



TRIBUNALE DI SIENA

Perizia di stima

IL TECNICO ESTIMATORE

Allegato A: Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Allegato B: Visure storiche per immobili, Estratto di mappa

Elenco subalterni, Elaborati planimetrici, Planimetrie catastali

Allegato C: Documentazione Fotografica

Allegato D: Atti Autorizzativi Comunali

Allegato E: Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato F: Schema grafico delle difformità urbanistiche edilizie

Allegato G: Attestazione Prestazione Energetica

Allegato H: Contratto di affitto



26/06/2019



Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n°137/2018

RELAZIONE PERITALE

PREMESSO:

che con Decreto di fissazione di prima udienza ai sensi dell'art 569 comma 1 cpc del 12 gennaio 2019, il giudice dell'esecuzione, dott. Flavio Mennella, nominava quale esperto stimatore ex art.568 c.p.c. la scrivente

che il 22 gennaio 2019, 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) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ai sensi dell'art 567 del co.2 c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto, nonché certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
- 2) Trasmettere al custode giudiziario la planimetria catastale dell'immobile pignorato, accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.



- 3) Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo ed acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);
- 4) Effettuare visure aggiornate presso l'Agenzia del Territorio, accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;
- 5) Se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione;
- 6) Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato dei luoghi. Descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonome e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando altresì i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante;
- 7) Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;
- 8) Segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.
- 9) Provvedere, 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. Tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al giudice dell'esecuzione e solo allorché non siano necessari titoli abilitativi;
- 10) Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 11) Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte delle amministrazioni competenti, della relativa richiesta.
- 12) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.



- 13) Indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt 40 della legge 28 febbraio 1985 n°47 e 46, co. 5 del DPR 6 giugno 2001, n°380, nonché alla luce delle leggi regionali vigenti, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi. Fornire in ogni caso tutte le indicazioni prescritte dall'art.173-bis, co.1, n°7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;
- 14) 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 della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica;
- 15) Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art6 del D.Lgs 19 agosto 2005, n°192 (come modificato dall'art 13 del D.lgs 3 marzo 2011, n°28) e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ai sensi di quanto previsto dall'art 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;
- 16) Effettuare l'accesso unitamente al custode giudiziario nella data ed ora che gli verranno da questi comunicate a mezzo di PEC;
- 17) Descrivere, previo accesso unitamente al custode giudiziario se nominato, il compendio immobiliare pignorato, indicando dettagliatamente: comune, frazione, località od altro toponimo, indirizzo (verificandone la correttezza alla luce della toponomastica comunale), numero civico, piano e laddove esistenti scala e interno, caratteristiche esterne ed interne, superficie netta in metri quadrati, confini, dati catastali attuali, eventuali accessori o pertinenze. Indicare la caratura millesimale contenuta nel regolamento di condominio ove esistente, nonché lo stato attuale degli impianti elettrico e termico.
- 18) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provvedere, nel caso da ultimo menzionato, alla formazione dei lotti e procedere (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati all'ufficio tecnico erariale.



- 19) Dire se l'immobile è pignorato soltanto *pro quota*, se esso sia comodamente divisibile in natura e procedere, in questo caso, alla formazione dei lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dagli artt.577 c.p.c., 846 c.c., nonché dalla legge 3 giugno 1940, n°1078;
- 20) Verificare, prima dell'accesso con il custode giudiziario e mediante opportuna ispezione anche presso le pubbliche amministrazioni, se risultino titoli di godimento registrati, in caso positivo richiederne copia e trasmetterla senza indugio al custode giudiziario stesso; accertare se il compendio sia libero o occupato; acquisendo dal proprietario e dall'eventuale occupante i contratti di godimento; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicarne la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o, se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisendo il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 22) Segnalare immediatamente (in caso di contratto di affitto o di locazione, l'eventuale inadeguatezza del corrispettivo alla luce di quanto previsto dall'art.2923, co.3 c.c.; e fornendo in tal caso l'espressa indicazione dell'ammontare del giusto prezzo della locazione;
- 23)Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli (artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità). Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se i medesimi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), ovvero di usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto. Effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art.173-bis, co. 1, n°8 e 9 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;
- 24) Determinare il valore di mercato del compendio pignorato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art 568, co.2 c.p.c. e, inoltre, considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di



bene, se disponibili; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore a quella di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta:

- opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento,
- non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento,
- sempre opponibile se trascritta in data anteriore a quella di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile andrà valutato come se oggetto della stima fosse la nuda proprietà del medesimo).

Ciò premesso:

la scrivente esperto stimatore:

avendo in data **20 maggio 2019** effettuato l'**accesso-sopralluogo** al compendio pignorato rubricato al N.R.G.E. 137/2018 con il custode giudiziario nominato dal Giudice dell'Esecuzione;

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) La scrivente ha verificato, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ai sensi dell'art 567 del co.2 c.p.c., mediante l'esame degli atti presenti nel fascicolo e precisamente ha riscontrato l'esistenza della dichiarazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale relativo al compendio pignorato.
- 2) Tra la descrizione attuale dei beni immobili pignorati (dati catastali) e quella contenuta nel pignoramento non si rilevano difformità. Nella Nota di Trascrizione del pignoramento la titolarità dell'unità immobiliare distinta alla particella 15 subalterno 4 (la rimessa) e dell'unità immobiliare distinta alla particella 15 subalterno 5 (l'abitazione principale) risultano essere della società _____ per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 e di _____ per la quota di 1/1, mentre la titolarità dell'unità immobiliare distinta alla particella 15 subalterno 6 (area urbana) risulta



per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, come si evince anche nella visura catastale che si allega alla lettera 'B'. La particella 15 subalterno 7 (resede) , essendo un bene comune ai subalterni 4 e 5, non censibile risulta in quota di comproprietà comune dell'usufrutto ad Andreini Riccardo ed in comproprietà comune della nuda proprietà alla società

- 3) Non si rilevano carenze nella documentazione presentata allegata al pignoramento. Di seguito la provenienza dell'immobile pignorato,:

Il compendio pignorato, *una abitazione principale, una rimessa, un terreno catastalmente destinato ad area urbana su cui insiste una piscina* ed il *resede comune* all'abitazione ed alla rimessa, costituenti il compendio pignorato sono pervenute:

gli immobili distinti al Catasto Urbano di Siena al foglio 83 del Comune di Pienza particella 15 subalterno 4 (rimessa), subalterno 5 (abitazione principale) subalterno 6 (area urbana) e subalterno 7 (resede comune) :

- In forza di Trasferimento di Sede Sociale da Pienza a Firenze atto a rogito notaio in data 26 gennaio 2004 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano il 9 febbraio 2004 al n°653 del Registro Particolare, per la quota di 1/1 della nuda proprietà relativamente alle unità immobiliari distinte alla particella 15 subalterno 4, alla particella 15 subalterno 5 ed alla particella 15 subalterno 7 per la quota di 1/1 della piena proprietà relativamente all'unità immobiliare distinta alla particella 15 subalterno 6;

gli immobili distinti al Catasto Urbano di Siena al foglio 83 del Comune di Pienza particella 15 subalterno 4 (rimessa), subalterno 5 (abitazione principale) e subalterno 7(resede comune):

- con atto di compravendita a rogito notaio in data 21 agosto 2003, atto trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano il 1 ottobre 2003 al n°3226 del Registro Particolare, sede Roma, per la quota di 1/1 della nuda proprietà.

sede di Pienza **gli immobili distinti al Catasto Urbano di Siena al foglio 83 del Comune di Pienza particella 15 subalterno 4 (rimessa), subalterno 5 (abitazione principale) e subalterno 7(resede comune):**

- con atto di rettifica di compravendita a rogito in data 21 agosto 2003, atto trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano il 1 ottobre 2003 al n°3224 del Registro Particolare, con il quale si dichiara e conferma l'atto a rogito notaio Emilio



trascritto al numero 697/2001 dei

RP.

- con atto di compravendita a rogito notaio
in data 27 febbraio 2001, atto trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano il 28 febbraio 2001 al n°697 del Registro Particolare,
- con atto di rettifica di compravendita a rogito
in data 21 agosto 2003, atto trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano il 1 ottobre 2003 al n°3223 del Registro Particolare, con il quale si dichiara e conferma l'atto a rogito
del 18.09.2000 trascritto al numero 2748/2000

dei RP.

- con atto di compravendita a rogito notaio
in data 18 settembre 2000, atto trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Montepulciano il 19 settembre 2000 al n°2748 del Registro Particolare, dai signori

ciascuno per la quota di

½ della nuda proprietà.

Ai signori

nata a

Montepulciano (SI) il 31.08.1950 un fabbricato rurale ed annessi e terreno agricolo distinti al Catasto Terreni al foglio 83 particella 15 e particella 97 di mq 7070:

- con atto di compravendita a rogito notaio di Montepulciano in data 18 febbraio 1984, atto trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano il 28 febbraio 1984 al n°734 del Registro Particolare, dalla signora nata a Roma il 24 marzo 1935 per la quota a ciascuno di ½ della piena proprietà.

Alla società

immobile distinto al Catasto Urbano di

Siena al foglio 83 del Comune di Pienza particella 15 subalterno 6 (area urbana):

- con atto di compravendita a rogito notaio in data 9 settembre 2003, atto trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano il 20 settembre 2003 al n°3138 del Registro Particolare, signori
nata a



Montepulciano (SI) il 31.08.1950 ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Ai signori

nata a

Montepulciano (SI) il 31.08.1950 un fabbricato rurale ed annessi e terreno agricolo distinti al Catasto Terreni al foglio 83 particella 15 e particella 97 di mq 7070:

- con atto di compravendita a rogito notaio di Montepulciano in data 18 febbraio 1984, atto trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano il 28 febbraio 1984 al n°734 del Registro Particolare, dalla signora nata a Roma il 24 marzo 1935 per la quota a ciascuno di ½ della piena proprietà.

Al signor

gli immobili distinti al Catasto Urbano di Siena al foglio 83 del Comune di Pienza particella 15 subalterno 4 (rimessa), subalterno 5 (abitazione principale) e subalterno 7 (resede comune):

- con atto di rettifica di donazione accettata n°2053 del 18.07.2001 ricevuta dal notaio di Siena in data 21 agosto 2003, atto trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano il 1 ottobre 2003 al n°3225 del Registro Particolare, con il quale si dichiara e conferma l'atto a rogito notaio Chianciano Terme del 16.07.2001 trascritto al numero 2053/2001 dei RP " *di donazione dell'usufrutto del complesso immobiliare con annesso circostante resede esclusivo, esclusa un'area urbana di mq 3000 adiacente ai detti beni.* "
- con atto di donazione accettata n°2053 del 18.07.2001 ricevuta dal notaio Chianciano Terme in data 16 luglio 2001, atto trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano il 18 luglio 2001 al n°2053 del Registro Particolare, dai signori nato a Pienza (SI) il 06.05.1946 e nata a Montepulciano (SI) il 31.08.1950 ciascuno per la quota di ½ dell'usufrutto.

- 4) Sono state effettuate visure aggiornate presso l'ufficio del Catasto e sono stati accertati gli attuali dati catastali degli immobili costituenti il compendio pignorato che risultano essere i seguenti:

al CATASTO URBANO di Siena:

- Unità immobiliare sita in Pienza (SI) frazione Monticchiello località La Piana distinta **al foglio 83 del Comune di Pienza particella 15 subalterno 4** Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 305 mq Superficie Catastale totale mq 318 Rendita Euro



551,32, titolarità di nato a Chianciano Terme il02/05/1975 codice fiscale per la quota di 1/1 dell'usufrutto e di con sede a Firenze per la quota di 1/1 della nuda proprietà;

- Unità immobiliare sita in Pienza (SI) frazione Monticchiello località La Piana distinta **al foglio 83 del Comune di Pienza particella 15 subalterno 5** Categoria A/7 Classe U Consistenza 16,5 vani, Superficie Catastale totale mq 402 totale escluse aree scoperte 394 mq, Rendita Euro 2.897,32, titolarità di nato a Chianciano Terme il02/05/1975 codice fiscale per la quota di 1/1 dell'usufrutto e di con sede a Firenze per la quota di 1/1 della nuda proprietà;
- Unità immobiliare sita in Pienza (SI) frazione Monticchiello località La Piana distinta **al foglio 83 del Comune di Pienza particella 15 subalterno 6** Categoria area urbana, Consistenza 3000 mq, titolarità di con sede a Firenze per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- Unità immobiliare sita in Pienza (SI) frazione Monticchiello località La Piana distinta **al foglio 83 del Comune di Pienza particella 15 subalterno 7** bene comune non censibile ai sub 4 e 5, titolarità di nato a Chianciano Terme il02/05/1975 codice fiscale per la quota della comproprietà comune dell'usufrutto, di con sede a Firenze per la quota della comproprietà comune della nuda proprietà.

- 5) Gli immobili facenti parte del compendio pignorato, un abitazione principale ed una rimessa con resede comune ed un terreno distinto come area urbana, risultano essere accatastati. Non risulta inserita però nella mappa catastale e nell'elaborato planimetrico l'esistente piscina che insiste sull'area urbana distinta alla particella 15 subalterno 6.
- 6) I dati contenuti nei titoli di provenienza ultra ventennali pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato gli immobili rappresentando la storia catastale del compendio pignorato. Vedasi all'uopo le visure storiche per immobili allegate alla lettera 'B'. Tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi si rilevano invece delle difformità che saranno trattate nella risposta al quesito n°8 e al quesito n°13 del signor Giudice.
- 7) Gli identificativi catastali non includono anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.
- 8) Nello stato dei luoghi rilevato a seguito di accesso effettuato di concerto con il custode dell'I.V.G. nominato dal G.E. non sono stati rilevati immobili contigui fusi sul piano fisico con quelli pignorati pur conservando autonomi identificativi catastali. Esistono però delle



difformità tra lo stato di fatto degli immobili facenti parte del compendio pignorato e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali. Nelle planimetrie catastali non sono riportate due tettoie né due piccoli volumi accessori in muratura ed un forno a legna anch'esso in muratura presenti nel resede come è possibile verificare nella allegata documentazione fotografica. Nella planimetria catastale inoltre dell'unità immobiliare distinta alla particella 15 subalterno 5 non sono riportate le diverse suddivisioni interne del fabbricato ad un piano, né le funzioni d'uso dello stato di fatto. Nell'estratto di mappa e nell'elaborato planimetrico inoltre non è riportata la piscina presente nel resede comune. Tali difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali saranno trattate nella successiva risposta al quesito n°13 del signor giudice.

9) Si rendono necessari degli aggiornamenti delle planimetrie catastali come evidenziato nella risposta al quesito n°8 e n°13 del signor Giudice.

10) A seguire l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) relative alle unità immobiliari oggetto di pignoramento:

- Iscrizione contro Andreini Riccardo nato a Chianciano Terme (SI) il 02/05/1975
....., contro la società,
..... sede di Firenze e contro (codice fiscale)
..... sede di Firenze, del 24 novembre 2005 - Registro Particolare della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano n°1573 - Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento. A favore della Banca (codice fiscale)
..... con sede a Monteriggioni per la somma di totali Euro 1.400.000 gravante sulle unità immobiliari poste nel Comune di Pienza località La Piana distinte al C.U. di Siena al foglio 83 particella 15 subalterno 5 (abitazione principale), particella 15 subalterno 4 (rimessa), particella 15 subalterno 6 (area urbana) e particella 15 subalterno 7 (resede);
- Iscrizione contro nato a Chianciano Terme (SI) il 02/05/1975,
.....) e contro (codice fiscale)
..... sede di Firenze, del 21 gennaio 2010 - Registro Particolare della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano n°53 - Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito. A favore della Banca (codice fiscale)
..... con sede a Monteriggioni per la somma di totali Euro 540.000



gravante sulle unità immobiliari poste nel Comune di Pienza località La Piana distinte al C.U. di Siena al foglio 83 particella 15 subalterno 5 (abitazione principale), particella 15 subalterno 4 (rimessa), particella 15 subalterno 6 (area urbana) e particella 15 subalterno 7 (resede). Debitore non datore di ipoteca
sede di Firenze codice fiscale

• Trascrizione contro
02/05/1975

nato a Chianciano Terme (SI) il
e contro

sede di Firenze, del 18 luglio 2018 - Registro Particolare della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano n°2064 – pubblico ufficiale Tribunale – Atto esecutivo o cautelare – verbale pignoramento immobili a favore di con sede in Monteriggioni

- 11) La scrivente ha acquisito le mappe catastali ed ha acquisito il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001 n°380 poiché nel compendio pignorato è compreso un terreno, certificato che si allega alla lettera 'E'.
- 12) Nel Piano Operativo del Comune di Pienza, piano adottato con Delibera del C.C.n°25 del 9 aprile 2019, il compendio pignorato è situato nel territorio rurale aperto, nell'area denominata OTOE 8 "Insediamenti Rurali" nella quale area si applica la DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE di cui balla PARTE II – TITOLO IV delle N.T.A. del P.O. adottato (dall'art 65 all'art 103). Anche nel Regolamento Urbanistico vigente il compendio pignorato è situato nell'area denominata OTOE 8 "Insediamenti Rurali" nel quale si applicano le norme del "Territorio Rurale" di cui alla parte V delle NTA di R.U. vigenti (dall'art 103 all'art 121). Vedasi all'uopo anche il CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA allegato alla lettera 'E'. Per effetto dell'adozione del Piano Operativo, alla data di redazione della presente relazione peritale, si applica il regime di salvaguardia di cui agli art 12 comma 3 del DPR 380/2001 e dell'art. 103 della L.R.65/2014. Il compendio pignorato è inoltre situato all'interno della perimetrazione del "*Comprensorio collinare con antico abitato di Monticchiello*", area di particolare pregio ambientale e paesaggistico vincolata ai sensi del D.Lgs 42/2004 art 136 "*Immobili ed aree di notevole interesse pubblico*". L'area è anche sottoposta al vincolo idrogeologico.
- 13) A seguito di accesso agli atti in materia urbanistico-edilizia effettuato presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Pienza la scrivente ha rinvenuto i seguenti atti autorizzativi relativi alle unità immobiliari costituenti il compendio pignorato:



- 1) Concessione Edilizia del 04/05/1971 P.E. 238/1971 "Ampliamento stalla pecore Podere La Piana" proprietà
- 2) Concessione Edilizia del 25/10/1972 P.E. 348/1972 "Costruzione stalla per ovini Podere La Piana" proprietà
- 3) Concessione Edilizia del 05/07/1974 P.E. 463/1974 "Costruzione stalla per ovini Podere La Piana" proprietà - richiesta di proroga autorizzata il 18/11/1976 prot n°2257;
- 4) Autorizzazione di Agibilità del 26/06/1979 relativa a P.E. 463/1974;
- 5) P.E. 110 del 19/02/1983 "Ristrutturazione edilizia casa rurale denominata podere La Piana e suo trasferimento al Catasto Urbano" proprietà
- 6) Autorizzazione P.E. 79 del 03/10/1983 "Ricostruzione del tetto del podere La Piana" proprietà
- 7) Concessione Edilizia n°531 del 04/05/1986 P.E. 444/1986 " Ampliamento fabbricato e recinzione in località podere La Piana" proprietà richiesta di proroga accolta (per ulteriori 2 anni) prot 1894 del 27 agosto 1990;
- 8) Concessione Edilizia in Sanatoria n°181 rilasciata il 4 aprile 1995 ad per "Realizzazione stalla in difformità della C.E. 238/1971" P.E. 9;
- 9) Concessione Edilizia in Sanatoria n°182 rilasciata il 4 aprile 1995 ad per "Realizzazione capannone in difformità della C.E. 463/1974" P.E. 10;
- 10) Concessione Edilizia in Sanatoria n°183 rilasciata il 4 aprile 1995 ad per "Ristrutturazione fabbricato rurale destinato ad abitazione" P.E. 11;
- 11) Richiesta di Concessione Edilizia per " Ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso da capannone ad abitazione" – pratica archiviata;
- 12) Autorizzazione 764 del 12 giugno 2000 P.E. 32/2000 per "Costruzione piscina in località La Piana".

Copia degli atti autorizzativi sopra elencati sono allegati alla lettera 'D'. La scrivente non ha rilevato presso gli archivi comunali dichiarazioni di conformità alla regola d'arte degli impianti tecnologici presenti nel complesso immobiliare oggetto di pignoramento.

La scrivente a seguito del controllo effettuato sulla documentazione allegata agli atti autorizzativi comunali rinvenuti a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale, ha riscontrato delle difformità tra quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi, difformità riscontrate anche nelle planimetrie catastali, e lo stato di fatto degli immobili. Tali difformità sono schematicamente evidenziate nell'allegato



alla lettera 'F'. Nel resede distinto alla particella 15 subalterno 7 sono presenti delle strutture prive di titoli autorizzativi e precisamente:

- un formo in muratura;
- due tettoie ancorate al suolo con copertura impermeabile;
- due piccoli locali tecnici in muratura.

Vedasi all'uopo la documentazione fotografica allegata alla lettera 'F'.

Tali manufatti sono quindi abusivi. Dal momento che l'unità di paesaggio in cui sorgono i beni facenti parte del compendio pignorato rientra nella perimetrazione di un'area di particolare pregio ambientale e paesaggistico vincolata ai sensi del D.Lgs 42/2004 art 136 "*Immobili ed aree di notevole interesse pubblico*", gli abusi edilizi fin qui descritti si configurano come nuove superfici utili e/o volumi realizzati senza relativa autorizzazione paesaggistica: ai sensi delle norme vigenti in materia paesaggistica si rende necessario effettuare la rimessa in pristino dello stato originario dei luoghi.

Durante il sopralluogo effettuato di concerto con il custode giudiziario, la scrivente ha inoltre verificato che il corpo di fabbrica ad un piano facente parte dell'abitazione principale, internamente è caratterizzato da un cambio di funzioni rispetto a quanto risulta dagli atti autorizzativi comunali e dalle planimetrie catastali. Nello stato di fatto rilevato in sede di accesso inoltre, sono state riscontrate delle opere edilizie ed impiantistiche non contemplati nello stato autorizzato e nella planimetria catastale.

L'abitazione principale distinta alla particella 15 subalterno 5 è una abitazione rurale caratterizzata da un originario corpo di fabbrica a due piani collegato ad un corpo di fabbrica secondario di un solo piano, attraverso un portico centrale. I titoli che autorizzarono la trasformazione dell'originaria abitazione rurale denominata *podere La Piana* nell'attuale conformazione planivolumetrica furono la Concessione Edilizia n°531 del 04/05/1986 P.E. 444/1986 "*Ampliamento fabbricato in località podere La Piana*" e la Concessione Edilizia in Sanatoria n°183 rilasciata il 4 aprile 1995 per "*Ristrutturazione fabbricato rurale destinato ad abitazione*". Si evidenzia che la scrivente durante il suo accesso ai titoli edilizi-urbanistici relativi al compendio pignorato, non ha trovato una pratica di deruralizzazione definita dal pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione, relativa a tale edificio principale che risulta quindi essere ad oggi un fabbricato rurale ad uso abitativo.

I locali del fabbricato secondario facenti parte del fabbricato rurale destinato ad abitazione risultano avere nelle planimetrie catastali la funzione di accessori dell'abitazione (cantina, sgombero, ripostiglio). Una parte di tale corpo di fabbrica ad un piano risulta nelle



planimetrie costituito da un portico aperto su due lati. Nello stato di fatto all'interno del fabbricato ad un piano sono state invece realizzate delle opere murarie ed impiantistiche per ottenere due camere da letto, due servizi igienici ed una piccola cucina negli originari locali accessori dell'abitazione rurale. L'originario portico è stato trasformato in un soggiorno tamponando in parte le aperture ed installando nei vani finestra degli infissi in legno e vetro.

Tali interventi si configurano quindi come abusi edilizi. Per la sanabilità delle opere edili ed impiantistiche, per l'incremento di volume determinato dalla chiusura dell'originario portico e per il cambio di funzione dei locali ed il frazionamento dell'originaria unità abitativa è necessario verificare la conformità di tali interventi alle norme di cui al Piano Regolatore Generale vigente al momento della presumibile realizzazione degli stessi e la conformità al Regolamento Urbanistico vigente (dal 2010) ed al Piano Operativo adottato nel 2019.

Il costo per regolarizzare la situazione urbanistico-edilizia relativamente agli abusi edilizi fin qui descritti comprensiva di rimesse in pristino laddove gli abusi risultino non sanabili con un accertamento di conformità in sanatoria non essendo verificata la tripla conformità alle norme vigenti al momento della realizzazione dell'abuso, alle norme attualmente vigenti ed alle norme degli strumenti urbanistici adottati, e delle pratiche edilizie e delle sanzioni amministrative se sanabili come verificato a seguito di confronto con i tecnici dell'ufficio comunale preposti all'edilizia-urbanistica, ammonta presumibilmente ad € 35.000. Le spese per l'aggiornamento delle planimetrie catastali e per l'inserimento in mappa catastale della piscina presente nel terreno catastalmente individuato come area urbana, ammontano presumibilmente ad € 2000.

- 14) Per quanto descritto nella risposta al quesito n°13 del signor giudice si ravvisa la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale essendo l'unità di paesaggio in cui sorgono i beni facenti parte del compendio pignorato compresa nella perimetrazione di un'area di particolare pregio ambientale e paesaggistico vincolata ai sensi del D.Lgs 42/2004 art 136 *"Immobili ed aree di notevole interesse pubblico"*. La scrivente durante i sopralluoghi effettuati non ha rilevato nelle parti che le è stato possibile ispezionare, presenza di rifiuti speciali.
- 15) La scrivente non ha predisposto la certificazione energetica dell'edificio rurale principale ad uso abitativo di cui all'art 6 del D.Lgs 19 agosto 2005 n°192 e successive modifiche, poiché già redatto il 25 maggio 2015 e lo ha quindi allegato alla lettera 'G'.



- 16) La scrivente ha effettuato gli accessi ai fabbricati pignorati unitamente al custode giudiziario nella data ed ora che le sono state comunicate a mezzo PEC e precisamente in data 20 maggio 2019.
- 17) Il compendio pignorato situato in Comune di Pienza frazione Monticchiello in località podere La Piana, in un'area collinare di alto pregio paesaggistico ed ambientale, è costituito da un fabbricato principale destinato ad abitazione rurale, costituito da due corpi di fabbrica, uno di due piani ed uno ad un piano uniti da un porticato centrale caratterizzati da una struttura in muratura di pietra e mattoni posti in opera a faccia vista, da un limitrofo fabbricato ad un piano destinato a rimessa, da un resede comune con una superficie di circa mq 3400 dotato di cancello di accesso e da un ulteriore terreno limitrofo con una superficie di circa mq 3000 su cui insiste in direzione che guarda ad ovest una piscina a forma di fagiolo. Il fabbricato originario destinato ad abitazione rurale denominato podere La Piana è stato completamente ampliato e ristrutturato nel 1986 ed è costituito da un corpo di fabbrica a due piani al quale si accede da un ampio porticato dotato di una superficie utile di circa mq 53 e da un fabbricato ad un piano. A piano terra del fabbricato principale sono collocati un ingresso, un disimpegno, uno studio, un ampio soggiorno con camino, una cucina, un servizio igienico, una dispensa ed un locale tecnico sotto scala. La superficie utile del piano terra destinato a zona giorno misura circa mq 135,70. Una scala a giorno conduce al secondo piano dove sono collocati un soggiorno centrale, due servizi igienici, quattro camere da letto ed una terrazza soprastante il porticato. La superficie utile del primo piano destinato a soggiorno e zona notte misura circa mq 139,16 mentre la terrazza misura circa mq 27,90. Il fabbricato è costituito da una muratura portante in pietra e mattoni e da solaio piani in latero cemento. I pavimenti dei locali fin qui descritti sono, a piano terra in cotto ed al primo piano in parquet di legno ad esclusione delle pavimentazioni della cucina, della dispensa e dei servizi igienici che sono in ceramica. Le pareti dei servizi igienici e della cucina sono rivestiti in mattonelle di ceramica. Gli infissi interni ed esterni sono in legno e le finestre sono dotate di persiane con doghe alla veneziana. Una caldaia a GPL situata in un locale apposito nel fabbricato ad un piano mediante distribuzione orizzontale e terminali radianti in ghisa garantisce il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. Il serbatoio GPL è di tipo interrato. Relativamente agli impianti tecnologici presenti, impianto di riscaldamento, elettrico, idrico e di scarico la scrivente non ha reperito durante il suo accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pienza, certificazioni attestanti la conformità alla regola d'arte degli stessi redatti dagli impiantisti, né il CPI relativo al serbatoio GPL



interrato. Lo stato di conservazione e di manutenzione e più in generale le finiture del fabbricato a due piani è buono ad esclusione di alcune macchie di umidità presenti in alcuni punti dei solai al piano primo. Il fabbricato ad un piano facente parte dell'abitazione rurale per il quale sono state evidenziate le difformità riscontrate in sede di accesso dal punto di vista edilizio, urbanistico e catastale nella risposta al quesito n°13 del signor giudice dell'esecuzione, è attualmente internamente costituito da due camere da letto, due servizi igienici, una piccola cucina ed un soggiorno con camino e stufa. Tali funzioni sono prive di titolo autorizzativo comunale. In modo particolare l'originario portico con una superficie calpestabile di circa mq 39,40 è stato trasformato in zona soggiorno con la chiusura delle aperture ad arco presenti su due lati. Nella valutazione di tale fabbricato che di fatto risulta essere una dependance dell'edificio principale piuttosto che un insieme di accessori dell'abitazione rurale come risulterebbe invece dai titoli autorizzativi comunali e dalle planimetrie catastali verrà considerato il portico originario da ripristinare e la superficie lorda di mq 92,90 come superficie abitativa da sanare. Il fabbricato è caratterizzato da una muratura portante in pietra e da un solaio di copertura con doppia orditura lignea, con capriate nell'area soggiorno, ed impiantellato in laterizio. I pavimenti sono in laterizio e le pareti dei servizi igienici sono in parte rivestite di mattonelle di ceramica. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. Tale fabbricato secondario è dotato di impianto elettrico, di riscaldamento alimentato da una caldaia murale situata all'interno di uno dei due servizi igienici, di impianto idrico-sanitario e di scarico. Relativamente a tali impianti, la scrivente non ha reperito durante il suo accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pienza, certificazioni attestanti la conformità alla regola d'arte degli stessi redatti dagli impiantisti, né il CPI relativo al serbatoio GPL interrato che alimenta l'impianto di riscaldamento. Su alcune pareti dei locali interni a tale fabbricato secondario sono presenti delle lesioni come è possibile verificare nella documentazione fotografica allegata alla lettera 'C'. Vedasi nello specifico la foto n°43. Lo stato di conservazione delle finiture e degli impianti di tale dependance è per lo più discreto. Il fabbricato rurale ad un piano catastalmente destinato a rimessa sorge a pochi metri dal fabbricato rurale ad uso abitazione. Trattasi di un volume ad un piano in muratura intonacata a cemento con copertura a capanna costituita da un solaio in travi in c.c.a. prefabbricate, tiranti in ferro e tavelloni di laterizio. Il pavimento di tale fabbricato è in battuto di cemento. Gli infissi esterni sono in ferro ed in ferro e vetro. E' presente impianto elettrico. La superficie utile di tale fabbricato rurale ad uso rimessa è pari a circa mq 295,74. Il resede comune ai fabbricati rurali fin qui descritti ha una superficie di circa mq 3400 ed è destinato a



giardino con alberi e siepi di varia essenza. A completare la consistenza del compendio pignorato un ulteriore terreno contiguo al resede con destinazione catastale di area urbana e superficie pari a mq 3000 sul quale insiste una piscina con una forma a fagiolo ed una superficie di circa mq 68. Intorno alla piscina è presente un bordo pavimentato in laterizio. Di notevole pregio la visione panoramica che si può godere dai fabbricati e dalla piscina. Il compendio pignorato fin qui descritto confina con la proprietà (particella 101), con la strada comunale denominata Agonia e con la proprietà (particella 102).

- 18) Il compendio pignorato essendo costituito da un fabbricato con dependance destinati ad abitazione rurale, un fabbricato rurale destinato a rimessa, un resede comune a tali fabbricati ed un ulteriore terreno limitrofo di mq 3000 su cui insiste una piscina, può essere venduto in un unico lotto.
- 19) Il compendio pignorato non risulta essere pignorato pro quota.
- 20) A seguito di ispezione effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Montepulciano è stata rilevata la presenza di un contratto di locazione ad uso abitativo relativo all'unità immobiliare distinta al C.U. di Siena al foglio 83 particella 15 subalterno 5 (il fabbricato rurale a destinazione abitativa) contratto stipulato in data 15/4/15 e registrato il 28/5/15, data antecedente alla trascrizione del pignoramento, della durata di anni 4 (rinnovabili alla prima scadenza per uguale periodo) e con canone mensile pattuito in Euro 300. La data di fine locazione era fissata per il 14/05/2019. Al momento dell'accesso effettuato di concerto con il custode dell'I.V.G. il fabbricato rurale a destinazione abitativa è risultato essere occupato da _____ (usufruttuario) a titolo di residenza principale e dalla madre di lui signora Gonzi Tamara in forza del suddetto contratto di locazione. La restante parte del compendio risulta nella disponibilità del signor Andreini Riccardo quali beni ad uso pertinenziale rispetto all'abitazione principale.
- 21) L'immobile non risulta essere occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.
- 22) Il canone mensile di locazione relativo all'unità immobiliare distinta al C.U. di Siena al foglio 83 particella 15 subalterno 5, di cui al contratto stipulato in data 15/4/15 e registrato il 28/5/15, essendo inferiore almeno di un terzo al giusto prezzo, giusto prezzo che la scrivente ritiene di poter determinare facendo riferimento ai valori di locazione forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in Euro 900 mensili, è inadeguato ex art 2923 co 3 c.c.



23) L'unità di paesaggio agrario in cui sorgono i beni facenti parte del compendio pignorato è compresa nella perimetrazione di un'area di particolare pregio ambientale e paesaggistico vincolata ai sensi del D.Lgs 42/2004 art 136 *"Immobili ed aree di notevole interesse pubblico"* ai sensi dell'art 161 del D.Lgs 42/2004. L'area è anche sottoposta al vincolo idro-geologico.

24) 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

ANDAMENTO del Mercato IMMOBILIARE

a) Fonte osservatorio dei valori immobiliari Agenzia delle Entrate – OMI (2° semestre 2018)

Le quotazioni di mercato relative agli edifici residenziali nella "microzona catastale" in cui ricadono gli immobili, quali risultano dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate hanno rilevato i seguenti valori

Provincia: SIENA

Comune: PIENZA

Fascia/zona: EXTRAURBANA/Rimanente Territorio Comunale in zona agricola

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1



Destinazione: Residenziale

Tipologia	Valore Mercato Minimo (€/mq) Superficie Lorda	Valore Mercato Massimo (€/mq) Superficie Lorda
Abitazioni civili	1100	1550
Autorimesse	250	345
Ville e Villini	1700	2500

b) Fonte Agenzie Immobiliari

Le agenzie immobiliari consultate hanno fornito dati più alti rispetto a quelli della banca dati dell'OMI, rilevando che i prezzi di mercato dei casali ristrutturati con ampio resede destinato a giardino e piscina situati nelle aree collinari del Comune di Pienza all'interno del Parco Naturale della Val d'Orcia, sito paesaggistico dichiarato patrimonio dell'Unesco, sono mediamente compresi tra euro 1700 ed euro 6.000 al mq di superficie commerciale.

Il compendio pignorato situato a circa 4 chilometri da Pienza sorge in un'area collinare che fronteggia l'abitato dell'antico borgo di Monticchiello, in un'area rurale di particolare pregio ambientale e paesaggistico vincolata ai sensi del D.Lgs 42/2004 art 136 "*Immobili ed aree di notevole interesse pubblico*" in località La Piana.

Esso è costituito da un fabbricato principale destinato ad abitazione rurale, costituito da due corpi di fabbrica, uno di due piani ed uno ad un piano uniti da un porticato centrale caratterizzati da una struttura in muratura di pietra e mattoni posti in opera a faccia vista, da un limitrofo fabbricato ad un piano destinato a rimessa, da un resede comune con una superficie di circa mq 3400 dotato di cancello di accesso e da un ulteriore terreno limitrofo con una superficie di circa mq 3000 su cui insiste una piscina a forma di fagiolo. Il fabbricato originario destinato ad abitazione rurale denominato *podere La Piana* è stato completamente ampliato e ristrutturato nel 1986 ed è costituito da un corpo di fabbrica a due piani al quale si accede da un ampio porticato dotato di una superficie utile di circa mq 53 e da un fabbricato ad un piano. A piano terra del fabbricato principale sono collocati un ingresso, un disimpegno, uno studio, un



ampio soggiorno con camino, una cucina, un servizio igienico, una dispensa ed un locale tecnico sotto scala. La superficie utile del piano terra destinato a zona giorno misura circa mq 135,70. Una scala a giorno conduce al secondo piano dove sono collocati un ampio soggiorno centrale, due servizi igienici, quattro camere da letto ed una terrazza soprastante il porticato. La superficie utile del primo piano destinato a soggiorno e a zona notte misura circa mq 139,16 mentre la terrazza misura circa mq 27,90. Il fabbricato è costituito da una muratura portante in pietra e mattoni e da solaio piani in latero cemento. I pavimenti dei locali fin qui descritti sono, a piano terra in cotto ed al primo piano in parquet di legno ad esclusione delle pavimentazioni della cucina, della dispensa e dei servizi igienici che sono in ceramica. Le pareti dei servizi igienici e della cucina sono rivestite in mattonelle di ceramica. Gli infissi interni ed esterni sono in legno e le finestre sono dotate di persiane con doghe alla veneziana. Una caldaia a GPL situata in un locale apposito nel fabbricato ad un piano mediante distribuzione orizzontale e terminali radianti in ghisa garantisce il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. Il serbatoio GPL è di tipo interrato. Relativamente agli impianti tecnologici presenti, impianto di riscaldamento, elettrico, idrico e di scarico la scrivente non ha reperito durante il suo accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pienza, certificazioni attestanti la conformità alla regola d'arte degli stessi redatti dagli impiantisti, né il CPI relativo al serbatoio GPL interrato. Lo stato di conservazione e di manutenzione e più in generale le finiture del fabbricato a due piani è buono ad esclusione di alcune macchie di umidità presenti in alcuni punti dei solai al piano primo. Il fabbricato ad un piano facente parte dell'abitazione rurale per il quale sono state evidenziate le difformità riscontrate in sede di accesso dal punto di vista edilizio, urbanistico e catastale nella risposta al quesito n°13 del signor giudice dell'esecuzione, è attualmente internamente costituito da due camere da letto, due servizi igienici, una piccola cucina ed un soggiorno con camino e stufa. Tali funzioni sono prive di titolo autorizzativo comunale. In modo particolare l'originario portico con una superficie calpestabile di circa mq 39,40 è stato trasformato in zona soggiorno con la chiusura delle aperture ad arco presenti su due lati. Nella valutazione di tale fabbricato che di fatto risulta essere una dependance dell'edificio principale piuttosto che un insieme di accessori dell'abitazione rurale come risulterebbe invece dai titoli autorizzativi comunali e dalle planimetrie catastali verrà



considerato il portico originario da ripristinare e la superficie lorda di mq 92,90 come superficie abitativa abusiva da sanare. Il fabbricato è caratterizzato da una muratura portante in pietra e da un solaio di copertura con doppia orditura lignea, con capriate nell'area soggiorno, ed impiantellato in laterizio. I pavimenti sono in laterizio e le pareti dei servizi igienici sono in parte rivestite di mattonelle di ceramica. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. Tale fabbricato secondario è dotato di impianto elettrico, di riscaldamento alimentato da una caldaia murale situata all'interno di uno dei due servizi igienici, di impianto idrico-sanitario e di scarico. Relativamente a tali impianti, la scrivente non ha reperito durante il suo accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pienza, certificazioni attestanti la conformità alla regola d'arte degli stessi redatti dagli impiantisti, né il CPI relativo al serbatoio GPL interrato che alimenta l'impianto di riscaldamento. Su alcune pareti dei locali interni a tale fabbricato secondario sono presenti delle lesioni come è possibile verificare nella documentazione fotografica allegata alla lettera 'C'. Vedasi nello specifico la foto n°43. Lo stato di conservazione delle finiture e degli impianti di tale dependance è per lo più discreto. Il fabbricato rurale ad un piano catastalmente destinato a rimessa sorge a pochi metri dal fabbricato rurale ad uso abitazione. Trattasi di un volume ad un piano in muratura intonacata a cemento con copertura a capanna costituita da un solaio in travi in c.c.a. prefabbricate, tiranti in ferro e tavelloni di laterizio. Il pavimento di tale fabbricato è in battuto di cemento. Gli infissi esterni sono in ferro ed in ferro e vetro. E' presente impianto elettrico. La superficie utile di tale capannone è pari a circa mq 295,74. Dal punto di vista urbanistico edilizio le norme vigenti ed adottate consentono la demolizione e la ricostruzione di tale volumetria purchè il progetto di ricostruzione rispetti le caratteristiche paesaggistiche ed architettoniche del luogo e sia quindi migliorativo rispetto all'esistente capannone ex stalla per ovini. Il resede comune ai fabbricati rurali fin qui descritti ha una superficie di circa mq 3.415 ed è destinato a giardino con alberi e siepi di varia essenza. A completare la consistenza del compendio pignorato un ulteriore terreno contiguo al resede con destinazione catastale di area urbana e superficie pari a mq 3000. Su di esso ad ovest insiste una piscina con una forma a fagiolo con una superficie di circa mq 68. Intorno alla piscina è presente un bordo pavimentato in laterizio. Di notevole pregio la vista panoramica che si può godere dai fabbricati e dalla piscina. Il compendio pignorato fin qui descritto confina con la proprietà



(particella 101), con la strada comunale denominata Agonia e con la proprietà dell'esecutato (particella 102). Tutto quanto sopra premesso, considerando la particolare panoramicità del sito in cui sorgono i fabbricati rurali pignorati e la sua unicità paesaggistica ed ambientale, in considerazione anche del fatto che i lavori di ristrutturazione edilizia che hanno trasformato l'originario *podere la Piana* nell'attuale conformazione edilizia ed impiantistica del fabbricato destinato ad uso abitativo risalgono al 1986, si ritiene di poter valutare il complesso immobiliare in Euro 2.500 al mq di superficie commerciale. Per il valore del resede e similare si considererà il valore agricolo medio della Regione Agraria n°7 di cui fa parte il Comune di Pienza che è pari ad € 76.440,60 ad ettaro.

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) 35% dei balconi e terrazze coperte
- c) 25% dei balconi e terrazze scoperte
- d) 35% portici e patii
- e) 20% soffitte



DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

UNICO LOTTO							
N.	Suddivisione in relazione alle superfici	sup commerciale mq.	sup access. Terrazze ecc.	Coeff. D'uso	Superficie convenzionale	Prezzo €/mq.	
	Fabbricato Principale						
1	Piano Terra						
	Zona giorno	179,60		100%	179,60		
2	Piano Primo						
	Zona notte	170,40		100%	170,40		
	Porticato		53,00	35%	18,55		
	Terrazza		27,90	25%	6,75		
	Dependance	92,90		100%	92,90		
	Portico		39,40	35%	13,79		
	Ripostiglio		5,60	20%	1,12		
	Rimessa		317,70	50%	158,85		
	Totale				641,96	€ 2.500,00	€ 1.604.900,00
	Piscina					€ 60.000,00	€ 60.000,00
	Resede		0,64			€ 76.440,60	€ 48.921,98
	Totale						€ 1.713.821,98
	Detrazione per difformità edilizie e catastali						- € 37.000,00
	Totale						€ 1.676.821,98
	Detrazione del 15% per minori garanzie civilistiche						- € 251.523,29
	Valore complessivo da riportare in asta						€ 1.425.298,68

VALORE COMPLESSIVO dell'UNICO LOTTO

Il valore complessivo dell'unico lotto è pari a **€ 1.425.298,68**

(Diconsi Euro Un miliontrecentocinquantacinquemilacentoquaranta/80).



In ossequio a quanto richiesto, copia della presente relazione peritale completa di allegati viene trasmessa a mezzo di posta elettronica certificata ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti, ai debitori esecutati e 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 relazione peritale completa di allegati verrà quindi trasmessa a:

CONCLUSIONE

La sottoscritta nel rimettere la presente relazione, scritta in 24 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 26 giugno 2019

L'ESPERTO ESTIMATORE













