

**TRIBUNALE DI SIENA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA**

PROCEDURA ESECUTIVA N. 84/2020

G.E. Dott. Flavio Mennella

Promossa da: Promossa da:  
 \*\*\*\*\* nato a San Gimignano (SI) il 13.11.1955  
 \*\*\*\*\*  
 Residente in San Gimignano (SI) via Don Dino Carrara 54  
 c/o Studio Legale Dott. Avv. Marta Boco Via Salceto, 91 Poggibonsi Siena  
 tel 0577 937414  
 email pec martaboco@pec.ordineavvocatisiena.it  
 e  
 \*\*\*\*\* nata a Genzano di Lucania (PZ) il 25.01.1960  
 \*\*\*\*\*  
 in San Gimignano (SI) via Don Dino Carrara 54  
 c/o Studio Legale Dott. Avv. Marta Boco Via Salceto, 91 Poggibonsi Siena  
 tel 0577 937414  
 email pec martaboco@pec.ordineavvocatisiena.it

Contro: \*\*\*\*\* nata a Trento (TN) IL 18.03.1971  
 residente in loc. Le Grazie – Casetta , 12 - 53034 Colle di Val d'Elsa SI

Nome del C.T.U. : Arch. Elisabetta CORSI con studio in Via Montarioso 9B - 53035 Monteriggioni (SI)

OGGETTO: stima dell'effettivo valore di mercato degli immobili pignorati di cui agli atti della  
 procedura esecutiva n. 84-2020 posti nel Comune di Colle di Val d'Elsa (SI):

- piazza Arnolfo di Cambio 5
- terreno agricolo posto in loc. Le Grazie

Data del giuramento 03.02.2021

Procedura Esec. N. 84/2020 promossa \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*  
 C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi  
 Ottobre 2021  
 RELAZIONE DI STIMA



Data di accesso martedì 20 aprile 2021 ore 16.00 alla presenza del delegato IVG Dott. Augusto Marcasciano e della debitrice sig.ra \*\*\*\*\*

Prossima Udienza 30.09.2021 rinviata al 20.01.2022 ORE 10.40 in data 30.09.2021

#### PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione , Dr. Flavio Mennella

VISTA la procedura esecutiva in oggetto

RITENUTO che si debba accertare allo stato attuale l'effettivo valore di mercato degli immobili pignorati

NOMINAVA in data 26.12.2020 la sottoscritta Architetto ELISABETTA CORSI nata a Siena il 15 Maggio 1974 e residente a Siena in Via di Vignaglia 33 Monteriggioni (Si) architetto libero professionista iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siena al n. 474 e all'albo dei consulenti Tecnici del Tribunale civile e penale di Siena dal 29 Settembre 2008, C.F. CRSLBT74E55I726Y, P.IVA 01174560522 esperto per la stima del valore del compendio pignorato che accettava l'incarico prestando giuramento in data 03.02.2021 ( *vd allegato 1*) di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidatele al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità.

Contestualmente il Giudice nominava custode dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato l'I.V.G. per il Tribunale di Siena I.G.E.S. S.R.L. con studio in Monteriggioni Via del Pozzo 1 al quale viene affidato mandato di effettuare sopralluogo congiunto nel più breve tempo possibile.

La data del sopralluogo viene fissata in prima istanza per il giorno martedì 20 aprile 2021 ore 16.00 ( *vd allegato 1*) e svolta in pari data

#### VISITA DI SOPRALLUOGO

Dopo aver preso visione degli atti allegati al fascicolo della procedura il C.T.U. effettuava i necessari accertamenti presso i pubblici Enti depositari per l'esame degli atti catastali , dei titoli edilizi e dei registri immobiliari.

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta Architetto Elisabetta Corsi prendeva contatti con il Custode del Compendio pignorato che, come stabilito dalle "Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare", comunicava a mezzo PEC in data 20.03.2021 ( *vd allegato 1*) la data e l'ora del primo sopralluogo congiunto per il giorno 20.04.2021 ore 16.00 .



La sottoscritta C.T.U. si recava quindi presso i beni pignorati martedì 20 aprile 2021 alle ore 16.00 e, accertata la presenza dei soggetti suindicati, aveva accesso al compendio per verificare l'esatta consistenza dei beni. La visita aveva inizio dall'unità immobiliare destinata a terreno agricolo in località Le Grazie Casetta cui si accede da strada vicinale a fondo sterrato che si diparte per circa 1 km in località Faulino. La vista è proseguita poi nel centro abitato di Colle di Val d'Elsa. L'accesso avveniva da ingresso e scala condominiali al numero civico 5 di Piazza Arnolfo di Cambio Comune di Colle di Val d'Elsa (SI).

Si è provveduto ad effettuare campagna fotografica sia del terreno allo stato incolto in località Le Grazie che del piano di accesso ( terra) e della porzione del piano secondo del fabbricato storico in piazza Arnolfo di Cambio, denominato "Torre dell'Orologio" dove sono ubicate le unità immobiliari in esame, il rilievo di alcune misure campione sulle planimetrie a disposizione, fotografie di dettaglio, acquisizione di informazioni sullo stato di occupazione, di uso e caratteristiche delle strutture e degli impianti elettrico e termoidraulico.

## MANDATO

A seguito di conferimento di incarico la sottoscritta viene chiamata a rispondere ai seguenti quesiti

Compiti dell'Esperto ex art. 569 C.P.C.

- 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 precedente 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 precedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore precedente 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;*



Accertata l'assenza di estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, pur se presente la certificazione notarile redatta dal dott. Cataldo Dinolfo Notaio in Poggibonsi (SI) (vd allegato 4) datata 21.07.2020, si è provveduto a reperire la seguente documentazione: (vd allegati 3-4)

presso l'Ufficio Provinciale di Siena Territorio – Servizi catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare:

- planimetria catastale degli immobili pignorati;
- visura storica;
- ispezioni ipotecarie

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena :

- atto a rogito Notaio Pescatori del 14.07.2014 Repertorio n. 67.096 Raccolta n. 22.848 trascritto in data 15.07.2014 Registro generale 4999 Registro Particolare 3684 (vd allegato 4)

presso lo Studio Notarile Pescatori-Pacini con sede in Poggibonsi (SI):

- copia atto a rogito notaio Andrea Pacini del 07.03.2008 repertorio 40424 raccolta 15321 trascritto a Siena in data 14.03.2008 al n. 1841

presso lo Studio Notarile Lenzi di Montecatini (PT)

- copia atto del 27.01.2001 a rogito Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini (PT) repertorio n. 31.157 Raccolta n. 15.512 TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI di Siena in data 17/02/2001 reg. Gen. n° 1695 reg. Part. n° 1182
- copia atto del 27.01.2001 a rogito Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini (PT) repertorio n. 31.158 Raccolta n. 15.513 TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI di Siena in data 17/02/2001 reg. Gen. n° 1697 reg. Part. n° 1183
- copia atto di avveramento condizione sospensiva del 24.03.2001 a rogito Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini (PT) repertorio n. 31.598 Raccolta n. 15.768 TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI di Siena in data 09/05/2001 reg. Gen. n° 4183 reg. Part. n° 664
- copia atto di avveramento condizione sospensiva del 24.03.2001 a rogito Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini (PT) Repertorio n° 31.599 Raccolta n° 15.769 TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI di Siena in data 09/05/2001 reg. Gen. n° 4184 reg. Part. n° 665



presso l'archivio notarile distrettuale

- copia atto a rogito notaio Paolo Nannini di Siena in data 07.03.2008 rep. n. 40424 raccolta 15321 trascritto a Siena in data 14.03.2008 al n. 1841 R.P.
- copia atto a rogito notaio Paolo Nannini di Siena in data 18.07.2003 rep. n. 38125 raccolta 14269 trascritto a Siena in data 27.03.2003 al n. 4697 R.P.
- copia atto a rogito notaio Paolo Nannini di Siena in data 24.06.2002 rep. n. 37404 raccolta 13996 trascritto a Siena in data 26.06.2002 al n. 4691 R.P.

Si sono accertati gli attuali identificativi degli immobili censiti ( *vd allegato 3*):

- al N.C.E.U. del Comune di Colle di Va d'Elsa (SI) al foglio 100 particella 667:
  - subalterno 33, categ. cat. A10 piano T-2 classe 4 consistenza vani 2,5 superficie catastale mq 43 rendita catastale Euro 729,50
  - subalterno 22, categ. cat. A2 piano T-1 classe 1 consistenza vani 3 superficie catastale mq 68 rendita catastale Euro 240,15
  - subalterno 34, categ. cat. A10 piano T-2 classe 4 consistenza vani 7 superficie catastale mq 166 rendita catastale Euro 2.042,59

al N.C.T. del Comune di Colle di Val d'Elsa

- al foglio 14 particella 898 classe 1 qualità seminativo are 28 ca 45 r.d. € 18,37 r.a. € 11,02

Non si rileva la necessità di provvedere alla modifica di tali identificativi o delle relative planimetrie in quanto i beni sono correttamente rappresentati e ben identificabili, fatta salva la indicazione del n. civico 1 per i subalterni 33 e 34 invece del più corretto numero civico 5, mentre il subalterno 22 non riporta numero civico, ma solo l'indicazione del toponimo della piazza. Nelle schede planimetriche dei subb 22,33,34 è invece riportato correttamente il numero civico 5. Si riporta che l'indicazione in visura del piano del sub 22 indicato al piano 1 è errata, ma correttamente riportata al piano 2 nella scheda planimetrica.

Si è verificata quindi la corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, le risultanze catastali estratte dall'Agenzia delle entrate, quanto riportato nella certificazione notarile redatta dal notaio Cataldo Dinolfo ( *vd allegato n. 4* ), la planimetria catastale e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo.

Si è verificata quindi la continuità delle trascrizioni risalendo alla prima trascrizione ultraventennale.

Si indicano pertanto analiticamente tutti i passaggi di proprietà, al fine di individuare la proprietà dei singoli cespiti al momento del pignoramento e se alla data della trascrizione del pignoramento sussistevano sugli immobili diritti reali a favore di terzi.

Vista la certificazione storico ipotecaria ultraventennale redatta dal dott. Cataldo Dinolfo Notaio in Poggibonsi (SI) ( *vd allegato 4* ) relativamente al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento



immobiliare e fino alla data del certificato notarile ( 21.07.2020) con aggiornamento a tutto il 13.10.2021 ed integrata con atto a rogito Notaio Pescatori del 14.07.2014 Repertorio n. 67.096 Raccolta n. 22.848 trascritto in data 15.07.2014 Registro generale 4999 Registro Particolare 3684( *vd allegato 4* )

in relazione ai beni sopra indicati e descritti risulta che detti beni sono pervenuti al soggetto esecutato :

1. per quanto riguarda il diritto di piena proprietà del bene censito al N.C.E.U. del Comune di Colle di Val d'Elsa al **foglio 100 part. 667 sub 33** ( locale uso ufficio ex part. 198 sub 45) ( *vd allegato 4* )
  - a. con atto di compravendita a rogito notaio Nannini di Siena in data 07.03.2008 rep. n. 40424 trascritto a Siena in data 14.03.2008 al n. 1841 R.P. dalla soc. \*\*\*\*\* con sede in Siena
  - b. Alla \*\*\*\*\* detto bene ( "...due locali uso ufficio al piano secondo con annesso piccolo ripostiglio sottoscala al piano terreno identificato al c.f. al foglio 100 part. 198 sub 45..." ) era pervenuto per la piena proprietà in data 18.07.2003 per atto di compravendita a rogito notaio Nannini di Siena rep. 38125 trascritto a Siena in data 23.07.2003 R.P. n. 4697 dalla soc. \*\*\*\*\* con sede in Colle di Val d'Elsa (SI) C.F. 00939070520
  - c. Alla soc. \*\*\*\*\* con sede in Colle di Val d'Elsa (SI) C.F. 00939070520 il bene era pervenuto per il diritto della piena proprietà dal Comune di Colle di Val d'Elsa (SI) con atto di compravendita a rogito notaio Lenzi di Montecatini (PT) del 27.01.2001 rep. 31157 trascritto a Siena in data 17.02.2001 n. 1182 del R.P. Comune di Colle di Val D'Elsa ( a seguito di esperimento di asta pubblica con il metodo delle offerte segrete di cui agli artt. 73 lettera "c" e 76 del Regio Decreto n. 827/1924 approvata dal Comune di Colle di Val d'Elsa con deliberazione consiliare n. 115 del 3 novembre 1998, esecutiva ai sensi di legge ) e successivo atto di avveramento condizione sospensiva apposta al suddetto atto annotato in data 09.05.2201 al n. 664 R.P. ( condizione sospensiva che in realtà dava luogo ad una verifica da parte della Soprintendenza di non sussistenza di alcun vincolo sul bene immobile) con contestuale atto di divisione in pari data , 27.01.2001, con atto sempre a rogito notaio lenzi di Montecatini (PT) rep. 31158 trascritto a Siena in data 17.02.2001 b al n 11783 R.P.
    - a. Al comune di Colle di Val d'Elsa detto bene era pervenuto in data anteriore al ventennio
2. per quanto riguarda il diritto di piena proprietà del bene censito al N.C.E.U. del Comune di Colle di Val d'Elsa al **foglio 100 part. 667 sub 22** ( appartamento per civile abitazione) ( *vd allegato 4* )
  - a. con atto di compravendita a rogito notaio Pescatori di Poggibonsi (SI) in data 05.04.2012 rep. n. 65387 trascritto a Siena in data 12.04.2012 al n. 2050 R.P. \*\*\*\*\* con sede in Colle di Val d'Elsa (SI) C.F. 00939070520
  - b. Alla \*\*\*\*\* con sede in Colle di Val d'Elsa (SI) C.F. 00939070520 il bene ( già particella 100 sub 21) era pervenuto per il diritto della piena proprietà dal Comune di Colle di Val d'Elsa (SI) con atto di compravendita a rogito notaio Lenzi di Montecatini (PT) del 27.01.2001 rep. 31157 trascritto a Siena in data 17.02.2001 n. 1182 del R.P. ( a seguito di esperimento di asta pubblica con il metodo delle offerte segrete di cui agli artt. 73 lettera "c" e 76 del Regio Decreto n. 827/1924 approvata dal Comune di Colle di Val d'Elsa con deliberazione consiliare n. 115 del 3 novembre 1998, esecutiva ai sensi di legge ) e successivo atto di avveramento condizione sospensiva apposta al suddetto atto annotato in data 09.05.2201 al n. 664 R.P. ( condizione sospensiva che in realtà dava luogo ad una verifica da



- parte della Soprintendenza di non sussistenza di alcun vincolo sul bene immobile) con contestuale atto di divisione in pari data , 27.01.2001, con atto sempre a rogito notaio lenzi di Montecatini (PT) rep. 31158 trascritto a Siena in data 17.02.2001 b al n 1183 R.P.
- c. Al comune di Colle di Val d'Elsa detto bene era pervenuto in data anteriore al ventennio
3. per quanto riguarda il diritto pari a 1/6 dell'intera proprietà del bene censito al N.C.E.U. del Comune di Colle di Val d'Elsa al **foglio 100 part. 667 sub 34** ( locale uso ufficio) ( *vd allegato 4* )
- a. con atto di compravendita ( identificato al foglio 100 part 198 sub 46) a rogito notaio Lenzi di Montecatini (PT) del 27.01.2001 rep. 31157 trascritto a Siena in data 17.02.2001 n. 1182 del R.P. ( a seguito di esperimento di asta pubblica con il metodo delle offerte segrete di cui agli artt. 73 lettera "c" e 76 del Regio Decreto n. 827/1924 approvata dal Comune di Colle di Val d'Elsa con deliberazione consiliare n. 115 del 3 novembre 1998, esecutiva ai sensi di legge ) e successivo atto di avveramento condizione sospensiva apposta al suddetto atto annotato in data 09.05.2201 al n. 664 R.P. ( condizione sospensiva che in realtà dava luogo ad una verifica da parte della Soprintendenza di non sussistenza di alcun vincolo sul bene immobile) con contestuale atto di divisione in pari data , 27.01.2001, con atto sempre a rogito notaio lenzi di Montecatini (PT) rep. 31158 trascritto a Siena in data 17.02.2001 b al n 1183 R.P.
- b. Al comune di Colle di Val d'Elsa detto bene era pervenuto in data anteriore al ventennio
4. per quanto riguarda il diritto pari a ¼ della piena proprietà del bene censito al N.C.T. del Comune di Colle di Val d'Elsa foglio 14 part. 898 (terreno di natura agricola) ( *vd allegato 4* )
- a. con atto di compravendita a rogito notaio Nannini di Siena in data 24.06.2002 rep. n. 37404 trascritto a Siena in data 25.06.2002 al n. 4291 R.P. dalla \*\*\*\*\* **identificato come particella 350 di mq 5.370** di maggior superficie e ridotta alla attuale consistenza e variata con FRAZIONAMENTO del 26/06/2014 protocollo n. SI0036682 in atti dal 26/06/2014 presentato il 26/06/2014 (n. 36682.1/2014) che ha dato luogo alla attuale particella pignorata 898. Per continuità delle trascrizioni si fa presente che la porzione residua della originaria particella 350 oggetto della compravendita 24.06.2002 a rogito notaio Nannini ovvero la **particella 899 del foglio 14 di mq 2525**, originata dal medesimo frazionamento del 26.06.2014 che ha creato la particella 898, è stata alienata dal soggetto esecutato e i comproprietari successivamente con atto a rogito Notaio Pescatori del 14.07.2014 Repertorio n. 67.096 Raccolta n. 22.848 trascritto in data 15.07.2014 Registro generale 4999 Registro Particolare 3684( *vd allegato 4* )
- b. Alla \*\*\*\*\* detto bene era pervenuto in data anteriore al ventennio .

Si è verificata la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari, quella dei dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento.



Alla data del pignoramento gli immobili in oggetto risultano intestati al soggetto esecutato ovvero alla sig.ra  
\*\*\*\*\*

- a) bene censito al N.C.E.U. del Comune di Colle di Val d'Elsa al **foglio 100 part. 667 sub 33** ( locale uso ufficio) per quanto riguarda il diritto di piena proprietà pari a 1/1
- b) bene censito al N.C.E.U. del Comune di Colle di Val d'Elsa al **foglio 100 part. 667 sub 22** ( locale appartamento per civile abitazione) per quanto riguarda il diritto di piena proprietà pari a 1/1
- c) bene censito al N.C.E.U. del Comune di Colle di Val d'Elsa al **foglio 100 part. 667 sub 34** ( locale uso ufficio) per quanto riguarda il diritto di piena proprietà pari alla quota di 1/6
- d) bene censito al N.C.T. del Comune di Colle di Val d'Elsa al **foglio 14 part. 898** ( terreno ad uso agricolo) per quanto riguarda il diritto di piena proprietà pari alla quota di 1/4

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;*

Verificata la documentazione depositata in atti si è provveduto a reperire :

presso l'Ufficio Provinciale Siena Territorio – Servizi catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare:

- planimetrie catastali depositate e certificate (*vd allegato 3*)

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena :

- atto a rogito Notaio Pescatori del 14.07.2014 Repertorio n. 67.096 Raccolta n. 22.848 trascritto in data 15.07.2014 Registro generale 4999 Registro Particolare 3684 (*vd allegato 4*)

presso l'archivio del Comune di Colle di Val d'Elsa:

- non sono stati reperiti atti autorizzativi riguardanti le unità immobiliari in oggetto, la costruzione del fabbricato, per caratteristiche costruttive e stato di manutenzione, è sicuramente ascrivibile a data anteriore al 1 settembre 1967 come riportato negli atti di provenienza sotto citati.



presso lo studio notarile Notaio Pescatori di Poggibonsi (SI):

- atto di compravendita del 05.04.2012 rep. n. 65387 trascritto a Siena in data 12.04.2012 al n. 2050 R.P. (vd allegato 4)

presso l'archivio notarile distrettuale di Siena (vd allegato 4):

- atto di compravendita del 07.03.2008 rep. n. 40424 trascritto a Siena in data 14.03.2008 al n. 1841 R.P. rogito notaio Nannini
- atto di compravendita rep. 38125 trascritto a Siena del 23.07.2003 R.P. n. 4697 rogito notaio Nannini
- atto di compravendita del 24.06.2002 rep. n. 37404 trascritto a Siena in data 25.06.2002 al n. 4291 R.P. rogito notaio Nannini

presso lo studio notarile Lenzi di Montecatini (PT) (vd allegato 4):

- atto di compravendita del 27.01.2001 rep. 31157 trascritto a Siena in data 17.02.2001 n. 1182 del R.P. e successivo atto di averamento condizione sospensiva apposta al suddetto atto annotato in data 09.05.2001 al n. 664 R.P. (condizione sospensiva che in realtà dava luogo ad una verifica da parte della Soprintendenza di non sussistenza di alcun vincolo sul bene immobile) con contestuale atto di divisione in pari data , 27.01.2001, con atto sempre a rogito notaio lenzi di Montecatini (PT) rep. 31158 trascritto a Siena in data 17.02.2001 al n 11783 R.P.
- copia atto del 27.01.2001 a rogito Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini (PT) repertorio n. 31.158 Raccolta n. 15.513 TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI di Siena in data 17/02/2001 reg. Gen. n° 1697 reg. Part. n° 1183
- copia atto di averamento condizione sospensiva del 24.03.2001 a rogito Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini (PT) repertorio n. 31.598 Raccolta n. 15.768 TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI di Siena in data 09/05/2001 reg. Gen. n° 4183 reg. Part. n° 664
- copia atto di averamento condizione sospensiva del 24.03.2001 a rogito Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini (PT) Repertorio n° 31.599 Raccolta n° 15.769 TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI di Siena in data 09/05/2001 reg. Gen. n° 4184 reg. Part. n° 665



- 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;*

Dall'esame della certificazione notarile e degli atti reperiti presso l'Ufficio Provinciale di Siena Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare si rileva la presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e fino alla data del 21.07.2020 aggiornate al 13.10.2021 (vd allegati 4, 5) :

1. trascrizione pregiudizievole: atto esecutivo o cautelare - pignoramento immobiliare trascritto in data 24.06.2020 al n. 2865 R.P. a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* relativo ai beni:
  - bene censito al N.C.E.U. del Comune di Colle di Val d'Elsa al **foglio 100 part. 667 sub 33** ( locale uso ufficio) per quanto riguarda il diritto di piena proprietà pari a 1/1
  - bene censito al N.C.E.U. del Comune di Colle di Val d'Elsa al **foglio 100 part. 667 sub 22** ( locale appartamento per civile abitazione) per quanto riguarda il diritto di piena proprietà pari a 1/1
  - bene censito al N.C.E.U. del Comune di Colle di Val d'Elsa al **foglio 100 part. 667 sub 34** ( locale uso ufficio) per quanto riguarda il diritto di piena proprietà pari alla quota di 1/6
  - bene censito al N.C.T. del Comune di Colle di Val d'Elsa al **foglio 14 part. 898** ( terreno ad uso agricolo) per quanto riguarda il diritto di piena proprietà pari alla quota di ¼
  
2. **per quanto riguarda i beni censiti al N.C.E.U. del Comune di Colle di Val d'Elsa al foglio 100 part. 667 subb 33-22-34** si rileva che dall'esame della cartografia comunale e dalle indicazioni per Piano di indirizzo Territoriale della Regione Toscana non risultano sull'area su cui insiste il fabbricato vincoli idrogeologici o di qualsiasi altra natura tranne la presenza di vincolo paesaggistico codice 90525 emanato con decreto del 04.02.1966 in GU n° 55 del 1966-03-03 ai sensi L. 1497/39 **“ZONA CARATTERIZZATA DA PROFILO TURRITO ANTICHE STRADE BELVEDERE PARTE BASSA LUNGO LA VALLE DEL FIUME ELSA SITA NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI COLLE DI VAL DI ELSA”**

A seguito di richiesta specifica presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI SIENA GROSSETO E AREZZO si è verificata formalmente l'assenza di vincolo monumentale e assenza provvedimenti di tutela ai sensi ex L. 1089/1939 sui beni immobili oggetto della presente relazione (vd allegato 5)

Non si rilevano vincoli di altra natura riguardo a diritti esercitati da soggetti pubblici e/o privati.



- 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;*

Da informazioni assunte presso il competente Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Colle di Val d'Elsa si è verificata la assenza di un amministratore condominiale nominato e pertanto non è possibile stabilire eventuali vincoli di tale natura e eventuali oneri a carico del soggetto esecutato.

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

Non si rilevano vincoli di altra natura riguardo a diritti esercitati da soggetti pubblici e/o privati o usi civici.

- 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;*

Verificata l'esistenza di formalità ed in particolare del solo atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 24.06.2020 al n. 2865 R.P. a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* si riportano di seguito i costi per la sua eventuale cancellazione o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente:

- € 200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990);
- € 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
- € 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).



- 7) *descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). 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.;*

Il complesso dei beni pignorati risulta composto da

- A. n. 3 unità immobiliari poste in più ampio fabbricato storico nel centro della parte bassa del capoluogo comunale in piazza Arnolfo di Cambio numero civico 5 con accesso da portone comune e scala comune a più unità facenti parte del medesimo fabbricato.
- B. n. 1 fondo agricolo adibito ad appezzamento di terreno allo stato incolto posto in località Casetta Le Grazie nella parte alta del capoluogo comunale in zona isolata a circa 2 km dal centro cittadino

#### **A) unità immobiliari poste in Piazza Arnolfo di Cambio n.c. 5:**

La zona è caratterizzata da un impianto urbanistico ottocentesco con fabbricati disposti sui due lati opposti della piazza fino a pochi decenni orsono tangente alla line ferroviaria dismessa Colle di Val d'Elsa – Poggibonsi di cui rimane l'antico edificio della stazione di testa. L'immobile pignorato costituisce porzione di un fabbricato, denominato nella topografia comunale come " Palazzo dell'Orologio" destinato ad attività commerciali sotto i portici del piano terreno e che risulta del tutto abbandonato ai piani superiori destinati perlopiù a uffici e residenze. Piazza Arnolfo rappresenta da sempre il cuore sociale e commerciale della città di Colle di Val d'Elsa. Fu realizzata nel 1867 con l'idea di attrezzare un'area per lo svolgimento di fiere e mercati e, con il passare del tempo, divenne la sede naturale non solo delle attività fieristiche, ma anche della vita sociale, politica e finanziaria della città. Per la realizzazione della piazza vengono abbattute parte delle vecchie mura di cinta della città e l'antica chiesa di San Jacopo nella zona denominata "Pian dei Canali" a causa del passaggio delle numerose gore del fiume Elsa. Agli edifici che furono edificati intorno alla piazza si aggiungerà, nel 1879 la Stazione ferroviaria, punto finale della Ferrovia Poggibonsi-Colle val d'Elsa.



La piazza è prossima a tutti i servizi di prima necessità e al terminal bus del capoluogo che collega la cittadina valdelsana, nota a livello internazionale per la produzione e lavorazione del cristallo, a Siena e Firenze con autobus di linea con frequenza oraria.

Si accede al fabbricato elevato di tre piani fuori da ingresso comune da portone sotto il porticato al nc. 5 .

Il fabbricato presenta struttura in muratura portante, infissi lignei, le persiane sono state eliminate, ne rimangono gli elementi metallici di aggancio alla muratura, copertura a padiglione in legno con manto in laterizio, prospetti intonacati e tinteggiati, elementi lapidei delle colonne, archi del porticato, cornici finestre, marcapiano e balaustra balcone del piano 1 in travertino.

I beni in oggetto sono situati tutti al piano secondo con accesso da scala comune e sono così distinti:

1. **appartamento per civile abitazione** con accesso da scala e disimpegno comuni al piano secondo, senza numero di interno sviluppato su unico piano con affaccio su due lati opposti e composto da ingresso, cottura, soggiorno, camera , wc.

Vi è a corredo l'utilizzo di un **ripostiglio condominiale** posto al piano terra nel sottoscala in ingresso, non identificato con specifico subalterno e probabilmente comune anche ad altre u.i. non pignorata e intestata ad altri soggetti ( in assenza di elaborato planimetrico generale, tale informazione con è verificabile formalmente).

La proprietà confina con vano scala condominiale, Proprietà \*\*\*\*\* e stessa proprietà soggetto esecutato, parti comuni s.s.a.

Le condizioni generali del bene sono nel complesso fatiscenti.

Non si rilevano all'interno problematiche particolari di natura statica e stabilità delle strutture portanti, le finiture sono in condizioni scadenti : pavimenti in graniglia 20\*20 cm ed in parte cementine esagonali, rivestimenti in ceramica smaltata 20\*20 cm per punto cottura e wc finestrato, infissi in legno con vetro singolo in gran parte assente o ammalorato con scurettili interni in legno il tutto in pessimo stato di conservazione. Non sono presenti le persiane in legno alla fiorentina esterne .Si rilevano ampie zone interessate da umidità dal soffitto e dalle parte e intrusione di volatili con numerosa presenza di guano. Non è presente impianto di riscaldamento, si rileva la presenza di un boiler elettrico presumibilmente per la produzione di acqua calda sanitaria in bagno e cucina, ma le utenze elettrica e idrica sono chiuse per cui non è possibile al momento verificare la funzionalità dell'impianto. Si rileva traccia di impianto elettrico sottotraccia di vetusta realizzazione.

Gli impianti elettrico, idrico sono in condizioni di manutenzione fatiscenti e comunque non verificabili a causa della mancanza delle necessarie certificazioni che in sede di sopralluogo non sono state fornite.

Lo stato di fatiscenza degli impianti suddetti non permette verificare le condizioni minime per poter redigere una certificazione di regolare funzionamento di tutti gli impianti nel caso della vendita dell'immobile .

Gli infissi interni sono in legno massello con telaio " a madonna".



Il soffitto presenta un rivestimento composto da longarine in acciaio verniciato e pannelli in gesso o materiale laterizio leggero come controsoffitto a protezione del sottotetto in struttura lignea a padiglione della copertura dell'intero fabbricato

2. **Unità immobiliare a destinazione direzionale** con accesso da scala e disimpegno comuni al piano secondo, senza numero di interno sviluppata su unico piano con affaccio su due lati adiacenti e composta da andito di ingresso con porta a due ante su vano scala, **a comune con u.i. adiacente sub 34**, e due vani finestrati

Vi è a corredo l'utilizzo di un **ripostiglio condominiale** posto al piano terra nel sottoscala in ingresso, non identificato con specifico subalterno e probabilmente comune anche ad altre u.i. non pignorata e intestata ad altri soggetti ( in assenza di elaborato planimetrico generale, tale informazione con è verificabile formalmente).

La proprietà confina con vano scala condominiale, Proprietà \*\*\*\*\* e stessa proprietà soggetto esecutato, parti comuni s.s.a.

Le condizioni generali del bene sono nel complesso fatiscenti.

Non si rilevano all'interno problematiche particolari di natura statica e stabilità delle strutture portanti, le finiture sono in condizioni scadenti : pavimenti in cementine esagonali, infissi in legno con vetro singolo in parte quasi completamente assente e sostituito da rete metallica il tutto in pessimo stato di conservazione. Si rilevano ampie zone interessate da umidità dal soffitto e dalle parte e intrusione di volatili con numerosa presenza di guano. Non è presente impianto di riscaldamento mentre l'utenza elettrica non è attiva per cui non è possibile al momento verificare la funzionalità dell'impianto. Si rileva traccia di impianto elettrico sottotraccia di vetusta realizzazione ed in condizioni di manutenzione fatiscenti e comunque non verificabili a causa della mancanza delle necessarie certificazioni che in sede di sopralluogo non sono state fornite.

Lo stato di fatiscenza degli impianti suddetti non permette di verificare le condizioni minime per poter redigere una certificazione di regolare funzionamento di tutti gli impianti nel caso della vendita dell'immobile. E' presente una canna fumaria con cappa in uno dei due locali. Il soffitto presenta un rivestimento composto da longarine in acciaio verniciato e pannelli in gesso o materiale laterizio leggero come controsoffitto a protezione del sottotetto in struttura lignea a padiglione della copertura dell'intero fabbricato

L'unica porta esistente all'ingresso è il legno massello.

3. **Unità immobiliare a destinazione direzionale** con accesso da scala e disimpegno comuni al piano secondo, senza numero di interno sviluppata su unico piano con affaccio su tre lati adiacenti e composta da andito di ingresso con porta a due ante su vano scala, **a comune con u.i. adiacente sub 33**, corridoio, 4 vani finestrati e wc.

Vi è a corredo l'utilizzo di un **ripostiglio condominiale** posto al piano terra nel sottoscala in ingresso, non identificato con specifico subalterno e probabilmente comune anche ad altre u.i. non pignorata e intestata ad altri soggetti ( in assenza di elaborato planimetrico generale, tale informazione con è verificabile formalmente).



La proprietà confina con vano scala condominiale, stessa proprietà soggetto esecutato, parti comuni s.s.a.

Le condizioni generali del bene sono nel complesso fatiscenti.

Non si rilevano all'interno problematiche particolari di natura statica e stabilità delle strutture portanti, tranne un lieve dissesto in parte della pavimentazione del corridoio. Le finiture sono in condizioni scadenti: pavimenti in graniglia 20\*20 cm, infissi in legno con vetro singolo in gran parte assente o ammalorato con scurettili in legno e persiane esterne assenti il tutto in pessimo stato di conservazione. Si rilevano ampie zone interessate da umidità dal soffitto e dalle pareti e intrusioni di volatili con numerosa presenza di guano. Non è presente impianto di riscaldamento mentre l'utenza elettrica non è attiva per cui non è possibile al momento verificare la funzionalità dell'impianto. Si rileva traccia di impianto elettrico sottotraccia di vetusta realizzazione ed in condizioni di manutenzione fatiscenti e comunque non verificabili a causa della mancanza delle necessarie certificazioni che in sede di sopralluogo non sono state fornite.

Lo stato di fatiscenza degli impianti suddetti non permette di verificare le condizioni minime per poter redigere una certificazione di regolare funzionamento di tutti gli impianti nel caso della vendita dell'immobile. È presente una canna fumaria con cappa in uno dei due locali. Il soffitto presenta un rivestimento composto da longarine in acciaio verniciato e pannelli in gesso o materiale laterizio leggero come controsoffitto a protezione del sottotetto in struttura lignea a padiglione della copertura dell'intero fabbricato.

Le porte interne, pressoché tutte smontate e accatastate in loco sono in legno massello. Il wc non finestrato presenta rivestimento in ceramica, vaso e lavabo in pessime condizioni di manutenzione.

La superficie commerciale delle unità, determinata in base a quanto disposto nell'allegato C del D.P.R. 138/1998, premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali ed elaborati grafici da concessioni urbanistiche) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

Destinazione	Mq superficie lorda rilevata	Altezza interna	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale
appartamento per civile abitazione piano 2 – sub 22	71	ml 3.26	100%	71
Unità direzionale piano 2 – sub 33	45	ml 2.81	100%	45
Unità direzionale piano 2 – sub 34	185	ml 3.23	100%	185
<b>TOTALE</b>	<b>301</b>			<b>301</b>



Dall'esame della cartografia comunale e dalle indicazioni per Piano di indirizzo Territoriale della Regione Toscana non risultano sull'area o sul fabbricato vincoli artistici, idrogeologici o di qualsiasi altra natura né il fabbricato presenta finiture di particolare pregio ornamentale tranne la presenza di vincolo paesaggistico codice 90525 emanato con decreto del 04.02.1966 in GU n° 55 del 1966-03-03 ai sensi L. 1497/39 **“ZONA CARATTERIZZATA DA PROFILO TURRITO ANTICHE STRADE BELVEDERE PARTE BASSA LUNGO LA VALLE DEL FIUME ELSA SITA NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI COLLE DI VAL DI ELSA”**

I beni sopra descritti sono così censiti ( *vd allegato 3*):

- al N.C.E.U. del Comune di Colle di Va d'Elsa (SI) al foglio 100 particella 667:
  - subalterno 33, categ. cat. A10 piano T-2 classe 4 consistenza vani 2,5 superficie catastale mq 43 rendita catastale Euro 729,50
  - subalterno 22, categ. cat. A2 piano T-1 classe 1 consistenza vani 3 superficie catastale mq 68 rendita catastale Euro 240,15
  - subalterno 34, categ. cat. A10 piano T-2 classe 4 consistenza vani 7 superficie catastale mq 166 rendita catastale Euro 2.042,59

#### B. n. 1 fondo agricolo adibito ad appezzamento di terreno allo stato incolto

Il bene è posto in località Casetta Le grazie nella parte alta del capoluogo comunale in zona isolata a circa 2 km dal centro cittadino ed è raggiungibile tramite strada vicinale privata a fondo sterrato in loc. Faulino che si diparte dalla strada statale 68 in località Le grazie per circa 550 mt. Il terreno che ha una superficie di mq 2.845 presenza bassa giacitura , andamento pianeggiante e manto erboso senza tracce di alcuna coltivazione, risulta solo in parte recintato a confine ovest e sud con una proprietà privata e gli impianti sportivi scoperti confinanti a sud , non è dotato di cancelli di accesso.

Destinazione	Mq superficie lorda rilevata	Superficie Commerciale
Appezzamento di terreno agricolo	2.845	2.845
<b>TOTALE</b>	<b>2.845</b>	<b>2.845</b>

Il lotto confina con :

- \*\*\*\*\*

Il bene sopra descritto è così censito ( *vd allegato 3*):

al N.C.T. del Comune di Colle di Val d'Elsa

- al foglio 14 particella 898 classe 1 are 28 ca 45 r.d. € 18,37 r.a. € 11,02



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;*

Si è verificata la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari, quella dei dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

Alla data del pignoramento gli immobili in oggetto risultano intestati al soggetto esecutato ovvero alla sig.ra \*\*\*\*\*.

1. bene censito al N.C.E.U. del Comune di Colle di Val d'Elsa al **foglio 100 part. 667 sub 22** ( locale appartamento per civile abitazione) per quanto riguarda il diritto di piena proprietà pari a 1/1
2. bene censito al N.C.E.U. del Comune di Colle di Val d'Elsa al **foglio 100 part. 667 sub 33** ( locale uso ufficio) per quanto riguarda il diritto di piena proprietà pari a 1/1
3. bene censito al N.C.E.U. del Comune di Colle di Val d'Elsa al **foglio 100 part. 667 sub 34** ( locale uso ufficio) per quanto riguarda il diritto di piena proprietà pari alla quota di 1/6
4. bene censito al N.C.T. del Comune di Colle di Val d'Elsa al **foglio 14 part. 898** ( terreno ad uso agricolo) per quanto riguarda il diritto di piena proprietà pari alla quota di 1/4

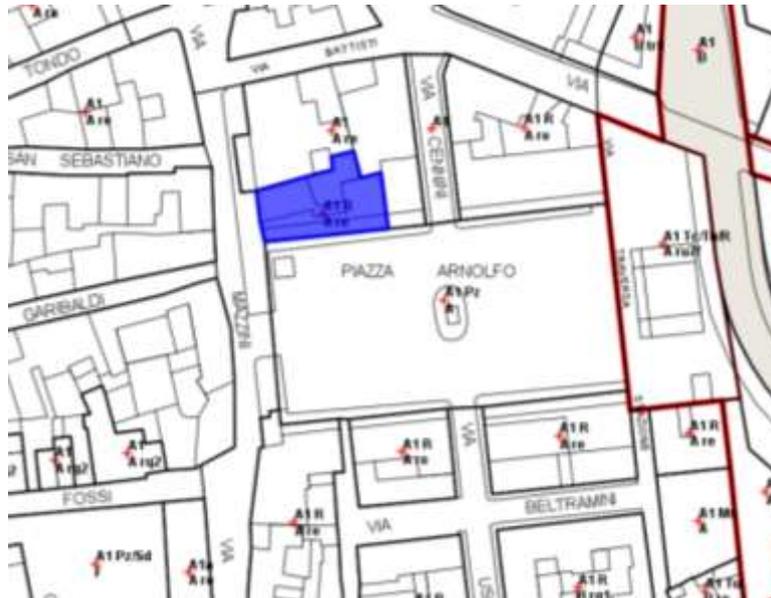
9) *proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari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

Non si è rilevata la necessità di provvedere in tal senso in quanto le unità immobiliari sono correttamente rappresentate ed individuabili.



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

- A. n. 3 unità immobiliari poste in più ampio fabbricato storico nel centro della parte bassa del capoluogo comunale in piazza Arnolfo di Cambio numero civico 5 con accesso da portone comune e scala comune a più unità facenti arte del medesimo fabbricato.



Dall'esame delle Norme Tecniche di attuazione costituenti il Regolamento Urbanistico del Comune di Colle di Val d'Elsa ( adottato con Del. C.C. n.56 del 24.07.2002 ed approvato con Del. C.C. 30 del 18.04.2003 ) si è constatato che l'immobile ricade in zona che riporta la sigla **A1 R A re** facente parte della zona territoriale omogenea " A" ovvero come definita dal D.M. 2 aprile 1968 n.1444 art.2 "... Zone A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi..."

Le aree "A1" più generalmente sono quelle a prevalente destinazione d'uso residenziale e di servizio, luogo per eccellenza della vita associata ( vd art. 70 NTA).

Sono usi caratterizzanti il subsistema:

- Le residenze urbane, collegi, convitti, studentati, pensionati.

Le aree sono le aree a prevalente destinazione d'uso residenziale e di servizio, luogo per eccellenza della vita associata.

Sono usi caratterizzanti il subsistema:

- - la residenza.



Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a. attività commerciali con l'esclusione delle medie strutture di vendita, delle grandi strutture di vendita e dei centri commerciali;
- c. attività direzionali;
- d. servizi ed attrezzature di uso pubblico ad esclusione delle seguenti articolazioni:
  - d.1 servizi cimiteriali;
- e. attività di servizio alla persona compatibili con la residenza (falegname, calzolaio, barbiere, restauratore, parrucchiere, ...)

Negli edifici prospicienti Piazza Arnolfo sono ammessi destinazioni commerciali e direzionali limitatamente ai soli piani terra ed ammezzato.

In conformità all'art. 107 delle N.T.A. il fabbricato risulta assoggettato all'intervento di restauro , per il quale vengono assegnate alcune specifiche prescrizioni.

In generale si tratta di edifici, complessi e spazi aperti che necessitano di interventi volti ad assicurarne, migliorarne e/o reintegrarne la funzionalità; ad essi viene riconosciuto carattere urbanistico ed architettonico significativo e valore culturale ed ambientale, per connotazione tipologica o di aggregazione, per testimonianza storica.

In tali aree sono previsti e consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, i seguenti interventi:

**re** - interventi di restauro e risanamento conservativo, così come definiti al precedente art. 106, con le seguenti precisazioni:

- a) Gli interventi sugli edifici potranno comportare l'eliminazione di parti che ne alterano l'assetto, compromettendone stabilità, fruibilità e riconoscibilità mentre potranno essere compiuti interventi di consolidamento e ricostruzione delle parti crollate o demolite, ma comunque leggibili nelle dimensioni preesistenti.
- b) Gli interventi sugli elementi strutturali degli edifici potranno comportare soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell'edificio e non dovranno modificare la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni se non in porzioni limitate del fabbricato mantenendo in generale le caratteristiche strutturali esistenti; gli interventi potranno prevedere l'impiego di tecniche non tradizionali, purché il ricorso ad esse sia strumentale alla conservazione del fabbricato o di una sua parte.
- c) Gli interventi sugli elementi complementari e di finitura degli edifici esistenti potranno comportare operazioni di pulizia e di limitato e parziale rifacimento, oltre che interventi di protezione e consolidamento, mentre gli interventi di sostituzione e nuova realizzazione, fermi restando quelli definiti alla lettera c.2 del precedente art. 106, saranno limitati ai soli elementi complementari interni;
- d) Gli interventi sugli elementi tecnici degli edifici potranno comportare l'integrazione e la realizzazione di nuovi impianti tecnologici che non dovranno comunque alterare i volumi esistenti, la



superficie netta di pavimento e la quota degli orizzontamenti e della copertura; è comunque ammessa l'introduzione di elementi di isolamento per quanto riguarda le murature perimetrali e le coperture; un modesto abbassamento della quota di calpestio al piano terra, nel caso di edifici privi di locali interrati o seminterrati, è consentito purché siano adottate misure idonee a garantire la salubrità degli spazi.

e) Nel rifacimento, nel ripristino e nella sostituzione con elementi tradizionali in laterizio dovrà essere impiegata una percentuale almeno pari al 50% di materiali di recupero o del tipo fatti a mano.

f) Gli interventi di frazionamento negli edifici residenziali non dovranno comportare la realizzazione di unità immobiliari con Superficie Utile inferiore a 60 mq.; potranno essere concesse deroghe a tale limite, in sede di valutazione del progetto, quando la superficie complessiva dell'unità immobiliare da suddividere sia inferiore a 120 mq. o comunque si dimostri impossibile rispettare il limite minimo di 60 mq. per tutte le unità frazionate; in quest'ultimo caso la deroga è concessa relativamente ad una sola unità immobiliare; condizione comunque indispensabile alla concessione di tale deroga è che in tale caso l'intervento di frazionamento non comporti la modifica sostanziale del sistema dei collegamenti verticali e delle aperture esistenti.

f1) Gli interventi di cambio di destinazione d'uso non dovranno comportare la realizzazione di unità immobiliari con Superficie utile inferiore a 42 mq;

g) Potranno essere effettuati interventi di riapertura di porte e finestre esterne tamponate, senza modifica di forma, dimensioni e posizione; sarà possibile valutare, in sede di valutazione del progetto, la possibilità di introdurre modifiche in relazione alla specifica destinazione d'uso proposta, esclusivamente nella misura minima sufficiente a rendere abitabile o agibile l'immobile, ai sensi delle attuali disposizioni normative e legislative e se salvaguardata l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche del complesso; tale disposizione non si applica ai locali igienici sanitari ed in genere a tutti i locali di servizio e/o accessori.

h) Gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere finalizzati a conservare lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale



- B. n. 1 fondo agricolo adibito ad appezzamento di terreno allo stato incolto posto in località Casetta Le grazie nella parte alta del capoluogo comunale in zona isolata a circa 2 km dal centro cittadino



Dall'esame delle Norme Tecniche di attuazione ( *vd CDU allegato 5*) costituenti il Regolamento Urbanistico del Comune di Colle di Val d'Elsa ( adottato con Del. C.C. n.56 del 24.07.2002 ed approvato con Del. C.C. 30 del 18.04.2003 ) si è constatato che l'immobile ricade in zona che riporta la sigla B1 facente parte della zona territoriale omogenea " E" ovvero come definita dal D.M. 2 aprile 1968 n.1444 art.2 " .... Zone E le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C e ad essi assimilabili...". In particolare agli artt. 74 e 75 viene definita la tipologia insediativa di tali porzioni del territorio comunale come " aree di frangia".

Il sistema delle aree di frangia e della campagna urbanizzata individua da un lato quelle zone dove la prossimità con l'edificato urbano e le infrastrutture territoriali (viarie e produttive), hanno prodotto un tessuto territoriale particolarmente frammentato, irrecuperabile ad un'agricoltura produttiva di tipo aziendale, dove tuttavia l'attività agricola sussiste in forme strettamente legate alla residenza urbana, dall'altro le aree rurali - prevalentemente localizzate in prossimità del capoluogo e delle frazioni principali - nelle quali la residenza non è più strettamente legata all'attività agricola.

In particolare il lotto di terreno è classificato come **subsistema B1**: aree di frangia del centro ( art. 75) che individua le aree che costituiscono una sorta di cintura dell'edificato urbano, sia nei confronti del nucleo principale che delle frazioni, la cui perimetrazione si sviluppa sia lungo i margini della città storica che lungo le frange delle periferie, sia della città otto-novecentesca che delle espansioni recenti.

Le parti del territorio ricadenti nel subsistema B1 sono considerate zone a prevalente funzione agricola e corrispondono ad aree con tessitura agraria a maglia fitta.

In tale subsistema dovrà essere perseguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico - agrarie e della vegetazione non colturale, con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante: possono essere eliminate le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre; e inoltre da tutelare la viabilità campestre ed il disegno esterno dei campi derivanti



da accorpamenti; eventuali trasformazioni anche sostanziali potranno essere ammesse purché corredate da una analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico agronomico e paesistico ambientale.

Sono usi caratterizzanti il subsistema:

- - la residenza
- - le attività agricole

Sono inoltre consentiti servizi ed attrezzature di uso pubblico, limitatamente a Servizi tecnici e campi sportivi scoperti.

Se non diversamente riportato nelle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" o nelle schede normative di riferimento degli edifici rurali e delle case sparse, nel subsistema B1 non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, anche se necessari alla conduzione del fondo ed all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, in applicazione del comma 8 dell'art.3 della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni.

La costruzione di annessi agricoli è ammessa secondo le disposizioni dell'art. 3 della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto delle indicazioni degli artt. 120 e 121 delle presenti norme.

Non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo su aree contigue ai subsistemi A1, A2, e A3 quali, a titolo esemplificativo, recinzioni, pavimentazioni, ecc, tranne quelli di cui al titolo IV - salvaguardia ecologica.

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*

Come emerge dall'esame del compendio pignorato e dagli accertamenti effettuati presso gli archivi del Comune di Colle di Val d'Elsa – Area Tecnica :

- per quanto riguarda le unità immobiliari in esame poste in Piazza Arnolfo nc 5, il fabbricato di cui esse fanno parte è di remota costruzione e non sono stati rintracciati titoli edilizi riguardanti le specifiche unità poste al secondo piano e oggetto della presente relazione di stima. Per la verifica della conformità edilizia sono state quindi prese a riferimento le planimetrie catastali come risultanti da variazione del 24.11.2000 ( protocollo n. 74271 in atti



dal 24/11/2000 DIV. FUS., AMPL. ACC. SOFF. VAR. USO (n. 3070.1/2000) cui lo stato dei luoghi è conforme, che permettono di rendere i beni commerciabili e rappresentano lo stato legittimo dei beni edificati in data anteriore al 01.09.1967. Non si è inoltre rilevata la presenza della dichiarazione di agibilità.

- per quanto riguarda il terreno agricolo in località Le Grazie esso non è stato oggetto di trasformazione tramite richieste di autorizzazione comunale. Di esso si allega Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato ( *vd allegato 5* )

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

Da quanto rilevato dai certificati estratti presso l'Ufficio Demografico del Comune di Colle di Val d'Elsa il soggetto esecutato risulta residente nel medesimo Comune in loc. Casetta Le grazie nc 12 interno 2 e risulta di stato civile coniugata in regime di separazione dei beni con stato di famiglia dichiarato nell'omonimo certificato ( *vd allegato 6* )

Per quanto riguarda lo stato di occupazione oltre alla rilevazione in sede di sopralluogo è stata effettuata interrogazione presso l'ufficio del Registro Agenzia Entrate e in particolare:

1. Per quanto riguarda il bene censito al N.C.E.U. del Comune di Colle di Val d'Elsa al **foglio 100 part. 667 sub 22** ( locale appartamento per civile abitazione) esso risulta intestato al soggetto esecutato per il diritto di piena proprietà pari a 1/1 ,risulta libero da persone e non oggetto di alcun contratto di locazione o comodato



2. Per quanto riguarda il bene censito al N.C.E.U. del Comune di Colle di Val d'Elsa al **foglio 100 part. 667 sub 33** ( locale uso ufficio) esso risulta intestato al soggetto esecutato per il diritto di piena proprietà pari a 1/1 ,risulta libero da persone e non oggetto di alcun contratto di locazione o comodato
3. Per quanto riguarda bene censito al N.C.E.U. del Comune di Colle di Val d'Elsa al **foglio 100 part. 667 sub 34** ( locale uso ufficio) esso risulta intestato al soggetto esecutato per il diritto di piena proprietà pari a 1/6 ,risulta libero da persone e non oggetto di alcun contratto di locazione o comodato
4. bene censito al N.C.T. del Comune di Colle di Val d'Elsa al **foglio 14 part. 898** ( terreno ad uso agricolo) esso risulta intestato al soggetto esecutato per il diritto di piena proprietà pari a ¼ ,risulta libero da persone e non oggetto di alcun contratto di locazione o comodato

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

Si allega certificato di matrimonio del soggetto esecutato dal registro degli atti del Comune di Pergine Valsugana (TN) contratto in data 06.07.2002 con \*\*\*\*\* in regime di separazione dei beni ( *vd allegato 6*)

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);*

Gli immobili oggetto della presente relazione sono al momento del sopralluogo liberi da persone e non oggetto di provvedimenti di tale natura.

15) *precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

Per quanto riguarda le unità immobiliari poste in Piazza Arnolfo nc 5 gli impianti elettrico, idrico sono vetusti ed in pessimo stato di conservazione, di essi non si è potuta verificare né la conformità né la funzionalità. L'impianto termico è inesistente. Si stimano i costi per l' adeguamento alle esigenze della attuale destinazione ( residenziale sub 22 e direzionale subb 33-34) in **€ 50.000**.

Per quanto riguarda il terreno agricolo in loc. Casetta non si è rilevata la presenza di impianti.



16) *dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.*

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

Si riavvisa la possibilità, date le caratteristiche tipologiche e dimensionali dei beni in oggetto, di suddividere in più lotti il complesso. Le dimensioni dei beni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente che non consentono nel caso dei beni posti in piazza Arnolfo di ricavare superfici abitabili sotto i 60 mq e non prevedono la destinazione direzionale ai piani superiori in caso di frazionamento, oltre alla pressoché inedificabilità del terreno in località Le Grazie non ci inducono a frazionare ulteriormente i beni se non stravolgendone le caratteristiche e l'appetibilità sul mercato.

I lotto così formati sono quindi:

## LOTTO 1

**APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE** censito al N.C.E.U. del Comune di Colle di Val d'Elsa al **foglio 100 part. 667 sub 22** posto al piano secondo con accesso da ingresso e scala comune al nc 5 di Piazza Arnolfo di Cambio, Colle di Val d'Elsa (SI) **per quanto riguarda il diritto di piena proprietà pari a 1/1 intestato al soggetto esecutato. Per la separazione degli impianti avendo ravvisato lo stato di completa fatiscenza di quelli esistenti si sono indicati i costi per il totale rifacimento adeguato alle destinazioni correnti degli immobili**

## LOTTO 2

**LOCALE USO UFFICIO** censito al N.C.E.U. del Comune di Colle di Val d'Elsa al **foglio 100 part. 667 sub 33** posto al piano secondo con accesso da ingresso e scala comune al nc 5 di Piazza Arnolfo di Cambio, Colle di Val d'Elsa (SI) e porzione di andito di ingresso a comune con confinante sub. 34 **per quanto riguarda il diritto di piena proprietà pari a 1/1 intestato al soggetto esecutato. Per la separazione degli impianti avendo ravvisato lo stato di completa fatiscenza di quelli esistenti si sono indicati i costi per il totale rifacimento adeguato alle destinazioni correnti degli immobili**



**LOTTO 3**

LOCALE USO UFFICIO censito al N.C.E.U. del Comune di Colle di Val d'Elsa al **foglio 100 part. 667 sub 34** posto al piano secondo con accesso da ingresso e scala comune al nc 5 di Piazza Arnolfo di Cambio, Colle di Val d'Elsa (SI) e porzione di andito di ingresso a comune con confinante sub. 33 **per quanto riguarda il diritto di piena proprietà pari alla SOLA quota di 1/6 intestata al soggetto esecutato. Per la separazione degli impianti avendo ravvisato lo stato di completa fatiscenza di quelli esistenti si sono indicati i costi per il totale rifacimento adeguato alle destinazioni correnti degli immobili**

**LOTTO 4**

TERRENO AGRICOLO censito al N.C.T. del Comune di Colle di Val d'Elsa al **foglio 14 part. 898** posto in località Casetta Colle di Val d'Elsa (SI) con accesso da strada vicinale carrabile **per quanto riguarda il diritto di piena proprietà pari alla SOLA quota di 1/4 intestata al soggetto esecutato**



- 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;*

Come esposto al precedente quesito 16) si procede alla valutazione dei singoli lotti al fine di determinare il valore totale delle quote pignorate dell'intero compendio

## LOTTO 1

**APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE** censito al N.C.E.U. del Comune di Colle di Val d'Elsa al **foglio 100 part. 667 sub 22** posto al piano secondo con accesso da ingresso e scala comune al nc 5 di Piazza Arnolfo di Cambio, Colle di Val d'Elsa (SI) **per quanto riguarda il diritto di piena proprietà pari a 1/1 intestato al soggetto esecutato**

Tenute presenti le caratteristiche dell'immobile e lo scopo della stima, che è quello di determinare il valore venale degli immobili in condizioni di mercato ordinario, cioè il più probabile valore attribuibile al bene in oggetto si procederà con il metodo comparativo del bene attuato per mezzo dell'individuazione dei prezzi di compravendita per beni analoghi e l'attribuzione del giusto prezzo al bene da stimare.

Per poter applicare tale metodo di stima sono stati eseguiti una serie di accertamenti sulle banche dati a cui solitamente si attinge qui di seguito esposti:



- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare ( OMI)  
prezzo di mercato unitario, al lordo delle murature accertato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare Anno 2020- Semestre 2  
**Provincia: SIENA**  
**Comune: COLLE DI VAL D ELSA**  
**Fascia/zona: Centrale/LUOGHI CENTRALI - COLLE BASSA**  
**Codice di zona: B2**  
**Microzona catastale n.: 1**  
**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**  
**Destinazione: Residenziale**  
**ABITAZIONI CIVILI stato conservativo normale valore MIN €/mq 1.100,00- MAX €/mq 1.650,00**
- b) Agenzie di intermediazione immobiliare  
Il prezzo di mercato per gli immobili descritti come al punto precedente nuovi e/o liberi posti in zona analoga del Comune di Colle di Val d'Elsa accertato presso le agenzie immobiliari e le imprese di costruzioni ha confermato i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pur con una sensibile flessione dato il periodo contingente di contrazione del mercato immobiliare.
- c) Documentazione disponibile presso l'archivio personale della sottoscritta relativa ad atti realmente transati per immobili simili per posizione, consistenza, caratteristiche tipologiche e conservative

La collocazione in fabbricato storico, ancorché in generale scadente stato di conservazione, posto in una zona centrale della parte bassa della cittadina ben servita da mezzi pubblici, collegamenti viari, infrastrutture sportive, esercizi commerciali e servizi di prima necessità, la destinazione urbanistica specifica unita alle potenzialità di trasformazione del bene , rendono l'unità di normale appetibilità sul mercato immobiliare tenuto conto che quest'ultimo risente ancora della nota fase di debolezza sul versante della domanda.

In questa situazione si è ritenuto congruo collocarsi in prossimità della parte media della forbice di valori desunta dalle banche dati consultate attribuendo un valore unitario di **€/mq 1.400,00** utilizzato per la valutazione di immobili analoghi per caratteristiche tipologiche, condizioni di manutenzione e ubicazione

Si avrà quindi:

destinazione	Superficie Commerciale	Valore unitario €/mq	Valore di mercato
appartamento per civile abitazione piano 2 con ripostiglio a comune	Mq 71	1.400,00	€ 99.400,00



## Adeguamenti e correzioni di stima

Valore di mercato	Coeff. Età e manutenzione	Rifacimento impianti	Valore di mercato corretto
€ 99.400,00	80%	- € 15.000,00	€ 64.520,00

Si procede quindi al calcolo di un abbattimento forfettario, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e, per quanto suggerito dalla comune esperienza, fra libero mercato e vendite coattive;

Calcolo abbattimento  $\Rightarrow$  € 64.520,00 x 15% = € 54.842,00  $\Rightarrow$  **€ 55.000** in cifra tonda

**LOTTO 2**

LOCALE USO UFFICIO censito al N.C.E.U. del Comune di Colle di Val d'Elsa al **foglio 100 part. 667 sub 33** posto al piano secondo con accesso da ingresso e scala comune al nc 5 di Piazza Arnolfo di Cambio, Colle di Val d'Elsa (SI) e porzione di andito di ingresso a comune con confinante sub. 34 **per quanto riguarda il diritto di piena proprietà pari a 1/1 intestato al soggetto esecutato**

Tenute presenti le caratteristiche dell'immobile e lo scopo della stima, che è quello di determinare il valore venale degli immobili in condizioni di mercato ordinario, cioè il più probabile valore attribuibile al bene in oggetto si procederà con il metodo comparativo del bene attuato per mezzo dell'individuazione dei prezzi di compravendita per beni analoghi e l'attribuzione del giusto prezzo al bene da stimare.

Per poter applicare tale metodo di stima sono stati eseguiti una serie di accertamenti sulle banche dati a cui solitamente si attinge qui di seguito esposti:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare ( OMI)  
prezzo di mercato unitario, al lordo delle murature accertato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare Anno 2020- Semestre 2  
**Provincia: SIENA**  
**Comune: COLLE DI VAL D ELSA**  
**Fascia/zona: Centrale/LUOGHI CENTRALI - COLLE BASSA**  
**Codice di zona: B2**  
**Microzona catastale n.: 1**  
**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**  
**Destinazione: Terziaria**  
**UFFICI stato conservativo normale valore MIN €/mq 950,00- MAX €/mq 1.350,00**



## b) Agenzie di intermediazione immobiliare

Il prezzo di mercato per gli immobili descritti come al punto precedente nuovi e/o liberi posti in zona analoga del Comune di Colle di Val d'Elsa accertato presso le agenzie immobiliari e le imprese di costruzioni ha confermato i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pur con una sensibile flessione dato il periodo contingente di contrazione del mercato immobiliare.

## c) Documentazione disponibile presso l'archivio personale della sottoscritta relativa ad atti realmente transati per immobili simili per posizione, consistenza, caratteristiche tipologiche e conservative

La collocazione in fabbricato storico, ancorché in generale scadente stato di conservazione, posto in una zona centrale della parte bassa della cittadina ben servita da mezzi pubblici, collegamenti viari, infrastrutture sportive, esercizi commerciali e servizi di prima necessità, la destinazione urbanistica specifica unita alle potenzialità di trasformazione del bene, rendono l'unità di sufficiente appetibilità sul mercato immobiliare tenuto conto che quest'ultimo risente ancora della nota fase di debolezza sul versante della domanda.

In questa situazione si è ritenuto congruo collocarsi in prossimità della parte medio bassa della forbice di valori desunta dalle banche dati consultate attribuendo un valore unitario di **€/mq 1.000,00** utilizzato per la valutazione di immobili analoghi per caratteristiche tipologiche, condizioni di manutenzione e ubicazione

Si avrà quindi:

destinazione	Superficie Commerciale	Valore unitario €/mq	Valore di mercato
Unità direzionale piano 2 – sub 33	Mq 45	1.000,00	€ 45.000,00

Adeguamenti e correzioni di stima

Valore di mercato	Coeff. Età e manutenzione	Rifacimento impianti	Valore di mercato corretto
€ 45.000,00	80%	- € 10.000,00	€ 26.000,00

Si procede quindi al calcolo di un abbattimento forfettario, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e, per quanto suggerito dalla comune esperienza, fra libero mercato e vendite coattive;

Calcolo abbattimento  $\Rightarrow$  € 26.000 x 15% = € 22.100,00  $\Rightarrow$  **€ 22.000** in cifra tonda



**LOTTO 3**

LOCALE USO UFFICIO censito al N.C.E.U. del Comune di Colle di Val d'Elsa al **foglio 100 part. 667 sub 34** posto al piano secondo con accesso da ingresso e scala comune al nc 5 di Piazza Arnolfo di Cambio, Colle di Val d'Elsa (SI) e porzione di andito di ingresso a comune con confinante sub. 33 **per quanto riguarda il diritto di piena proprietà pari alla SOLA quota di 1/6 intestata al soggetto esecutato**

Tenute presenti le caratteristiche dell'immobile e lo scopo della stima, che è quello di determinare il valore venale degli immobili in condizioni di mercato ordinario, cioè il più probabile valore attribuibile al bene in oggetto si procederà con il metodo comparativo del bene attuato per mezzo dell'individuazione dei prezzi di compravendita per beni analoghi e l'attribuzione del giusto prezzo al bene da stimare.

Per poter applicare tale metodo di stima sono stati eseguiti una serie di accertamenti sulle banche dati a cui solitamente si attinge qui di seguito esposti:

- d) Osservatorio del Mercato Immobiliare ( OMI)  
prezzo di mercato unitario, al lordo delle murature accertato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare Anno 2020- Semestre 2  
**Provincia: SIENA**  
**Comune: COLLE DI VAL D ELSA**  
**Fascia/zona: Centrale/LUOGHI CENTRALI - COLLE BASSA**  
**Codice di zona: B2**  
**Microzona catastale n.: 1**  
**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**  
**Destinazione: Terziaria**  
**UFFICI stato conservativo normale valore MIN €/mq 950,00- MAX €/mq 1.350,00**
- e) Agenzie di intermediazione immobiliare  
Il prezzo di mercato per gli immobili descritti come al punto precedente nuovi e/o liberi posti in zona analoga del Comune di Colle di Val d'Elsa accertato presso le agenzie immobiliari e le imprese di costruzioni ha confermato i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pur con una sensibile flessione dato il periodo contingente di contrazione del mercato immobiliare.
- f) Documentazione disponibile presso l'archivio personale della sottoscritta relativa ad atti realmente transati per immobili simili per posizione, consistenza, caratteristiche tipologiche e conservative

La collocazione in fabbricato storico, ancorché in generale scadente stato di conservazione, posto in una zona centrale della parte bassa della cittadina ben servita da mezzi pubblici, collegamenti viari, infrastrutture sportive, esercizi commerciali e servizi di prima necessità, la destinazione urbanistica specifica unita alle potenzialità di trasformazione del bene, rendono l'unità di sufficiente appetibilità sul mercato immobiliare tenuto conto che quest'ultimo risente ancora della nota fase di debolezza sul versante della domanda.



In questa situazione si è ritenuto congruo collocarsi in prossimità della parte medio bassa della forbice di valori desunta dalle banche dati consultate attribuendo un valore unitario di **€/mq 1.000,00** utilizzato per la valutazione di immobili analoghi per caratteristiche tipologiche, condizioni di manutenzione e ubicazione

Si avrà quindi:

destinazione	Superficie Commerciale	Valore unitario €/mq	Valore di mercato
Unità direzionale piano 2 – sub 34	Mq 185	1.000,00	€ 185.000,00

Adeguamenti e correzioni di stima

Valore di mercato	Coeff. Età e manutenzione	Rifacimento impianti	Valore di mercato corretto
€ 185.000,00	80%	- € 25.000,00	€ 123.000,00

Si procede quindi al calcolo di un abbattimento forfettario, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e, per quanto suggerito dalla comune esperienza, fra libero mercato e vendite coattive;

Calcolo abbattimento  $\Rightarrow$  € 123.000 x 15% = € 104.550,00  $\Rightarrow$  **€ 104.500** in cifra tonda

#### LOTTO 4

**TERRENO AGRICOLO** censito al N.C.T. del Comune di Colle di Val d'Elsa al **foglio 14 part. 898** posto in località Casetta Colle di Val d'Elsa (SI) con accesso da strada vicinale carrabile **per quanto riguarda il diritto di piena proprietà pari alla SOLA quota di 1/4 intestata al soggetto esecutato**

Si procede alla valutazione tenendo presenti le caratteristiche dell'immobile e lo scopo della stima, che è quello di determinare il valore venale degli immobili in condizioni di mercato ordinario, cioè il più probabile valore attribuibile al bene in oggetto. Si procederà con il metodo comparativo del bene attuato per mezzo dell'individuazione dei prezzi di compravendita per beni analoghi e l'attribuzione del giusto prezzo al bene da stimare.

Per poter applicare tale metodo di stima sono stati eseguiti una serie di accertamenti sulle banche dati a cui solitamente si attinge qui di seguito esposti



### Banca dati dei Valori Agricoli medi ( Agenzia delle Entrate)

I Valori Agricoli Medi (VAM) sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971. Vengono utilizzati essenzialmente nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio.

I Valori agricoli medi sono determinati dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

I VAM pubblicati dalla Agenzia delle Entrate sono stati acquisiti dalle delibere delle Commissioni Provinciali Espropri.

Si riportano pertanto i valori agricoli medi riferiti alla coltura in atto e tipologia dei terreni in oggetto come reperiti nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate derivanti dai dati ufficiali pubblicati sui BUR e riferiti all'anno 2019 per la Provincia di Siena – Regione Agraria n. 2 Valdelsa.

identificativo	Destinazione effettiva	Superficie Commerciale	Valore unitario €/mq	Valore di mercato
f.14 part. 898 seminativo	Prato incolto	Mq 2.845	1,20	€ 3.414,00

Si procede quindi al calcolo di un abbattimento forfettario, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e, per quanto suggerito dalla comune esperienza, fra libero mercato e vendite coattive;

Calcolo abbattimento  $\Rightarrow$  € 3.414,00 x 15% = € 2.901,90  $\Rightarrow$  **€ 2.900** in cifra tonda



- 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;*

Dall'esame dei registri della Conservatoria si rileva che non risultano a carico dei soggetti comproprietari iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sulle rimanete quote non pignorate (vd allegato 4)

Come riportato al quesito 16) si è provveduto alla formazione di n. 4 lotti ed in particolare alla loro valutazione al successivo quesito 17).

Si avrà quindi:

## LOTTO 1

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE censito al N.C.E.U. del Comune di Colle di Val d'Elsa al **foglio 100 part. 667 sub 22** posto al piano secondo con accesso da ingresso e scala comune al nc 5 di Piazza Arnolfo di Cambio, Colle di Val d'Elsa (SI) **per quanto riguarda il diritto di piena proprietà pari a 1/1 intestato al soggetto esecutato.**

La valutazione viene pertanto espressa per **l'intero della quota di proprietà** che risulta dall'analisi esposta al quesito 17) ovvero **€ 55.000** in cifra tonda

## LOTTO 2

LOCALE USO UFFICIO censito al N.C.E.U. del Comune di Colle di Val d'Elsa al **foglio 100 part. 667 sub 33** posto al piano secondo con accesso da ingresso e scala comune al nc 5 di Piazza Arnolfo di Cambio, Colle di Val d'Elsa (SI) e porzione di andito di ingresso a comune con confinante sub. 34 **per quanto riguarda il diritto di piena proprietà pari a 1/1 intestato al soggetto esecutato.**

La valutazione viene pertanto espressa per **l'intero della quota di proprietà** che risulta dall'analisi esposta al quesito 17) ovvero **€ 22.000** in cifra tonda



**LOTTO 3**

LOCALE USO UFFICIO censito al N.C.E.U. del Comune di Colle di Val d'Elsa al **foglio 100 part. 667 sub 34** posto al piano secondo con accesso da ingresso e scala comune al nc 5 di Piazza Arnolfo di Cambio, Colle di Val d'Elsa (SI) e porzione di andito di ingresso a comune con confinante sub. 33 **per quanto riguarda il diritto di piena proprietà pari alla SOLA quota di 1/6 intestata al soggetto esecutato.**

Si è ritenuto di non provvedere alla ipotesi di frazionamento in quanto la destinazione urbanistica non consente di ricavare superfici e beni di significativa appetibilità.

La valutazione viene pertanto espressa nell'analisi esposta al quesito 17) ovvero € 104.500 in cifra tonda e qui ridotta alla **sola quota di 1/6 dell'intero del diritto di proprietà** che risulta quindi pari a **€ 17.416,66** ovvero **€ 17.400** in cifra tonda

**LOTTO 4**

TERRENO AGRICOLO censito al N.C.T. del Comune di Colle di Val d'Elsa al **foglio 14 part. 898** posto in località Casetta Colle di Val d'Elsa (SI) con accesso da strada vicinale carrabile **per quanto riguarda il diritto di piena proprietà pari alla SOLA quota di 1/4 intestata al soggetto esecutato**

Si è ritenuto di non provvedere alla ipotesi di frazionamento in quanto la destinazione urbanistica e l'utilizzo del terreno prevedono la natura esclusivamente agricola del fondo e superfici minori ricavabili dalla suddivisione in piccoli lotti non sarebbero economicamente significative sul mercato.

La valutazione viene pertanto espressa nell'analisi esposta al quesito 17) ovvero € 2.900 in cifra tonda e qui ridotta alla **sola quota di 1/4 dell'intero del diritto di proprietà** che risulta quindi pari a **€ 725** in cifra tonda



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*

Il pignoramento si riferisce alle quote per l'intero della proprietà

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

Non si ravvisa tale necessità.

----- o -----

Nel consegnare alla S.V. Illustrissima la presente relazione sono conscia di avere adempiuto al mio dovere con obiettività sperando di avere risposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza ai quesiti posti. Augurandomi che il lavoro svolto possa essere di valido ausilio La ringrazio per la fiducia accordatami rimanendo a disposizione per ogni chiarimento e/o integrazione necessari.

Monteriggioni (SI), Dicembre 2021

Il Consulente Tecnico

Architetto Elisabetta Corsi

---

**Allegati:**

1. *incarico C.T.U.*
2. *Documentazione fotografica*
3. *documentazione catastale aggiornata (visure storiche, planimetrie)*
4. *Elenco e note Iscrizioni e trascrizioni – certificazione notarile*
5. *Documentazione urbanistica*
6. *Certificati anagrafici*



*Descrizione dei beni ai fini dell'ordinanza di vendita*

**LOTTO 1**

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE composto da 2 vani oltre cucina e wc censito al N.C.E.U. del Comune di Colle di Val d'Elsa al **foglio 100 part. 667 sub 22** cat. A2 piano T-1 classe 1 consistenza vani 3 superficie catastale mq 68 rendita catastale Euro 240,15 posto al piano secondo con accesso da ingresso e scala comune al nc 5 di Piazza Arnolfo di Cambio, Colle di Val d'Elsa (SI) **per quanto riguarda il diritto di piena proprietà pari a 1/1 intestato al soggetto esecutato.** Confini : con vano scala condominiale, Proprietà \*\*\*\* e stessa proprietà soggetto esecutato, parti comuni s.s.a.

**Valore LOTTO 1**

**€ 55.000 in C.T.( dicono euro cinquantacinquemila/00)**

----- o -----

**LOTTO 2**

LOCALE USO UFFICIO composto da due vani censito al N.C.E.U. del Comune di Colle di Val d'Elsa al **foglio 100 part. 667 sub 33** categ. cat. A10 piano T-2 classe 4 consistenza vani 2,5 superficie catastale mq 43 rendita catastale Euro 729,50 posto al piano secondo con accesso da ingresso e scala comune al nc 5 di Piazza Arnolfo di Cambio, Colle di Val d'Elsa (SI) e porzione di andito di ingresso a comune con confinante sub. 34 **per quanto riguarda il diritto di piena proprietà pari a 1/1 intestato al soggetto esecutato.** Confini: vano scala condominiale, Proprietà \*\*\*\*\* e stessa proprietà soggetto esecutato, parti comuni s.s.a

**Valore LOTTO 2**

**€ 22.000 in C.T.( dicono euro ventiduemila/00)**



**LOTTO 3**

LOCALE USO UFFICIO composto da ingresso, 4 vani e wc censito al N.C.E.U. del Comune di Colle di Val d'Elsa al **foglio 100 part. 667 sub 34** cat. A10 piano T-2 classe 4 consistenza vani 2,5 superficie catastale mq 43 rendita catastale Euro 729,50 posto al piano secondo con accesso da ingresso e scala comune al nc 5 di Piazza Arnolfo di Cambio, Colle di Val d'Elsa (SI) e porzione di andito di ingresso a comune con confinante sub. 33 **per quanto riguarda il diritto di piena proprietà pari alla SOLA quota di 1/6 intestata al soggetto esecutato.** Confini: vano scala condominiale, stessa proprietà soggetto esecutato, parti comuni s.s.a.

**Valore LOTTO 3****€ 104.000 in C.T. ( dicono euro centoquattromila/00)****Valore della sola quota pignorata pari a 1/6 del diritto di proprietà intestata al soggetto esecutato****€ 17.400 in C.T. ( dicono euro diciassettemilaquattrocento/00)**

----- o -----

**LOTTO 4**

TERRENO AGRICOLO censito al N.C.T. del Comune di Colle di Val d'Elsa al **foglio 14 part. 898** classe 1 qualità seminativo are 28 ca 45, posto in località Casetta Colle di Val d'Elsa (SI) con accesso da strada vicinale carrabile **per quanto riguarda il diritto di piena proprietà pari alla SOLA quota di 1/4 intestata al soggetto esecutato.** Confini: \*\*\*\*\*

**Valore LOTTO 4****€ 2.900 ( dicono euro duemilamilanovecento/00)****Valore della sola quota pignorata pari a 1/6 del diritto di proprietà intestata al soggetto esecutato****€ 725 in C.T. ( dicono euro settecentoventicinque/00)**

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1-2-3



Inquadramento territoriale



Piazza Arnolfo di Cambio





*Vista laterale*



*Ingresso comune nc 5*





*Androne comune*



*Vano scala comune*



# LOTTO 1



*Ingresso*



*Cucina*





WC



WC



*soggiorno*





*Soffitto cucina*



*camera*



*Camera*



## LOTTO 2



*Ingresso a comune subb 33-34*



*Ufficio*



ufficio





### LOTTO 3



*corridoio*



*ufficio*



uffici



WC





*WC*



*ufficio*



*ufficio*





*ufficio*



*Soffitto corridoio*





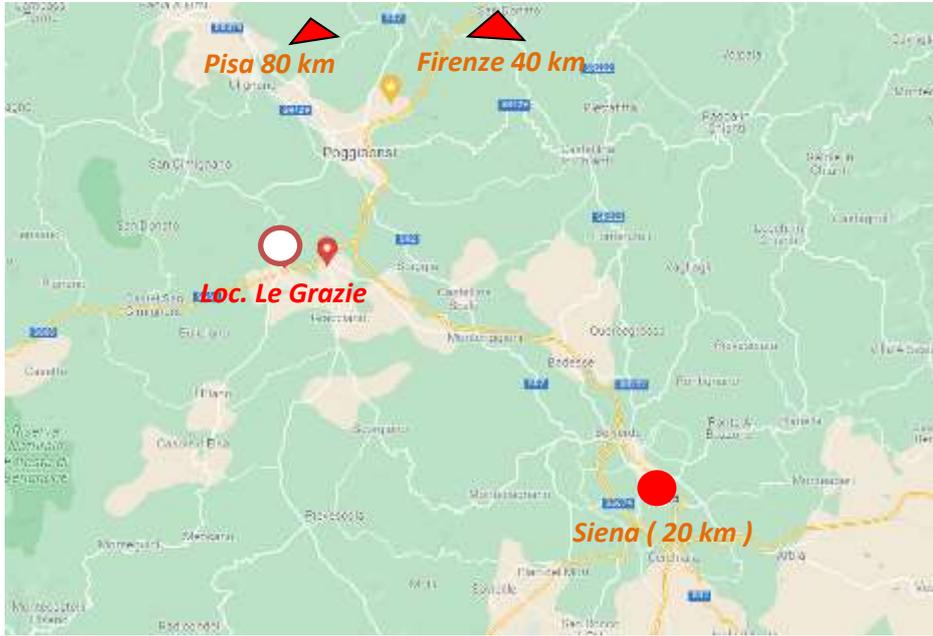
*soffitto*



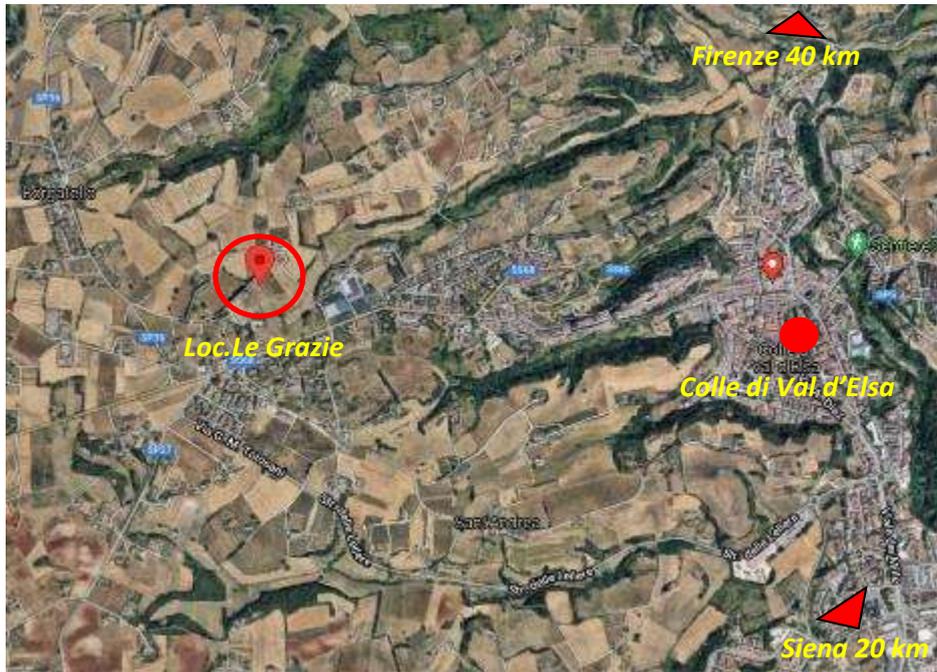
*pavimenti*

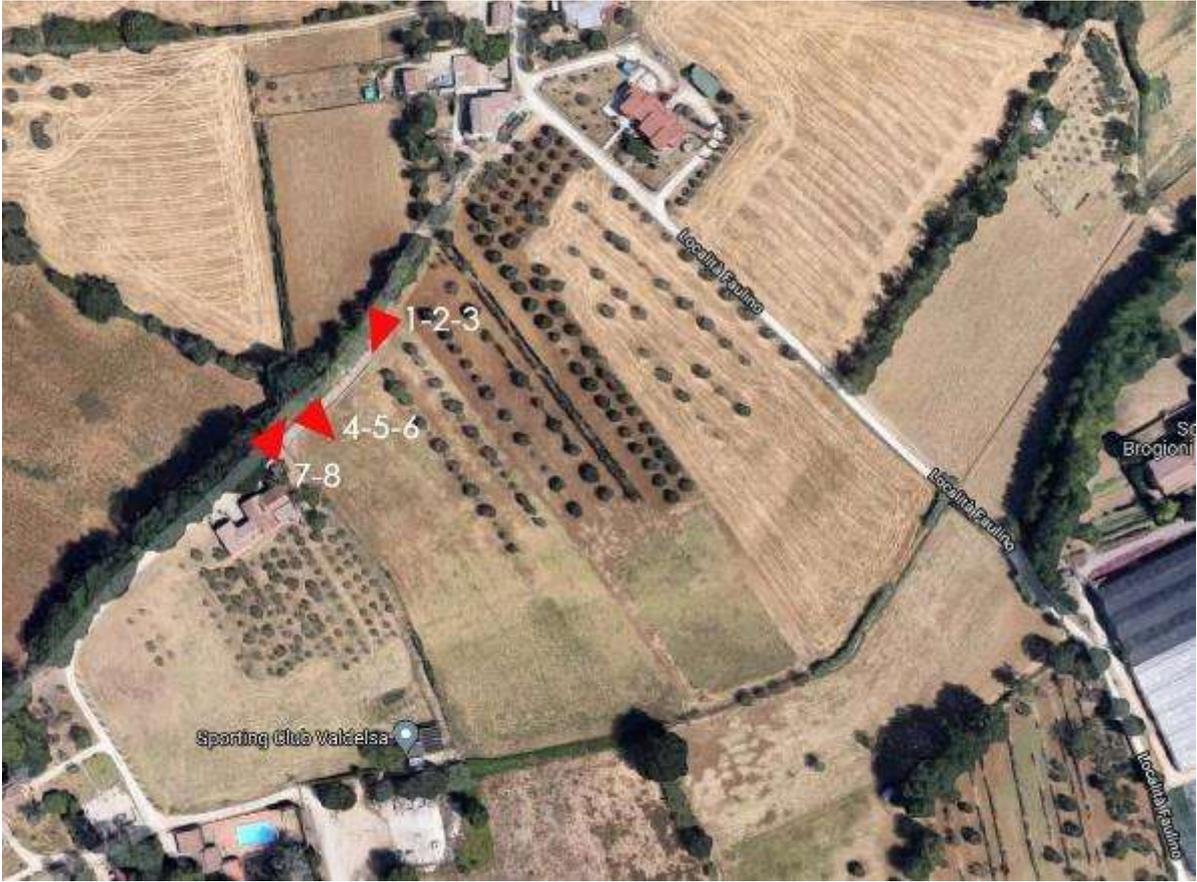


# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 4



Inquadramento territoriale





Punti di ripresa





1



2



3





4



5



6





7



8

