

TRIBUNALE DI SIENA

IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 129/2022

Creditore Procedente: -----

Debitori: -----

RELAZIONE PERITALE

PREMESSO:

che all'udienza del **12 Marzo 2023** lo scrivente Dott. Arch. Fabio Fiorini residente in Montepulciano (Siena) Via dell'Acquapuzzola n°13, iscritto all'Albo dell'Ordine Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siena al n° 220 Sez.A/a, libero professionista con studio in Montepulciano Vicolo delle Case Vecchie n°2, veniva incaricato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella l'incarico di esperto estimatore designato ai sensi dell'art 569 c.p.c, nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe;

. **Ciò premesso:**

lo scrivente esperto estimatore considerato:

- che in data **20 Maggio 2023** ha eseguito i primo accesso insieme al rappresentante dell'IVG;
- che, eseguiti 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 venti 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 dell'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 commi

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;

I beni oggetto della presente relazione sono identificati catastalmente al NCEU di Siena nel Comune di Sinalunga con i seguenti identificativi:

Beni del gruppo Unico - COMUNE DI SINALUNGA di proprietà:

- ----- nato a ~~██████████~~ (██) il -----C.F. -----
----- per la proprietà di 1/2

- ----- nata a ~~██████~~ il -----C.F. -----
----- per la proprietà di 1/2

- su:

- **Abitazione sita in Comune di Sinalunga fraz. Rigaiolo località Emoriccia, 287/A** distinto al catasto edilizio Urbano del Comune di Sinalunga (SI) Piano T al **Foglio 72 Part. 105 Subalterno 16 e particella graffata 954** Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 4,5 vani superficie catastale totale 108 mq., superficie catastale escluse aree scoperte pari a 104 mq. Rendita 290,51 €;

- **Nel Certificato Notarile viene espressamente detto che "All'appartamento spetta diritto di comproprietà pro quota condominiale sul resede e sul pozzo rappresentati dal sub 11 della particella 105 foglio 72"** che invece non viene riportano nell'atto di pignoramento.

- **Da un'analisi eseguita presso il Catasto di Siena si è verificato che nell'elaborato planimetrico depositato presso gli uffici il Sub. 11, citato dal Notaio nel suo certificato, risulta bene comune non censibile ai Sub 4-17-18 (resede) facenti parte di altra proprietà e non del Sub 16 oggetto di pignoramento. Si specifica inoltre che dall'analisi dell'atto di provenienza e anche riportato nella nota di trascrizione che alleghiamo, i diritti di attingimento sul pozzo citato, che ricade nella particella 762 e non sul la particella 105 sub 11.**

- **Riassumendo, dalle verifiche eseguite sugli atti di provenienza si evince quanto già riportato nel certificato notarile dal Notaio ----- e quindi si confermano i diritti della proprietà esecutata sul subalterno 11 dalla particella 105 che è bene comune non censibile anche al sub 16 e il diritto di attingimento sul pozzo presente nella particella 762 dello stesso foglio catastale.**

Gli immobili quindi risultano ben identificati, ma segnaliamo la discrepanza tra certificazione notarile, atto di pignoramento e elaborato planimetrico catastale.



- **PROVENIENZA**

- 1) L'immobile in oggetto è pervenuto a ----- e ----- **per la quota di 1/2 ciascuna in data 24/08/2006**, agli stessi per legittimo atto di acquisto, coniugati in regime di separazione dei beni, da ----- e -----, titolare del diritto di usufrutto in ragione di ½ ciascuno, con atto di vendita ai rogiti -----, Notaio in Siena, in data 24 Agosto 2006 Repertorio 181772/7116, trascritto all'Agenzia delle Entrate- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano in data 14 Settembre 2006 numero 3154 e 3155 Registro Particolare;
- Nel sopradetto contratto è riportato(citato): *"i signori.....vendono a ----- appartamento sito in Comune di Sinalunga località Emoriccia p.terreno composto da..... con annesso piccolo resede urbano di pertinenza, antistante l'ingresso resede urbano di pertinenza, antistante l'ingresso di metri quadrati 43 nonchè una corte ad uso comune. Quanto sopra è censito al C.F. al foglio 72 p.lla 105 subalterno 16 (appartamento) e p.lla 954 (resede) tra loro graffiati.... Il resede ed il pozzo comuni sono rappresentati al Catasto Terreni al foglio 72 p.lla 762 (gia 762/a) di mq. 206. Il subalterno 16 deriva da frazionamento e fusione di subalterni 12 e 2 della p.lla 105 a seguito di variazione catastale del 04.08.2006. Il Sub 12 deriva dal frazionamento del subalterno 9 a sua volta derivato dal frazionamento del subalterno 5. Allo scopo di assicurare la riserva e l'afflusso di acque al quartiere in oggetto, la parte veditrice costituisce a carico del sottoscala facente parte del subalterno 15 della p.lla 105 del foglio 72 ed a favore dell'appartamento subalterno 16 dello stesso foglio e particella, servitù di installare e mantenere un deposito per l'acqua ed un Autoclave nel subalterno sottoscala. La parte alienante dichiara che quanto in oggetto è venduto a corpo nello stato di fatto e condizioni di diritto in cui si trova con tutti i diritti, eccezioni, pertinenze parti a comune ed un condominio con particolare riferimento al subalterno 11 della p.lla 105 (resede condominiale) BCNC. E' compreso nella vendita il diritto all'uso del pozzo comune ubicato nella particella 762. E' espressamente escluso.....il diritto di uso del forno..... il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare venduta C.E. in sanatoria rilasciata da Comune di Sinalunga in data 10.10.1988 n°587 e poi DIA del 18.02.2005 n° 3915 e successiva variante in corso d'opera del 07.'7.2006 prot. 14518..... prezzo di vendita 140.000 €.*
- 2) Il bene in oggetto è pervenuto a -----, ----- e ----- . Per i rispettivi detti diritti, da ----- con atto di vendita ai miei rogiti in data 3 dicembre 1999 Repertorio 16587/3681, registrato a Montepulciano il 17 dicembre 1999 n°1995 Serie IV, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano in data 22 dicembre 1999 numero 2986 Registro Particolare.
- Nel sopradetto contratto è riportato:
-----vendita a ----- il diritto di nuda proprietà e ai signori **██████████** e **██████████** ----- che accettano ed



acquistano in regime di Comunione legale dei beni l'usufrutto vitalizio con diritto reciproco di accrescimento a favore del più longevo di essi su porzione di un fabbricato sito in Sinalunga località Emoriccia 282 costituita da un appartamento al piano primo avente accesso da una scala esterna di proprietà esclusiva, composto di ingresso, 5 vani, cucina, bagno e corridoio, composto di ingresso, 5 vani, cucina, bagno e corridoio, con annessi al P.T. in locale sgombero, un sottoscala e un resede di terreno di proprietà esclusiva nonché una corte ed un pozzo comuni. Questo sopra a seguito della denuncia di variazione catastale in data 24.06.1999 n° A01257/99 è censito al C.E. nel foglio 72 particelle graffate 105 subalterno 2 (appartamento) e 364 (resede esclusivo) piani T e 1° categoria A/4 classe 3 vani 7,5, ecc..... Il resede ed il pozzo comuni sono rappresentati al C.T. di Sinalunga al Foglio 72 p.lla 762 (gia 762/a) di mq. 206. Il resede di terreno di proprietà esclusiva è altresì rappresentato al C.T. al foglio 72 p.lla 795 (già 105/a) di mq.100.

La parte alienante dichiara che quanto in oggetto è venduto a corpo nello stato di fatto e condizioni di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, accessioni, pertinenze, parti a comune ed in condominio ed in particolare con diritto d'uso del pozzo come ubicato nella detta particella 762. La parte venditrice dichiara alla parte acquirente che accetta, che l'appartamento in oggetto non ha invece diritto all'uso del forno ubicato nella particella 105 del foglio 72 del catasto terreni così come stabilito nel verbale di conciliazione redatto in data 02/02/1998 nella causa civile pendente dinanzi al Tribunale di Montepulciano tra [REDACTED] da una parte e -----, -----, -----e -----
----- dall'altra parte il cui atto di citazione contro ----- è stato trascritto in data 29.06.1996 al n°R.P. 1579.

- 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;

Allegate alla presente relazione trasmettiamo:

Allegato B Estratto di mappa catastale, visure catastali, planimetrie catastali, visure storiche, contratto di provenienza, elaborato planimetrico.

- 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;

Relativamente ai gravami sul ventennio si evidenzia che sono presenti:



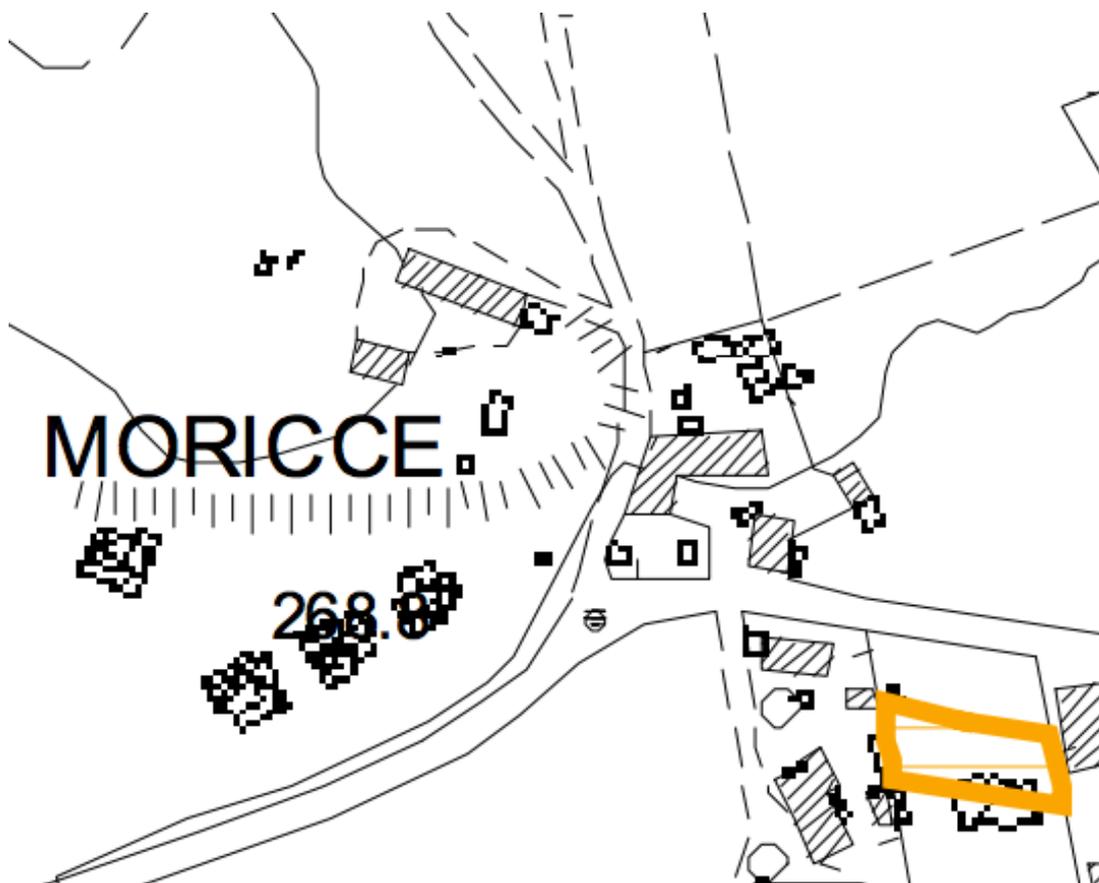
A tutto il 22 ottobre 2022 gli immobili predetti risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie, da iscrizioni ipotecarie, da privilegi, fatta eccezione delle seguenti formalità presso l' Agenzia delle Entrate- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano:

- a) **IPOTECA VOLONTARIA di Euro 310.000,00** iscritta in data 30 agosto 2006 n°4802 Registro Generale e n° 986 Registro Particolare a favore della -----
----- e contro ----- a garanzia di un mutuo di originari Euro 155.00000 da rimborsarsi in anni 30 concesso dal detto Istituto a -----
--, con atto ai rogiti -----, Notaio in Siena, in data 24 agosto 2006 Repertorio 181774/7118;
- b) **IPOTECA GIUDIZIALE di Euro 23.542,28** iscritta in data 6 settembre 2022 al numero 3901 Registro Generale e numero 475 Registro Particolare a favore di -----
----- e contro ----- ----- in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Siena in data 11 agosto 2022 Repertorio n°432;
- c) **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto in data 20 ottobre 2022 numero 3564 Registro Particolare a favore di Finanziaria Senese di Sviluppo S.P.A. e contro -----
----- a seguito di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Siena in data 4 ottobre 2022 Repertorio n° 2082.

VINCOLI

L'area su cui sorge l'edificio "Area di Pertinenza degli aggregati (Art. L8 comma 5)





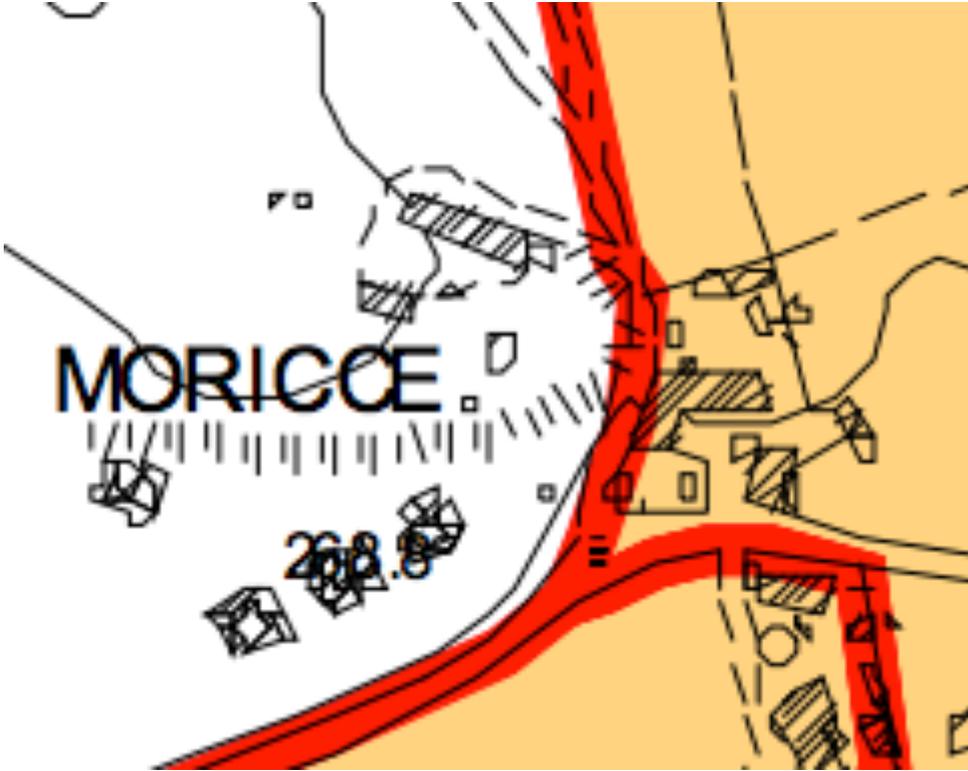
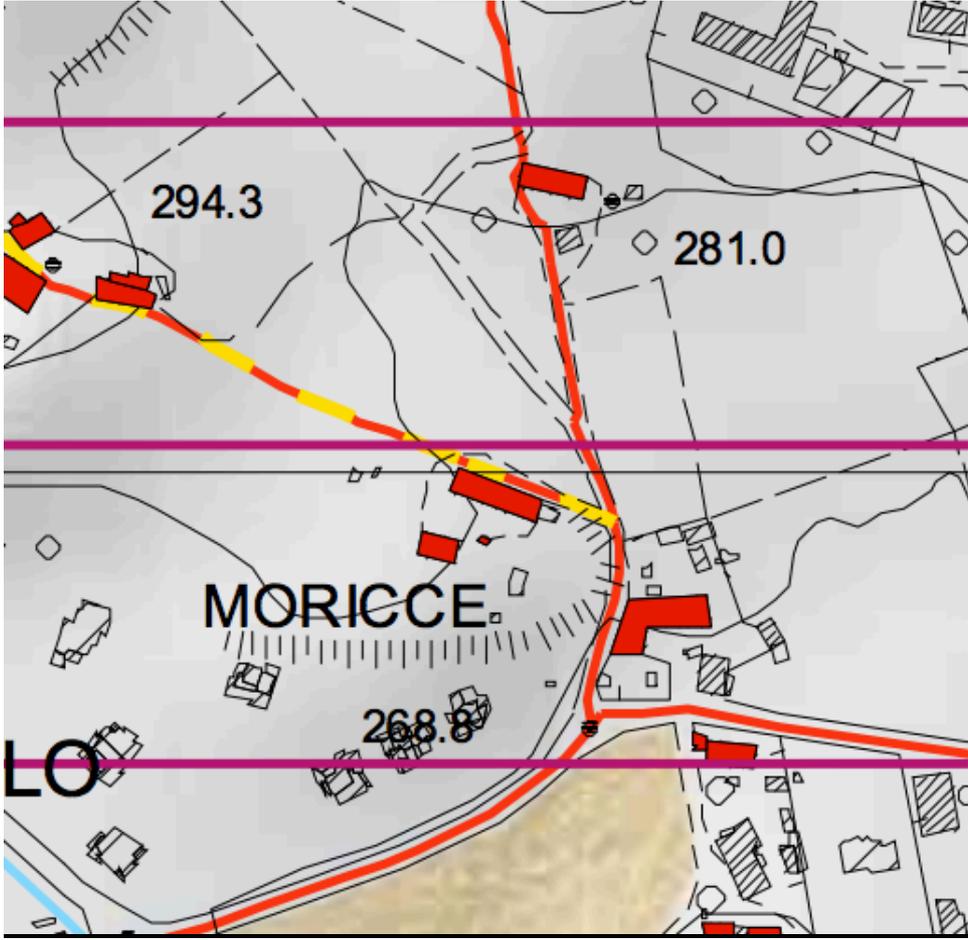
Aree di pertinenza degli aggregati

-  Art. L8 comma 5
-  Art. L8 comma 6
-  Art. L8 comma 7
-  Beni storico-architettonici del territorio aperto (Artt. L9, L10, L11)
-  Pertinenze dei beni storico architettonici del territorio aperto (Art. L9, L10, L11)

11. Ai fini delle scelte conformative che dovrà effettuare il RU, le quantità edificabili identificate nelle singole UTOE (previsioni del PRG confermate, nuove previsioni e interventi di recupero dell'esistente) dovranno essere localizzate all'interno delle aree urbane e/ di interesse urbano così come perimetrate dal presente PS, nel rispetto dei seguenti indirizzi

- i nuovi impegni di suolo dovranno interessare fronti, aderenti all'edificato preesistente, evitando di interessare la tessitura agraria di maggior pregio;
- all'interno delle aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale, occorrerà perseguire la manutenzione e/o il ripristino delle colture agricole tradizionali, della vegetazione non colturale, dei percorsi campestri e dei sentieri.
- All'interno degli L8 comma 5 non è ammessa la nuova edificazione, Sono ammessi solo annessi agricoli, se l'utilità è comprovata da PMAA.
- All'interno degli L8 comma 6 è ammessa l'edificazione in contiguità con i tessuti esistenti e secondo una direzione di crescita coerente con l'impianto urbanistico.
- Nelle aree di pertinenza dei beni storico-architettonici (L9) è consentita la nuova edificazione, limitatamente ai casi di cui ai commi 5 e 6.
- Non è consentito l'incremento degli agglomerati edilizi esistenti lungo le strade
- Le nuove previsioni edilizie dovranno privilegiare la ricucitura delle espansioni esistenti rispetto all'apertura di nuovi fronti di costruito;





- L'edificio è sottoposto alle norme tecniche di attuazione relativamente all'Art. L8 comma 5
- L'immobile è in buono stato di manutenzione e finitura con caratteristiche tipiche degli edifici suburbani e piccoli nuclei alle porte di alcuni paesi del territorio.
- L'immobile è stato oggetto di parziali opere di manutenzione straordinaria che hanno parzialmente rinnovato nelle finiture interne oltre al rifacimento delle impermeabilizzazioni delle coperture.
- L'abitazione si sviluppa tutta sul piano terra di un edificio a due piani ad uso abitativo ed è distinta al Catasto Urbano del Comune di Sinalunga al Foglio 72 Part. 105 Sub 16 e particella 954 graffate fra loro risulta ricompreso su due lati da altre unità immobiliari e presenta due pareti libere e finestrate.
- Esternamente il fabbricato presenta una muratura faccia vista a pietra e mattoni, ed è dotato di resede esclusivo distinto alla particella 954 graffato con il sub 105 sub 16.
- Sulla parte retrostante dell'edificio, dagli atti notarili di provenienza come citato dal Notaio ----- nella "dichiarazione sostitutiva della certificazione ipotecaria" risulta che a detto appartamento spetta diritto di comproprietà pro quota condominiale sul resede rappresentati dal Sub 11 della particella 105 e diritto di attingimento al pozzo presente nella particella 762, oltre come citato nell'atto di provenienza, *"allo scopo di assicurare la riserva e l'afflusso di acque al quartiere in oggetto, la parte veditrice costituisce a carico del sottoscala facente parte del subalterno 15 della p.lla 105 del foglio 72 ed a favore dell'appartamento subalterno 16 dello stesso foglio e particella, servitù di installare e mantenere un deposito per l'acqua ed un Autoclave nel subalterno sottoscala"*, tuttavia nell'elaborato planimetrico con allegato l'elenco dei subalterni risulta che il sub. 11 è un B.C.N.C ai Sub 4-17 e 18 e non al sub 16. Quanto affermato dal Notaio -----, è confermato anche da quanto riportato negli atti di provenienza come riportato al punto 1 della presente relazione.
- L'abitazione si sviluppa tutta sul piano terra con accesso da corte esclusiva (Part. 954) ed è costituita dai seguenti locali:
- soggiorno-con angolo cottura, cantina, due camere da letto un bagno ed un locale ad uso ripostiglio attualmente usato anche come camera.
- L'accesso all'appartamento avviene da un resede ad uso esclusivo (Part. 954) distinto al catasto edilizio di Siena Comune di Sinalunga al Foglio 72 Part. 105 sub 16 graffata alla particella 954. La distribuzione interna sembra coerente con le planimetrie catastali depositate ed anche l'elaborato planimetrico sembra corretto nell'identificare le proprietà esclusive ad eccezione di quanto descritto nell'atto notarile afferente al sub 11 che viene identificato come BCNC anche del sub 16 mentre nell'elaborato planimetrico risulta di uso esclusivo dei sub 4-17-18.
- Il resede distinto alla part. 954 del foglio 72 risulta completamente pavimentate ed è presente una tettoia sull'ingresso dell'abitazione.
- Il resede di proprietà risulta completamente recintato e dotato di cancello sulla via pubblica di dette lavorazioni non sono state rinvenute autorizzazioni presso il Comune di Sinalunga, si



ritiene quindi che potrebbe essere necessaria eseguire una sanatoria edilizia di cui ne terremo conto nella fase di valutazione.

La struttura portante dell'edificio è in muratura di pietra e mattoni portante, le strutture orizzontali sono in parte latero cemento ed in parte in legno e mezzane.

L'edificio è servito da un impianto di riscaldamento con termo stufa a pellet Matricola A800009181 con potenza massima di 20,7 Kw collegata con i radiatori oltre che da uno split aria/gas per il raffrescamento estivo.

L'impianto elettrico di tipo sottotraccia risulta in buono stato di manutenzione.

L'acqua calda è prodotta da un boiler posizionato nella lavanderia.

Nei locali è presente del mobilio e attrezzature di vario tipo presumibilmente di proprietà dell'esecutato.

Non risultano contratti di locazione in corso di validità come si evidenziato dalla risposta alla richiesta dell'Agenzia delle Entrate di Siena.

SERVITU'

In merito alle servitù nell'atto di provenienza ritroviamo riportato:

Quanto sopra è censito al C.F. al foglio 72 p.lla 105 subalterno 16 (appartamento) e p.lla 954 (resede) tra loro graffiati.... Il resede ed il pozzo comuni sono rappresentati al Catasto Terreni al foglio 72 p.lla 762 (gia 762/a) di mq. 206. Il subalterno 16 deriva da frazionamento e fusione di subalterni 12 e 2 della p.lla 105 a seguito di variazione catastale del 04.08.2006. Il Sub 12 deriva dal frazionamento del subalterno 9 a sua volta derivato dal frazionamento del subalterno 5. Allo scopo di assicurare la riserva e l'afflusso di acque al quartiere in oggetto, la parte veditrice costituisce a carico del sottoscala facente parte del subalterno 15 della p.lla 105 del foglio 72 ed a favore dell'appartamento subalterno 16 dello stesso foglio e particella, servitù di installare e mantenere un deposito per l'acqua ed un autoclave nel subalterno sottoscala. La parte alienante dichiara che quanto in oggetto è venduto a corpo nello stato di fatto e condizioni di diritto in cui si trova con tutti i diritti, eccensioni, pertinenze parti a comune ed un condominio con particolare riferimento al subalterno 11 della p.lla 105 (resede condominiale) BCNC. E' compreso nella vendita il diritto all'uso del pozzo comune ubicato nella particella 762. E' espressamente escluso.....il diritto di uso del forno..... il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare venduta C.E. in sanatoria rilasciata da Comune di Sinalunga in data 10.10.1988 n°587 e poi DIA del 18.02.2005 n° 3915 e successiva variante in corso d'opera del 07.'7.2006 prot. 14518

Da cui si deduce il diritto già descritto nel Subalterno 11 della particella 105.

4) 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



L'immobile non risulta sottoposto ad una gestione condominiale e non sono stati rinvenuti vincoli specifici di natura condominiale ad eccezione di quanto riportato nel titolo di provenienza che recita:

"Quanto sopra è censito al C.F. al foglio 72 p.lla 105 subalterno 16 (appartamento) e p.lla 954 (resede) tra loro graffiati.... Il resede ed il pozzo comuni sono rappresentati al Catasto Terreni al foglio 72 p.lla 762 (gia 762/a) di mq. 206".

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 ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Non risultano particolari vincoli o servitù attive oltre a quelle derivanti da vincoli urbanistici già citati. Da un'analisi dettagliata dei titoli di provenienza si evidenziano i diritti afferenti al Sub. 11 della particella 105 e al diritto di attingimento sul pozzo presente nella part. 762 oltre alla servitù di installare e mantenere in uso un deposito per l'acqua ed un autoclave nel sottoscala del sub 15 part. 105.

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:

a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

b) 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 (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);*

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;*

Non risultano particolari vincoli oltre quelli di tipo urbanistici ed edilizi esistenti.

Relativamente alla conformità urbanistica ed edilizio segnaliamo che il complesso immobiliare distinto al catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga di Siena:

- **Abitazione sita in Comune di Sinalunga fraz. Rigaiolo località Emoriccia, 287/A** distinto al catasto edilizio Urbano del Comune di Sinalunga (SI) Piano T al **Foglio 72 Part. 105 Subalterno 16 e particella graffiata 954** Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 4,5 vani superficie catastale totale 108 mq., superficie catastale escluse aree scoperte pari a 104 mq. Rendita 290,51 €;



- A seguito degli accessi agli atti eseguito presso il Comune di Sinalunga di cui al protocollo 5329 del 16703/23 presso l'ufficio tecnico sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie afferenti all'immobile:

- **Denuncia di inizio Attività presentata in data 18/02/2005 con n°3915;**

Denuncia di inizio Attività presentata in data 07/07/2006 con n°14518 a nome di ---
----- per la completa manutenzione straordinaria dell'edificio compreso le coperture, comprendente variante in corso d'opera e cambio di destinazione d'uso dei locali con frazionamento da una a due unità immobiliari ad uso abitativo piano terra (appartamento attualmente oggetto di perizia) e primo.

Per opere afferenti all'intero edificio ma non necessariamente all'unità immobiliare oggetto di stima:

- Denuncia di inizio Attività presentata in data 25/08/2006 con n°17857;
- Denuncia di inizio Attività SUE-431-2002;
- Licenza edilizia 136/63 SUE-136-1963;
- Licenza edilizia 44/67 SUE-44-1967;
- Licenza edilizia 81/72 SUE-81-1972;
- Licenza edilizia 97/76 SUE-97-1976;
- Licenza edilizia 218/80 SUE-218-1980;
- Condono Edilizia 2744 del 30/4/86 SUE-7825-1986;

dell'edificio n°14/2003 Prot. 1734 dell'11.02.2003,

Non è stato rinvenuto un certificato di Abilità dell'edificio oltre alle autorizzazioni afferenti alla conformità degli impianti termoidraulici ed elettrici, anche se potrebbe esserci semplicemente una difficoltà di ritrovarne una copia presso gli uffici comunali.

Il resede di proprietà risulta completamente recintato e dotato di cancello sulla via pubblica di dette lavorazioni non sono state rinvenute autorizzazioni presso il Comune di Sinalunga, si ritiene quindi che potrebbe essere necessaria eseguire una sanatoria edilizia di cui ne terremo conto nella fase di valutazione.

Gli attuali proprietari hanno acquistato il bene oggetto di esecuzione in data **24/08/2006, in data 11 Luglio 2007**, gli stessi hanno contratto matrimonio civile presso il Comune di [REDACTED] in regime di separazione dei beni. Nell'abitazione oggetto di pignoramento risultano residenti: la Signora ----- con i figli ----- di anni -----
----- e ----- di anni -----.

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 beni risultano definiti in maniera univoca secondo i dati già presente negli atti di pignoramento anche se è necessario quanto già detto sopra e cioè:
da un'analisi dettagliata della grafica catastale troviamo che il Sub 11 della particella 105, dagli atti notarili di provenienza come citato dal Notaio ----- nella "dichiarazione sostitutiva della certificazione ipotecaria" risulta di proprietà anche del sub 16 oggetto di pignoramento, tuttavia nell'elaborato planimetrico con allegato l'elenco dei subalterni risulta che il sub. 11 è un B.C.N.C ai Sub 4-17 e 18 e non al sub 16

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;

Le planimetrie catastali sembrano conformi a quanto verificato nel sopralluogo, tuttavia dall'analisi delle planimetrie catastali si è potuto verificare che vi è una difformità dell'elaborato planimetrico rispetto al subalterno 11 come meglio descritto al punto 8.

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

L'immobile è localizzato in Comune di Sinalunga in **fraz. Rigaiolo località Emoriccia, 287/A** in zona periurbana l'area su cui sorge l'edificio "Area di Pertinenza degli aggregati (Art. L8 comma 5)

Aree di pertinenza degli aggregati



Art. L8 comma 5



Art. L8 comma 6



Art. L8 comma 7



Beni storico-architettonici del territorio aperto (Artt. L9, L10, L11)



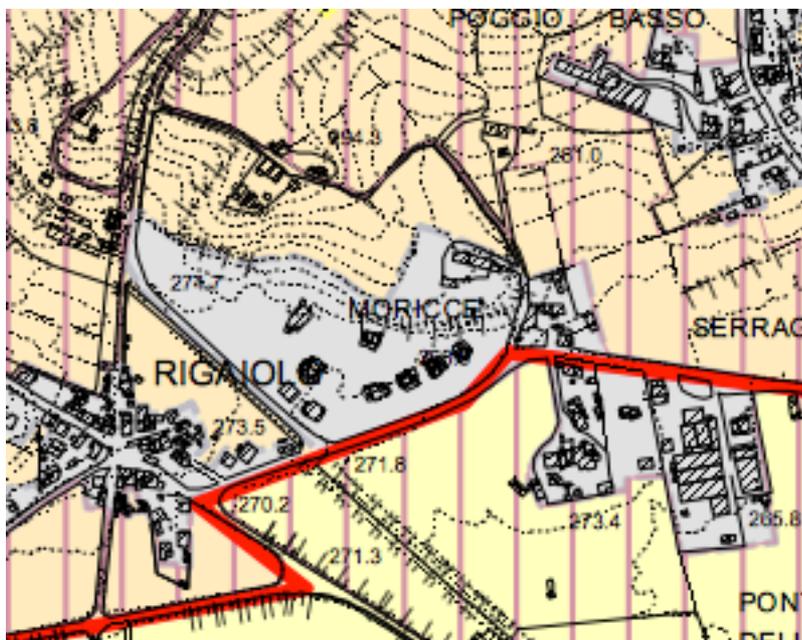
Pertinenze dei beni storico architettonici del territorio aperto (Art. L9, L10, L11)

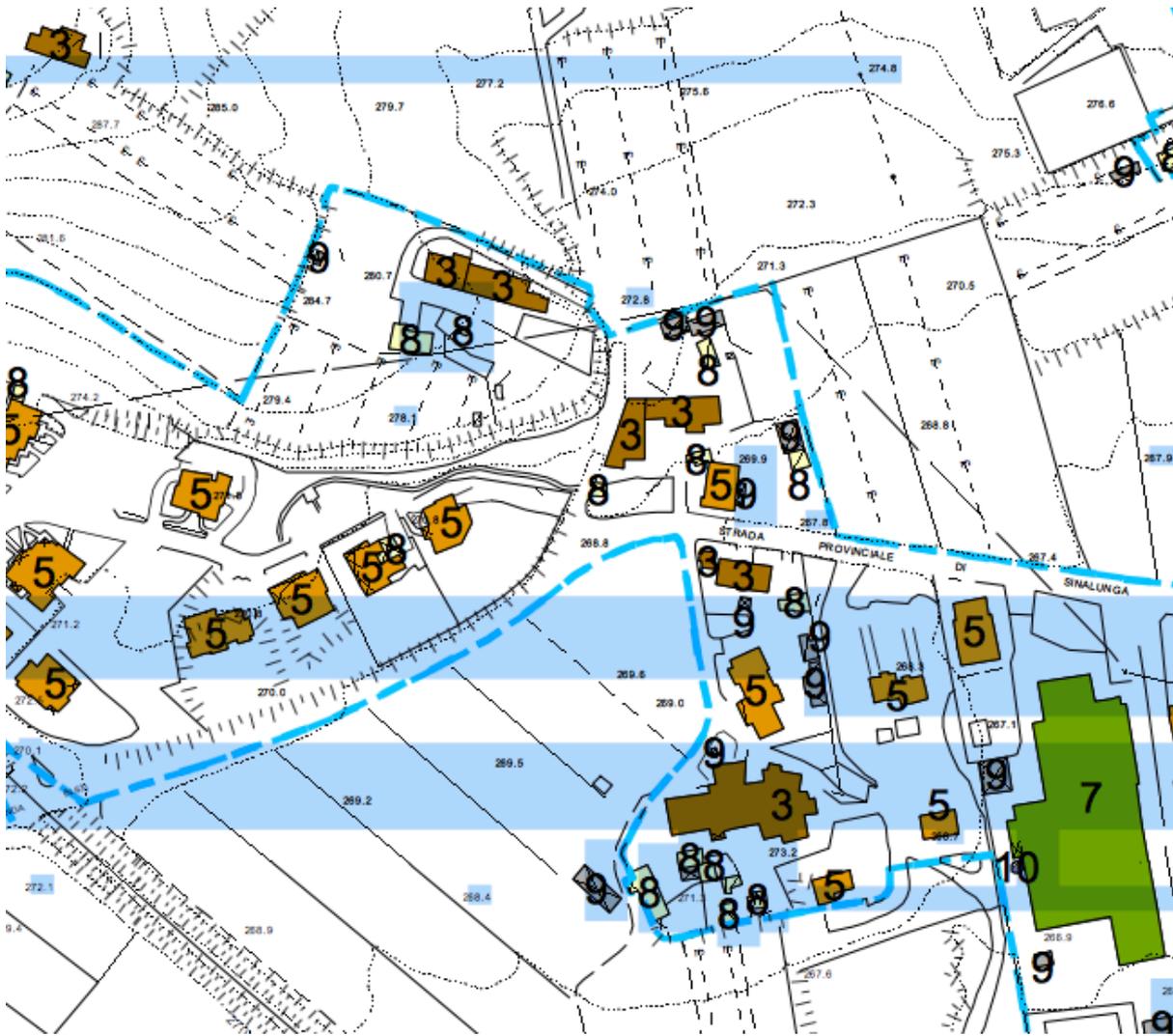


11. Ai fini delle scelte conformative che dovrà effettuare il RU, le quantità edificabili identificate nelle singole UTOE (previsioni del PRG confermate, nuove previsioni e interventi di recupero dell'esistente) dovranno essere localizzate all'interno delle aree urbane e/ di interesse urbano così come perimetrate dal presente PS, nel rispetto dei seguenti indirizzi

- i nuovi impegni di suolo dovranno interessare fronti, aderenti all'edificato preesistente, evitando di interessare la tessitura agraria di maggior pregio;
- all'interno delle aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale, occorrerà perseguire la manutenzione e/o il ripristino delle colture agricole tradizionali, della vegetazione non colturale, dei percorsi campestri e dei sentieri.
- All'interno degli L8 comma 5 non è ammessa la nuova edificazione, Sono ammessi solo annessi agricoli, se l'utilità è comprovata da PMAA.
- All'interno degli L8 comma 6 è ammessa l'edificazione in contiguità con i tessuti esistenti e secondo una direzione di crescita coerente con l'impianto urbanistico.
- Nelle aree di pertinenza dei beni storico-architettonici (L9) è consentita la nuova edificazione, limitatamente ai casi di cui ai commi 5 e 6.
- Non è consentito l'incremento degli agglomerati edilizi esistenti lungo le strade
- Le nuove previsioni edilizie dovranno privilegiare la ricucitura delle espansioni esistenti rispetto all'apertura di nuovi fronti di costruito;

Estratto Piano strutturale





11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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 dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno

2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, 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;

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici del Comune di Sinalunga abbiamo potuto verificare quanto segue:



relativamente alla conformità urbanistica ed edilizia segnaliamo che il complesso immobiliare distinto al catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga di Siena:

- **Abitazione sita in Comune di Sinalunga fraz. Rigaiolo località Emoriccia, 287/A** distinto al catasto edilizio Urbano del Comune di Sinalunga (SI) Piano T al **Foglio 72 Part. 105 Subalterno 16 e particella graffata 954** Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 4,5 vani superficie catastale totale 108 mq., superficie catastale escluse aree scoperte pari a 104 mq. Rendita 290,51 €;
- a seguito degli accessi agli atti eseguito presso il Comune di Sinalunga di cui al protocollo 5329 del 16/03/23 presso l'ufficio tecnico sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie afferenti all'immobile:
- **Denuncia di inizio Attività presentata in data 18/02/2005 con n°3915;**
Denuncia di inizio Attività presentata in data 07/07/2006 con n°14518 a nome di ---
----- per la completa manutenzione straordinaria dell'edificio compreso le coperture, comprendente variante in corso d'opera e cambio di destinazione d'uso dei locali con frazionamento da una a due unità immobiliari ad uso abitativo piano terra (appartamento attualmente oggetto di perizia) e primo.

Per opere afferenti all'intero edificio ma non necessariamente all'unità immobiliare oggetto di stima:

- Denuncia di inizio Attività presentata in data 25/08/2006 con n°17857;
- Denuncia di inizio Attività SUE-431-2002;
- Licenza edilizia 136/63 SUE-136-1963;
- Licenza edilizia 44/67 SUE-44-1967;
- Licenza edilizia 81/72 SUE-81-1972;
- Licenza edilizia 97/76 SUE-97-1976;
- Licenza edilizia 218/80 SUE-218-1980;
- Condo Edilizia 2744 del 30/4/86 SUE-7825-1986;

dell'edificio n°14/2003 Prot. 1734 dell'11.02.2003,

Non è stato rinvenuto un certificato di Abilità dell'edificio oltre alle autorizzazioni afferenti alla conformità degli impianti termoidraulici ed elettrici, anche se potrebbe esserci semplicemente una difficoltà di ritrovarne una copia presso gli uffici comunali.

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche 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 canone di locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo**



della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando 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'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

L'immobile risulta occupato dall'esecutata Signora ----- nata a ----- il ----- e dai figli ----- di anni ----- e ----- di anni -----.

Di seguito si procede al calcolo del giusto indennizzo per l'occupazione dello stesso.

Relativamente all'indennità di occupazione alleghiamo la seguente tabella:

Il calcolo è stato determinato applicando i valori OMI riferiti a beni simili nel territorio. In particolare è stato applicato il riferimento riportato nella tabella sottostante per beni riferite a abitazioni civili

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SIENA

Comune: SINALUNGA

Fascia/zona: Suburbana/RESIDENZIALE RECENTE - SINALUNGA

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	700	1000	L	2,3	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	640	900	L	2	2,8	L
Autorimesse	NORMALE	320	455	L	1,1	1,5	L
Box	NORMALE	390	550	L	1,3	1,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	340	485	L	1,2	1,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	260	360	L	0,8	1,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	2200	L	4,7	7	L



IMMOBILE USO ABITATIVO E PERTINENZA								
Comune di Sinalunga Foglio72 Particella 105 Sub16 con particella graffata 954								
c	Suddivisione in relazione alle superfici	sup calpestabile mq.	sup access. Terrazze ecc.	Coeff. D'uso	Superficie convenzionale		Valore locazione €/mq.x mese	Calcolo dell'indennità di occupazione Mensile
1	EDIFICIO DI ABITAZIONE							
	soggiorno cucina	29,42		100%	29,42			
	Camera	16,91		100%	16,91			
	Camera	10,31		100%	10,31			
	Disimpegno	6,34		100%	6,34			
	Ripostiglio	7,57		100%	7,57			
	Bagno	4,50		100%	4,50			
	Cantina	9,50		100%	9,50			
	Totale piano terra				84,55			
	Totale superficie convenzionale abitazione					84,55		
2	Corte esclusiva	41,20		50%	20,60	20,60		
	TOTALE SUPERFICCE CONVENZIONALE FABBRICATI					105,15	2,8	€ 294,42
TOTALE PARZIALE VALORE DI STIMA								€ 294,00
TOTALE INDENNITA DI OCCUPAZIONE pari al 50% del giusto prezzo								€ 147,00

Si ritiene quindi che l'indennità di occupazione sia pari a 294,00/2= 147,00€.

13) allegli, 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 nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

La proprietà risulta essere intestata ai signori

- _____ nato a _____ il _____ C.F. _____
_____ per la proprietà di ½
- _____ nata a _____ il _____ C.F. _____
_____ per la proprietà di ½

Come è risultato dalle verifiche sullo stato civile eseguite presso il Comune di Sinalunga allegato (ALL. D)

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 sussistono tali condizioni, L'immobile risulta occupato dall'esecutata Signora -----
----- nata a [REDACTED], e dai figli ----- di anni ----- e ---
----- di anni quindici. La Signora ----- risulta coniugata al Signor -----
-----, altro esecutato proprietario per il 50 %, in regime di separazione dei beni.

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

L'intero edificio è stato ristrutturato con un medio livello di finitura. Gli impianti elettrici risultano essere in buono stato di conservazione e adeguati, l'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a pallet matricola A800009181 con potenza massima di 20,7 Kw collegata con i radiatori oltre che da uno split aria/gas per il raffrescamento estivo.

Allegato alla presente trasmettiamo l'APE della parte abitativa.

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 (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e 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 es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in..., censito...; ecc.);

Nell'interesse della procedura si ritiene che i beni pignorati devono essere posti in vendita in un lotto unico

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 ultraventennale, 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; in questo 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 quadro 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 15%), 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;

1. **VALUTAZIONE DEI BENI.** Il procedimento utilizzato nella valutazione dei beni 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. Il valore finale degli immobili 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, dello stato di conservazione e manutenzione, delle finiture e degli impianti tecnologici presenti, della presenza/assenza dei servizi ritenuti essenziali.

IMMOBILE DI CUI AL GRUPPO UNICO

ANDAMENTO del Mercato IMMOBILIARE



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SIENA

Comune: SINALUNGA

Fascia/zona: Suburbana/RESIDENZIALE RECENTE - SINALUNGA

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	700	1000	L	2,3	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	640	900	L	2	2,8	L
Autorimesse	NORMALE	320	455	L	1,1	1,5	L
Box	NORMALE	390	550	L	1,3	1,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	340	485	L	1,2	1,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	260	360	L	0,8	1,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	2200	L	4,7	7	L

a) **Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio – OMI**

b) Le quotazioni di mercato relative ad edifici con destinazione produttiva nella “microzona catastale” in cui ricade l’immobile, quali risultano dalla banca dati dell’osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia del Territorio OMI hanno rilevato i seguenti valori:

Provincia: Siena Comune: Sinalunga

In relazione allo stato di rifinitura dell’immobile, delle finiture interne ed esterne si ritiene di applicare un valore di stima leggermente inferiore alla media dei valori OMI: **pari a 900 €/mq**

Per il computo della **superficie commerciale**, attenendosi alla **NORMA ITALIANA UNI 10750** si considera:

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni (al 100% nel caso di edifici unifamiliari);
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- 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:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle pareti divisorie interne (non portanti);

In riferimento ai valori OMI, ed in considerazione che l’immobile è in buono stato di conservazione e manutenzione anche se con finiture non di pregio, si ritiene di applicare un valore pari a **900 €/mq** di superficie lorda convenzionale.



IMMOBILE USO ABITATIVO E PERTINENZA										
Comune di Sinalunga Foglio72 Particella 105 Sub16 con particella graffata 954										
C	Suddivisione in relazione alle superfici	sup calpestabili mq.	sup access. Terrazze ecc.	Coeff. D'uso	Superficie convenzionale		Prezzo €/mq.	TOTALE GENERALE	Valore locazione €/mq.x mese	Calcolo dell'indennità di occupazione Mensile
1	EDIFICIO DI ABITAZIONE									
	soggiorno cucina	29,42		100%	29,42					
	Camera	16,91		100%	16,91					
	Camera	10,31		100%	10,31					
	Disimpegno	6,34		100%	6,34					
	Ripostiglio	7,57		100%	7,57					
	Bagno	4,50		100%	4,50					
	Cantina	9,50		100%	9,50					
	Totale piano terra				84,55					
	Totale superficie convenzionale abitazione					84,55	€ 900,00	€ 76.095,00		
2	Corte esclusiva	41,20		50%	20,60	20,60	€ 900,00	€ 18.540,00		
	TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE FABBRICATI					105,15		€ 94.635,00	2,8	€ 294,42
	TOTALE PARZIALE VALORE DI STIMA							€ 94.635,00		€ 294,00
	Riduzione per piccole difformità catastali 2%							-€ 1.892,70		
	Riduzione per mancata individuazione di alcuni titoli abilitativi 5%							-€ 4.637,12		
	Riduzione per minori garanzie civilistiche 10%							-€ 8.810,52		
	TOTAVE VALORE DEL BENE							€ 83.931,78		
	TOTAVE VALORE DEL BENE DA RIPORTARE IN ASTA PER APPROSSIMAZIONE							€ 84.000,00		
	TOTALE INDENNITA DI OCCUPAZIONE pari al 50% del giusto prezzo							€ 147,00		€ 147,00

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 congruagli 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 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.p; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore per l'intero immobile;

Come già specificato, nell'interesse della procedura si ritiene di procedere alla vendita del bene in una unica soluzione.

- ----- nato a [REDACTED] il -----C.F. -----
----- per la proprietà di 1/2
- ----- nata a [REDACTED] il -----C.F. -----
----- per la proprietà di 1/2 su



- **Abitazione sita in Comune di Sinalunga fraz. Rigaiolo località Emoriccia, 287/A** distinto al catasto edilizio Urbano del Comune di Sinalunga (SI) Piano T al **Foglio 72 Part. 105 Subalterno 16 e particella graffata 954** Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 4,5 vani superficie catastale totale 108 mq., superficie catastale escluse aree scoperte pari a 104 mq. Rendita 290,51 €;
- **Il prezzo proposto di vendita per arrotondamento, considerate le condizioni attuali a base d'asta si ritiene pari a 84.000,00 € (Ottantaquattromila/00)**

-
Gli immobili oggetto di vendita risultano pignorati per l'intera 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 sussistono le presenti condizioni

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

Non sussistono particolari difformità rispetto a quanto autorizzato ad eccezione di quanto descritto al punto 6 della presente relazione.

In ossequio a quanto richiesto la presente relazione peritale viene trasmessa a mezzo posta ordinaria o PEC ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti, ai debitori esecutati e al custode giudiziario, e quindi a:

FINANZIARIA SENESE DI SVILUPPO S.P.A.

P/O Avvocato -----

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

Signori -----

Comune di Sinalunga

fraz. -----, 287/A

CONCLUSIONE

Il sottoscritto 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

L'ESPERTO ESTIMATORE

Dott. Arch. Fabio Fiorini

