

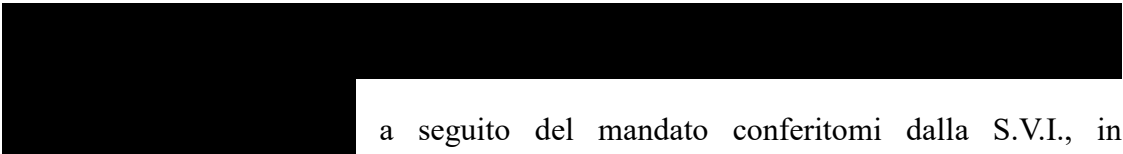
TRIBUNALE DI SIENA
ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 105/2023

promossa da
nei confronti di



PERIZIA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Daniele Piccini Dottore Agronomo, iscritto presso l'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Siena al n.175, con studio

a seguito del mandato conferitomi dalla S.V.I., in ottemperanza all'art.569 c.p.c., con la presente redige quanto segue rispondendo ai quesiti di seguito elencati.

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;

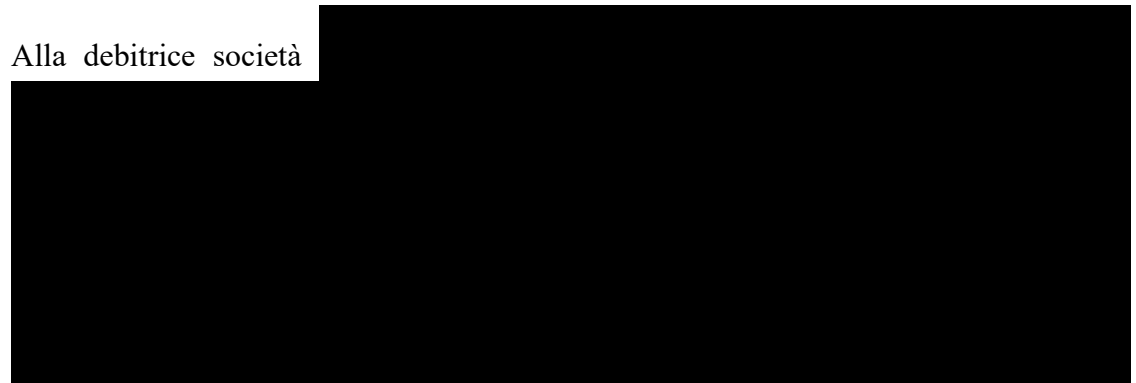
i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

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;

Nulla da segnalare in quanto ciò che risulta depositato agli atti completa il quesito per intero, con la certificazione notarile che è coerente con quanto verificato presso gli uffici pubblici interrogati, definendo l'origine ultraventennale come segue:

Alla debitrice società





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.

Nulla da integrare se non per verifica si allega alla presente quanto risultante aggiornato (e coerente con quanto depositato) di documentazione catastale (visure e mappe).

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;



Le iscrizioni/trascrizioni sui beni pignorati sono:

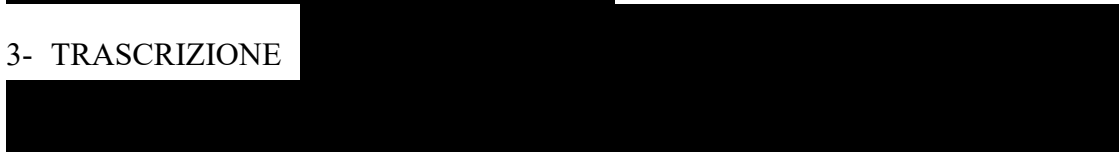
1- ISCRIZIONE

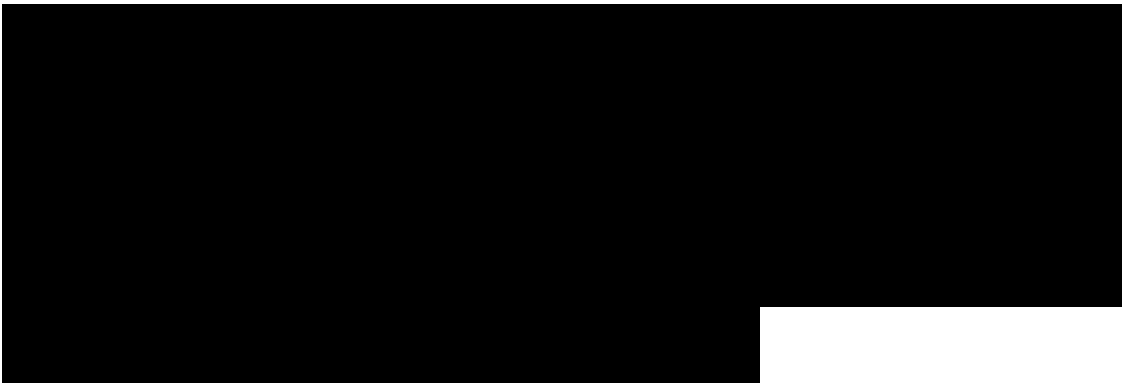


2- ISCRIZIONE



3- TRASCRIZIONE





Essendo il compendio terreno edificabile ed urbanizzato, da cui la sopramenzionata convenzione comunale con obbligo appunto di contabilizzare spese di urbanizzazione a carico del futuro costruttore, il Comune di Sarteano ha calcolato oggi, riferito a quanto versato all'epoca, un importo nominale di circa 40.000,00 € euro da considerarsi come già contabilizzato per le opere eseguite dall'allora proprietà per le opere di urbanizzazione primaria. A questi devono inoltre sommati parte degli oneri di urbanizzazione secondaria (calcolati in circa 34.000,00 €) e quelli parziali di costruzione (22.000,00 €) da riferirsi all'epoca già contabilizzati dall'Amm.Comunale. Tali importi per complessivi 96.000,00€ sono da considerare nominalmente sic et simpliciter, tenuto conto che l'Amministrazione Comunale non riconosce interessi composti e quindi non possono essere riportati alla data odierna con relativo calcolo temporale, quindi manca la parte restante di oneri di urbanizzazione secondaria e di costruzione che risultano (alla data del sopralluogo del 2024) rispettivamente circa 18.000,00€ oneri di urbanizzazione secondaria e circa 6.000,00 di oneri di costruzione. Tali dati devono essere presi con beneficio d'inventario in quanto indicati dall'Amministrazione Comunale in maniera ufficioso e non certificata. Il tutto fermo rimanendo la possibilità che la stessa Amministrazione può cambiare parametri e quindi richieste di oneri a fronte di variazioni di politica urbanistica, o delle variazioni edilizie eventualmente richieste dalla futura proprietà, ovvero nel possibile errore di

calcolo o reportistica dall'Ufficio Amministrativo/Contabile dello stesso Comune.

Essendo tutta la superficie destinata ad edificazione il Comune non ha segnalato presenza di eventuali servitù o quanto altro di origine pubblica o comunque di competenza comunale (es. usi civici/diritti demaniali).

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;

Come già sopradetto trattasi di terreno edificabile quindi nulla da indicare.

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;

Come già espresso in risposta al quesito 3 nulla da segnalare in quanto il compendio pignorato è un terreno interamente destinato dall'Amministrazione Comunale all'edificazione, pertanto lo stesso Comune di Sarteano (competente per gli usi civici e di controllo su quelli demaniali per la programmazione del proprio territorio) non ha palesemente segnalato qualcosa in merito.

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;

Per la tipologia di immobile (terreno edificabile) e del pignorato (società) si esclude la risposta alla maggior parte delle domande del sopradescritto quesito, indicando solo quanto richiesto dall'ultima parte sui vincoli ed oneri che saranno da cancellare al momento della vendita:

1- ISCRIZIONE





2- ISCRIZIONE



3- TRASCRIZIONE



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.;

Trattasi di piena proprietà di terreno edificabile già urbanizzato posto nella Città di Sarteano in Via Ombrone fra i civici 22 ed il posteggio comunale prossimo al civico 36, che nella più ampia zona indicata nella cartografia regionale, e dalle indicazioni del Municipio, come località Casa Sciutto.

Il terreno è di forma pressoché rettangolare (circa 50x36 m), in piano, attualmente incolto, palesemente urbanizzato con gli attacchi dei vari servizi (acqua/luce/etc.) lungo la strada interamente confinante (Via Ombrone) su un lato lungo.

Catastalmente il compendio pignorato è indicato nel Comune di Censuario di Sarteano, al terreni, Foglio 38 con 2 particelle:



Particella	Classamento	Classe	Consistenza In m ²	Rendita
2087	SEMIN ARBOR	03	8	R.D. Euro: 0,02 R.A. Euro: 0,02
2089	SEMINATIVO	03	1.801	R.D. Euro: 4,65 R.A. Euro: 4,65
TOTALE			1.809	

I confini sono parti comuni del condominio in Via Ombrone al n.c.22, posteggio comunale in prossimità del condominio in Via Ombrone al n.c.36, Via Ombrone, Comune di Sarteano, s.s.a.

La tipologia costruttiva prevista dallo strumento urbanistico è indicato in B3, simile ai vicini fabbricati, ossia abitazioni di civile abitazione di tipo economico come ville a schiera industrializzate su due piani più sottostanti garage interrati. La zona è già da tempo costruita con inizio di urbanizzazione oltre 20 anni fa e definita ad oggi con vari passaggi con le varie tipologie edilizie (residenziale popolare industrializzato o di medio pregio) da 20 a circa 10 anni orsono.

La zona è vicina ai principali servizi e negozi e non lontana dal centro storico (circa 1,5 km, 3 minuti in macchina, un quarto d'ora a piedi).

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.

Non risulta nessuna incongruenza.

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;

Nulla da segnalare in quanto non risultano difformità.

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

Terreni ricompresi all'interno del Piano di Comparto B3

. In altre parole terreni edificabili. Vedasi CDU allegato alla presente perizia.

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, d 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;

Non risultano presenti abusi edilizi o urbanistici.

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

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

Il bene risulta libero.

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

Nulla allegato in quanto l'unico esecutato è una società.

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);

C.s.

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

Nulla da descrivere o calcolato APE in quanto terreno.

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.);

Per l'evidenza della tipologia di bene (terreno in corpo unico) edificabile, già a suo tempo individuato dalla programmazione comunale come singolo lotto edificabile, è logico proporre tutti i beni (2 particelle catastali di complessivi circa 1800 m²) unitariamente. L'eventuale divisione non ha senso logico di apprezzamento di mercato o di maggiore opportunità d'investimento per il possibile usufruttore, nonché per la ragionevolezza di non cambiare ciò che ad oggi (riferita alla data del sopralluogo) il Comune non può negare per autorizzazione l'edificazione.

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;

Preso atto della tipologia particolare dell'immobile (terreno edificabile) e del mercato di riferimento della zona nonché quello regionale si specifica che si è ritenuto può

logico individuare il più probabile valore di mercato sulla base della stima per valori tipici cercando i comparabili fra le compravendite di beni simili recenti proprio in Comune di Sarteano.

A tale scopo si è cercato presso l'Agenzia delle Entrate le compravendite successive al "periodo Covid" con oggetto terreni edificabili (ovvero seminativi in vicinanza di zone di recente costruzione o comunque lotti indicati come edificabili). In generale l'andamento del mercato della zona, dai rapporti Nomisma ed Agenzia Entrate vede il mercato residenziale in stagnazione a fronte di un incremento dei costi di costruzione, che riduce fortemente l'appetibilità di iniziare da parte degli imprenditori edili. Si sottolinea che il numero dei comparabili, per quanto la ricerca è stata attenta, è purtroppo limitato ad uno. L'indicazione che ne deriva da questo unico dato osserva un valore al metro quadrato catastale (di terreno edificabile) di circa 90,00€/m² (rif. rogito registrato a Montepulciano Reg.part.2852/23) con già pagati gli oneri di urbanizzazione primaria e adempiuti gli obblighi nascenti dalla convenzione comunale per l'edificazione. Ecco quindi che se da una parte il calcolo teorico di valutazione appare come stima da un semplice confronto diretto, occorre soppesare un eventuale coefficiente di diminuzione/aumento di peso. Tale coefficiente viene altresì considerato ragionevolmente in rapporto all'entità (il comparabile è sensibilmente più piccolo 1.050 m² rispetto al pignorato di 1.809 m²) e pertanto si reputa corretto diminuire il valore al metro quadrato di un coefficiente pari a 0,90, oltre ad un altro coefficiente dello 0,95 perché il comparabile ha tutti gli oneri già interamente pagati (come da dichiarazione della compravendita esaminata) al contrario del bene soggetto valutato. E' impossibile individuare altri elementi, in quanto da una parte le indicazioni cartografiche comunali di programmazione urbana li reputano simili, ma entrambi i

lotti possono essere oggetto di richieste di varianti (da parte delle proprietà) che possono autorizzare edificazioni di più alto o basso pregio di quelli ad oggi previsti dallo strumento urbanistico attuale, divenendo variabili economiche di importante peso a seconda della necessità pubblica e della capacità imprenditoriale.

Pertanto il valore del bene è dato dalla moltiplicazione della superficie catastale per l'importo unitario al m² indicato dal comparabile, correttamente ridotto con i coefficiente sopradescritti, a cui altresì deve essere tolto una percentuale per l'assenza di garanzie derivanti dall'essere una procedura esecutiva rispetto ad una compravendita immobiliare pari al 15% (coeff.0,85) e pertanto il valore base d'asta è pari a :

$$V_{ba} = 1.809 \text{ m}^2 \times 90,00\text{€/m}^2 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,85 = 118.322,17 \text{ €}$$

Ovvero in c.t. 118.000,00 € (EUROcentodiciottomila/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 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;

Nulla da descrivere visto che il compendio è intera 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;

C.s.

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

Trattasi di terreno nulla da rispondere.

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;

Terreno edificabile, urbanizzato, ad oggi incolto, posto nella città di Sarteano, Loc. Casa Sciutto, confinante con parti comuni del condominio in Via Ombrone al n.c.22, posteggio comunale in prossimità del condominio in Via Ombrone al n.c.36, Via Ombrone, Comune di Sarteano, s.s.a., in unico corpo di 1.809 m² catastali, compendio così indicato catastalmente al Comune di Censuario di Sarteano, terreni, Foglio 38 particelle:



Particella	Classamento	Classe	Consistenza In m ²	Rendita
2087	SEMIN ARBOR	03	8	R.D. Euro: 0,02 R.A. Euro: 0,02
2089	SEMINATIVO	03	1.801	R.D. Euro: 4,65 R.A. Euro: 4,65

Il compendio è valutato in 118.000,00€ (EUROcentodiciottomila/00).

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami si inviano Distinti Saluti rimanendo a disposizione per qualsivoglia chiarimento.

Si allega:

- Documentazione catastale (Visura e mappa).
- CDU
- Ortofoto
- Foto dei luoghi georeferenziate e datate

Montepulciano li 12/10/2024

Il CTU

Dott.Daniele Piccini

