere sia il piccolo annesso agricolo sia i terreni agricoli adiacenti e circostanti per una





migliore appetibilità sul mercato.

D'altronde esaminando l'attuale P.O. alle NTA art. 47 (variante 4 del 29/11/2023) "Manufatti per attività agricola amatoriale o per ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie art. 78 della LR 65/2014" si rinviene il seguente testo:

"COMMA 2

L'installazione dei manufatti è consentita alle seguenti condizioni:

E' ammessa la realizzazione di un solo manufatto per ciascun fondo agricolo o unità poderale, a qualunque titolo condotti, purché risultante da frazionamento della proprietà antecedente a 10 anni prima della presentazione della domanda salvo modeste rettifiche di confine;

sul fondo, che può essere costituito anche da appezzamenti non contigui, non siano presenti edifici o se presenti, non raggiungano la superficie massima prevista dalle presenti norme e non siano stati oggetto di mutamento della originaria destinazione d'uso agricola. In questo caso la superficie consentita è la differenza tra la massima e quella esistente.

la superficie agricola mantenuta in produzione non sia inferiore a mq 1000 mq di orto, oliveto, vigneto o frutteto, quale risultante da apposita relazione da allegare alla richiesta di autorizzazione.

il manufatto sia destinato esclusivamente al ricovero degli attrezzi agricoli necessari per la coltivazione e la manutenzione del fondo o ad attività connesse (stoccaggio temporaneo dei prodotti coltivati, ecc.).

I manufatti in oggetto avranno una dimensione correlata alla superficie del fondo come di seguito specificato:

per fondi con superficie complessiva compresa tra 1000 mq e 5.000 mq è ammessa la realizzazione di un annesso di mq 15;

per fondi con superficie complessiva compresa tra 5001 e 10.000 mq è ammessa la realizzazione di un annesso di mq 25;

per fondi con superficie complessiva superiore a 10.000 mq è ammessa la realizzazione di un annesso di mq 30;

La realizzazione dei manufatti di cui sopra è soggetta a SCIA in coerenza con l'art. 12 del Regolamento di attuazione 63/R/2016.

Gli annessi agricoli di cui al presente articolo non possono essere alienati separatamente dal fondo su cui insistono. In caso di accorpamento di due fondi limitrofi la superficie complessiva di eventuali annessi presenti non potrà comunque superare la superficie massima fissata dal presente articolo.

E' ammessa la realizzazione di una finestra, che dovrà essere posta ad altezza minima di m 1,50 dal piano di calpestio (altezza del davanzale o bordo inferiore).

Il pavimento dovrà essere realizzato preferibilmente in terra battuta oppure con materiali appoggiati sul terreno."

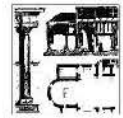
Come si vede, quindi, la costruzione dell'annesso agricolo è stata possibile grazie alla presenza di terreni agricoli creando così un vincolo di pertinenzialità tra essi nel caso di vendita che NON PUO' avvenire separatamente.

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

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

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





bene venduto (pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi.

Nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore.

I dettagli dei procedimenti, dei calcoli e delle assunzioni relative alla determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento sono visibili nella perizia di stima che insieme a questo documento compone il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare.

Il più probabile valore di mercato del LOTTO 2 si ritiene essere pari a complessivi € 78.000,00 (euro settantottomila virgola zero zero).

Valore di vendita forzata (- 15%) € 66.300,00 (euro sessantaseimilatrecento virgola zero zero).

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.

I beni immobili oggetto della procedura esecutiva sono pignorati per l'intera quota della piena proprietà.

19) Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero.

Non attinente.

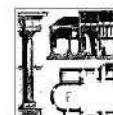
20) Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

Non attinente al caso.

21) La relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati:

comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima.





La suddetta descrizione sarà posta a base della pubblicità e dell'avviso di vendita.

La relazione richiesta è contenuta nella cartella Allegati sub nr. 4.

Si è provveduto all'invio alle Parti della perizia di stima e degli allegati in data 07/10/2024; nella cartella "Allegati" sub nr. 5 è contenuta la prova di detto invio.

FIRME

Alessandro Leri

