

All'Ill.mo Signor  
Giudice Esecutore del  
Tribunale di Siena

\*\*\*\*\*

PERIZIA TECNICA DI STIMA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°80/2020  
PROMOSSA DA

contro

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto **Arch. Claudio Cencetti**, nato a Chianciano Terme il 29.12.1965 ed ivi residente in Strada delle Stiglianesi n.24, iscritto all'Ordine degli Architetti di Siena al n. 307, con studio in Chianciano Terme, Via XXVIII settembre n.13, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice Esecutore **dott. Flavio Mennella** nel decreto del 13.08.2021, per la stima dei beni immobili di cui all'esecuzione in epigrafe, esperiti i necessari sopralluoghi e svolte le dovute indagini, ricerche ed accertamenti, per rispondere ai sotto riportati quesiti posti dal Giudice, relaziona quanto segue:

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



- Ricevuto l'incarico, lo scrivente ha prontamente provveduto ad acquisire la necessaria documentazione depositata agli atti presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siena, verificando in primo luogo la completezza della documentazione.

- Dall'esame dei documenti depositati agli atti risulta presente l'Atto di Pignoramento dei compendi immobiliari eseguiti, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siena in data 25/02/2020 a favore di \_\_\_\_\_.

S.C.. contro \_\_\_\_\_ e relativa Nota di Trascrizione da cui l'atto risulta regolarmente trascritto presso l'Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena al Reg. Gen. n. 4203, Reg. Part. n. 2647 Presentazione n. 2 del 12/06/2020.

Risultano inoltre depositati agli atti anche i Certificati Notarili sostitutivi dei Certificati Ipotecali ultraventennali degli immobili in proprietà a \_\_\_\_\_, dai quali risultano con completezza le successioni dei passaggi.

In tutti gli atti emerge una univoca individuazione dei beni che compongono il compendio oggetto di esecuzione immobiliare, ubicati tutti nel Comune di Castelnuovo Berardenga (SI), censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune come:

**1- Civile Abitazione censita al Foglio 180, P.IIa 230 sub 2 e relativo resede sub 1, ubicata in Loc. Guistrigona – Castelnuovo Berardenga;**

**2- Locale Rimessa censito al Foglio 180 P.IIa 230 sub 3, ubicato in Loc. Guistrigona – Castelnuovo Berardenga;**

***Punto 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;***

Acquisite le planimetrie catastali e gli ultimi elaborati di progetto approvati dal comune di Castelnuovo Berardenga di ciascuno dei beni pignorati gli stessi vengono allegati alla presente. I beni sono stati costruiti dalla famiglia dell'esecutato ed a lui pervenuti in parte in linea ereditaria ed in parte per assegnazione con Sentenza del Tribunale di Siena come più avanti riferito.

- Come detto non si rilevano carenze nella documentazione depositata agli atti.



Si riscontra la presenza del Certificato Notarile, redatto dal Dott. Notaio in Firenze, in data 24 agosto 2020, riportante per ciascuna delle unità immobiliari, gli estremi identificativi circa le proprietà, la descrizione e gli identificativi catastali dei beni, nonché tutti gli estremi delle successioni degli atti di provenienza fino ad oltre il ventennio precedente l'atto di pignoramento.

- Per l'espletamento dell'incarico, si è provveduto ad acquisire oltre alle visure storiche catastali, anche le mappe censuarie (estratti di mappa), le planimetrie delle singole unità immobiliari, l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni per l'esatta individuazione dei beni. Il tutto come da documentazione catastale allegata.

- Dall'analisi delle planimetrie catastali, e alla stregua dei sopralluoghi e dei rilievi effettuati, il complesso dei beni pignorati risulta costituito da **n. 2 unità immobiliari** tra loro distinte ma contigue e comunicanti, ubicate a Castelnuovo Berardenga in Loc. Guistrigona al n.27.

- I beni immobiliari di cui al presente atto, risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, così come segue:

**unità immobiliare 1** (abitazione)

- Abitazione in Villino al **Foglio 180 Part.IIa 230 sub. 2** – Cat. A/7, Classe U vani 9 – Loc. Guistrigona, piano: T-1 graffata alla **Part.IIa 230 sub. 1** (Resede esclusivo del sub. 2)

**unità immobiliare 2** (rimessa)

- Rimessa mezzi al **Foglio 180 Part.IIa 230 sub. 3** – Cat. C/6, Classe 3 Consistenza 33 mq – Loc. Guistrigona, piano T.

- Tutti i beni pignorati risultano in proprietà esclusiva all'esecutato sig. per la quota 1/1.

Dalla visione dei luoghi nonché dall'analisi dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni è evidente un errore nell'assegnazione dell'esclusività del resede (sub 1) all'abitazione (sub. 2), stante che alla rimessa (sub.3), di proprietà dello stesso intestatario, si accede dalla strada e dalla corte ricadenti tutte sulla stessa part. 230 sub.1. Secondo lo scrivente, data la diretta correlazione tra abitazione e rimessa, entrambe di proprietà dello stesso intestatario, sarebbe stato corretto registrare l'area di resede (sub.1) come bene non censibile, comune ai sub. 2 e sub.3.



**Punto 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;

Su quanto oggetto di relazione ipotecaria non si rilevano gravami iscritti o trascritti a carico dei beni oggetto del nostro controllo, ad eccezione di:

ISCRIZIONI:

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** Iscritto al **Registro Particolare n. 1526 del 02/12/2013** – (atto notarile pubblico ricevuto dal Notaio .  
. di Poggibonsi in data 28/11/2013 repertorio 556 raccolta 370) a favore di .  
. .  
elettivamente domiciliata in .  
. contro nato a –  
. (per la quota di 1/1 della piena proprietà) Totale: € 460.000  
Capitale: € 230.000 durata: 20 anni Grava: quota di 1/1 della piena proprietà  
relativamente alle unità immobiliari poste in Comune di Castelnuovo Berardenga  
località Guistrigona, rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo  
Berardenga nel foglio 180 dalle particelle graffate 230 sub 1 e 230 sub 2 (categoria  
A/7 vani 9) e dalle particella 230 sub 3 (categoria C/6 mq. 33).

TRASCRIZIONI CONTRO:

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio ai sensi L.R. 19/02/1979 n.10 modificata  
dalla L.R. 30/07/1979 n.35** Trascritto al **Registro Particolare n. 4074 del  
03/08/1984** – (atto autenticato dal Notaio di Radda in Chianti in data 01  
agosto 1984 repertorio 1080) a favore di COMUNE DI CASTELNUOVO  
BERARDENGA contro nato a e .  
. nata a ;

Premesso che la signora nella sua qualità di affittuaria dell'Azienda  
Agricola in Castelnuovo Berardenga denominata "Palazzo" dell'estensione di ettari 6  
are 65 centiare 83 ha redatto un piano pluriennale di utilizzazione aziendale ai sensi  
dell'art. 2 L.R. 19/02/1979 n.10 e intervento aziendale di cui alla L.R. 07/09/1977



n.71; i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ si sono obbligati nei confronti del Comune di Castelnuovo Berardenga a realizzare gli interventi previsti dal Piano di Utilizzazione Aziendale, acquisito agli atti del Comune e precisamente costruire un fabbricato da destinare ad abitazione rurale ed annessi agricoli e si sono impegnati per sé e loro aventi causa a non modificare la destinazione d'uso della costruzione per il periodo di 10 anni a partire dalla data del rilascio della concessione edilizia.

*\*\* L'obbligo derivante dall'Atto in oggetto risulta decaduto per il trascorso del tempo senza aver dato seguito alle trasformazioni contenuto nel Piano di Utilizzazione Aziendale che lo generò\*\*.*

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio** Trascritto al **Registro Particolare 6255 del 19/11/1999** –(atto notarile pubblico ricevuto dal Notaio \_\_\_\_\_ di Castelnuovo Berardenga in data 04/11/1999 repertorio 1116) a favore di COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA – 00134780527 contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ grava su unità immobiliari poste nel Comune di Castelnuovo Berardenga rappresentate al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga nel foglio di mappa 180 dalle particelle 2-5-6-24-61-63-64-65-74-76-79-87-110-111-114-115-117-118-119-122-123-129-158-182-185-220-222-229-**230**-232-239-244-77-78-219-221.

*\*\* Gli Obblighi derivanti dall'Atto in oggetto, con validità decennale dalla data di stipula, risultano decaduti a far data dal novembre 2009\*\*.*

- **Verbale di Pignoramento Immobili** Trascritto al **Registro Particolare n. 2647 del 12/06/2020** – (atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siena in data 25/05/2020 repertorio 687/2020) a favore di \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ (per la quota di 1/1 della piena proprietà) contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (per la quota di 1/1 della piena proprietà) grava quota di 1/1 della piena proprietà relativamente alle unità immobiliari poste nel Comune di Castelnuovo Berardenga località Guistrigona, rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga nel foglio di mappa 180 dalle particelle graffate 230 sub 1 e sub 2 (categoria A/7 vani 9) e dalla particella 230 sub 3 (categoria C/6 mq. 33).

- Sui beni pignorati, così come sull'area in cui essi insistono, non insistono vincoli di



natura storico architettonica, paesaggistica, né tanto meno di natura alberghiera.

Al contrario l'area è soggetta a vincolo ambientale di natura idrogeologica.

Non risultano inoltre gravati da vincoli storici, artistici, alberghieri, né vincoli o oneri di natura condominiale.

I fabbricati sono stati edificati dopo l'anno 2000, dietro rilascio di regolare permesso di costruire, per il rilascio del quale è stato sottoscritto l'Atto Unilaterale d'Obbligo con validità decennale a favore del Comune di Castelnuovo Berardenga e trascritto il 19/11/1999.

Gli obblighi di inalienabilità/indivisibilità derivanti da tale atto, risultano, come sopra annotato, decaduti dal 2009.

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

- Le unità immobiliari oggetto della presente perizia non costituiscono porzione di più ampio condominio. Non sono quindi soggetti a vincoli di natura condominiale, ne esistono oneri o pendenze in tale senso.

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

**Punto 6)** riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari); la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia); più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso); gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;



- Sui beni pignorati non risultano gravare diritti demaniali, censi livelli usi civici o altri pesi. Non risultano altresì iscritti
- Si segnala tuttavia che la strada privata di accesso agli stessi beni e ricadente nella part. 230 sub.1 (pignorata), garantisce anche l'accesso sia ai terreni che fronteggiano la stessa strada (Part.IIe 220, 114 e 357) sia alle unità immobiliari ubicate nel fabbricato che si trova più a monte, identificato alla part. 356 dello stesso foglio di mappa, beni tutti di proprietà per 2/9 dello stesso esecutato ma non oggetto del presente pignoramento.

Per tale motivo, il resede part.IIa 230 sub.1, od almeno la strada che su di essa ricade, dovrà ritenersi gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore delle proprietà confinanti sopra richiamate. Al contrario, la porzione terminale della strada che si innesta sulla Strada Comunale del Chiantino, ricadente sulla Part.IIa 219 del Foglio 180 di proprietà esclusiva dello stesso esecutato, ma estranea al pignoramento, dovrà essere gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale in favore dei beni pignorati oltre che di quelli con essi confinanti.

**Punto 7)** *descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;*

L'edificio in cui sono collocate le 2 unità immobiliari, ubicato in Castelnuovo Berardenga Loc. Guistrigona n. 27, è stato costruito in epoca piuttosto recente, seguendo però l'architettura e la tipologia del tipico casolare toscano.

Il corpo principale, su due livelli fuori terra, si presenta infatti a pianta regolare, realizzato con struttura portante intelaiata a pilastri e travi, con murature di tamponamento in laterizio alveolare, con pareti esterne rivestite in pietra a faccia



vista, con mattoni su spallette e architravi delle aperture e sui cantonali.

Addossato al corpo principale si trova un volume secondario, su unico livello, in cui è ricavata la rimessa mezzi. In continuità con l'edificio precedente, anche questa porzione è realizzata con telaio in pilastri e travi, tamponata in laterizio rivestito esternamente con muratura mista in pietra e mattoni faccia vista.

Alla proprietà si giunge per mezzo di un piccolo tratto di strada privata, ricadente all'interno della particella di resede, che dalla strada comunale del Chiantino conduce all'edificio di fronte al quale è presente anche un'area di parcheggio, anch'essa interno all'area di resede (sub. 1) su cui si aprono gli accessi alle unità immobiliari pignorate.

- Al piano terreno dell'abitazione, si trova un ampio spazio in cui sono ricavati un soggiorno ed un locale cucina pranzo divisi tra loro per mezzo di un arco a tutta ampiezza. Adiacente alla cucina, con accesso dal soggiorno per mezzo di un piccolo disimpegno si trovano un ufficio ed un servizio igienico.

Nella zona soggiorno inoltre trova ubicazione la scala, con sviluppo a C, che collega il piano terreno al piano primo; nel sottoscala della stessa è ricavato un locale tecnico dove si trova installata una caldaia a metano per riscaldamento e produzione ACS.

Al piano primo sono presenti 3 camere da letto, 2 bagni ed i relativi disimpegni antistanti.

Al piano terreno, in adiacenza all'abitazione, è presente la rimessa mezzi a cui si accede direttamente dalla corte di proprietà; tale rimessa è collegata con una porta alla stanza dell'abitazione destinata ad ufficio.

In generale la villetta in oggetto sia esternamente che internamente si presenta in ottimo stato di conservazione con pareti in pietra e mattoni faccia vista, tipiche dei casolari toscani. Le gronde dei tetti sono realizzate con zampini in legno e piastrelle di laterizio. Il manto di copertura è costituito da tegole piane e coppi in laterizio. I canali di gronda e i discendenti sono in rame. Esternamente le aperture delle finestre sono caratterizzate da soglie ed architravi in mattoni e persiane in legno colore grigio-chiaro.

Anche all'interno le finiture risultano di pari pregio e ben mantenute. I soffitti sono realizzati con travi e travicelli in legno e piastrelle in laterizio. Tutte le pavimentazioni sono in piastrelle di cotto, compreso il pavimento dei bagni le cui pareti presentano rivestimenti in piastrelle di ceramica. I gradini delle scale sono invece rivestiti con



lastre di travertino sia nelle pedate che nelle alzate.

Tutti gli infissi interni sono in legno naturale, mentre quelli esterni sono in legno tinteggiati in colore grigio chiaro; sono invece in metallo brunito gli infissi delle 2 portefinestre del piano terra, nonché quella della camera principale al piano primo.

Anche la rimessa mezzi, costruita in adiacenza al fabbricato principale per abitazione, presenta le stesse caratteristiche costruttive della casa, con struttura a pilastri e travi e tamponamenti in muratura di laterizio, disposta su un unico livello coperta a tetto con una unica falda inclinata la cui orditura è costituita da travi e travetti in legno con soprastante scempiato in pannelle di laterizio e manto di copertura in tegole piane e coppi alla romana. Esternamente anche questa porzione di fabbricato è rivestita in muratura faccia a vista in pietra con ricorsi in mattoni in corrispondenza dei cantonali e delle riquadrature delle aperture di finestre e dell'arco della porta di ingresso dal piazzale. Al pari dell'abitazione, internamente gli infissi sono in legno naturale con all'esterno persiane in legno tinteggiate in armonia con quelle dell'abitazione. L'arco di ingresso al locale rimessa è privo di infisso di chiusura.

All'esterno, sul lato opposto alla rimessa, in adiacenza alla cucina-pranzo, è stata realizzata una tettoia con struttura in legno con copertura in legno e laterizi.

Dalla lettura dei documenti che accompagnano la pratica edilizia con cui è stata costruita tale struttura, risulta che dovesse trattarsi di pergola la cui “...*copertura sarà realizzata con stuoie di cannicci.*” La definizione tecnica stessa di pergola contrasta però con quanto effettivamente realizzato. Trattandosi infatti di una struttura coperta non permeabile, (a tutti gli effetti una tettoia) questa risulta non conforme a quanto previsto nel titolo edilizio presentato e del quale dovrà essere predisposta la rimessa in pristino mediante lo smontaggio della copertura.

Il giardino, immediatamente circostante il fabbricato, risulta inoltre ben organizzato, delimitato in parte da muretti in pietra ed ornato poi da alberi di olivo e cipressi ben sviluppati che garantiscono una assoluta privacy su tutti i fronti e gradevoli zone ombreggiate in cui permanere durante le stagioni estive.

La porzione di terreno verso valle, compresa tra il giardino circostante il fabbricato e la strada privata di accesso, risulta inoltre coltivato ad uliveto in piena produzione.

Alla data del 1° accesso erano infine presenti sull'area di sedime del fabbricato, una tettoia in legno sotto la quale erano ricoverati mezzi ed attrezzature agricole, (della



quale non è stata rintracciata alcuna pratica edilizia) ed una cisterna per gasolio. Erano presenti inoltre attrezzature e materiali da cantiere edile tra cui betoniere per la confezione delle malte, due baracche da cantiere, alcuni cestoni di mattoni e tegole in laterizio, un serbatoio dell'acqua, e del legname da costruzione tutto materiale che dovrà essere rimosso a cura dell'esecutato (titolare di una impresa edile) e che comunque non costituiscono materiali pericolosi e/o inquinanti.

Per quanto riguarda l'accesso, sia carrabile che pedonale, esso avviene attraverso la strada ricadente per la quasi totalità all'interno della particella di resede stessa.

Vi è però una porzione iniziale che si raccorda con la Strada Comunale del Chiantino, ricadente sulla particella 219; quest'ultima non è oggetto di pignoramento ed attualmente di proprietà per intero dell'esecutato sig.

Nella porzione della suddetta particella 219, sono state eseguite delle parziali opere per l'installazione di un cancello di accesso; tali opere però, salvo diverso accordo con il legittimo proprietario e gli altri aventi diritto al passaggio, non potranno essere riutilizzate per terminarne l'installazione da parte dell'eventuale futuro acquirente dei beni trattati nella presente perizia, in quanto ricadenti appunto sulla particella 219 non oggetto di pignoramento.

**Punto 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;*

**Punto 9)** *proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi ;*

- Le planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia del Territorio di Siena con denuncia di variazione Prot. SI0013325 del 06.02.2007, rappresentano correttamente lo stato di fatto in cui le unità immobiliari sono state rilevate alla data del 1° accesso utile effettuato congiuntamente al custode giudiziario incaricato in data 09/02/2022.

Per il fine ultimo della presente relazione di perizia, in considerazione della



indivisibilità dei beni in più lotti di vendita, non si ritiene imprescindibile dover intervenire per rettificare l'esclusività del resede (sub.1) rispetto al sub. 2.

- Si renderà invece necessario attivare la procedura catastale per la cancellazione dei requisiti di ruralità attualmente presenti sul fabbricato, requisiti venuti meno per le motivazioni meglio evidenziato al successivo punto 10).

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

- Secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale l'area su cui sorgono i fabbricati oggetto di valutazione risulta ricadere in area denominata "Zona Agricola Extra Urbana" normata dal Regolamento Urbanistico attraverso l'articolo 25 della NTA.

Nel titolo edilizio con cui tali fabbricati sono stati realizzati, la destinazione d'uso originaria degli edifici risulta essere di tipo agricolo, in tutte le pratiche edilizie si parla infatti sempre di **abitazione ad uso agrituristico**, costruito dal recupero di volumetrie aziendali dismesse, previa approvazione da parte dell'Amm.ne Prov.le di Relazione Agrituristica e stipula con il comune di atto unilaterale d'obbligo.

Alla morte del padre, il fabbricato è passato, con Atto Giudiziario del dicembre 2012, nella piena ed esclusiva proprietà del sig. \_\_\_\_\_, ma non ci risulta che questi possieda i requisiti soggettivi di imprenditore agricolo, né la proprietà, essendo stata alienata separatamente dall'azienda agricola, possieda più i requisiti oggettivi di ruralità, acquisendo di fatto la destinazione residenziale di civile abitazione.

Nei fascicoli non sono però presenti pratiche relative alla deruralizzazione degli immobili in questione.

A maggior ragione, a seguito della vendita giudiziaria dei beni pignorati costituiti esclusivamente da immobili urbani (ovvero in assenza di terreni agricoli), si dovrà necessariamente procedere alla richiesta di deruralizzazione dei beni, mediante il versamento dei c.d. "Oneri Verdi" di urbanizzazione previsti nel caso di cambio di destinazione da abitazione rurale a civile abitazione, calcolati sulla volumetria dei fabbricati interessati.

Per tale calcolo si rimanda al successivo punto 11).



- Essendo in presenza di unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati non è stato necessario procedere con la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica.

***Punto 11)** indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere; Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati ;*

- Presentata richiesta di accesso agli atti amministrativi comunali, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare in data 26/05/2022 un primo accesso al comune con l'intento di ricercare le pratiche edilizie riguardanti le unità immobiliari pignorate.

Dall'esame degli atti risulta che:

-I beni pignorati, nella sua completezza (Sub. 2 e sub.3), sono stati costruiti dietro rilascio di **Concessione Edilizia n.5 del 13/01/2000 Prot. 454/1998** per "Ristrutturazione con trasferimento di volumetrie esistenti per attività agrituristica".

Sono seguiti poi:

- **Comunicazione di Fine Lavori** al rustico in data **29/12/2004**;
- **Concessione in Sanatoria n.8 del 22/02/2007** a seguito di modifiche alle partizioni interne dell'unità abitativa agrituristica;
- **Comunicazione Fine Lavori** del **12/04/2007**;
- **Certificazione di Abitabilità** del Direttore dei Lavori del **11/05/2007**;
- **DIA Prot 15216 del 06/10/2010 Pratica n. 287/2010** per costruzione di pergolato a servizio dell'abitazione.

In generale gli elaborati progettuali rappresentano correttamente sia nelle forme che nelle dimensioni quanto effettivamente realizzato e rilevabile alla data del 1° accesso salvo evidenziare quanto di seguito:

- come anticipato in risposta al precedente Punto 10), la perdita dei requisiti di



ruralità, rende necessario formalizzare al Comune di Castelnuovo Berardenga il cambio di destinazione d'uso da edifici rurali a civile abitazione dietro la corresponsione del pagamento dei cosiddetti Oneri Verdi. Tali Oneri sono fissati dalle tariffe attualmente in vigore nel Comune di Castelnuovo Berardenga in 39,95 €/mc per l'abitazione principale e in 22,00 €/mc per i fabbricati accessori (Rimessa).

Dal calcolo dei volumi delle costruzioni, (effettuati ai sensi del Regolamento di attuazione della L.R. 65/2014) si determina l'importo degli oneri da corrispondere per la deruralizzazione di ciascuna unità immobiliare come di seguito:

<i>Abitazione principale</i>	$\approx 550 \text{ mc} \times 39,95 \text{ €/mc}$	$= 21.972,50 \text{ €}$
<i>Rimessa Mezzi</i>	$\approx 155 \text{ mc} \times 22,00 \text{ €/mc}$	$= 3.410,00 \text{ €}$
<i>Totale ONERI VERDI (arrotondamento compreso spese accessorie)</i>		$\approx 25.500,00 \text{ €}$

-Inoltre il pergolato di cui alla ultima pratica edilizia citata, risulta essere stato realizzato con una copertura non conforme a quanto previsto dal progetto originario, ciò renderà necessario procedere con una rimessa in pristino, eseguibile attraverso il semplice smontaggio del tavolato di copertura la cui spesa può essere stimata in 1.000,00€ compreso lo smaltimento dei materiali da rimuovere.

-come più dettagliatamente evidenziato nel successivo punto 15) della presente relazione, nella Certificazione di Abitabilità degli immobili si riscontra la carenza dell'Autorizzazione allo Scarico fuori fognatura dei reflui domestici provenienti dall'abitazione. Il costo per la regolarizzazione di tale carenza, tra onorari tecnici per la predisposizione delle pratiche, imposte di bollo e diritti di segreteria sulle istanze di autorizzazione comunale e sul vincolo idrogeologico è stimabile in 2.500,00 €.

-non si rileva nelle pratiche edilizie rintracciate agli atti e dal sottoscritto esaminate, la presenza della struttura in legno posta a ricovero di mezzi e attrezzature agricole, struttura che dovrà essere quindi rimossa. Anche in questo caso si può stimare un costo di rimozione e smaltimento pari a 1.000,00€.

**Punto 12)** *accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta,*



*l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*

Come annotato anche dalla relazione redatta dal custode giudiziario, i beni pignorati, alla data del primo accesso del 09.02.2022, risultavano occupati dal proprietario Sig. \_\_\_\_\_, dalla moglie e dai tre figli, a titolo di dimora abituale, che come risulta dagli allegati certificati di residenza e stato di famiglia acquisiti dal comune di Castelnuovo Berardenga, vi hanno eletto la propria residenza.

Per tale motivo, in base a quanto indicato nella specifica richiesta del G.E., si omette la determinazione dell'indennità di occupazione.

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

**Punto 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);*

#### - Casi non ricorrenti

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

A livello impiantistico il villino è dotato di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria alimentato da una caldaia murale a gas metano installata nel ripostiglio sottoscala del piano terreno dove si trova anche un addolcitore a sale.



I radiatori per il riscaldamento, installati in tutti i vani di abitazione, nonché nei bagni e disimpegno del piano primo, sono in acciaio verniciato.

L'impianto elettrico del tipo sottotraccia risulta sezionato per le varie utenze e protetto al quadro generale con interruttori differenziali e magnetotermici adeguati all'uso. Dal quadro è derivata anche una linea di alimentazione elettrica dell'adiacente locale rimessa, quest'ultima priva di impianto di riscaldamento.

Gli impianti sopra descritti risultano tutti perfettamente funzionanti, allacciati ai contatori delle rispettive società di gestione delle utenze e risultano tutti dotati delle Certificazioni di Conformità rilasciate dai rispettivi installatori, dei quali si produce una copia in allegato.

- La zona non risulta servita da una fognatura pubblica, pertanto, come indicato anche in Concessione Edilizia, l'abitazione è dotata di un impianto di depurazione autonomo. Non è stato tuttavia possibile accertare la tipologia di impianto adottato né l'esatta ubicazione, ma secondo quanto riportato negli elaborati di progetto dovrebbe trattarsi di un impianto di depurazione con fossa imhoff per il trattamento primario e impianto di subirrigazione con tubazione disperdente nel sottosuolo per lo smaltimento dei reflui chiarificati.

Secondo normativa, e come da specifica prescrizione contenuta nella Concessione Edilizia rilasciata con n. 5 del 13.01.2000, la messa in funzione dell'impianto deve essere autorizzato dall'amministrazione comunale con il rilascio di una specifica Autorizzazione allo Scarico fuori fognatura.

A tale proposito si deve segnalare che non risulta sia mai stata presentata alcuna richiesta di detta Autorizzazione allo Scarico, tale carenza rende **inefficace** il **Certificato di Abitabilità** depositato nel 2007 dal Direttore dei Lavori.

Si renderà quindi necessario presentare al Comune di Castelnuovo Berardenga una apposita richiesta di Autorizzazione allo Scarico verificando preventivamente il corretto mantenimento e funzionamento dell'impianto esistente.

Tale incombenza comporterà una spesa presumibilmente quantificabile, considerando anche la presenza nella zona del vincolo idrogeologico, nella cifra di circa 2.500,00€ (2.000,00 € iva compresa per spese tecniche e 500€ per diritti amministrativi e imposte di bollo).

- L'unità immobiliare, destinata ad abitazione, oggetto di perizia non risulta dotata di una Certificazione Energetica. Si è pertanto provveduto alla redazione della relativa



certificazione in riferimento alla sola unità immobiliare soggetta all'obbligo di redazione. E' escluso da tale obbligo il locale destinato a Rimessa (sub. 3).

Dalla redazione dell'Attestato APE, emesso dal sottoscritto Consulente Tecnico in data 20/09/2022 (con scadenza 20/09/2032) emerge la classificazione ed il relativo indice di Prestazione Energetica Globale (EPgl) da indicare nei successivi atti di pubblicità immobiliare e di trasferimento dei beni come di seguito riportato:

- Villino per Civile Abitazione - [F.180 P.IIa 230 Sub. 2] => **Classe Energetica E – Epgl,nren = 76,87 kWh/m<sup>2</sup>anno;**

***Punto 16)** dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto I: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);*

- Per le motivazioni espresse in precedenza circa il legame che unisce i beni costituenti le due unità immobiliari pignorate (abitazione e rimessa), si ritiene conveniente mantenere il compendio in un unico lotto di vendita, la cui descrizione può essere sinteticamente riassunta come:

**“Lotto Unico** ubicato nel Comune di Castelnuovo Berardenga in Loc. Guistrigona n.27 costituito da:

*-Villino Unifamiliare per civile abitazione sviluppata su due livelli per una superficie complessiva lorda di circa 186mq ed censito al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio n. 180 Pert.IIa 230 Sub 2 Cat A/7, realizzato esternamente in muratura mista pietra e mattoni facciavista, con solai interni e tetto in legno e laterizio, composto da Ingresso/Soggiorno, Cucina/Pranzo oltre che da Ufficio, Servizio Igienico e Locale Tecnico sottoscala al piano terreno e al piano primo da 3 Camere doppie, 2 Bagni e 3 disimpegni anticamera;*



*-Locale Rimessa Mezzi, sviluppato su unico livello con superficie lorda di circa 42mq, costruita in aderenza all'abitazione ed anch'essa in muratura mista pietra e mattoni facciavista con copertura in legno e laterizi, censito al Catasto Fabbricati al foglio 180 Part. 230 Sub.3 Cat. C/6;*

*-Terreno di sedime dei fabbricati Censito al Catasto Fabbricati al Foglio 180 Part. 230 Sub 1 come graffata al Sub 2, corrispondente al Catasto Terreni al Foglio 180 Part.IIa 230 della superficie di 2735mq con qualità di Ente Urbano, occupato marginalmente dalla strada privata di accesso, in parte sistemato ad oliveto ed in parte sistemato a giardino di pertinenza dell'abitazione su cui in aderenza alla parete della cucina si trova installato un pergolato in legno.”*

**Punto 17)** *determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna. Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;*

- Il valore di mercato, ovvero il rapporto di equivalenza tra un bene ed una quantità di denaro in funzione della domanda e dell'offerta, secondo quanto previsto dal “Codice delle Valutazioni Immobiliari” oramai largamente adottato in Italia nella redazione di stime immobiliari, è stato calcolato ricorrendo al principio comunemente definito con l'acronimo M.C.A. (Market Comparison Approach) ossia per confronto con



riferimento ai prezzi di mercato relativi alla offerte di immobili analoghi presenti nel periodo nella stessa zona, tramite interpello di alcuni network immobiliari tra cui Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, su cui sono pubblicati gli annunci delle maggiori agenzie immobiliari del territorio, nonché quelli relativi ad immobili anch'essi soggetti a vendite giudiziarie.

I valori desumibili attraverso le offerte commerciali poste sul mercato immobiliare, sono stati poi verificati mediante confronto con i valori pubblicati dall'Osservatorio dei Mercati Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, nonché da quelli pubblicati sul portale di BorsinoImmobiliare.it.

Dall'indagine condotta, una volta individuati i valori unitari corrispondenti a ciascuna tipologia e categoria immobiliare, si sono determinati i rispettivi valori unitari.

Per le unità immobiliari di civile abitazione di tipologia villetta unifamiliare terratetto con giardino, i valori in Zona Agricola del comune di Castelnuovo Berardenga, riportati sui portali immobiliari risultano compresi (con variazioni inversamente proporzionali alle superfici in vendita) tra i 1.400,00 ed i 2.100,00€/mq, valori un po' più bassi dei valori OMI (compresi tra 1.650,00 e 2.400,00€/mq) ma in linea con quelli di Borsinoimmobiliare.it (tra 1.278,00 e 2.088,00€/mq). Per l'abitazione oggetto di valutazione, in considerazione della ottima posizione, della sua consistenza, dell'ottimo grado di finitura e conservazione, si ritiene equo adottare come valore, il valore medio riscontrabile sul mercato pari a **1.750,00/mq**, (pari tra l'altro al valore di vendita di beni simili anche per dimensione) trascurando prudenzialmente i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Per la Rimessa, non avendo riscontro dal mercato immobiliare locale, si utilizzeranno invece i dati pubblicati rispettivamente da OMI e da Borsinoimmobiliare, compresi tra 485,00 e 670,00 €/mq per OMI e tra 392,00 e 584,00 €/mq per Borsinoimmobiliare.

Tenendo conto del grado di finitura, della dimensione e dello stato di conservazione nonché delle stesse considerazioni fatte per l'abitazione si ritiene di poter adottare in via prudenziale il valore unitario pari a **530,00 €/mq** ottenuto come media dei valori rilevati rispettivamente da OMI e da BorsinoImmobiliare.

I valori unitari come sopra determinati, verranno applicati alle Superfici Commerciali Vendibili (SCV) calcolate in osservanza del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.



Si riporta di seguito la determinazione della SCV ed i relativi Valori Complessivi Lordi (VCL).

### **Abitazione in Villino (Sub. 2~1)**

Abitazione P.T	SL = 89,70mq => SCV = 89,70 x 100% = 89,70 mq
Scala interna PT	SL = 6,68mq => SCV = 6,68 x 35% = 2,34 mq
Abitazione P 1°	SL = 89,70mq => SCV = 89,70 x 100% = 89,70 mq
<b>Totale Abitazione</b>	<b>...SL = 186,08mq =&gt; SCV = 181,74mq</b>

Giardino (fino a 25mq)	SL = 25,00mq => SCV = 25,00 x 10% = 2,50 mq
Giardino (oltre i 25mq)	SL = 2.260,00mq => SCV = 2.260,00 x 2% = 45,20 mq
<b>Totale Giardino</b>	<b>SL = 2.285,00mq =&gt; SCV = 47,70 mq</b>

Sommando i valori parziali si ottiene così la:

**SCV Totale di Abitazione + Giardino SCV = 229,44 mq**

*Dal calcolo della superficie di giardino e aree di resede è stata detratta la superficie (circa 450mq) occupata dalla strada privata di accesso in quanto da sottoporre a servitù di passaggio e quindi non godibile in forma esclusiva.*

### **Rimessa Mezzi (Sub. 3)**

Rimessa PT	SL = 42,40mq => SCV = 42,40 x 100% = 42,40 mq
<b>SCV Totale Garage</b>	<b>SL = 42,40mq =&gt; SCV = 42,40 mq</b>

da cui si ricava il Valore Complessivo Lordo:

VCL Abitazione con giardino	= 229,44mq x 1.750,00 €/mq	= 401.520,00 €
VCL Rimessa	= 42,40 mq x 530,00 €/mq	= 22.472,00 €
<b>Valore Complessivo Lordo</b>		<b>= 423.992,00 €</b>

Al valore lordo così ottenuto si dovranno portare in detrazione le spese, come anticipato nei paragrafi precedenti, da sostenere per la regolarizzazione dei beni:

-Oneri Verdi per Deruralizzazione dei fabbricati	- 25.500,00 €
-Autorizzazione allo scarico:	- 2.500,00 €
-Adeguamento Pergolato lato cucina	- 1.000,00 €
-Smontaggio tettoia in legno per ricovero attrezzi	- 1.000,00 €
<b>Totale detrazioni</b>	<b>- 30.000,00 €</b>



Da cui si ottiene un Valore Netto = € 423.992,00 – 30.000,00 = **393.992,00 €**

Applicando al valore netto così ricavato, una decurtazione pari al 15% per inferiori garanzie civilistiche in sede di vendita coattiva, si ricava il Valore a Base di Vendita pari a:

393.992,00 € x – 15% = – 59.098,80 €

393.992,00 € – 59.098,80 € = 334.893,20 €

**Arrotondabile a 335.000,00 €**

Riassumendo si può quindi concludere che il compendio pignorato può essere posto in vendita come:

**“Lotto Unico** ubicato nel Comune di Castelnuovo Berardenga in Loc. Guistrigona n.27 costituito da

*-Villino Unifamiliare per civile abitazione sviluppata su due livelli per una superficie complessiva lorda di circa 186mq ed censito al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio n. 180 Part.IIa 230 Sub 2 Cat A/7, in muratura mista pietra e mattoni facciavista, con solaio interno e tetto in legno e laterizio, composto da Ingresso/Soggiorno, Cucina/Pranzo oltre che da Ufficio, Servizio Igienico e Locale Tecnico sottoscala al piano terreno e al piano primo da 3 Camere doppie, 2 Bagni e 3 disimpegni anticamera;*

*-Locale Rimessa Mezzi, sviluppato su unico livello con superficie lorda di circa 42mq, costruita in aderenza all’abitazione ed anch’essa in muratura mista pietra e mattoni facciavista con copertura in legno e laterizi, censito al Catasto Fabbricati al foglio 180 Part. 230 Sub.3 Cat. C/6;*

*-Terreno di sedime dei fabbricati Censito al Catasto Fabbricati al Foglio 180 Part. 230 Sub 1 come graffata al Sub 2, corrispondente al Catasto Terreni al Foglio 180 Part.IIa 230 della superficie di 2735mq con qualità di Ente Urbano, occupato solo marginalmente dalla strada privata di accesso ed in gran parte coltivato ad oliveto ed in parte a giardino di pertinenza dell’abitazione su cui in aderenza alla parete della cucina si trova installato un pergolato in legno.”*

**Al Valore a Base di Vendita del LOTTO UNICO = 335.000,00 €**  
**(euro Trecentotrentacinquemila/00**



**Punto 18)** se l'immobile è pignorato soltanto pro quota: verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari; verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente; se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

- Tutte le unità immobiliari che compongono il compendio del Lotto Unico, risultano pignorati per l'intera quota di proprietà (1/1).

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;

- Caso non ricorrente.

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

- Caso non ricorrente.

Con quanto sopra relazionato il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, ritiene di avere esaurientemente e coscienziosamente espletato l'incarico affidatogli.

Chianciano Terme, 14/10/2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

---



## ALLEGATI ALLA PERIZIA

### **1. Atti del Procedimento**

Atto di Pignoramento  
Nota di Trascrizione  
Certificazione Notarile sostitutiva

### **2. Documentazione Catastale**

Estratto di mappa,  
Elaborato planimetrico, Elenco Subalterni,  
Planimetrie Catastali  
Visure Catastali  
Visure Ipocatastali

### **3. Titoli Edilizi depositati agli Atti del U.T. Comunale**

Concessione n.5/2000, Atto d'Obbligo Rep. 1116 Racc. 619 del 4/11/1999  
Fine Lavori del 29/12/2004, Dichiarazioni Conformità Impianti  
Conc. Sanatoria n 8/2007  
Fine Lavori e Abitabilità del 11/05/2007  
DIA Prot. 15216 del 06/10/2010

### **4. Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.)**

### **5. Verbali di Accesso all'immobile**

Verbali di 1°accesso  
Certificato Storico di Residenza e Stato di Famiglia

### **6. Raccolta Documentazione Fotografica**

