



GEOM. LAURA PIERONI

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

TRIBUNALE DI SIENA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 6/2024 RIUNITA ALLA 54/2024 R.G.E.

RELAZIONE DEL TECNICO ESPERTO

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

PROMOSSA DA:

NEI CONFRONTI DI:

INTERVENUTI:



Pag. 1



GEOM. LAURA PIERONI

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

RELAZIONE DEL TECNICO ESPERTO

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

Il compendio pignorato è formato da un'abitazione monofamiliare con magazzino e garage di pertinenza posto in Comune di Chiusi (SI), frazione Montallese, via Sant'Orsola, 27. Il pignoramento è stato promosso dal _____ nella persona

Con atto di precezzo notificato il giorno 03/10/2023 in forza di sentenza n. 191/2023 emessa dal Tribunale di Siena, veniva notificato al sig. M

*ed ivi residenze in frazione Montallese via
di pagare in favore del _____ la somma di*

€ 22.566,66 oltre al costo di notifica, agli interessi legali ed alle ulteriori spese occorrente, pena in difetto, dell'esecuzione forzata dei seguenti beni immobili:

- Quota di $\frac{1}{2}$ su porzioni immobiliari costituite da appartamento per civile abitazione e garage siti in Chiusi (SI) Frazione Montallese via Sant'Orsola n. 17 e da locale deposito sito sempre in Chiusi via Benvenuto Cellini; il tutto censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Chiusi al Foglio 7:
 - **P.la 40 sub. 4, 135, 186 sub. 5 graffati** piano T - 1 - 2 Categ. A/2 classe 2 vani 13,5 Rendita Catastale € 976,10 graffata con la p.la 135 e 186 sub. 5.
 - **P.la 186 sub. 3** piano T - Categ. C/6 classe 3 mq. 25 Rendita Catastale € 65,85
 - **P.la 186 sub. 4** piano T - Categ. C/2 classe 3 mq. 79 Rendita Catastale € 236,64

Alla procedura esecutiva è INTERVENUTA anche

creditrice nei confronti

per le seguenti somme:

Pag. 2



GEOM. LAURA PIERONI

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

- € **29.246,56** per tributi vari, interessi di mora e compensi,
oltre alla soc. per acquisto di
credito da parte di

e quale debitore per la seguente somma:

€ 92.812,77 oltre interessi di mora ulteriori, dal giorno 31 luglio 2018 al saldo integrale ed effettivo, sul capitale residuo, al tasso convenzionale annuo di cui al titolo e comunque entro i limiti del tasso soglia usura, ed oltre alle spese, agli onorari e ai diritti dipendenti dal presente atto e da quelli successivi tutti occorrendi, derivante da contratto di mutuo del 03.02.2014 (Rep. n. 93023 – Raccolta n. 33981) ai rogiti del Notaio Serravezza di Abbadia San Salvatore, con cui veniva stipulato in Abbadia San Salvatore un contratto di mutuo fondiario, per l'importo di euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) tra

(parte
mutuante) e

(parte mutuataria e datrice di ipoteca) e Cardetani

non mutuataria e datrice di ipoteca).

Successivamente la con PROCEDURA ESECUTIVA N. 54/2024
espropriava la restante quota di ½ di proprietà alla proprietaria per la quota indivisa di ½, chiedendo al G.E. la riunione delle due procedure.

è infatti creditrice nei confronti degli esecutati in virtù di atto del 03.02.2014 (Rep. n. 93023 – Raccolta n. 33981) ai rogiti del Notaio Serravezza di Abbadia San Salvatore, con cui veniva contratto un mutuo fondiario, rimasto infruttuoso, per l'importo di euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) tra la

C662Z) (parte mutuataria e datrice di ipoteca) e (parte non mutuataria e datrice di ipoteca). In forza del suddetto contratto la Banca concedeva a titolo di mutuo alla parte mutuataria, che accettava, con vincolo di solidarietà ed indivisibilità, anche con i propri aventi causa a qualsiasi titolo, la somma di euro 100.000,00 e che si obbligava a restituire il finanziamento concesso entro 15 anni, decorrente dal 03.02.2014, mediante il pagamento di n. 180 rate mensili posticipate. A garanzia del totale pagamento di tutto quanto dovuto alla Banca in dipendenza del mutuo concesso, parte mutuante iscriveva ipoteca volontaria in data 28.02.2014 (Reg. Part. 99) per la complessiva somma di euro 200.000,00 presso l'Agenzia del Territorio di Siena- Sezione di Montepulciano, sui beni immobili, in piena ed esclusiva proprietà,



GEOM. LAURA PIERONI

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

per la quota di ½ ciascuno, dei
in precedenza.

già descritti

L'udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori iscritti non intervenuti, successivamente alla richiesta di proroga effettuata dalla sottoscritta necessaria alla sistemazione dei dati catastali, come evidenziato all'udienza del giorno 18 aprile 2024, è stata prorogata al *giorno 4 aprile 2025 ad ore 11:30*.

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono state così condotte:

- In data *17 luglio 2025* si effettua richiesta dei titoli opponibili all'Agenzia delle Entrate di Montepulciano
- In data *15 ottobre 2025* viene effettuato il sopralluogo di cognizione sul compendio immobiliare congiuntamente all'I.V.G. quale custode del compendio pignorato
- In data *18 ottobre 2025* viene effettuata ricerca ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Siena – per la ricerca dei titoli di provenienza riguardanti la proprietà.
- In data *28 ottobre 2025* vengono richiesti all'Ufficio Tecnico del Comune di Chiusi i titoli edilizi che hanno interessato il fabbricato,
- In data *30 ottobre 2025* vengono richiesti i certificati anagrafici e di stato civile degli esecutati al Comune di Chiusi,
- In data *27 novembre 2025* viene presentata istanza presso l'Agenzia delle Entrate di Siena – ufficio Territorio per la correzione dei dati riguardanti la proprietà.

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

ESPONE

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



GEOM. LAURA PIERONI

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

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;
2) *integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*
3) *rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono*



GEOM. LAURA PIERONI

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

state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità;

- 4) *riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 5) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 6) *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:
l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);
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;*



GEOM. LAURA PIERONI

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

- 7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini; dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed inequivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;
- 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, anorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;
se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) proceda, previa segnalazione al creditore precedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;
- 10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;



GEOM. LAURA PIERONI

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

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



GEOM. LAURA PIERONI

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

esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

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

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

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

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

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

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



GEOM. LAURA PIERONI

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

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

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:

verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

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

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



GEOM. LAURA PIERONI

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

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

Adempimenti ulteriori

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

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

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

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

L'esperto, inoltre:

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

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

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

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

- la relazione di stima completa degli allegati, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o



GEOM. LAURA PIERONI

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

descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; con la relazione l'esperto presenterà anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;

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

3) OPERAZIONI E COMPITI SVOLTI

- 1) *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 precedente 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 precedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore precedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di



GEOM. LAURA PIERONI

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

trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

La sottoscritta, ricevuto l'incarico, ha preso visione dei due fascicoli depositati in modalità PCT al fine di verificare la completezza della documentazione prevista dall'art. 567 co. 2 c.p.c..

Quanto alla procedura n. 6/24 R.G.E. relativa al pignoramento per la quota di ½ di proprietà è stato verificato il deposito dell'Istanza di Vendita da parte del creditore precedente, della Certificazione Notarile, redatta dalla D.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), in sostituzione della Certificazione Ipotecaria e Catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, nonché della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare;

Quanto alla procedura n. 54/24 R.G.E. riunita alla procedura 6/24 R.G.E. relativa al pignoramento per la quota di ½ di proprietà è stato verificato il deposito dell'Istanza di Vendita da parte del creditore precedente, dell'Avviso ai ex 494 c.p.c. e della Certificazione Notarile, redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, in sostituzione della Certificazione Ipotecaria e Catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, nonché della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare.

DATI CATASTALI:

AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI CHIUSI:

- Foglio 7 - PARTICELLA 40 SUB. 4, PARTICELLA 135. PARTICELLA 186 SUB. 5 GRAFFATI Categoria A/2 classe 2 – consistenza 13,5 vani - Rendita € 976,10 – Zona Censuaria U - Sup. Cat. 355 mq. totale escluse aree scoperte 347 mq.
- Foglio 7 - PARTICELLA 186 SUB. 3 Categoria C/6 classe 3 – consistenza 25 mq - Rendita € 65,85 – Zona Censuaria U - Sup. Cat. 30 mq.
- Foglio 7 - PARTICELLA 186 SUB. 4 Categoria C/2 classe 3 – consistenza 79 mq - Rendita € 236,64 – Zona Censuaria U - Sup. Cat. 89 mq.

Intestazione:

Le particelle catastali di cui sopra hanno subito le seguenti MUTAZIONI DEI DATI CATASTALI:



GEOM. LAURA PIERONI

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

Foglio 7 - PARTICELLA 40 SUB. 4, PARTICELLA 135. PARTICELLA 186 SUB. 5 GRAFFATI: Variazione del 26/11/1987 in atti dal 30/06/1999 per FUSIONE, AMPLIAMENTO E DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n. 6529.1/1987); la stessa è stata originata da:

Foglio 7 Particella 40 Subalterno 1
Foglio 7 Particella 40 Subalterno 1
Foglio 7 Particella 40 Subalterno 2
Foglio 7 Particella 40 Subalterno 3
Foglio 7 Particella 40 Subalterno 3
Foglio 7 Particella 135
Foglio 7 Particella 186 Subalterno 1
Foglio 7 Particella 186 Subalterno 2

Foglio 7 - PARTICELLA 186 SUB. 3: Variazione del 26/11/1987 in atti dal 30/06/1999 per FUSIONE, AMPLIAMENTO E DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n. 6529.1/1987); la stessa è stata originata da:

Foglio 7 Particella 40 Subalterno 1
Foglio 7 Particella 40 Subalterno 2
Foglio 7 Particella 40 Subalterno 3
Foglio 7 Particella 40 Subalterno 3
Foglio 7 Particella 135
Foglio 7 Particella 186 Subalterno 1
Foglio 7 Particella 186 Subalterno 2

Foglio 7 - PARTICELLA 186 SUB. 4: Variazione del 26/11/1987 in atti dal 30/06/1999 per FUSIONE, AMPLIAMENTO E DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n. 6529.1/1987); la stessa è stata originata da:

Foglio 7 Particella 40 Subalterno 1
Foglio 7 Particella 40 Subalterno 2
Foglio 7 Particella 40 Subalterno 3
Foglio 7 Particella 40 Subalterno 3
Foglio 7 Particella 135
Foglio 7 Particella 186 Subalterno 1
Foglio 7 Particella 186 Subalterno 2

Si allegano Visure Catastali storiche delle unità immobiliari (all. 1).



GEOM. LAURA PIERONI

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

LA PROVENIENZA AL VENTENNIO antecedente alla data della trascrizione dell'Atto di Pignoramento (03/05/2024), vista la Certificazione Notarile e il riscontro presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio Prov. di Siena – servizio Pubblicità Immobiliare di Montepulciano risulta la seguente:

Ai sig.ri

ciascuno per la quota di ½, il compendio immobiliare pignorato è pervenuto per ATTO DI COMPRAVENDITA DEL GIORNO 23 DICEMBRE 1985 REP. 12026 – RACC. 1612 a rogito del notaio Francesco Previti, notaio in Sarteano e TRASCRITTO presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano IL GIORNO 14/01/1986 AL 169 R.G. – 126 R.P. dalle sig.re

sopra generalizzato, il compendio immobiliare è pervenuto in nuda proprietà per la quota di 1/3 ciascuna e alla sig.ra nata a Chiusi (SI) il giorno 11/11/1901 per l'usufrutto

- quanto al terreno di cui al F. 7 p.lla 49/B (definitiva 202 soppressa per collegamento mappe) per Contratto di Permuta rep. 89195 – racc. 13692 del giorno 01/02/1974 trascritto presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il giorno 20/02/1974 al R.G. 719 - R.P. 563;
- quanto all'abitazione di cui al F. 7 p.lla 40 sub. 1 e p.lla 135 per la quota di 1/3 ciascuno di nuda proprietà e alla sig.ra per Denuncia di Successione per Legge registrata a Montepulciano al n. 55 vol. 181 e trascritta presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il giorno 04/03/1972 al R.G. 908 - R.P. 658.

- 2) *integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

Si allega alla presente relazione:

- le planimetrie catastali delle unità immobiliari; - (all. 2)
- la planimetria allegata all'ultimo titolo autorizzativo; - (all. 3)



GEOM. LAURA PIERONI

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

- il titolo di provenienza - Atto di Compravendita notaio Previti del giorno 23/12/1985 Rep. 12026- Racc. 1612.- (all. 4)

3) *rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;*

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dall'analisi delle Certificazioni Notarili ricontrolate successivamente dalla sottoscritta con ispezione ordinaria in data 20/02/2025, (all. 5), il compendio immobiliare pignorato risulta interessato dalle seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate:

ISCRIZIONE CONTRO del 18/01/1988 - Registro Particolare 58 Registro Generale 264
A carico di

ISCRIZIONE CONTRO del 28/02/2014 - Registro Particolare 99 Registro Generale 619

Pubblico ufficiale Dott. Pietro Serravezza Repertorio 93023/33981 del 03/02/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore di con sede
in Chiusi ed a carico di (terzo datore di ipoteca)
capitale € 200.000,00 ipoteca € 100.000,00 durata 15 anni.

ISCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 07/06/2019 - Registro Particolare 348 Registro Generale 2391

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONTEPULCIANO Repertorio 432 del 24/05/2005
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE

A favore di capitale € 90.000,00
e contro

ISCRIZIONE CONTRO del 19/05/2022 - Registro Particolare 260 Registro Generale 2145



GEOM. LAURA PIERONI

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

Pubblico ufficiale AGENZIA ENTRATE - RISCOSSIONE Repertorio 1322 – Raccolta 10422 del 18/05/2022

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
contro capitale € 25.236,72 ipoteca € 50.473,44

TRASCRIZIONE CONTRO del 01/02/2024 - Registro Particolare 333 Registro Generale 440

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 3067 del giorno 28/12/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
contro a favore di con sede
in Chiusi (SI)

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/05/2024 - Registro Particolare 1513 Registro Generale 1981

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 832 del giorno 26/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
contro a favore di
con sede

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

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

- 5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali



GEOM. LAURA PIERONI

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

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

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

Il compendio pignorato non è gravato da VINCOLI derivanti da contratti incidenti sulla ATTITUDINE EDIFICATORIA dello stesso, né da vincoli connessi con il suo carattere STORICO-ARTISTICO o ALBERGHIERO, di INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ.

Le unità immobiliari d'interesse non sono interessate da provvedimento di assegnazione della casa al coniuge, né da pesi e limitazioni.

L'area su cui insiste l'immobile è gravata dai seguenti VINCOLI TERRITORIALI:

VINCOLO SISMICO (D.M. 19 marzo 1982 - Aggiornamento delle zone sismiche della Regione Toscana - Legge 2 febbraio 1974, n.64 - Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche);

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;

GEOM. LAURA PIERONI

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

IPOTECA VOLONTARIA del 18/01/1988 - Registro Particolare 58 Registro Generale 264
Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).

IPOTECA VOLONTARIA del 28/02/2014 - Registro Particolare 99 Registro Generale 619
Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).

IPOTECA GIUDIZIALE del 07/06/2019 - Registro Particolare 348 Registro Generale
2391

derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE

A favore di e contro capitale € 90.000,00

Costo per la cancellazione: € 544,00 (euro cinquecentoquarantaquattro/00).

IPOTECA LEGALE del 19/05/2022 - Registro Particolare 260 Registro Generale 2145
iscritta dall'AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE derivante da Ruolo e Avviso di
Accertamento Esecutivo per Euro 50.473,44 di cui Euro 25.236,72 per capitale su
immobili in Montepulciano (SI) e Radicofani (SI).

Costo per la cancellazione: € 346.37 (euro trecentoquarantasei/37)

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 01/02/2024 - Registro Particolare 333 Registro Generale 440

Costo per la cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 03/05/2024 - Registro Particolare 1513 Registro Generale 1981

Costo per la cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

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

Si precisa che i signori esecutati sono divorziati con sentenza del Tribunale di Montepulciano n. 157 del 24/05/2005 passata in giudicato il 25/09/2006.

Sull'immobile insiste iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da sentenza di separazione a favore della signora per la somma di € 90.000,00 (all. 6).

NON risultano atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; né altri pesi o limitazioni d'uso.

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località,



GEOM. LAURA PIERONI

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

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

LA LOCALITA' — LA ZONA:

Il compendio immobiliare pignorato è sito nella piccolissima frazione del Comune di Chiusi denominata Montallese, situata a circa 6 km dal capoluogo.





GEOM. LAURA PIERONI

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



UBICAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO AMBIENTALE E DEL FABBRICATO:

Il compendio pignorato è costituito da un immobile ad uso residenziale monofamiliare e resede di pertinenza. Si sviluppa su due piani oltre soffitte ed è composto dall'abitazione, un garage ed un grande locale ad uso deposito.

E' sito al bordo tra il centro abitato e la zona agricola, defilato dalla Strada Provinciale 326 che conduce a Chiusi, un'ottima posizione in quanto non penalizzato da tutti quegli aspetti negativi determinati dalla Provinciale stessa, inoltre la presenza di un piccolo parcheggio proprio davanti al fabbricato fa venire meno anche l'altro problema fortemente riscontrato in questo piccolo paese ovvero la mancanza di parcheggi.

Il contesto cui è inserito non presenta alcun pregio, né di tipo ambientale, né dal punto di vista architettonico: Montallese è infatti una piccola frazione del Comune di Chiusi che si erige lungo l'anzidetta Strada Provinciale e che nel suo complesso risulta abbastanza degradata.

IL FABBRICATO nasce in epoca antecedente agli anni '50 e successivamente è stato interessato da vari ampliamenti.



GEOM. LAURA PIERONI

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

Le caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio sono molto semplici, si sviluppa su due piani, ovvero l'abitazione vera e propria è posta su due piani mentre il garage e il locale deposito si sviluppa al piano terreno.

L'ABITAZIONE è composta al piano terreno da ingresso – tavernetta, vano scala oltre a due vani ad uso “stanza lavoro” e lavanderia; al piano primo da tinello, cucina, dispensa, tre camere da letto, due bagni ed un grande soggiorno – pranzo da cui si accede ad una loggia coperta e ad una terrazza. Una seconda terrazza è collocata anche sul fronte del fabbricato e vi si accede dalla cucina.

Completano la proprietà un garage, un grande locale ad uso deposito (ex laboratorio artigianale) e il resede esterno.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

La struttura dell'edificio si presenta disomogenea, ovvero secondo quanto evidenziato dalle vecchie foto indicate alle pratiche edilizie il nucleo originario è stato realizzato in muratura di mattoni e gli ampliamenti successivi sono stati realizzati in blocchi di tufo con travi e pilastri in c.a..

La copertura è a falde di tipo misto, una parte in tabelle e travi “Varese” ed una parte in solaio in laterizio cosiddetto “Roma”. Lo sporto di gronda in calcestruzzo a faccia vista, il manto di copertura è in tegole portoghesi.

RIFINITURE:

Le RIFINITURE sono di tipologia ormai superate: gli *infissi* sono costituiti da porte interne in legno di manifattura artigianale, come le finestre e le persiane; la *pavimentazione* è di varia tipologia: grès porcellanato, ceramica e parquet; anche i bagni si presentano ormai superati sia per quanto riguarda i rivestimenti che i sanitari.

Le pareti sono tinteggiate con tempera di colore chiaro.

Tutto il fabbricato esternamente si presenta con pareti intonacate.

Il garage e il locale deposito, collegati tra loro, sono collegati anche all'abitazione tramite una porta interna.

Il fabbricato è circondato da ampio resede suddiviso in verde e camminamenti.

GLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli impianti presenti sono:

- impianto elettrico,
- impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia alimentata a gas metano,
- impianto idrico,
- impianto fognario allacciato alla condotta pubblica.



GEOM. LAURA PIERONI

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

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il fabbricato si presenta in condizioni di manutenzione e conservazione mediocri ma in linea comunque con la vetustà del fabbricato.

L'abitazione per un confort abitativo ottimale, tenuto anche conto delle notevoli dimensioni, necessita di una manutenzione straordinaria sostanziale volta, oltre che ad ammodernare l'edificio nelle rifiniture e nell'impiantistica, ad un risparmio energetico in quanto, vista la tipologia delle strutture, confermate anche dalla classe energetica "G", presenta un notevole dispendio energetico sia per il riscaldamento che per il raffrescamento.

Sull'abitazione sono inoltre presenti alcune lesioni dovute probabilmente agli ampliamenti che il fabbricato ha avuto nel corso del tempo.

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

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE (NETTA) E COMMERCIALE:

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

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

Detta modalità si sviluppa nella misurazione esatta della superficie netta di ogni ambiente (vani e/o accessori) incrementati del coefficiente pari al 15% per la determinazione della superficie linda (ovvero della superficie che tiene conto di tutte le



GEOM. LAURA PIERONI

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

murature interne e del 50% di quelle esterne) opportunamente ragguagliata dagli specifici coefficienti correttivi.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE									
UTILIZZAZIONE	DIMENSIONI			SUP. UTILE	COEFFICIENTI			SUP. COMM.LE	
ABITAZIONE e PERTINENZE									
INGR-SOGGIORNO	6,24	x	4,89	= mq	30,51	15%	100%	mq	35,09
CUCINA (st. lavoro)	5,96	x	3,94	= mq	23,48	15%	100%	mq	27,00
SGOMBERO	5,96	x	4,03	= mq	24,02	15%	100%	mq	27,62
DISIMP.-SCALA	2,58	x	6,25	= mq	16,13	15%	100%	mq	18,54
DISIMPEGNO	2,58	x	2,50	= mq	6,45	15%	100%	mq	7,42
DISIMPEGNO	2,47	x	1,14	= mq	2,82	15%	100%	mq	3,24
STUDIO (ex tinello)	4,90	x	3,66	= mq	17,93	15%	100%	mq	20,62
CUCINA	3,66	x	2,47	= mq	9,04	15%	100%	mq	10,40
DISPENSA	0,73	x	3,69	= mq	2,69	15%	100%	mq	3,10
DISIMPEGNO	4,05	x	1,86	+					
	1,12	x	1,27	+					
	5,15	x	1,30	+					
	0,95	x	1,27	= mq	16,86	15%	100%	mq	19,39
BAGNO	3,12	x	2,84	= mq	8,86	15%	100%	mq	10,19
CAMERA	4,04	x	4,47	-					
	0,50	x	0,60	= mq	17,76	15%	100%	mq	20,42
BAGNO	2,32	x	0,72	+					
	1,09	x	1,16	= mq	2,93	15%	100%	mq	3,38
CAMERA	3,83	x	4,06	= mq	15,55	15%	100%	mq	17,88
CAMERA	4,98	x	3,69	= mq	18,38	15%	100%	mq	21,13
SOGGIORNO	4,19	x	1,36	+					
	1,40	x	0,16	+					
	4,32	x	3,66	+					
	7,87	x	3,03	+					
	3,77	x	3,03	+					
	1,27	x	3,63	= mq	61,61	15%	100%	mq	70,85
<i>Totali.....</i>				275,02				mq	316,28



GEOM. LAURA PIERONI

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

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE							
UTILIZZAZIONE	DIMENSIONI			SUP. UTILE	COEFFICIENTI		SUP. COMM.LE
ABITAZIONE e PERTINENZE							
<i>riporto Totale.....</i>				275,02			<i>mq 316,28</i>
BALCONE	5,30	x	1,10	= mq	5,83	25%	mq 1,46
BALCONE	9,60	x	1,60	= mq	15,36	25%	mq 3,84
LOGGIA	2,10	x	2,85	= mq	5,99	35%	mq 2,09
	2,70	x	2,25	+			
SOFFITTA	2,64	x	1,74	+			
	8,95	x	4,60	+			
	8,95	x	6,00	= mq	105,54	20%	mq 21,11
MAGAZZINO	4,25	x	9,16	+			
	3,88	x	9,16	= mq	74,47	50%	mq 37,24
GARAGE	2,60	x	8,20	= mq	21,32	50%	mq 10,66
RESEDE			c.a.	mq	336,00		
			di cui:		275,00	10%	mq 27,50
					61,00	2%	mq 1,22
<i>Totale.....</i>				503,52		<i>mq 421,40</i>	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....						MQ. 421,40	

RIEPILOGO DATI METRICI:

- SUPERFICIE UTILE ABITAZIONE: MQ. 275,02
- SUPERFICIE UTILE ACCESSORI E PERTINENZE: MQ. 228,50
- SUPERFICIE RESEDE: MQ. 336,00
- SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ. 421,40

CONFINI:

Via S. Orsola, via B. Cellini, salvi più esatti
confini e come meglio in fatto.

- 8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:



GEOM. LAURA PIERONI

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

se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;

se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione contenuta nell'Atto di Pignoramento è conforme alla descrizione del compendio immobiliare e ai dati catastali.

9) *proceda, previa segnalazione al creditore precedente 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;*

Vista l'autorizzazione del Giudice alla sistemazione della documentazione catastale secondo lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio, la sottoscritta ha provveduto a far rettificare le risultanze catastali della proprietà che ora risulta corrispondente. La proprietà è accatastata con planimetrie corrispondenti allo stato accertato al sopralluogo.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il compendio immobiliare ricade nell'ambito del Territorio urbanizzato - Sottosistema funzionale della residenza (UTOE 9 - Montalrese) - Parte 2 NTA – Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti - art. 66, Titolo X – Interventi sul patrimonio edilizio esistente art. 67 e Titolo XII – Disciplina del territorio urbanizzato artt. 80 – 89 delle NTA.



GEOM. LAURA PIERONI

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

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;

CONFORMITA' URBANISTICA:

La costruzione del fabbricato è antecedente alla data del 1 settembre 1967.

I titoli che hanno interessato il fabbricato emersi dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiusi sono i seguenti:

1. NULLA OSTA DEL 12/11/1956 – P.E. 88/56 relativa all'ampliamento di un fabbricato costituito da un magazzino al piano terreno ed un appartamento di tre stanze oltre accessori al piano primo, rilasciato a
2. NULLA OSTA DEL 03/06/1964 – P.E. 101/64 relativa alla costruzione di un laboratorio ad uso artigianale, rilasciato a – Abitabilità rilasciata in data 07/12/1964;
3. NULLA OSTA DEL 06/08/1964 – P.E. 178/64 - VARIANTE ALLA PRATICA PRECEDENTE relativa alla costruzione di un laboratorio ad uso artigianale, rilasciato a – Abitabilità rilasciata in data 28/08/1973 (rilasciata a);
4. CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 0051481401 – DOMANDA N.



GEOM. LAURA PIERONI

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

0070 PROT. 10437 DEL 1985 relativa alla realizzazione di *Portico al piano primo* mc. 8,66 – *varianti prospettiche nell'appartamento al piano primo e nel magazzino al piano terra* rilasciata a

5. CONCESSIONE EDILIZIA N. 18 DEL 27/05/1987 – P.E. 18/87 - relativa alla modifica interna ed esterna a fabbricato urbano, rilasciata a ;
6. CONCESSIONE EDILIZIA DEL 20/06/1989 – P.E. 214/88 -- VARIANTE ALLA PRATICA PRECEDENTE relativa alla modifica interna ed esterna a fabbricato urbano, rilasciata a ;
7. ABITABILITA' DEL 21/12/1992 rilasciata a ;
8. CONCESSIONE EDILIZIA N. 121 DEL 19/08/1991 – P.E. 121/91 - relativa al completamento e modifica recinzione, rilasciata a

DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE:

Dal confronto di quanto rilevato con il sopralluogo effettuato in data 15/10/2024 e i titoli urbanistici recuperati presso il Comune di Chiusi, non si riscontrano difformità dal punto di vista urbanistico-edilizio fatta eccezione per la destinazione d'uso del vano al piano terreno sulla destra del corridoio d'ingresso, autorizzato come "stanza da lavoro", non meglio specificato, ed invece utilizzato come vano cucina dell'abitazione. Tale ambiente non avendo soddisfatto il rapporto di 1/8 tra la superficie utile e quella finestrata non potrà variare l'utilizzo, quindi la cucina vera e propria dovrà essere ripristinata al piano primo mentre quella al piano terreno dovrà essere concepita solo come "stanza da lavoro" per la preparazione dei pasti.

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



GEOM. LAURA PIERONI

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

terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

IL COMPENDIO IMMOBILIARE risulta abitato dal debitore

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

Si allegano alla presente (all. 7):

- certificato contestuale di residenza e stato di famiglia,
- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

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

Il compendio pignorato non rientra in questa fattispecie.

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

L'impianto termico esistente si presenta, secondo quanto dichiarato dalla proprietà, funzionante solo per la produzione di acqua calda sanitaria in quanto essendo le tubazioni ostruite non arriva acqua ai radiatori, anche l'impianto idrico ed elettrico si presentano fatiscenti, seppur quest'ultimo funzionante ma sicuramente da adeguare.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Ai sensi dell'attuale normativa vigente in materia di Risparmio Energetico si precisa che per l'unità immobiliare non è stato possibile trasmettere l'attestato di prestazione



GEOM. LAURA PIERONI

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

energetica alla competente Regione Toscana perché al momento della trasmissione il portale SIERT comunicava la mancanza del previsto RCEE in corso di validità. Tale documentazione, consistente nello specifico Rapporto di Controllo di Efficienza Energetica, è un documento obbligatorio per l'emissione dell'APE.

Dalla redazione della certificazione si evince che il fabbricato ricadrebbe in CLASSE ENERGETICA "G" EPgl, nren 310,49 KWh/mq anno, (all. 8).

L'APE, ai sensi dell'articolo 6, comma 5, del decreto legislativo, ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che riguardi elementi edilizi o impianti tecnici in maniera tale da modificare la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento previste dai regolamenti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'APE decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 10 febbraio 2014 e successive modificazioni sono allegati, in originale, in copia cartacea o in formato elettronico, all'APE.

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

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

Il compendio immobiliare pignorato dovrà essere venduto in UNICO LOTTO.

17) *determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come*



GEOM. LAURA PIERONI

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

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

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

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

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



GEOM. LAURA PIERONI

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

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

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

Osservatorio del Mercato Immobiliare della Regione Toscana, aggiornato al giorno 10/02/2025:

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (7) zone a Chiusi è compreso tra 400 €/m² e 960 €/m² per la compravendita e tra 1,4 €/m² mese e 3,1 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.070 €/m²) è di circa il 54% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.365 €/m² ed è anche di circa il 46% inferiore alla quotazione media provinciale (1.990 €/m²).

Le quotazioni a Chiusi sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 790 €/m² e 1.360 €/m², sicuramente la frazione di Montallese rappresenta una delle zone di minor valore, seppur sul territorio comunale il prezzo medio degli appartamenti è abbastanza uniforme.

Borsinoimmobiliare.it:

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

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

si evince che nella zona d'interesse per abitazioni in prima fascia si riscontra un prezzo oscillante da un minimo di 470,00 €/mq fino ad un massimo di 693,00 €/mq.

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

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

abitazioni in ville - villini: € 530,00 - € 690,00 a mq.



GEOM. LAURA PIERONI

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

Portali telematici:

Da una ricerca effettuata sui maggiori siti di vendita immobiliare si riscontra che il prezzo medio (richiesta) di abitazioni in vendita a Montallese, per monofamiliari, oscilla intorno a 850,00 € al mq.; è presente anche l'immobile oggetto di perizia ad un prezzo di € 250.000,00

MOTIVAZIONI - VALUTAZIONI:

L'abitazione per un confort abitativo ottimale, tenuto anche conto delle notevoli dimensioni, necessita di una manutenzione straordinaria sostanziale volta, oltre che ad ammodernare l'edificio nelle rifiniture e nell'impiantistica, ad un risparmio energetico in quanto, vista la tipologia delle strutture, presenta un notevole dispendio energetico sia per il riscaldamento che per il raffrescamento.

La notevole superficie, incrementata anche dal grande locale ad uso deposito, rappresenta sicuramente un ulteriore aspetto negativo.

Il mercato immobiliare della piccola frazione di Montallese non risulta troppo attivo quindi la vendita di questo immobile, già con le criticità oggettive evidenziate, sarà sicuramente difficoltoso.

Alla luce di quanto esposto

si ritiene giusto ed equo attribuire all'immobile *de quo* il seguente valore di mercato:

VALORE DI MERCATO	mq. 421,40	x 600,00	=	€ 252 840,00
--------------------------	------------	----------	---	---------------------

Decurtazione pari al 15% per le minori garanzie
civilistiche dovute alla vendita giudiziaria..... - € 37.926,00

VALORE BASE ASTA: € 215.000,00

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:

verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto



GEOM. LAURA PIERONI

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

delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

Il compendio immobiliare è pignorato per l'intero.

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

Il compendio immobiliare è pignorato per la piena proprietà.

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

Il compendio immobiliare non rientra in questa fattispecie.

4) RIEPILOGO

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



GEOM. LAURA PIERONI

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

Compendio immobiliare costituito da LOTTO UNICO in piena proprietà composti da:

LOTTO UNICO

Compendio immobiliare ubicato al bordo dell'abitato della frazione di Montallese Comune di Chiusi (SI), esattamente in via Sant'Orsola n. 27, costituito da un immobile ad uso residenziale monofamiliare con garage, locale di deposito e resede di pertinenza. L'ABITAZIONE è composta al piano terreno da ingresso - tavernetta, vano scala oltre a due vani ad uso "stanza lavoro" e lavanderia; al piano primo da tinello, cucina, dispensa, tre camere da letto, due bagni ed un grande soggiorno - pranzo da cui si accede ad una loggia coperta e ad una terrazza. Una seconda terrazza è collocata anche sul fronte del fabbricato e vi si accede dalla cucina.

Il locale ad uso di deposito è posto sul retro ed ha accesso da via B. Cellini; il garage invece ha accesso tramite resede esclusivo da via Sant'Orsola.

CONFINI:

Via S. Orsola, via B. Cellini, salvi più esatti
confini e come meglio in fatto.

DATI CATASTALI:

AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI CHIUSI:

- Foglio 7 - PARTICELLA 40 SUB. 4, PARTICELLA 135. PARTICELLA 186 SUB. 5 GRAFFATI Categoria A/2 classe 2 - consistenza 13,5 vani - Rendita € 976,10 - Zona Censuaria U - Sup. Cat. 355 mq. totale escluse aree scoperte 347 mq.
- Foglio 7 - PARTICELLA 186 SUB. 3 Categoria C/6 classe 3 - consistenza 25 mq - Rendita € 65,85 - Zona Censuaria U - Sup. Cat. 30 mq.
- Foglio 7 - PARTICELLA 186 SUB. 4 Categoria C/2 classe 3 - consistenza 79 mq - Rendita € 236,64 - Zona Censuaria U - Sup. Cat. 89 mq.

Intestazione:

-
-
-

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il fabbricato si presenta in condizioni di manutenzione e conservazione mediocri ma in



GEOM. LAURA PIERONI

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

linea comunque con la vetustà del fabbricato.

L'abitazione per un confort abitativo ottimale, tenuto anche conto delle notevoli dimensioni, necessita di una manutenzione straordinaria sostanziale volta, oltre che ad ammodernare l'edificio nelle rifiniture e nell'impiantistica, ad un risparmio energetico in quanto, vista la tipologia delle strutture, confermate anche dalla classe energetica "G", presenta un notevole dispendio energetico sia per il riscaldamento che per il raffrescamento.

Sull'abitazione sono inoltre presenti alcune lesioni dovute probabilmente agli ampliamenti che il fabbricato ha avuto nel corso del tempo.

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

RIEPILOGO DATI METRICI:

➤ SUPERFICIE UTILE ABITAZIONE:	MQ.	275.02
➤ SUPERFICIE UTILE ACCESSORI E PERTINENZE:	MQ.	228.50
➤ SUPERFICIE RESEDE:	MQ.	336.00
➤ <u>SUPERFICIE COMMERCIALE:</u>	MQ.	<u>421.40</u>

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Ai sensi dell'attuale normativa vigente in materia di Risparmio Energetico si precisa che per l'unità immobiliare non è stato possibile trasmettere l'attestato di prestazione energetica perché al momento della trasmissione il portale SIERT comunicava la mancanza del previsto RCEE in corso di validità. Tale documentazione, consistente nello specifico Rapporto di Controllo di Efficienza Energetica, è un documento obbligatorio per l'emissione dell'APE.

Dalla redazione della certificazione si evince che il fabbricato ricadrebbe in CLASSE ENERGETICA "G" EPgl, nren 310,49 KWh/mq anno.

STATO DI OCCUPAZIONE:

IL COMPENDIO IMMOBILIARE, è abitato dal debitore.

VALORE BASE ASTA: € 215.000,00



GEOM. LAURA PIERONI

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

5) CONCLUSIONI

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

Montepulciano, 3 marzo 2025

IL TECNICO ESPERTO
Geom. Laura Pieroni

ALLEGATI

1. visure catastali storiche
2. planimetrie catastali
3. planimetria allegata all'ultimo titolo autorizzativo
4. titolo di provenienza
5. ispezione ipotecaria
6. trascrizione ipoteca giudiziale - separazione
7. Certificazione anagrafica di stato civile
8. APE redatto
9. documentazione fotografica