

# TRIBUNALE DI SIENA

*Procedura Esecutiva Immobiliare n° 146/2023 RGE*

IL TECNICO ESTIMATORE

## Perizia di stima

*Allegato A: N.T. Atti di provenienza*

*Allegato B: Estratto di mappa catastale, planimetrie,  
Elab. planimetrico ed Elenco subalterni*

*Allegato C: Documentazione Fotografica*

*Allegato D: Certificati anagrafici*



22/04/2024

## Procedura Esecutiva Immobiliare n°146/2023 R.G.E.

### RELAZIONE PERITALE

#### PREMESSO:

- che con decreto di fissazione di prima udienza ai sensi dell'art 569 comma 1 cpc del 13 gennaio 2024, nominava quale esperto stimatore ex art.568 c.p.c. la scrivente  
nell'esecuzione immobiliare rubricata sub n°146/2023 RGE;
- che il 16 gennaio 2024, con il giuramento di rito, la scrivente accettava l'incarico;

Alla scrivente esperto stimatore venivano rappresentate in ordine allo svolgimento dell'incarico le seguenti indicazioni:

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 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 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;
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 (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;
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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
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;
10. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
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 il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c.e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione -determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*
- 13. alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*
- 14. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato 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, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa 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. Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od*

alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

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

#### Ciò premesso:

la scrivente esperto stimatore:

avendo effettuato l'accesso al compendio pignorato di concerto con il custode giudiziario nominato dall'illustrissimo giudice dell'esecuzione, in data 5 dicembre 2023;

avendo effettuato gli accessi agli uffici delle pubbliche amministrazioni per reperire i dati ed i documenti necessari allo svolgimento del proprio incarico;

di seguito presenta relazione peritale dando risposta ai singoli quesiti come richiesto dal signor Giudice dell'Esecuzione:

1. **Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei. Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare: la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari; i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;**

La scrivente esperto stimatore ha preso visione del fascicolo al fine di verificare la completezza della documentazione prevista dall'art 567 co. 2 c.p.c. depositata nello stesso. La documentazione è risultata essere completa. Presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

I **dati catastali** dei beni che compongono il compendio pignorato sono i seguenti:

Unità immobiliari distinte al CATASTO URBANO di Siena:

- Unità immobiliare sita in Comune di Chiusi località Fonte Regina n°183 distinta al **Catasto Urbano di Siena al foglio 24 particella 47 subalterno 1 piano T**, Partita Speciale A, BCNC a tutti i subalterni della particella 47;

- Unità immobiliare sita in Comune di Chiusi località Fonte Regina n°183 distinta **al Catasto Urbano di Siena al foglio 24 particella 47 subalterno 2 piano S1-T**, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 130 mq, Superficie Catastale totale 187 mq, Rendita Euro 328,98, intestata
- Unità immobiliare sita in Comune di Chiusi località Fonte Regina n°183 distinta **al Catasto Urbano di Siena al foglio 24 particella 47 subalterno 3 piano P1**, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale totale 171 mq, Superficie Totale escluso aree scoperte 168 mq, Rendita Euro 469,98,
- Unità immobiliare sita in Comune di Chiusi località Fonte Regina n°183 distinta **al Catasto Urbano di Siena al foglio 24 particella 47 subalterno 4 piano T**, Categoria F2, intestata
- Unità immobiliare sita in Comune di Chiusi località Fonte Regina n°183 distinta **al Catasto Urbano di Chiusi al foglio 34 particella 180 subalterno 1 piano T**, Partita Speciale A, BCNC a tutti i subalterni della particella 180;
- Unità immobiliare sita in Comune di Chiusi località Fonte Regina n°183 distinta **al Catasto Urbano di Chiusi al foglio 34 particella 180 subalterno 2 piano T** Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 42 mq, Superficie Catastale Totale mq 52, Rendita Euro 106,29, intestata
- Unità immobiliare sita in Comune di Chiusi località Fonte Regina n°183 distinta **al Catasto Urbano di Chiusi al foglio 34 particella 180 subalterno 3 piano T** Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 44 mq, Superficie Catastale Totale mq 59, Rendita Euro 95,44, intestata

La provenienza al ventennio del compendio pignorato distinto come sopra, risulta quindi essere la seguente:

immobiliari distinte al Catasto Urbano di Siena al foglio 24 particella 47 subalterni 1, 2, 3 e 4 ed al foglio 34 particella 180 subalterni 1,2, 3 (ex particella 1) sono pervenute:

- piena proprietà con Dichiarazione di Successione devoluta per legge presentata all'Ufficio del Registro di Montepulciano il 30/09/1999 al n.21/389 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano il 14/11/2000 al n°3358 di R.P. Nota di Trascrizione è allegata alla lettera 'A'.
- L'accettazione tacita dell'eredità trascritta il 04.10.2018 presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano al n°2782 di R.P. è però relativa ad un solo immobile, un terreno sito in Montepulciano (SI) in località Fontecornino distinto al Catasto Terreni di Siena al Foglio 165 particella 28 e non è relativo quindi al compendio pignorato. La Nota di Trascrizione è allegata alla lettera 'A'.
- , hanno rinunciato all'eredità con atto di rinuncia pura e semplice a rogito del , trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano il 16/10/1997 al n°2448 di R.P. a , per il diritto di proprietà per 1/3, a , per il diritto di proprietà per 1/3, le unità immobiliari distinte al Catasto Urbano di Siena al foglio 24 particella 47 subalterni 1, 2, 3 e 4 ed al foglio 34 particella 180 subalterni 1,2, 3 (ex particella 1) sono pervenute: , per 1/1 della piena proprietà con Dichiarazione di Successione devoluta per legge presentata all'Ufficio del Registro di Montepulciano il 15/01/1974 al n.55/246 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano il 08/06/1974 al n°1345 di R.P. La Nota di Trascrizione è allegata alla lettera 'A'.
- L'accettazione tacita dell'eredità con beneficio di inventario trascritta nel 1974 al n°130 R.P. nascente dall'atto a rogito , 1973 registrato a Montepulciano il 17.12.1973 al n°3033 fu dichiarata , in proprio e quale tutore degli allora minorenni La Nota di Trascrizione è allegata alla lettera A.

Nella cartografia comunale Elaborato 7 Tavola 1 del Piano Operativo vigente nel Comune di Chiusi – del quale un estratto si allega di seguito - è evidenziata una strada vicinale classificata come *Invariante Strutturale*, che attraversa in lunghezza il compendio pignorato, *Invariante Strutturale* normata all'art 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Comunale.

Art. 52 - Strade di interesse paesistico, percorsi della viabilità storica e strade vicinali

1. Per le strade individuate come strade di interesse paesistico nella tav. Ricognizione dei vincoli ambientali – Intero territorio, dovrà essere tutelata la percorribilità, almeno a carattere pedonale e/o ciclabile, vietandone la chiusura (anche per tratti) senza compromettere la continuità del percorso.
2. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica così come individuati nella tav. Usi del suolo e modalità d'intervento" - il territorio rurale come "strade vicinali" sono ammessi a condizione che:
  - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici.
  - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;
  - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;
  - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto;
  - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;
  - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;
  - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotonde sia coerente con il valore paesaggistico del contesto e non enfatizzato con installazioni di natura varia.
3. I percorsi della viabilità storica di cui al precedente comma 2, dovranno essere mantenuti con le caratteristiche esistenti, sia per quanto riguarda la sezione e l'andamento planoaltimetrico, che i materiali e le sistemazioni laterali; nel caso di assi appartenenti anche al Sistema della Mobilità potranno essere ammessi le modifiche e gli adeguamenti indispensabili alla funzionalità ed al ruolo definito per la tipologia di strada.

3.bis Lungo le strade di interesse paesistico ed i percorsi della viabilità storica, le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.
4. Per le strade vicinali è prescritto il mantenimento della fruibilità pubblica, il ripristino della continuità fisica nei casi in cui questa non sia più presente o risulti la strada stessa privatizzata, il mantenimento delle principali caratteristiche tipologiche (sezione, tipo di pavimentazione, presenza di elementi di arredo vegetale, ecc.), evitando l'inserimento di elementi incongrui quali ad esempio i marciapiedi; sono in tal senso considerati parte integrante delle strade vicinali le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, i manufatti votivi presenti lungo il tracciato, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno; per gli interventi di manutenzione è prescritto l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali; la sede carrabile, ove non già asfaltata, deve conservare il fondo bianco; per particolari e documentate esigenze prestazionali essa può essere pavimentata con terre stabilizzate che utilizzino l'inerte tipico dei luoghi; il drenaggio delle acque meteoriche è assolto da canalette trasversali alla carreggiata e/o da fossette laterali parallele al percorso.

Un accesso degli ex stallini distinti al Catasto Urbano di Siena al foglio 34 particella 180 subalterno 3 avviene dal terreno non esecutato distinto al Catasto Urbano di Siena al foglio 34 particella 201 di proprietà dei signori ..... Su tale terreno non facente parte del compendio pignorato c'è quindi una servitù di passo.

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.**

Di seguito alla lettera 'B' si allegano, l'estratto di mappa catastale, l'elaborato planimetrico della particella 47 e le planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate.

Nell'allegato 'A' si allegano le note di trascrizione del titolo di provenienza ai debitori del compendio 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 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 formalità pregiudizievoli, relative al compendio pignorato sono le seguenti:

- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 07/01/2016 al n°111 del Registro Particolare della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena in favore

per capitale, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito; durata 2 anni ed un giorno come da atto notarile pubblico a rogito del 31/12/2015 rep.n. 1204/815;

- Trascrizione di verbale pignoramento immobili in data 30/10/2023 al n°3631 del R.P. della Conservatoria dei RR.II di Siena – pubblico ufficiale Tribunale – derivante da atto esecutivo o cautelare –

30/03/1955, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario C/o Tribunale di Siena in data 29/09/2023 n.2230 di rep.

Il compendio pignorato sito nel territorio rurale aperto del Comune di Chiusi nel Piano Operativo Comunale approvato dal Consiglio Comunale in data 18.04.2016 insiste nell' *Unità Territoriale di Paesaggio delle Colline di Chiusi*, unità territoriale normata all'art 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.O.C. ed è catalogato come "*Bene Storico Ambientale del territorio aperto - n°101*" normato agli artt 70, 97, 101 delle N.T.A. La strada vicinale (tratteggiata in verde) costituisce un Invariante Strutturale ed è normata all'art 52 delle N.T.A. del P.O.C.. L'area in cui insiste il compendio pignorato è sottoposta a vincolo *idrogeologico*.



**USI DEL SUOLO E MODALITA' DI INTERVENTO E DI ATTUAZIONE**  
**Territorio Rurale**

**Elab. 7 - Tavola 1**

Aprile 2016

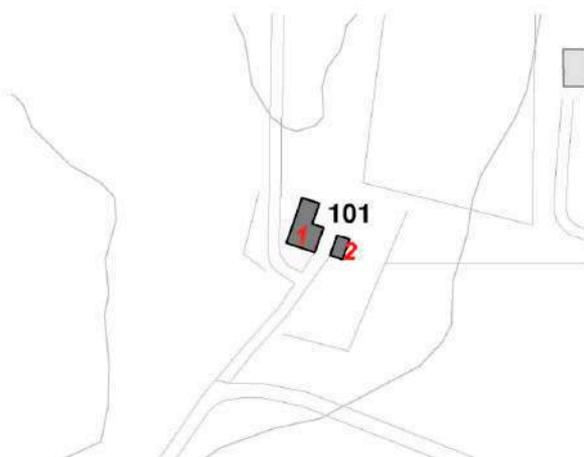
scala 1:10.000

SINDACO FF: Juri Bettolini, ASSESSORE ALL'URBANISTICA: Gianluca Sonnini, RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Arch. Luisa Viti, GARANTE DELLA COMUNICAZIONE: Leonardo Mazzini, UFFICIO URBANISTICA: Geom. Laura Fabiani, Geom. Emiliano Fastelli, GRUPPO DI LAVORO, URBANISTICA: Progettista e responsabile gruppo di lavoro: Urb. Daniele Rallo, Responsabile contrattuale: Urb. Raffaele Gerometta, Responsabile Coordinamento Locale: Arch. Antonio Mugnai, Schedatura Patrimonio Edilizio: Arch. Sergio Vendrame, VAS e VI: Ing. Elettra Lowenthal, SIT e Cartografia: Urb. Lisa De Gasper, Giovane Professionista: Dott. Lucia Foltran, Collaboratrici: Ing. Chiara Luciani, Urb. Laura Gatto; GEOLOGIA: Dott. Stefania Mencacci, Dott. Andrea Massi, Dott. Elisa Giromanelli, IDRAULICA: Ing. Lorenzo Castellani, ECOLOGIA VEGETALE E DEL PAESAGGIO: Dott. Carlo Biasi, MOBILITA' E TRAFFICO: Ing. Massimo Ferrini, Ing. Michele Bartalini; ARCHEOLOGIA: Ministero dei beni e delle attivita' culturali e del turismo - Soprintendenza Archeologia della Toscana. Cura e coordinamento: dott.ssa Monica Salvini, Soprintendenza Archeologia della Toscana - Museo Nazionale Etrusco di Chiusi, Elaborazione Carta del potenziale e schede: dott. Edoardo Albani, dott.ssa Cristina Balducci, dott.ssa Elisa Salvadori.

**Schede Norma dei Beni Storico Ambientali**

**SCHEDA NUMERO 101 - tra Fonte Regina e Belvedere**

Estratto planimetrico SCALA 1:2.000



Indicazioni e prescrizioni di intervento

Intervento edificio n.1: trasformazione ri1

Intervento edificio n.2: trasformazione ri2

Sugli altri edifici presenti nell'area sono consentiti interventi di trasformazione ri4

Art. 70 - Interventi trasformativi

1. Ai fini dell'attuazione della gestione del patrimonio edilizio esistente del Piano Operativo sono considerati interventi trasformativi quelli di **ristrutturazione edilizia** e di **demolizione e ricostruzione non comportante incremento di volume** come definiti dalle vigenti norme statali e regionali così articolati dalle presenti norme:
  - trasformazione r1
  - trasformazione r2
  - trasformazione r3
  - trasformazione r4
  - trasformazione r5
2. **Trasformazione r1**

Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla r1 e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **trasformazione di tipo 1**, sono consentiti i seguenti interventi:

  - consolidamenti statici anche con il ripristino e sostituzione di alcuni elementi, nel rispetto degli elementi tipologici, architettonici e strutturali originari, senza modifica della sagoma dell'edificio;
  - trattamenti delle superfici esterne anche con il ripristino e sostituzione di alcuni elementi nel rispetto degli elementi tipologici e formali originari, senza modifica della sagoma dell'edificio;
  - eliminazione, modifica ed inserimento di nuovi impianti senza modifica della sagoma dell'edificio;
  - incrementi di superficie non residenziale o accessoria (Snr) all'interno dell'involucro edilizio esistente;
  - incrementi di superficie utile abitabile o agibile (Sua) derivanti da interventi di completamento di superfici di solaio conseguenti all'eliminazione di scale interne;
  - riapertura di porte, finestre, logge e portici tamponati.

Non sono consentiti:

  - la demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione di limitatissimi interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati;
  - la modifica dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio;
  - i tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
  - la realizzazione di nuove aperture di nuovi elementi quali tettoie, portici, logge, ecc. pur esclusi dalla definizione di involucro edilizio e sagoma dell'edificio e/o modifiche alla loro forma e dimensione.
3. **Trasformazione r2**

Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla r2 e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **trasformazione di tipo 2**, sono consentiti i seguenti interventi:

  - consolidamenti statici, anche con la variazione di schema e tipologia strutturale e fino al completo svuotamento dell'intero organismo edilizio, ai fini dell'adeguamento strutturale del fabbricato al rispetto dei criteri antisismici, a condizione che venga salvaguardata l'integrità architettonico strutturale delle pareti perimetrali di facciata e dei prospetti.
  - trattamenti delle superfici esterne anche con il ripristino e sostituzione di alcuni elementi nel rispetto degli elementi tipologici e formali originari, senza modifica della sagoma dell'edificio;
  - eliminazione, modifica ed inserimento di nuovi impianti senza modifica della sagoma dell'edificio;
  - incrementi di superficie non residenziale o accessoria (Snr) all'interno dell'involucro edilizio esistente;
  - incrementi di superficie utile abitabile o agibile (Sua) derivanti da interventi di completamento di

- superfici di solaio conseguenti all'eliminazione di scale interne;  
 – riapertura di porte, finestre, logge e portici tamponati.
- Non sono consentiti:
- la demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione di limitatissimi interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati;
  - la modifica dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio;
  - i tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
  - la realizzazione di nuove aperture e o di nuovi elementi quali tettoie, portici, logge, ecc. pur esclusi dalla definizione di involucro edilizio e sagoma dell'edificio.
4. **Trasformazione ri3**  
 Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla **ri3** e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **trasformazione di tipo 3**, sono consentiti i seguenti interventi:
- consolidamenti statici, anche con la variazione di schema e tipologia strutturale e fino al completo svuotamento dell'intero organismo edilizio;
  - demolizione con fedele ricostruzione intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali, nonché nella stessa collocazione e sedime e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
  - trattamenti delle superfici esterne anche con il ripristino e sostituzione di alcuni elementi nel rispetto degli elementi tipologici e formali originari, senza modifica della sagoma dell'edificio;
  - eliminazione, modifica ed inserimento di nuovi impianti senza modifica della sagoma dell'edificio;
  - incrementi di superficie non residenziale o accessoria (Snr) all'interno dell'involucro edilizio esistente;
  - incrementi di superficie utile abitabile o agibile (Sua) derivanti da interventi di completamento di superfici di solaio conseguenti all'eliminazione di scale interne;
  - riapertura di porte, finestre, logge e portici tamponati.
- Non sono consentiti:
- la modifica dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio;
  - i tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi.
5. **Trasformazione ri4**  
 Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla **ri4** e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **trasformazione di tipo 4**, sono consentiti i seguenti interventi:
- consolidamenti statici, anche con la variazione di schema e tipologia strutturale;
  - demolizione con ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente con ripristino della stessa sagoma originaria, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
  - il ripristino di edifici o parti di essi eventualmente crollati o demoliti, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza, attraverso la loro ricostruzione rispettando la medesima sagoma dell'edificio preesistente;
  - trattamenti delle superfici esterne anche con il ripristino e sostituzione di alcuni elementi;
  - eliminazione, modifica ed inserimento di nuovi impianti senza modifica della sagoma dell'edificio;
  - incrementi di superficie non residenziale o accessoria (Snr) all'interno dell'involucro edilizio esistente;
  - incrementi di superficie utile abitabile o agibile (Sua) derivanti da interventi di completamento di superfici di solaio conseguenti all'eliminazione di scale interne;
  - apertura di nuove porte, finestre;
  - realizzazione di logge e portici;
- Non sono consentiti:
- la modifica della sagoma dell'edificio;

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 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 pignorato non risulta essere parte di un condominio formalmente costituito.

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

Non risulta alla scrivente esperto stimatore la presenza di diritti demaniali e/o usi civici relativamente al compendio pignorato.

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.

Relativamente alle formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente si rimanda alla risposta al quesito n°3 del signor Giudice.

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 (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarre argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;***

Il compendio pignorato è situato in una amena zona rurale aperta del Comune di Chiusi in località Fonte Regina al numero civico 183, precisamente tra le località Fonte Regina e Belvedere, a circa tre chilometri a nord-ovest del centro storico di Chiusi. Al compendio si accede dalla strada vicinale di Fonte Regina, la quale si diparte dalla strada provinciale (SP) 326 di Rapolano, provenendo da Chiusi in direzione frazione Montallese e svoltando a sinistra a distanza di 2,70 chilometri dalla casa comunale e a circa 5,4 chilometri dal casello dell'autostrada A1 (Autostrada Milano-Napoli) Chiusi-Chianciano.

Trattasi di una abitazione situata al piano primo di più ampio fabbricato rurale in muratura di pietra e mattoni di antica costruzione, di alcuni locali accatastati come magazzini situati a piano terra e di un locale (grotta) situato al piano primo sotto strada di tale fabbricato, di una unità collabente (ex stallini) attualmente completamente demolita/crollata addossata in origine al fabbricato e del resede comune a tali unità immobiliari distinte al Catasto Urbano di Siena al foglio 24 particella 47 subalterni 1,2,3 e 4 e di due ulteriori corpi di fabbrica ad un piano limitrofi e separati dal resto del compendio dalla strada vicinale denominata Fonte Regina catastalmente destinati a magazzino con resede comune a tali unità immobiliari distinte al Catasto Urbano di Siena al foglio 34 particella 180 subalterni 1,2, e 3.

L'area del compendio pignorato confina sui due lati con la strada vicinale che l'attraversa longitudinalmente, con i terreni di proprietà degli esecutati signori Pianigiani Alessandro e Pianigiani Lorenzo (particelle 175, 177, 201) e con il terreno del signor Alfatti Maurizio (particella 182).

Il fabbricato principale di due piani fuori terra, di antica realizzazione è composto da un corpo di fabbrica principale quadrato con scala esterna di accesso e con copertura a padiglione e da un corpo di fabbrica rettangolare retrostante addossato al primo, collegati internamente, con copertura a capanna. Entrambi i corpi di fabbrica sono caratterizzati da una muratura portante in pietra e mattoni posti in opera a faccia vista, da solai tra il piano terra ed il piano primo in voltine in laterizio e putrelle in ferro, il locale ex stalla, e da solai a doppia orditura lignea ed impianellato in laterizio. Presente anche un solaio in latero cemento (primo magazzino a destra). La copertura a padiglione e la copertura a capanna sono caratterizzate da una doppia orditura lignea ed impianellato in laterizio.

L'abitazione disabitata da tempo, situata al piano primo ed accessibile tramite scala esterna in muratura è composta da una cucina, un soggiorno, quattro camere da letto ed un servizio igienico. La distribuzione degli spazi interni, caratterizzata dall'assenza di disimpegni e corridoi, per cui per raggiungere una camera se ne attraversava un'altra, rispecchia la tipologia delle abitazioni rurali di un tempo. Possiede una superficie utile complessiva pari a circa mq 138,40. La scala esterna ha una superficie complessiva pari a circa mq 16,41. A piano terra sono collocati due locali catastalmente destinati a magazzino con accesso diretto dall'esterno, un locale magazzino, posto ad una quota diversa, con accesso dall'interno tramite gradini e direttamente dall'esterno ed un più grande locale, l'ex stalla dell'abitazione colonica originaria, anch'esso con accesso dall'esterno. Al di sotto della scala esterna che conduce al primo piano è situato un ulteriore vano dove è presente presumibilmente una scala in muratura che conduce ad un locale sotterraneo non ispezionato durante il sopralluogo effettuato di concerto con il custode giudiziario nominato dal signor Giudice, poiché l'accesso allo stesso risulta chiuso da tavole in legno e vario materiale ivi posizionato ed è presumibilmente inagibile.

I locali a piano terra possiedono una superficie utile complessiva pari a circa mq 134,25. Il sotto scala ha una superficie complessiva pari a circa mq 7,13. Completano la consistenza del compendio pignorato il resede scoperto di circa mq 625 bene comune non censibile delle unità immobiliari di cui il fabbricato principale è composto, ed altri due fabbricati ad un piano catastalmente destinati a magazzini distinti al Catasto Urbano di Siena al foglio 34 alla particella 180 sub 2 - un corpo di fabbrica in muratura di mattoni posti in opera a faccia vista di antica realizzazione con copertura a capanna con una superficie utile di circa mq 42,70 - ed alla particella 180 sub 3 - un corpo di fabbrica in muratura di blocchi di tufo consistente in quattro ex-stallini per maiali con box scoperti realizzati negli anni 60 del secolo scorso, con copertura in parte collassata, con una superficie complessiva di circa mq 45,60, ed alla particella 180 sub 1 il resede scoperto con una superficie di circa mq 1.148.

Lo stato dei luoghi constatato in loco durante l'accesso, per quanto ispezionabile ed ispezionato, corrisponde alle planimetrie catastali. La scrivente durante l'accesso agli atti effettuato presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Chiusi non ha rinvenuto elaborati grafici né atti autorizzativi relativi al fabbricato principale del compendio pignorato, ad esclusione di una richiesta di autorizzazione del 1987 per effettuare la pulizia del manto di copertura e la sostituzione di canali e di discendenti, alla quale sono allegate fotografie nelle quali si vedono gli stallini in muratura di mattoni posti in opera a faccia vista con copertura ad una falda addossati sul lato sinistro del fabbricato principale, attualmente inesistenti perché demoliti/crollati e censiti al Catasto Urbano nella categoria di *fabbricato collabente*.



Foto del 1987 (a corredo di Autorizzazione Edilizia n°9/1987 del 06.04.1987)

Della conformità urbanistico-edilizia del compendio pignorato descritto la scrivente tratterà nella risposta al quesito n° 11 del signor Giudice dell'Esecuzione.

Le pavimentazioni dei locali al primo piano del fabbricato principale sono in cotto ed anche quelle dei locali a piano terra. Presente nella pavimentazione di un locale a piano terra la chiusura in pietra di una cisterna destinata alla conservazione delle derrate alimentari. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. Presenti nel fabbricato impianto idrico ed elettrico. Non è presente impianto di riscaldamento. Le unità immobiliari fin qui descritte versano in condizioni di conservazione e manutenzione mediocri. Presenti varie lesioni su alcune pareti interne al primo piano del fabbricato e tracce di infiltrazioni d'acqua dalla copertura in più punti nonché lungo la linea di gronda. Alcune travature lignee dell'orditura della copertura sono state messe in sicurezza con l'apposizione di puntelli telescopici.

Le unità immobiliari pignorate al momento del sopralluogo non sono risultate essere occupate dagli esecutati pur essendo nella loro disponibilità ad eccezione di due vani del magazzino al piano terreno del fabbricato principale e di uno dei magazzini in corpo separato che sono occupati, in difetto di titolo,

La scrivente avendo inoltrato richiesta di visione ed eventuale acquisizione di contratti di locazione a nome di ..... relativamente al compendio pignorato, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Montepulciano, ha ricevuto la seguente precisazione da parte della Stessa: "non sono risultati contratti di godimento vigenti (quali locazioni o affitti) relativi ai soggetti ed immobili indicati".

**C.T.U. Trib Siena**

**Oggetto: Richiesta visione ed eventuale acquisizione dei contratti di locazione per  
esec.imm.re 146-2023 R.G.E.**

In relazione all'istanza formulata quale CTU Tribunale di Siena di cui all'oggetto si precisa che dagli atti telematici presenti nella Banca dati di questa Agenzia, alla data odierna (12/02/2024), presso questo UT di Montepulciano non risultano contratti di godimento vigenti (quali locazioni o affitti) relativi ai soggetti ed immobili indicati.

Controllo al ventennio

Cordiali saluti

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO (\*)  
(Luca Liotti)

(\*) Firma su delega del Direttore Provinciale, Rossella De Salvia

- 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;**

I dati indicati nel pignoramento consentono l'identificazione catastale degli stessi. L'area censita al foglio 34 particella 180 deriva dalla particella 1 soppressa con tipo mappale del 16/12/2015.

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;**

Durante il sopralluogo effettuato di concerto con il custode giudiziario nominato dal signor Giudice dell'Esecuzione, laddove ha potuto effettuare ispezione, la scrivente non ha rilevato delle difformità tra lo stato di fatto delle unità immobiliari pignorate e le planimetrie catastali. Sono state riscontrate delle difformità di tipo edilizio-urbanistico di cui verrà trattato nella risposta al quesito n°11 del signor G.E.

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

Il compendio pignorato sito nel territorio rurale aperto del Comune di Chiusi nel Piano Operativo Comunale approvato dal Consiglio Comunale in data 18.04.2016 insiste nell' *Unità Territoriale di Paesaggio delle Colline di Chiusi*, unità territoriale normata all'art 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.O.C. ed è catalogato come "Bene Storico Ambientale del territorio aperto - n°101" normato agli artt 70, 97, 101 delle N.T.A. La strada vicinale (tratteggiata in verde) costituisce un Invariante Strutturale ed è normata all'art 52 delle N.T.A. del P.O.C.. L'area in cui insiste il compendio pignorato è sottoposta a vincolo *idrogeologico*. Gli estratti dalla cartografia e dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo del Comune di Chiusi vigente relative al compendio pignorato, sono già allegati alla risposta al quesito n°3 del signor Giudice.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato acquisito poiché nel compendio pignorato non ci sono terreni.

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.**

Il complesso architettonico costituente il compendio pignorato ad esclusione dei quattro ex-stallini per maiali con box esterni realizzati con autorizzazione rilasciata in data 07.12.1961, è di antica origine.

A seguito di accesso agli atti in materia urbanistico-edilizia presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Chiusi, la scrivente ha rinvenuto i seguenti atti autorizzativi relativi alle unità immobiliari oggetto di pignoramento:

1. Autorizzazione 9828 del Sindaco di Chiusi pratica edilizia 168 rilasciata in data 07.12.1961 per la "Costruzione di n°4 stalletti per suini con box scoperti da erigersi nel podere "Fonte Regina" località Fonte Regina";

1. Autorizzazione Edilizia n°9/1987 del 06.04.1987 per "Lavori di manutenzione straordinaria in fabbricato rurale denominato podere Fonte Regina" consistenti in ripresa e pulizia del manto di copertura del tetto, sostituzione di canali di gronda e pluviali.

La scrivente durante il controllo effettuato sulla documentazione allegata agli atti autorizzativi comunali ha riscontrato, nelle parti in cui le è stato possibile ispezionare, delle difformità tra quanto presente nelle quattro fotografie a corredo dell'autorizzazione edilizia n°9/1987 e quanto verificato in sede di

sopralluogo effettuato di concerto con il custode giudiziario nominato dal signor Giudice in data 8 marzo 2024.

Il corpo di fabbrica ad un piano in muratura di mattoni posti in opera a faccia vista che sorgeva addossato alla sinistra del fabbricato principale attualmente non esiste più, presumibilmente in seguito ad un crollo e/o ad una demolizione. In corrispondenza dello stesso sono state realizzate sulla muratura del fabbricato principale delle tamponature in blocchi di laterizio forato presumibilmente in corrispondenza di originari vani di accesso tra annesso e piano terra del fabbricato principale.



Foto del 1987 (a corredo di Autorizzazione Edilizia n°9/1987 del 06.04.1987)



Foto accesso del 8 marzo 2024

Da una foto scattata verso il fronte di arrivo del fabbricato principale si nota che la porta di accesso al vano sotto scala nel 1987 non esisteva.



Foto 1987



Foto 2024

Il fabbricato principale – edificio 1 - è schedato come “*Bene Storico architettonico del territorio aperto di valore buono, medio o monumentale eccezionale - n°101*” ed in esso sono consentiti solo interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione ricostruzione che non comportino aumenti di volume con tipo di *trasformazione ‘ri1’*, interventi edilizi normati all’art 70 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo vigente nel Comune di Chiusi.

Ai sensi dell’art 70 comma 2 non è consentita la realizzazione di nuove aperture e non è consentita la demolizione totale o parziale del fabbricato ad esclusione di interventi di eliminazione di superfetazioni e/o di interventi limitati di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentabili.

Relativamente agli interventi edilizi riscontrati in sede di sopralluogo appena descritti, per i quali la scrivente non ha reperito presso l’archivio dell’ufficio tecnico comunale nessun titolo autorizzativo, alcuni di essi, secondo la normativa di cui sopra, possono essere sanati, altre non possono essere sanate (realizzazione di nuove aperture) e deve essere ripristinato lo stato originario dei luoghi.

Il costo presumibile per ripristinare lo stato originario eliminando gli abusi edilizi fin qui descritti non sanabili e sanando quelli sanabili, comprensivo di ripristini murari, di spese tecniche, di diritti, delle oblazioni, ammonta presumibilmente ad € 6.000. Durante il sopralluogo la scrivente non ha rilevato nelle parti ispezionabili rifiuti speciali. La scrivente non ha potuto ispezionare il locale interrato del fabbricato principale presumibilmente non agibile.

Poiché le difformità edilizie riscontrate sulle unità immobiliari pignorate, ai sensi dell’art 44 del Testo Unico dell’Edilizia DPR 380/2001, si configurano come opere realizzate in assenza di titolo autorizzativo (Concessione Edilizia e/o Segnalazione Certificata di Inizio attività) le stesse possono configurarsi come un illecito penale. Si evidenzia che il time range presumibile per la realizzazione delle opere abusive non è di certa definizione, anche se si può ipotizzare che non siano interventi di recente realizzazione ma che risalgano ad anni precedenti.

- 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 il titolo in base al quale l’immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell’art. 2923 c.c.e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l’indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla**

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

Le unità immobiliari pignorate al momento del sopralluogo non sono risultate essere occupate dagli esecutati pur essendo nella loro disponibilità ad eccezione di due vani del magazzino al piano terreno del fabbricato principale e di uno dei magazzini in corpo separato che sono occupati, in difetto di titolo, dal terzo

La scrivente avendo inoltrato richiesta di visione ed eventuale acquisizione di contratti di locazione a nome \_\_\_\_\_ relativamente al compendio pignorato, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Montepulciano, ha ricevuto la seguente precisazione da parte della Stessa: "non sono risultati contratti di godimento vigenti (quali locazioni o affitti) relativi ai soggetti ed immobili indicati".

- 13. alleggi, 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 allega alla lettera 'D' lo Stato di famiglia ed il Certificato di matrimonio dei signori

- 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);**

Non risulta alla scrivente che il compendio pignorato sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

- 15. precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);**

La scrivente non ha reperito presso gli archivi comunali di Chiusi (SI) le dichiarazioni di conformità degli impianti (impianto idrico sanitario ed elettrico) installati presso le unità immobiliari (fabbricato principale 1 ed annesso 2) oggetto di pignoramento durante il suo accesso. Nel fabbricato principale, disabitato da tempo, non è presente impianto di riscaldamento.

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

Il compendio pignorato essendo costituito da un fabbricato rurale principale con resede e da due annessi secondari con resede limitrofi situati in un'amena area rurale si ritiene opportuno vendere gli stessi in un **unico lotto**. La descrizione dettagliata dell'Unico Lotto è illustrata nella risposta al quesito n°7 del signor Giudice.

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

Il procedimento utilizzato nella valutazione del compendio pignorato da stimare è quello sintetico comparativo consistente nella determinazione del valore degli immobili sulla base dei prezzi riscontrati in transazione di beni con le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, e venduti in condizioni ordinarie di mercato. Tale metodo si basa sulla considerazione che se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato per i fabbricati. Il valore finale degli immobili (fabbricati) è stato calcolato avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale del bene, nonché di parametri correttivi che tengono conto sia del tipo di costruzione che della presenza di accessori e pertinenze, dell'ubicazione e delle caratteristiche della zona, del contesto ambientale ed economico-sociale, dell'anno di costruzione o di ristrutturazione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle finiture e degli impianti tecnologici presenti, della presenza/assenza dei servizi ritenuti essenziali.

## **VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO**

### **UNICO LOTTO**

ANDAMENTO del Mercato IMMOBILIARE DEI FABBRICATI RESIDENZIALI

**Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio – OMI (2° semestre 2023)**

Le quotazioni di mercato relative alle civili abitazioni e alle ville e villini nella "microzona catastale" in cui ricadono gli immobili, quali risultano dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI hanno rilevato i seguenti valori:

**Provincia:** SIENA

**Comune:** CHIUSI

**Fascia/zona:** Extraurbana/Rimanente territorio comunale in zona agricola

**Codice di zona:** R1

**Microzona catastale n.:** 1

**Destinazione:** RESIDENZIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	350	500	L	1,1	1,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	325	460	L	1	1,3	L
Autorimesse	NORMALE	150	220	L	0,6	0,8	L
Box	NORMALE	195	275	L	0,6	0,9	L
Posti auto coperti	NORMALE	180	260	L	0,6	0,9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	125	180	L	0,5	0,6	L
Ville e Villini	NORMALE	700	1050	L	2,4	3,3	L

**a) Fonte Agenzie Immobiliari**

Le agenzie immobiliari consultate hanno fornito dati non congrui con quelli della banca dati dell'OMI, rilevando che per vendite di immobili aventi posizione paesaggistica e consistenza qualitativa e quantitativa simile, i prezzi per quel segmento di mercato (area rurale collinare in Comune di Chiusi) per fabbricati rurali abitativi (casali) da ristrutturare sono mediamente compresi tra euro 500,00 ed euro 1.000,00 al mq di superficie commerciale.

La scrivente, dopo attenta valutazione del segmento di mercato e dell'unicità del bene, ritiene congrui i prezzi forniti dalle Agenzie Immobiliari piuttosto che quelli dell'OMI relativamente al compendio pignorato.

Il compendio pignorato è situato in una zona rurale aperta del Comune di Chiusi in località Fonte Regina al numero civico 183, precisamente tra le località Fonte Regina e Belvedere, a circa tre chilometri a nord-ovest del centro storico di Chiusi. L'area è particolarmente degna di nota dal punto di vista panoramico e paesaggistico. Al compendio si accede dalla strada vicinale di Fonte Regina, la quale si diparte dalla strada provinciale (SP) 326 di Rapolano, provenendo da Chiusi in direzione frazione Montallese e svoltando a sinistra a distanza di 2,70 chilometri dalla casa comunale e a circa 5,4 chilometri dal casello Chiusi-Chianciano dell'autostrada A1 (Milano-Napoli).

Trattasi di un fabbricato rurale principale in muratura di pietra e mattoni di antica costruzione costituito da una abitazione situata al piano primo e da alcuni locali accatastati come magazzini situati a piano terra e da un locale (grotta) situato al piano primo sotto strada, di una unità collabente (ex stallini) attualmente completamente demolita/crollata addossata in origine al fabbricato principale e del resede comune a tali unità immobiliari distinte al Catasto Urbano di Siena al foglio 24 particella 47 subalterni 1,2,3 e 4 e di due ulteriori corpi di fabbrica ad un piano limitrofi e separati dal resto del compendio dalla strada vicinale denominata Fonte Regina catastalmente destinati a magazzino con resede comune a tali unità immobiliari distinte al Catasto Urbano di Siena al foglio 34 particella 180 subalterni 1,2, e 3.

L'area del compendio pignorato confina sui due lati con la strada vicinale che l'attraversa longitudinalmente, con i terreni di proprietà degli esecutati

Il fabbricato principale di due piani fuori terra, di antica realizzazione è catalogato come edificio di valore storico-architettonico ed è composto da un corpo di fabbrica principale quadrato con scala esterna di accesso e con copertura a padiglione e da un corpo di fabbrica rettangolare retrostante addossato al primo, collegati internamente, con copertura a capanna. Entrambi i corpi di fabbrica sono caratterizzati da una muratura portante in pietra e mattoni posti in opera a faccia vista, da solai tra il piano terra ed il piano primo in voltine in laterizio e putrelle in ferro, il locale ex stalla, e da solai a doppia orditura lignea ed impianellato in laterizio. Presente anche un solaio in latero cemento (primo magazzino a destra). La copertura a padiglione e la copertura a capanna sono caratterizzate da una struttura costituita da una doppia orditura lignea ed impianellato in laterizio.

L'abitazione disabitata da tempo, situata al piano primo ed accessibile tramite scala esterna in muratura è composta da una cucina, un soggiorno, quattro camere da letto ed un servizio igienico. La distribuzione degli spazi interni, caratterizzata dall'assenza di disimpegni e corridoi, per cui per raggiungere una camera se ne attraversava un'altra, rispecchia la tipologia delle abitazioni rurali di un tempo. Possiede una superficie utile complessiva pari a circa mq 138,40. La scala esterna ha una superficie complessiva pari a circa mq 16,41. A piano terra sono collocati due locali catastalmente destinati a magazzino con accesso diretto dall'esterno, un locale magazzino, posto ad una quota diversa, con accesso dall'interno tramite gradini e direttamente dall'esterno ed un più grande locale, l'ex stalla dell'abitazione colonica originaria, anch'esso con accesso dall'esterno. Al di sotto della scala esterna che conduce al primo piano è situato un ulteriore vano dove è presente presumibilmente una scala in muratura che conduce ad un locale sotterraneo non ispezionato dalla scrivente durante il sopralluogo effettuato di concerto con il custode giudiziario nominato dal signor Giudice, poiché l'accesso allo stesso risulta chiuso da tavole in legno e vario materiale ivi posizionato ed è presumibilmente inagibile.

I locali a piano terra possiedono una superficie utile complessiva pari a circa mq 134,25. Il sotto scala ha una superficie complessiva pari a circa mq 7,13.

Presente nella pavimentazione di un locale a piano terra la chiusura in pietra di una cisterna destinata alla conservazione delle derrate alimentari. Gli infissi interni ed esterni del fabbricato principale sono in legno. Presenti impianto idrico ed elettrico. Non è presente impianto di riscaldamento.

Le unità immobiliari fin qui descritte versano in condizioni di conservazione e manutenzione mediocri. Presenti varie lesioni su alcune pareti interne al primo piano del fabbricato e tracce di infiltrazioni d'acqua dalla copertura in più punti nonché lungo la linea di gronda. Alcune travature lignee dell'orditura della copertura sono state messe in sicurezza con l'apposizione di puntelli telescopici. Si rendono necessari interventi di manutenzione straordinaria alle strutture portanti lesionate, il rifacimento della doppia orditura portante del tetto, il restauro dell'impianellato in laterizio, il restauro della gronda con sostituzione di canali e di discendenti, la realizzazione di adeguato isolamento termico e di impermeabilizzazione del sotto manto di copertura, il rimontaggio del manto, la realizzazione di linea vita, il rifacimento degli infissi interni ed esterni, l'inserimento di impianti tecnologici quali il riscaldamento attualmente inesistente.

Completano la consistenza del compendio pignorato il resede scoperto di circa mq 625 bene comune non censibile delle unità immobiliari di cui il fabbricato principale è composto, ed altri due fabbricati ad un piano catastalmente destinati a magazzini distinti al Catasto Urbano di Siena al foglio 34 alla particella 180 sub 2 - un corpo di fabbrica in muratura di mattoni posti in opera a faccia vista di antica realizzazione con copertura a capanna con una superficie utile di circa mq 42,70 - ed alla particella 180 sub 3 - un corpo di fabbrica in muratura di blocchi di tufo consistente in quattro ex-stallini per maiali con box scoperti realizzati negli anni 60 del secolo scorso, con copertura in parte collassata, con una superficie complessiva di circa mq 45,60, ed alla particella 180 sub 1 il resede scoperto con una superficie di circa mq 1.148. Anche i due annessi fin qui descritti versano in condizioni di conservazione e manutenzione mediocri.

Relativamente alle difformità urbanistico-edilizio riscontrate sul compendio pignorato durante l'accesso effettuato di concerto con il custode dell'I.V.G., la scrivente ha già trattato nella risposta al quesito n°11 del signor giudice.

In considerazione delle caratteristiche costruttive di tipo tradizionale del fabbricato 1 e dell'annesso 2, del loro valore storico, ambientale, architettonico-tipologico sancito anche dall'essere catalogati come BENI STORICI AMBIENTALI, della panoramicità ed unicità del territorio collinare del sud della provincia di Siena limitrofo al centro storico di Chiusi e della vicinanza al casello autostradale Chiusi-Chianciano dell'autostrada A1 (Autostrada Milano-Napoli), in cui il compendio pignorato è collocato, delle superfici e delle consistenze, del mediocre stato conservativo di parte delle strutture e delle finiture che necessitano di interventi di consolidamento e risanamento, dello stato degli impianti

tecnologici esistenti e della mancanza di un impianto di riscaldamento, aspetti questi descritti nei precedenti paragrafi, si ritiene di poter valutare gli immobili fin qui descritti in **euro 1000 al mq di superficie commerciale**.

Agli importi derivati dalle valutazioni andranno poi effettuate delle detrazioni. E precisamente:

- una detrazione pari ad € 6.000,00 per le difformità edilizie riscontrate in sede di sopralluogo con il custode dell'IVG già descritte nella risposta n°11;
- una detrazione del 15% per le minori garanzie civilistiche.

Per il computo della superficie commerciale, si considera:

- a) La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (al 100% nel caso di edifici unifamiliari);
- b) Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc).

Il computo delle superfici coperte viene quindi effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle pareti divisorie interne;
- c) 50% delle superfici pareti portanti perimetrali se condominiali.

Per il computo delle superfici accessorie vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 50% dell'autorimessa-magazzini
- b) 60% dell'autorimessa se collegata ai vani principali
- c) 35% dei balconi e terrazze coperte
- d) 25% dei balconi e terrazze scoperte
- e) 35% portici e patii
- f) 20% soffitte e locali accessori non collegati ai vani principali (altezza minima mt 1,50)
- g) 35% locali accessori collegati ai vani principali (altezza minima mt 2,40)
- h) 15% dei giardini di appartamenti (applicabile fino a 25 mq l'eccedenza va calcolata al 5%)
- i) 10% dei giardini di ville e villini (applicabile fino a 25 mq l'eccedenza va calcolata al 2%)

#### DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

100% superfici calpestabili +100% superfici pareti divisorie interne ed esterne + 100% superfici pareti portanti perimetrali

#### VALORE COMPLESSIVO dell'UNICO LOTTO

LOTTO UNICO COMPENDIO IMMOBILIARE in località FONTE REGINA - CHIUSI (SI)								
Suddivisione in relazione alle superfici	Superfici	Superfici accessorie	Coeff. D'uso	Superficie convenzionale	Prezzo €/mq.			
Abitazione al 1°P	170,00		100%	170,00				
Magazzini a PT		163,00	50%	81,50				
Annesso		42,00	50%	21,00				
Ex Stallini		59,00	20%	11,80				
Sottoscala e scala esterna		32,73	20%	6,55				
Resedi comuni		25,00	10%	2,50				
		(1.148+625) – 25 = 1.748,00	2%	34,96				
Sup. calpestabile				325,81	€ 1.000,00		€ 325.806,00	
<b>Decurtazione per difformità edilizie-urbanistiche</b>							- € 6.000,00	
<b>Totale</b>							€ 319.806,00	
<b>Decurtazione 15% per minori garanzie civilistiche</b>							- € 47.970,90	
<b>Valore complessivo da riportare in asta</b>							€ 271.835,10	

**Valore complessivo da riportare in asta arrotondato**

**€ 272.000,00**

IL VALORE TOTALE DA PORTARE IN ASTA dell'UNICO LOTTO è pari ad:  
**€ 272.000,00 (Diconsi Euro Duecentosettantaduemila//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;**

Il compendio immobiliare non è pignorato pro quota.

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

Non è un pignoramento della sola proprietà o del solo usufrutto.

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

Il costo delle rimozioni degli abusi non sanabili è stato compreso nei costi necessari alla regolarizzazione edilizio-urbanistica del compendio pignorato trattata nella risposta al quesito n°11 del signor Giudice.

In ossequio a quanto richiesto, copia della presente relazione peritale viene trasmessa a mezzo di posta elettronica certificata al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai debitori esecutati con lettera raccomandata A/R ed al custode giudiziario almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'adozione delle determinazioni di vendita ex art 569 c.p.c. rammentando ai destinatari che potranno far pervenire presso la scrivente note contenenti osservazioni al suo elaborato fino a 15 giorni prima della predetta udienza.

La bozza della relazione peritale è stata quindi trasmessa a:

## **CONCLUSIONE**

La sottoscritta nel rimettere la presente relazione, scritta in 22 pagine compresa la presente, nelle mani del signor Giudice, ringraziando per la fiducia accordatale, si rende disponibile ad ogni chiarimento ed approfondimento che dovesse essere ritenuto necessario.

Montepulciano 10 maggio 2024

L'ESPERTO STIMATORE