

**ISTANZA N. 1**  
**09/09/2016**

Descrizione: **Relazione di stima immobiliare oltre allegati (in parte)**

Procedura: **(111/2015)**

Registro: **Esecuzioni Immobiliari**

Giudice Delegato: **F. Mennella**

Ufficio: **Tribunale ordinario di Siena**





# TRIBUNALE di SIENA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

REG. GEN. ESECUZIONI 111/2015

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA e VALUTATIVA



VALUTATORE

DOTT. ANDREA PETRENI

STIME • PERIZIE • CONSULENZE ESTIMATIVE  
**STUDIOPETRENI**

Via Montanini n. 63  
53100 Siena  
cell. 3395274210  
tel. 0577042138  
fax. 0577364795  
P.I. 01335350524  
C.F. PTRNDR74T141726Y  
mail: [info@studiopetreni.it](mailto:info@studiopetreni.it)  
pec: [andreapetreni@legalmail.it](mailto:andreapetreni@legalmail.it)  
website: [www.studiopetreni.it](http://www.studiopetreni.it)



# TRIBUNALE CIVILE DI SIENA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 111/2015

contro

## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

relativa alla stima di tre distinti cespiti immobiliari posti rispettivamente in comune di Gaiole in Chianti (Si) località Molinaccio e Radda in Chianti (Si) località La Croce, della seguente proprietà:

(piena proprietà Gaiole in Chianti)

\_\_\_\_\_ (nata a \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_  
- C.F.: \_\_\_\_\_ ) con sede in \_\_\_\_\_

(nuda proprietà Radda in Chianti)

C.F.:

(usufrutto Radda in Chianti)

\_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_

- C.F.:

Il sottoscritto dottor Andrea Petreni con studio in Siena, via Montanini n. 63 consulente estimatore iscritto all'albo dei consulenti tecnici d'ufficio presso il tribunale di Siena e alla camera di commercio industria artigianato e agricoltura al ruolo dei periti e degli esperti (categoria: attività varie; sub-categoria 010), veniva nominato esperto stimatore del tribunale di Siena in data 19 gennaio 2016 dal giudice dell'esecuzione dottor Flavio Mennella, nell'esecuzione immobiliare rubricata al numero 111/2015 in ordine alla valutazione del compendio immobiliare summenzionato.

Assunse l'incarico nell'udienza del giorno 15 febbraio 2016 prestando giuramento di rito dinanzi al g.e. che gli poneva il seguente quesito e concedeva congruo termine per il deposito dell'elaborato estimativo.

### QUESITO:

- 1) estrarre copia integrale del fascicolo dell'esecuzione;
- 2) verificarsi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567/2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni



anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;

- 3) *acquisire, ove non depositate, i seguenti documenti: planimetria catastale, planimetria allegata all'ultimo progetto approvato ovvero a concessione in sanatoria; se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato; certificati di destinazione urbanistica (solo per terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 dando prova della relativa richiesta qualora l'amministrazione competente non avesse provveduto al rilascio;*
- 4) *verificare la continuità delle trascrizioni, risalendo alla prima trascrizione ultraventennale, con indicazione analitica di tutti i passaggi di proprietà e degli eventuali mutamenti dei dati catastali, al fine di individuare la proprietà dei singoli cespiti al momento del pignoramento e in epoca successiva, nonché se alla data della trascrizione del pignoramento sugli immobili sussistessero diritti reali a favore di terzi;*
- 5) *predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ad esempio: domande giudiziali, ipoteche, pignoramenti, sentenze dichiarative di fallimento, sequestri, etc.), compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del compendio, quelli connessi con il carattere artistico e/o storico del medesimo, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, altri pesi o limitazioni d'uso di qualsivoglia origine (ad esempio: diritti di abitazione, diritti d'uso, obbligazioni propter rem, oneri legali, servitù, etc.);*
- 6) *allegare alla relazione peritale copia delle note di iscrizione e di trascrizione;*
- 7) *accertare l'esistenza di vincoli od oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (atteso quanto previsto dall'art. 63/2 disp. att. c.c.), allegando alla relazione la certificazione che gli verrà rilasciata dall'amministratore del condominio, laddove esistente;*
- 8) *verificare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 9) *riferire sull'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre eventuali trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;*
- 10) *descrivere, previo il necessario accesso sopralluogo, il compendio immobiliare pignorato, indicando dettagliatamente: comune, frazione, località, indirizzo (da verificare mediante interrogazione all'amministrazione comunale), scala, piano, eventuale numero dell'interno, caratteristiche esterne ed interne, superficie netta e lorda in metri quadrati (in ettari, are e centiare per i terreni), confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.);*
- 11) *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e nel caso di terreni i confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati riportati nell'atto di pignoramento abbiano mai identificato gli immobili e/o non consentano l'invoca individuazione del medesimo; b) se i dati riportati nell'atto di pignoramento, ancorché erronei, consentano l'individuazione del compendio; c) se i dati indicati nell'atto del pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato gli immobili e si pongano nella storia catastale del compendio pignorato;*
- 12) *eseguire, se necessario, le correzioni catastali ovvero, se difetti l'accatastamento di taluni beni, vi dia corso, anche senza il consenso del proprietario ma, in ogni caso, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione;*
- 13) *specificare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 14) *accertare, con riferimento alla legge 28 febbraio 1985 n. 47;*
- 15) *in quale epoca è stato edificato il fabbricato, indicando gli estremi del titolo autorizzativo e la conformità del bene agli strumenti urbanistici, nonché a quanto previsto dal titolo;*
- 16) *le modifiche eventualmente occorse al fabbricato, indicando gli estremi dei relativi titoli autorizzativi, se esistenti;*
- 17) *l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità di ogni cespite, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;*
- 18) *se eventuali difformità e/o irregolarità possano essere sanate, in che modo e con quale spesa, previa descrizione dettagliata degli abusi, anche ai sensi di quanto previsto dagli artt. 5 e 6 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;*
- 19) *se il bene si è dotato di certificazione energetica, ai sensi di quanto previsto dall'art. 23/bis, comma 4 della legge regionale 24 febbraio 2005 n. 39 e successive modificazioni: qualora detta certificazione difetti, indicare la spesa prevista per l'ottenimento della medesima;*
- 20) *se in relazione al bene sia esistente l'attestazione di prestazione energetica, provvedendo in difetto alla predisposizione della medesima - che andrà allegata alla relazione peritale - entro i limiti di spesa che verranno indicati dal giudice dell'esecuzione;*
- 21) *accertare lo stato di occupazione dei beni, in particolare specificando se i medesimi risultino abitati o liberi da persone; se in relazione ad essi sussistano diritti - personali o reali - di godimento opponibili al terzo acquirente ai sensi di quanto previsto dall'art. 2923 c.c.; in caso di occupazione da parte di terzi, il titolo di cui eventualmente essi dispongano ossia, in particolare, se detto titolo risulti essere stato registrato, indicando gli estremi della registrazione, assumendo altresì informazioni, qualora i beni consistano in terreni ed il titolo non risulti provvisto di registrazione, anche presso le associazioni ed i sindacati di categoria; allegare alla relazione peritale copia di ogni contratto in tal modo individuato;*
- 22) *allegare alla relazione, previa richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esegutati (il luogo di matrimonio potrà essere desunto dal relativo certificato, ottenibile previa richiesta al comune di residenza); allegare altresì eventuali convenzioni matrimoniali particolari;*
- 23) *acquisire, ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato e dall'ex coniuge del debitore esegutato, il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso sia stato o meno trascritto, e in quale data, in favore del coniuge assegnatario);*
- 24) *precisare le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico e termico precisando la corrispondenza alla vigente normativa e, in caso di non conformità, i costi necessari al loro adeguamento;*
- 25) *specificare se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla formazione dei lotti e procedendo (previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei*



- nuovi confini e alla redazione del frazionamento; in questo caso, l'esperto dovrà allegare alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
- 26) specificare, laddove il compendio risultasse pignorato solo pro quota, se il medesimo sia divisibile in natura procedendo, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti e, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale, indicando altresì il prezzo di stima di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari, specificando gli eventuali congruaggi in denaro; in caso contrario, l'esperto dovrà procedere alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di non divisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dagli artt. 577 e 846 c.c. nonché della legge 3 giugno 1940, n. 1078;
  - 27) determinare il valore del compendio pignorato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione dello stato di conservazione dei fabbricati e dei terreni, nonché dei contratti di godimento o dei titoli opponibili alla procedura esecutiva (in particolare, il provvedimento di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuto: opponibile alla procedura nei limiti del novennio laddove, ancorché anteriore alla trascrizione del pignoramento, il medesimo non fosse stato trascritto nei registri immobiliari; non opponibile alla procedura esecutiva se posteriore alla trascrizione del pignoramento, delle spese necessarie per la sanatoria di eventuali difformità e/o irregolarità, ovvero per la demolizione di opere abusive non sanabili, dei costi per la bonifica e per lo smaltimento di eventuali rifiuti;
  - 28) esporre i risultati delle indagini egli svolte in apposita relazione;
  - 29) applicare al prezzo di stima una riduzione finale del quindici per cento in ragione delle inferiori garanzie offerte ai terzi acquirenti nell'ambito della vendita forzata.

#### PREMESSO:

Il sottoscritto, ricevuto l'incarico e presa visione degli atti custoditi all'interno del fascicolo depositato in cancelleria esecuzioni immobiliari, ha provveduto ad effettuare le seguenti ricognizioni in loco.

Ricognizione del 26 aprile 2016 svoltasi con esito positivo in Gaiole in Chianti alla presenza dei signori (

Ricognizione procrastinata dalle ore 9.10 alle ore 12.00.

Ricognizione del 17 maggio 2016 svoltasi con esito positivo in Gaiole in Chianti alla presenza della signora

Ricognizione procrastinata dalle ore 9.00 alle ore 14.00.

Ricognizione del 18 maggio 2016 svoltasi con esito positivo in Radda in Chianti alla presenza della signora

Ricognizione procrastinata dalle ore 14.30 alle ore 17.00.

Per il completamento e l'integrazione dei documenti allegati alla presente il sottoscritto ha provveduto, inoltre, ad effettuare idonee visure presso gli uffici del catasto e della conservatoria dei RR.II. di Siena, presso gli uffici del comune di Gaiole in Chianti e Radda in Chianti, presso gli uffici dell'agenzia delle entrate di Siena, presso la soprintendenza per i beni architettonici di Siena e presso l'archivio notarile di Siena; il tutto al fine di recepire notizie e dati necessari a rispondere compiutamente al quesito di cui sopra (significando che per gli aspetti puramente tecnici lo scrivente è stato ausiliato dall'architetto

Per quanto sopra, ritenuto di aver acquisito tutti gli elementi conoscitivi ed assunto le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico, lo scrivente espone, come appresso, le risultanze delle indagini svolte e le conseguenti valutazioni.



**TITOLARIETA'  
OGGETTO**

Gaiole in Chianti è un comune della provincia di Siena di 2.600 abitanti circa. Il territorio comunale si estende per 128,99 chilometri quadrati in un'area prevalentemente collinare che partendo dai Monti del Chianti digrada verso la valle dell'Arbia. Il dislivello altimetrico va da un minimo di 215m s.l.m. nei pressi di Pianella fino ad un massimo di 839m s.l.m. nei pressi di Montelucco.

Gaiole in Chianti confina con i comuni di Cavriglia, Montevarchi, Bucine, Castelnuovo Berardenga e Radda in Chianti. Il comune è in una posizione strategica di nodo viario nelle comunicazioni tra il Chianti e il Valdarno superiore, divenendo storicamente la sede del mercato dei vicini castelli; anche la forma dell'abitato rivela in maniera evidente tale origine, essendo sviluppato interamente lungo la strada, con uno slargo luogo dell'originario mercato che rappresenta oggi la piazza principale del paese, caratterizzata da una forma a triangolo allungato e definita da palazzi sette-ottocenteschi di semplice fattura. Dopo la seconda guerra mondiale il territorio comunale fu investito dal fenomeno dello spopolamento delle campagne ma a partire dalla fine degli anni settanta le ex-case coloniche sono state progressivamente restaurate e oggi sono sede (in gran parte) di agriturismi; il turismo enogastronomico è la principale fonte di ricchezza per l'intero territorio del Chianti. Oltre ad un territorio unico ed irripetibile, connotato da panorami e paesaggi di oggettiva bellezza, numerosi sono i luoghi da visitare, quali le architetture religiose e le chiese parrocchiali (tra cui il monumento alla Rana beona a San Sano, Chiesa di San Sigismondo a Gaiole in Chianti, Chiesa dei Santi Giusto e Clemente a Nusenna, Chiesa di San Lorenzo a Coltibuono, in località Badia Coltibuono), le architetture civili (Villa Vistarenni), le architetture militari (tra cui il Castello di Ama, Castello di Brolio, Castello di Cacchiano, Castello di Meleto, Castello di Tornano, ecc.), che attraggono turisti di ogni genere ed età, da tutto il mondo.

Gaiole, posta nel cuore del Chianti, data la sua centralità rispetto ad importanti città d'arte come San Gimignano, Colle di Val d'Elsa, Firenze e Siena, non distante da Arezzo e Pisa, ha visto crescere la propria capacità



ricettiva, con la nascita di moltissime strutture alberghiere e aziende agrituristiche che, oltre a soddisfare la domanda ricettiva, svolgono un importante ruolo di commercializzazione dei prodotti locali dell'agricoltura come l'olio ed il vino Chianti Classico.

L'agricoltura rimane una delle principali risorse economiche della zona, con le più alte percentuali di impiegati in questo settore. Lo sfruttamento dei boschi di leccio e castagno e la coltura dei gelsi non occupano più, come un tempo, la gran parte degli addetti al settore primario, perché le attività agricole si concentrano prevalentemente sulla coltivazione dell'olivo e, soprattutto, dei vitigni pregiati, studiati anche nel locale Istituto sperimentale per l'enologia. Del tutto marginali le altre attività delle imprese edili e della carpenteria metallica, mentre il resto della popolazione attiva converge verso le zone economicamente più sviluppate, in flussi di pendolarismo lavorativo, o, in molti casi, di vero e proprio trasferimento.

Distanza dalle principali città italiane:

Bologna	169 km
Milano	365 km
Napoli	445 km
Roma	246 km
Torino	483 km

Gaiole in Chianti si trova al centro della Toscana, a 39 km da Siena ed a circa 67 km da Firenze.

**In auto:** dall'Autostrada A1, uscire al casello Valdarno e proseguire per Montevarchi, seguendo poi la SR408 in direzione Cavriglia e quindi Gaiole in Chianti. Provenendo dalla Superstrada FI-SI-GR, seguendo le indicazioni per Arezzo, tramite la Siena-Betolle, uscendo a Monteaperti e proseguendo per la SR408, si arriva direttamente a Gaiole in Chianti.

**Ferrovia:** la stazione ferroviaria di Montevarchi dista 21 km circa da Gaiole in Chianti. Da Roma è utile prendere il treno per Chiusi e proseguire con un treno per Montevarchi o Siena (da cui si prosegue in autobus).

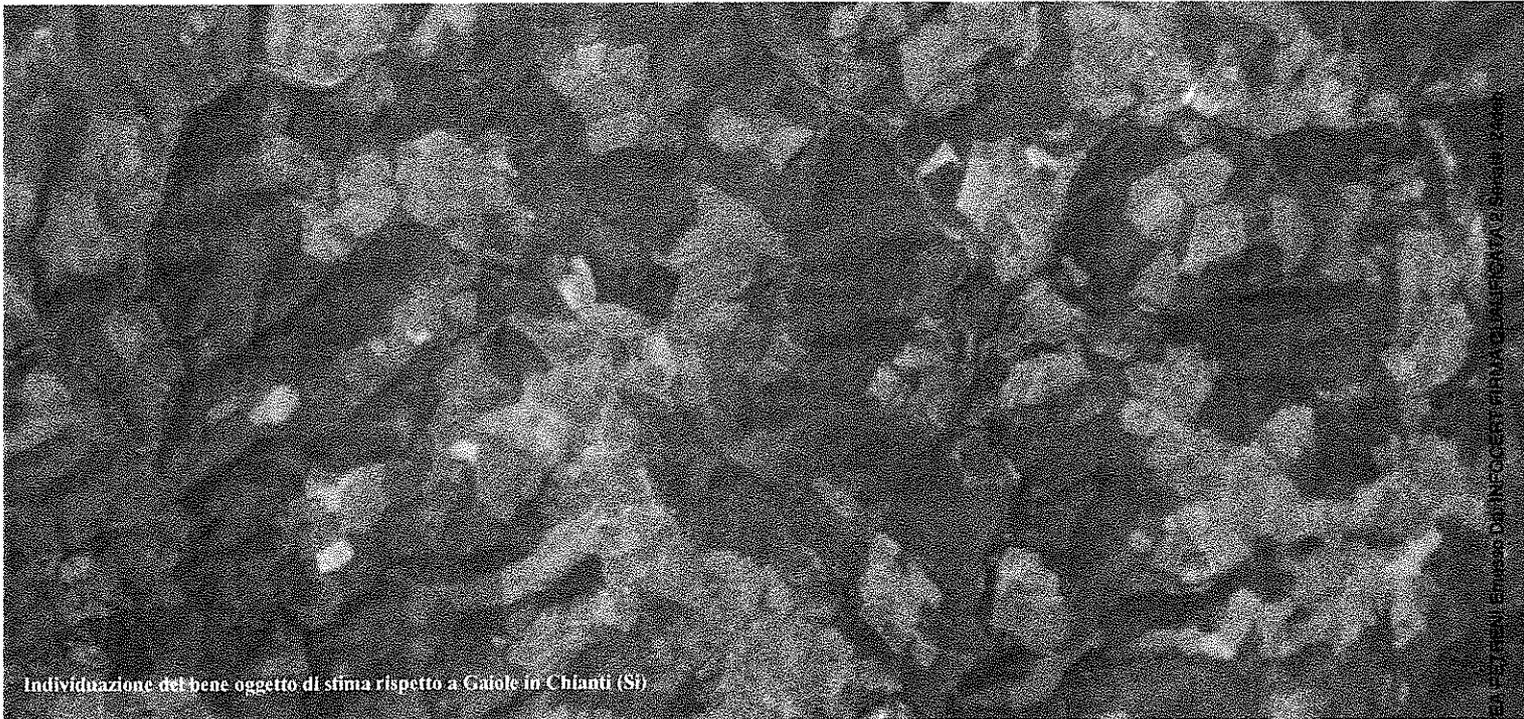
**Autolinee:** Gaiole è collegata con autobus di linea con Firenze e Siena, con vari collegamenti giornalieri. Altri servizi con autobus di linea sono attivi da e per Montevarchi, Poggibonsi, Arezzo e la Val d'Elsa. Da Poggibonsi e



Siena sono inoltre garantiti i collegamenti con le maggiori località italiane (tra cui Roma, Milano, Torino, Genova, Bologna).

**In aereo:** gli aeroporti più vicini sono l'Amerigo Vespucci a Firenze, il Galileo Galilei a Pisa e quello di Siena

Il lotto (1) oggetto di esecuzione di cui trattasi è situato a circa 5 km da Gaiole, all'interno di una vasta area boschiva del Chianti, in località Molinaccio; il compendio, rappresentato da due fabbricati a destinazione turistico-ricettiva (condotto da terzi con denominazione "Le Pozze di Lecchi" e dotato di 14 camere con centro benessere, piscina e ristorante) ed ampi terreni limitrofi è in posizione panoramica collinare e si raggiunge percorrendo un piccolo (e sconnesso) tratto di strada bianca di circa 1700 metri. Nell'intorno, oltre alla natura boschiva tipica di questa zona centrale della Toscana, si scorgono seminascosti da boschi e valli i castelli, i borghi ed i piccoli paesi, le case coloniche, le pievi, le ville rinascimentali, spesso costruiti nella pietra, che emergono come elementi naturali del paesaggio: gioielli che si offrono ancora oggi agli occhi dei visitatori più attenti.



Individuazione del bene oggetto di stima rispetto a Gaiole in Chianti (SI)





Individuazione del bene oggetto di stima

## COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare di cui alla relazione valutativa consiste in due fabbricati e terreni agricoli, così catastalmente formato:

*Catasto Fabbricati del Comune di Gaiole in Chianti - foglio 61 particella 103, categoria D/2, rendita catastale euro 11.742,00 (due fabbricati facenti parte della struttura ricettiva dotata di 14 camere, centro benessere, piscina e ristorante), località Molinaccio, su 6 piani ammezzati oltre sottotetto e piano interrato.*

*Catasto Terreni del Comune di Gaiole in Chianti - foglio 76 particelle 1,2,3,4,5,6,7,10,11,14 e 15 (terreni a seminativo e pascolo, a bosco ed olivo, contenenti pertinenze e utenze nell'area limitrofa agli edifici), località Molinaccio*

- Terreno ad uliveto	particella 1	mq. 1.960;
- Terreno seminativo	particella 2	mq. 11.880;
- Terreno seminativo	particella 3	mq. 680;
- Terreno ad uliveto	particella 4	mq. 830;
- Terreno seminativo	particella 5	mq. 650;
- Terreno a pascolo	particella 6	mq. 720;
- Terreno con bosco misto	particella 7	mq. 16.790;
- Terreno a uliveto	particella 10	mq. 4.330;



- *Terreno seminativo*      *particella 11*      *mq. 5.950;*
- *Terreno seminativo*      *particella 14*      *mq. 1.750;*
- *Terreno con bosco ceduo*      *particella 15*      *mq. 500;*



Il compendio è costituito da un fabbricato principale e da una capanna secondaria, posto in zona di pregio del Chianti senese, conosciuta come località Molinaccio. La zona, in pieno territorio aperto, è caratterizzata in grande prevalenza da bosco e vigneti, con sporadici agglomerati e poderi con vista panoramica sulle vallate e sulle colline del Chianti. È presente una viabilità carrabile sterrata di circa 1500 metri a servizio del compendio, abbastanza agevole seppure molto articolata, collegata alla strada provinciale 408 per Montevarchi. Nelle vicinanze sono presenti lungo la strada chiantigiana aree di servizio, ristoranti, località turistiche e zone attrezzate destinate allo svago; i nuclei urbani più vicini sono la frazione di Lecchi e la cittadina di Gaiole in Chianti a pochi chilometri. Il complesso edilizio di cui trattasi (che comprende



due edifici indipendenti rispettivamente disposti su due e tre piani fuori terra), si presenta in un soddisfacente stato manutentivo generale così come tutte le aree esterne. Il fabbricato principale ospita al piano interrato il centro benessere ed al piano seminterrato e terra il ristorante/taverna e la *hall* mentre gli altri piani sono destinati a camere da letto; il fabbricato secondario ospita complessivamente quattro camere da letto con bagno, ognuna dotata di piccolo resede (in parte ricadente in terreno di terzi) e verde di pertinenza.

Le costruzioni si contraddistinguono per le seguenti caratteristiche generali:

- strutture in cemento armato con tamponamento in muratura in pietra a vista;
- fondazioni in cemento armato;
- solai di interpiano in latero cemento e copertura a falde con manto in laterizio;
- tamponamenti interni in laterizio forato;
- rivestimento interno con intonaco civile e tinteggiatura prevalente di colore chiaro o pietra a vista;
- scale interne con rivestimento in pietra;
- perimetrazione esterna in muretti di altezza contenuta in pietra e laterizio o recinzioni in legno.

Panoramica generale fabbricati





circostante, in parte a verde ed in parte pavimentata, in continuità con le aree a verde (prato e verde spontaneo) ed a bosco, rappresenta il resede/giardino visibile dalla strada ed accessibile dal ponte carrabile. L'area è corredata di impianto di illuminazione esterna e dalla zona della piscina, con aree in parte pavimentate ed in parte a prato verde, con aiuole e piccoli arbusti, olivi e vegetazione spontanea; il tutto particolarmente curato e di gradevole aspetto. Dall'entrata centrale posta sul lato est del fabbricato principale, tramite infisso con telaio metallico perimetrale e vetro con sommità ad arco, segnalata con un cartello che indica la "Reception", si accede ad una spaziosa *hall* di ingresso con posizione frontale del *receptionist*, all'interno di un ampio vano che funge da snodo per la comunicazione con tutti i piani dell'edificio principale della struttura edilizio/alberghiera. La zona centrale della *hall*, definita da soffitto con volta a crociera in laterizio poggiata su quattro pilastri laterali, sempre in laterizio, evidenzia la posizione del bancone della *reception*; la stessa è collegata tramite porta a soffietto a ripostiglio/archivio ricavato nel sottoscala, che si sviluppa con forma angolare sui due lati dell'ascensore. La *hall* si presenta ottimamente mantenuta e con una pavimentazione (uguale per tutti i vani che compongono gli spazi comuni e le camere, eccetto cucina e bagni), di gradevole impatto visivo, in mattonelle monocottura di colore marrone o cotto, corredata da battiscopa delle stesse caratteristiche. Le zone laterali alla *reception*, sviluppate in continuità, presentano soffitto a voltine in laterizio e sono destinate a salottino e bancone bar. Tutte le murature sono tinteggiate di colore oca-chiaro, con alcuni



riquadri in pietra attorno alle aperture; le finestre sono in legno con doppio vetro, protette in alcuni casi da scuretti interni. Sul lato di sinistra della *hall*, a fianco del bancone della reception, è presente il vano scala in pietra, corredato di ascensore, che collega ai piani superiori ed al piano inferiore.



Panoramica bagno hall



Panoramica wc hall



Panoramica wc hall

Sempre nella *hall*, dal lato del bar, si accede ai servizi del piano, rappresentati da antibagno e bagno uomo/donna; l'antibagno, illuminato ed areato tramite finestra in legno che si affaccia sul lato sud, cui si accede tramite porta in legno scorrevole di colore marrone, presenta rivestimento murale in mattonelle (dimensioni cm. 10x10 fino a 1 metro di altezza circa) in due tonalità di colore celeste, pareti pitturate di colore chiaro e pavimentazione simile a quella della *hall* e si correda di n.2 lavabo; da tale spazio si accede al bagno donna (dotato internamente di lavandino e fasciatoio, oltre wc) ed uomo (corredato di solo wc), completi di punti luce, prese di corrente, interruttori. Dalla zona del bar, definita da un bancone in legno appoggiato su muratura in pietra faccia-vista, in posizione pressoché frontale alla scala, tramite porta in legno della medesima fattura delle altre, tramite 3 scalini a scendere, si ha accesso ad un disimpegno (adibito a sala lettura), ben illuminato da due ampie "feritoie" ricavate nella muratura, che collega alla camera da letto con bagno individuata come camera n.100 ed allo spogliatoio con bagno riservato al personale dell'albergo (attrezzato al momento come lavanderia, in cui sono presenti lavatrice ed asciugatrice con relativi impianti).

La camera n.100 presenta finiture similari a quelle dei piani primo e secondo dell'albergo; i pavimenti del piano sono in monocottura e/o cotto, le pareti sono tinteggiate di colore bianco ed il soffitto è a falda inclinata, con struttura



in travicelli di legno e laterizio a vista; la camera è dotata di ampia finestra affacciata sull'area di accesso all'hotel. Il bagno esclusivo, cui si accede tramite porta in legno frontale a quella di ingresso, presenta rivestimento murale in mattonelle giallo canarino con coronamento bianco (dimensioni cm. 20x20) e pavimentazione analoga alla camera; lo stesso si correda di: lavandino, wc, bidet, doccia, punti luce, prese di corrente, interruttori, termosifone. È presente finestra munita di scuretti affacciata a sud.



Panoramica camera con bagno (camera n.100 dell'hotel)



Dalla *hall*, tramite la zona del vano scala, scendendo la rampa composta di 6 scalini, è possibile accedere al piano seminterrato, in cui trovano collocazione la taverna e la dispensa. La taverna è costituita da un ampio salone, diviso in due zone per effetto della presenza di una colonna strutturale in pietra centrale, sormontata da due archi ribassati in muratura; la prima parte del salone è utilizzata quale estensione del ristorante mentre la seconda parte, dotata di caminetto angolare, è adibita a salotto. La taverna è collegata al giardino esterno posto sul lato nord e collegato esternamente a tutte le altre aree pavimentate, tramite un'ampia vetrata a quattro ante in metallo e vetro, priva di oscuramento.

Il pavimento dell'intero piano seminterrato è in monocottura effetto cotto ed in cotto, mentre il soffitto è con voltine in laterizio a vista. La dispensa, provvista di impianto elettrico e di illuminazione, di forma articolata ed in buone condizioni igieniche, presenta pareti tinteggiate di colore bianco e



dotazioni impiantistiche atte a contenere due frigo ed un congelatore.

Tornando alla *hall*, tramite la zona del vano scala, salendo la rampa composta di 10 scalini o servendosi dell'ascensore, è possibile accedere al mezzanino, costituito dalla sala ristorante e dalla cucina (che ricalcano l'impostazione e l'articolazione degli ambienti sottostanti appena descritti, consistenti nella taverna e nella dispensa). La sala del ristorante, cui si accede direttamente dal vano scala, presenta una finestra e due portafinestra che si collegano ad un'area pavimentata esterna utilizzata come estensione della sala nel periodo estivo. La sala è caratterizzata da pavimentazione in monocottura e soffitto a voltine in laterizio, con pareti perimetrali tinteggiate di colore chiaro ed inserzioni in pietra faccia-vista per i pilastri e per le aperture; internamente è presente un arco di grandi dimensioni che divide percettivamente l'ambiente in due zone, senza intaccarne l'unitarietà funzionale. La sala è collegata alla cucina, il cui ingresso risulta attualmente schermato da mobilio che funge da separé.

La cucina professionale è completamente attrezzata e presenta sia il collegamento con la sala ristorante tramite porta interna

di colore bianco sia con il giardino tramite portafinestra in metallo e vetro; la cucina presenta rivestimento murale con mattonelle di medio formato di colore bianco e pavimento in monocottura sempre di colore chiaro il soffitto è piano, intonacato e pitturato di colore bianco. Numerosi i tracciati



dell'impianto elettrico fuori traccia anche a causa degli impianti ed elettrodomestici presenti all'interno del locale cucina.



Le camere da letto dell'albergo sono prevalentemente posizionate al primo piano ed ammezzato (n. 6 camere) ed al piano secondo (n. 3 camere) dell'edificio principale. Al piano primo si arriva tramite la scala (percorrendo una sola rampa dal piano del ristorante) o attraverso l'ascensore accessibile da tutti i livelli dell'hotel; al piano primo è presente un piccolo wc di servizio al piano, ancora provvisto dei sanitari, non utilizzabile ed adibito al momento come ripostiglio/deposito di detersivi e biancheria. Il pianerottolo della scala, ampio ed agevole, pavimentato in monocottura, costituisce anche il corridoio di distribuzione degli accessi alle tre camere da letto individuate come: camera n.102, camera n.104 e camera/suite n.106; il pianerottolo presenta soffitto in travi e travicelli di legno a vista e mezzane e pareti tinteggiate di colore bianco. L'ingresso alle camere è garantito tramite porte in legno di colore marrone scuro, munite di



serratura tradizionale con chiave, che riportano la targhetta con la rispettiva numerazione.



Le due camere da letto doppie (n.102 e 104) presentano finiture similari: pavimento in monocottura, soffitto in legno e laterizio, pareti tinteggiate di colore chiaro e finestra in legno con scuretti e doppio vetro affacciata sul lato est (corrispondente all'area di ingresso), con panorama sull'area boschiva e sulla piscina; ognuna delle camere è dotata di bagno esclusivo e di riscaldamento a mezzo di fancoil a parete.



I bagni presentano rivestimento murale in mattonelle azzurre (dimensioni cm. 20x20) e pavimentazione analoga alla camera da letto e si corredano di:



lavandino, wc, bidet, box doccia, punti luce, prese di corrente, interruttori, termosifone in ghisa.

La camera/suite (n.106), di più ampie dimensioni, presenta due aperture ad arco di grandi dimensioni, con infisso in metallo e doppio vetro e senza oscuramento esterno, corrispondenti alla facciata principale dell'edificio; la stanza è inoltre corredata di camino interno, posizionato nella parete di ingresso alla stanza. Il bagno, areato ed illuminato tramite finestra, presenta rivestimento murale in mattonelle con effetto marmo in tonalità pastello e pavimentazione analoga alla camera da letto e si corredano di: lavandino, wc, bidet, vasca idromassaggio, punti luce, prese di corrente, interruttori, termosifone in ghisa.



Dal pianerottolo del piano primo, percorrendo una sola rampa di 9 scalini in salita o attraverso l'ascensore accessibile da tutti i livelli dell'hotel, si accede al piano primo ammezzato. Il pianerottolo del piano primo ammezzato, pavimentato in monocottura, garantisce l'accesso alla camera n.202 ed è collegato al corridoio di distribuzione degli accessi alle altre due camere da letto del piano, individuate come camera n.204 e camera n.206; il pianerottolo presenta soffitto in travi e travicelli di legno a vista e mezzane e pareti tinteggiate di colore bianco. L'ingresso alle camere è garantito tramite porte in legno di colore marrone scuro, munite di serratura tradizionale con chiave, che riportano la targhetta con la rispettiva numerazione.





Distribuzione piano 1 ammezzato



Particolare ascensore

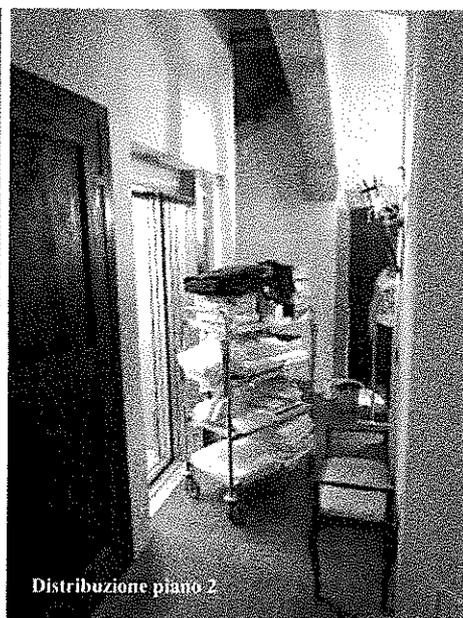
Le tre camere da letto doppie (n. 202, 204 e 206) presentano finiture simili: pavimento in monocottura, soffitto con struttura e rivestimento in legno, pareti tinteggiate di colore chiaro (con coronamento con fascia tinteggiata di colore giallo) e finestra in legno con doppio vetro affacciata sul lato sud-ovest (corrispondente all'area giardino), con panorama sull'area boschiva e sulle colline del Chianti; ognuna delle camere è dotata di bagno esclusivo e di riscaldamento a mezzo di fancoil a parete. I bagni presentano rivestimento murale in mattonelle azzurre o giallo ocra (di piccolo formato e montate per 1 metro circa di altezza) e pavimentazione analoga alle camere da letto; i bagni si corredano di: lavandino, wc, bidet, box doccia, punti luce, prese di corrente, interruttori, termosifone in ghisa.



Panoramica camera/suite con bagno (camera n. 204 (111/104))



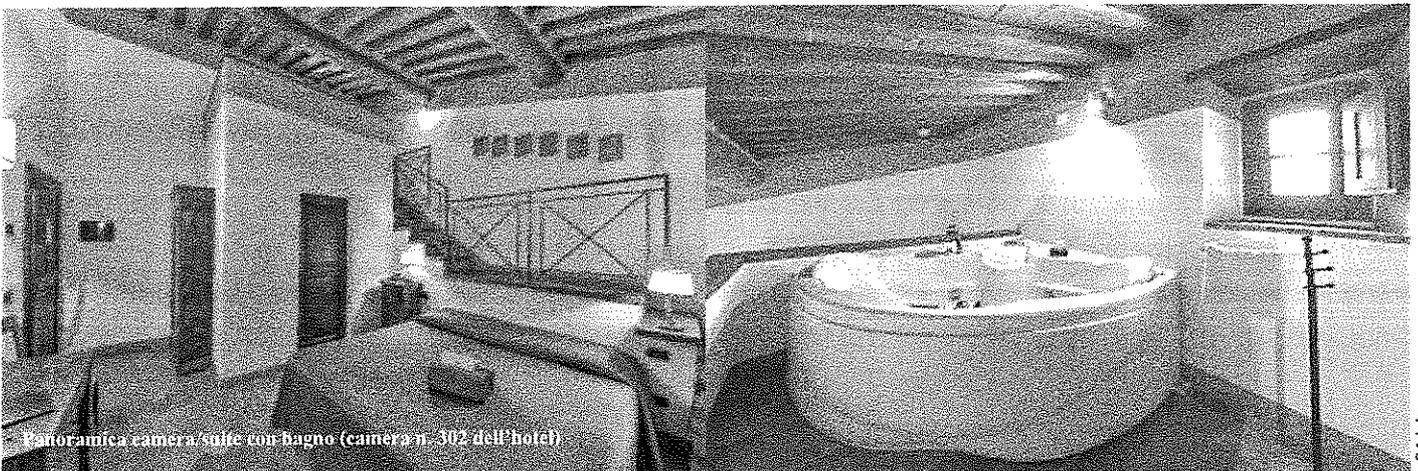
Dal pianerottolo del piano primo ammezzato, percorrendo una sola rampa di 10 scalini in salita o attraverso l'ascensore accessibile da tutti i livelli dell'hotel, si accede al piano secondo. Il pianerottolo del piano, pavimentato in monocottura, garantisce l'accesso alla camera n.302, camera n.304 e camera n.306 ed a un piccolo bagno di servizio per il piano, posizionato a fianco dell'ascensore, adibito in realtà (al momento) a ripostiglio; sempre da questo piano, tramite una rampa di scale di larghezza contenuta, si accede al piano sottotetto che si sviluppa con forma ad "L" intorno all'ascensore e che è utilizzato come deposito. Il pianerottolo del piano secondo, analogamente agli altri, presenta soffitto in travi e travicelli di legno a vista, mezzane inclinate secondo l'andamento della falda di copertura e pareti tinteggiate di colore bianco. L'ingresso alle camere è garantito tramite porte in legno di colore marrone scuro, munite di serratura tradizionale con chiave, che riportano la targhetta con la rispettiva numerazione.



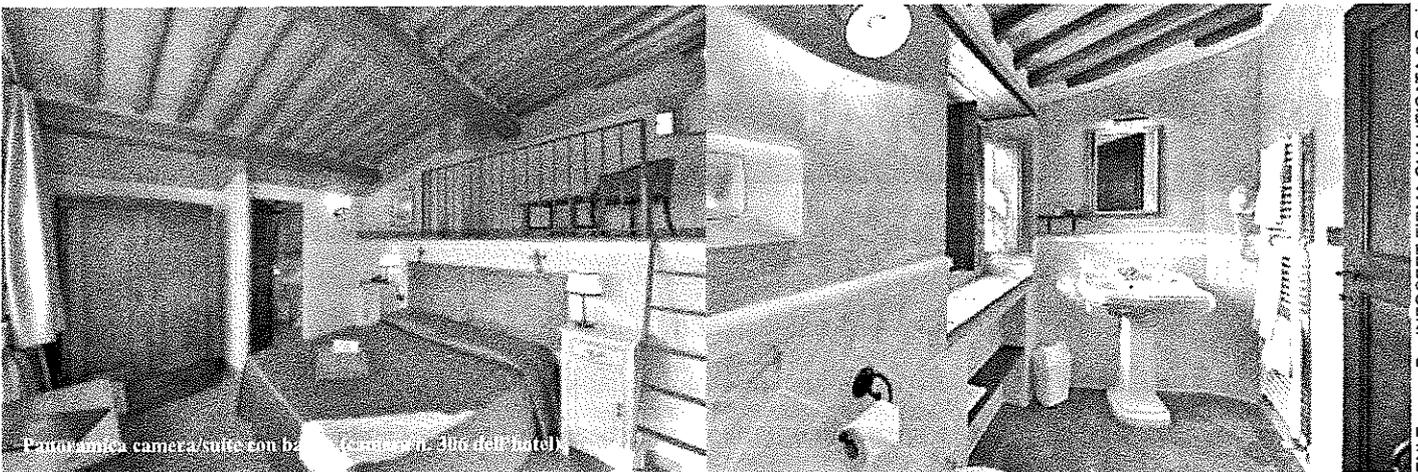
Le tre camere da letto doppie (n. 302, 304 e 306) presentano finiture similari: pavimento in monocottura, soffitto inclinato con struttura in legno e mezzane a vista, pareti tinteggiate di colore chiaro (con coronamento con fascia tinteggiata di beige) e finestre in legno con doppio vetro affacciate sui lati est e sud (corrispondenti alla zona di accesso ed all'area giardino), con panorama sull'area boschiva e sulle colline del Chianti; ognuna delle camere è dotata di bagno esclusivo e di riscaldamento a mezzo di fancoil a parete. I bagni presentano rivestimento murale in mattonelle azzurre o giallo ocra (di



piccolo formato e montate per 1 metro circa di altezza) e pavimentazione analoga alle camere da letto; i bagni si corredano di: lavandino, wc, bidet, punti luce, prese di corrente, interruttori, termosifone in ghisa. Nelle camere n.304 e 306 è presente box doccia mentre nella 302 è presente la vasca idromassaggio. Come varianti particolari nell'allestimento delle stanze, si evidenzia che la camera n.302 è corredata di una scala interna con rivestimento in legno e ringhiera in metallo di colore grigio che collega ad un piccolo vano sottotetto finestrato con una piccola apertura in legno munita di scuretto interno, corrispondente al bagno sottostante, che ospita la vasca idromassaggio; la camera n.306, illuminata a mezzo di due finestre ad anta unica e forma ad arco (che richiama il disegno della bifora), presenta un soppalco interno accessibile con una scala interna mobile in metallo, fruibile come salottino.



Panoramica camera/suite con bagno (camera n. 302 dell'hotel)



Panoramica camera/suite con bagno (camera n. 306 dell'hotel)

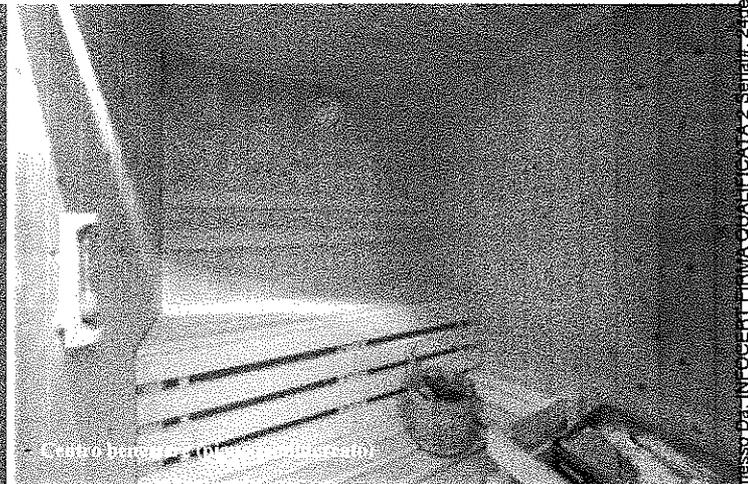
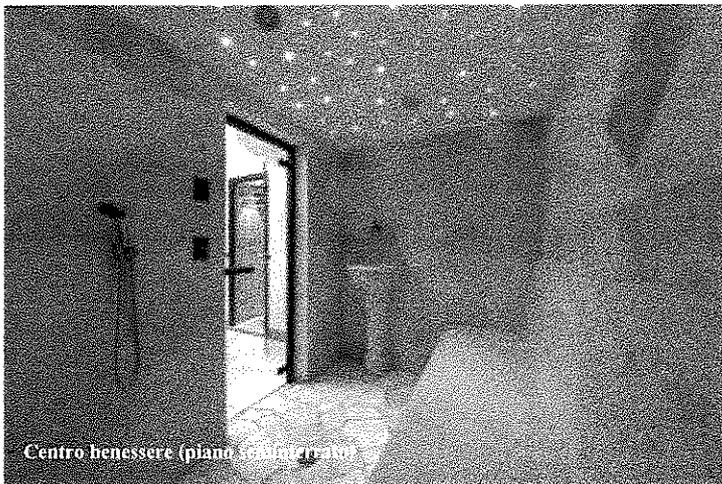
Infine, il piano seminterrato della struttura del fabbricato principale, cui si accede tramite l'ascensore e tramite la scala esterna collegata al resede di ingresso, è destinato a locali tecnici e centro benessere. I locali tecnici



consistono in un deposito e lavanderia tra loro comunicanti, direttamente accessibili dall'ascensore; è inoltre presente un ripostiglio che si sviluppa lungo tre lati dell'ascensore, che si collega alla lavanderia. Gli ambienti risultano pavimentati con mattonelle di colore bianco e pareti tinteggiate di bianco, con soffitti piani ed altezza interna pari a 2,50 mt. Sono presenti le centraline di tutti gli impianti (enel, antifurto, tv e telefono) e l'impianto di illuminazione. Da questo vano, tramite piccola porta in legno, si accede ad un vano tecnico al grezzo con altezza interna minima pari a 2,10 mt, articolato in più settori (corrispondente alla sovrastante zona di ingresso, a parte della *hall* ed al corpo di fabbrica che contiene la camera n.100); tale locale contiene impiantistica del centro benessere limitrofo ed i serbatoi per l'adduzione dell'acqua sanitaria. Lo stesso è collegato esternamente alla scala che dà accesso al centro benessere, accessibile dal resede di ingresso alla *hall* dell'albergo.



Il centro benessere, con altezza interna compresa tra 2,50-2,70 mt, accessibile come detto sia dalla scala esterna che dal vano ascensore collegato a tutti i livelli dal seminterrato al secondo ammezzato, si sviluppa tramite disimpegno interno in vari settori. La zona relax, dotata di vasca idromassaggio di forma quadrata e lieve profondità, è perimetrata da bordo in pietra e sassi ornamentali e definita da una struttura in laterizio e pietra che termina con una volta a crociera intonacata; le pareti perimetrali della vasca sono affrescate con motivi ornamentali che si rifanno ai boschi circostanti. Nella zona relax è inoltre presente una zona dedicata ai massaggi, con le medesime finiture dell'ambiente limitrofo, dotata di box doccia (separato tramite porta scorrevole in vetro acidato) ed una doccia solare di forma semicircolare completamente rivestita in mosaico di colore giallo, marcata da due montanti laterali curvi. La stanza è accessibile dall'esterno e rappresenta l'ingresso al centro benessere dal giardino. Dalla zona relax, salendo scalini, tramite il disimpegno in parte tinteggiato di colore rosso (che risulta collegato all'ascensore e da questo protetto da porta interna di colore bianco), si ha accesso allo spogliatoio, alla sauna (completamente rivestita in legno, con seduta interna) ed al bagno turco (completamente rivestito in pietra di colore chiaro, con seduta interna). Tutti gli ambienti, pavimentati con elementi di pietra di forma irregolare, risultano ottimamente finiti ed allestiti, con impianti attualmente funzionanti.

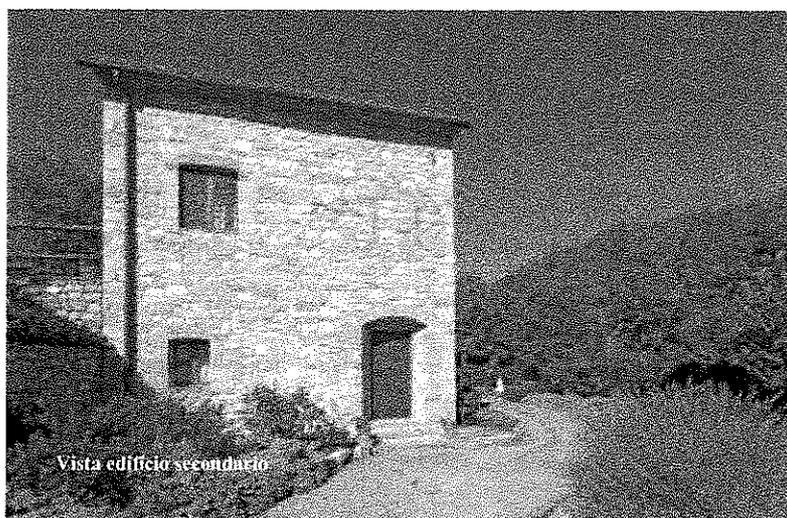


Al termine del disimpegno è ubicato l'antibagno ed il bagno, entrambi con pavimento e rivestimento murale in pietra (di formato irregolare e montate per 1 metro circa di altezza) e pavimentazione analoga al resto del centro



benessere; il bagno si correda di n.2 lavandini nell'antibagno e wc, oltre punti luce, prese di corrente, interruttori.

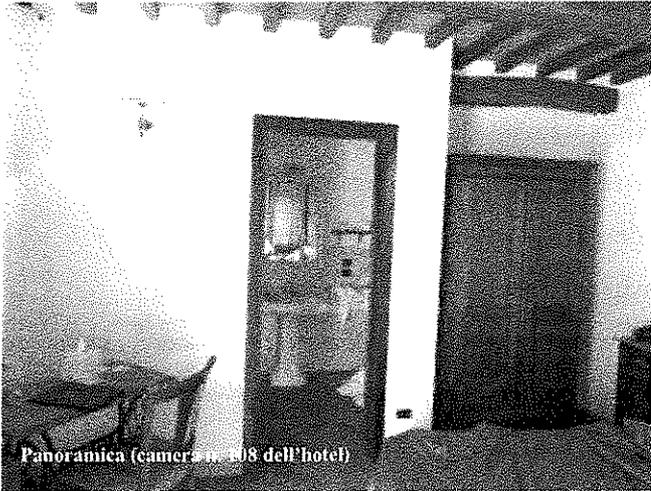
L'edificio secondario della struttura alberghiera, completamente indipendente e collegato tramite la zona pavimentata posta sul lato ovest del fabbricato principale (su cui affacciano la taverna del seminterrato ed il ristorante), è rappresentato da una capanna disposta su due livelli, che segue l'orografia del terreno, determinando un piano terreno ed un piano primo, entrambi accessibili direttamente dal giardino esterno disposto su due livelli. L'edificio, con paramento in pietra faccia-vista, presenta copertura in laterizio disposta su falda unica inclinata e gronda aggettante, con colmo asimmetrico, presenta aperture di dimensioni differenziate e disposte in maniera "casuale" sui prospetti, riproponendo la tipica architettura rurale dei poderi toscani. Nell'intorno dell'edificio sono presenti vialetti e giardini terrazzati definiti da muretti di altezza contenuta, sempre con paramento in pietra, corredati da vegetazione arbustiva cascante.



Il piano terra dell'edificio contiene due camere da letto doppie speculari, ciascuna con bagno (individuate come camera n.108 e n.110), che presentano la medesima disposizione ed articolazione interna. Alle camere si accede tramite due portoncini in legno tra loro distinti, posti sui fronti nord e sud dell'edificio secondario, su apertura ad arco ribassato; l'accesso avviene tramite un resede a verde delimitato da siepe e muretti, il tutto particolarmente curato. Le stanze risultano inoltre illuminate ed areate tramite finestra in legno con doppio vetro e scuretti interni. I pavimenti sono in monocottura di colore marrone, con elementi di forma rettangolare che



simulano il cotto mentre il soffitto è con struttura lignea a vista in travi,



travicelli e mezzane. Le pareti perimetrali sono tinteggiate di colore chiaro ed il riscaldamento è garantito tramite fancoil. I bagni, anch'essi dotati di finestra, hanno finiture simili a quelle dell'edificio principale. Gli stessi presentano rivestimento murale in mattonelle giallo/azzurre (dimensioni cm. 20x20) e pavimentazione analoga alla camera da letto e si corredano di: lavandino, wc, bidet, box doccia, punti luce, prese di corrente, interruttori, termosifone in ghisa. L'accesso alle due camere poste al piano primo dell'edificio secondario (individuate come camera n.208 e n.210), avviene direttamente dal vialetto del giardino tramite un piccolo resede con breccino che guarda il lato ovest, che rappresenta l'area pertinenziale riservata agli ospiti. La stessa è separata dal giardino e dall'area comune dell'hotel tramite un lieve dislivello, superabile tramite scalino ricavato con sassi e pietre di grandi dimensioni; dal resede si gode una bellissima vista panoramica sui boschi e sull'area collinare. Le camere da letto sono speculari e ricalcano l'impostazione delle due camere



sottostanti, sia per la distribuzione interna che per le finiture, seppure i bagni siano frontali rispetto all'ingresso alle camere; gli accessi alle due camere superiori sono affiancati ed avvengono dal medesimo lato ovest. Rispetto alle due camere sottostanti l'unica differenza sta nel soffitto che risulta inclinato (dato che è costituito dalla struttura della copertura a falda unica, con gronda aggettante su un lato).



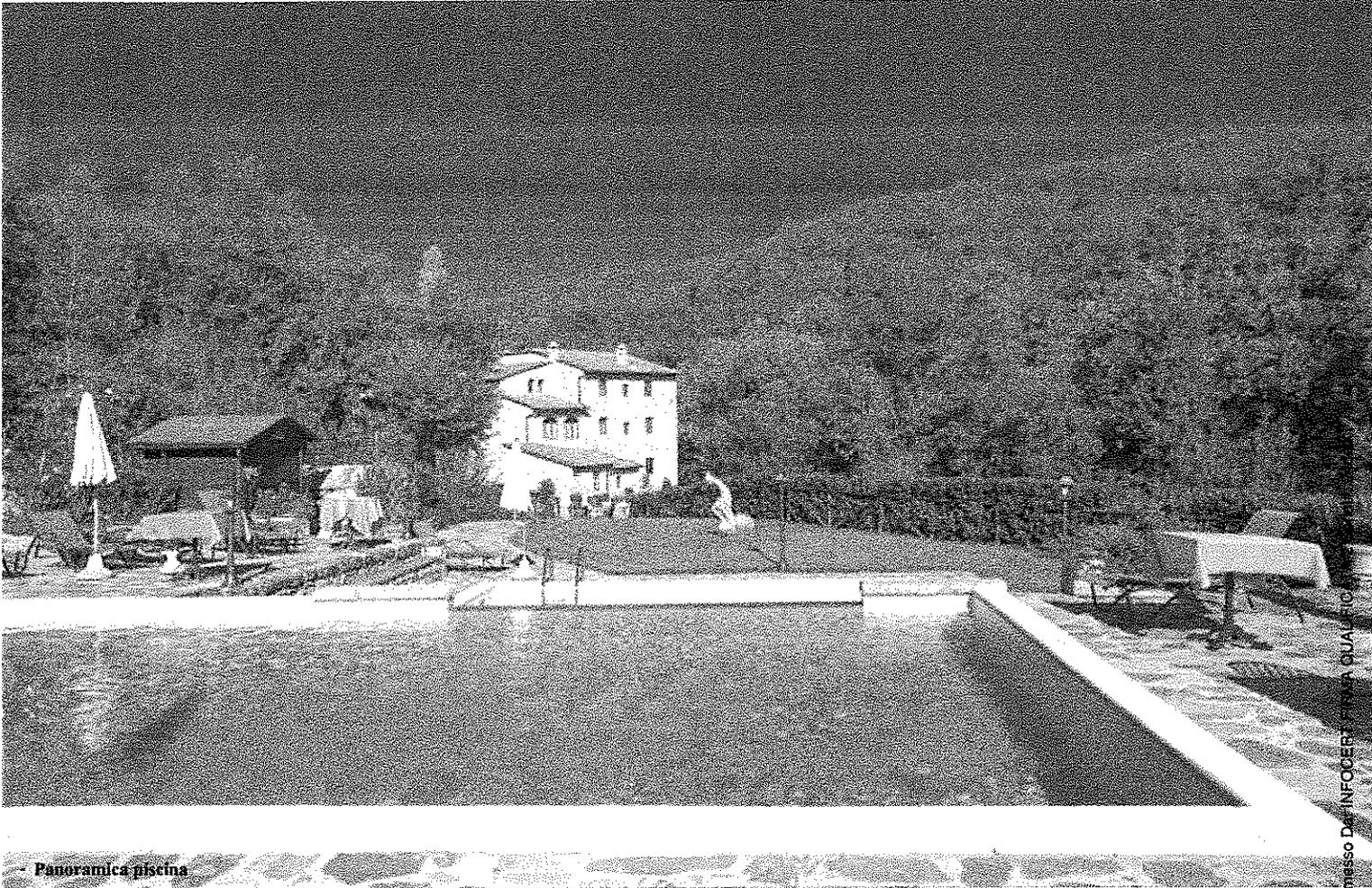


Le aree esterne della struttura alberghiera sono tutte molto curate, con forte attenzione ai dettagli e con una ricca varietà di vegetazione presente; tutte le aree sono liberamente accessibili e visivamente, tutti gli spazi esterni si sviluppano in continuità con le aree più prettamente agricole rappresentate dal bosco e dalle olivete (presenza sporadica) circostanti.

Sono presenti vaste aree e pertinenze (di proprietà di terzi) che non rientrano nel compendio oggetto di stima (che si limita alla sola particella 103); in particolare i resedi attorno all'edificio secondario, le aree a verde dove è allocato il serbatoio gpl, le aree poste nella zona più a nord (dove è presente una vasta area a verde in cui è stata ricavata una zona coperta a mezzo di tettoia, in cui sono posizionati barbecue e camino per la brace, oltre ad un'area pavimentata sfruttabile per pranzare all'aperto) non sono compresi nella procedura esecutiva (e quindi non sono oggetto di valutazione né di successiva liquidazione giudiziaria).



Il complesso alberghiero si sviluppa ai margini del corso d'acqua "Molinaccio", che dà il nome alla località; il torrente rappresenta un'ulteriore elemento peculiare per la struttura dato che molti degli ambienti vi si affacciano, accompagnando sia percettivamente che sensorialmente la permanenza degli ospiti, in un clima di assoluta quiete e serenità. Il fiume/torrente rappresenta inoltre una grande risorsa per la struttura dato che, nascendo dalla vicina collina, risulta particolarmente ricco di acqua e di sorgenti secondarie sviluppate lungo il suo corso, garantendo l'approvvigionamento diretto di acqua al complesso alberghiero. Oltrepassato il ponte di accesso all'hotel, in direzione opposta all'edificio, si sviluppa una vasta area a parcheggio che risulta completamente a breccino, con recinzione perimetrale in legno. Sempre in tale zona è ubicata l'area della piscina scoperta, opportunamente segnalata.



Panoramica piscina

Alla piscina si accede tramite un vialetto pedonale rivestito con elementi in pietra di forma irregolare, che proseguono lungo tutta l'area che circonda la vasca, destinata al relax degli ospiti ed in cui sono posizionati gli ombrelloni, le sdraio ed i tavoli. È inoltre presente una zona leggermente rialzata a fianco



della quale è posto un piccolo manufatto mobile in legno, con copertura a capanna, utilizzato come bar a servizio degli ospiti. La piscina, con struttura in acciaio e rivestimento in pvc di colore chiaro, è costituita da due vasche tra loro comunicanti, rispettivamente delle dimensioni di circa mt. 12 x 6 e 6 x 6 ed aventi altezza interna variabile da circa 1,40 mt a circa 2,10 mt; il bordo è di colore chiaro con andamento lievemente smussato e perimetra per intero le due vasche. Le stesse sono messe in comunicazione tramite lieve dislivello che determina un effetto cascata. Analogo effetto di cascata è ottenuto nella vasca principale, in cui ad un vertice è posta una piccola struttura in pietra che fornisce acqua alla piscina.

Dall'area pavimentata limitrofa alla vasca più grande, tramite un vialetto ed una scala esterna, si accede al piano seminterrato, di circa 13 mq di superficie ed altezza interna pari a 2,10 mt. destinato all'alloggiamento degli impianti della piscina.

Il compendio è inoltre costituito da vari terreni agricoli a bosco, olivo (sporadico) e seminativo (catastale) terrazzato, che si sviluppano prevalentemente a sud/est dell'edificato. Gli stessi sono sostanzialmente lasciati in abbandono pur mantenendo idonee condizioni di pregio dal punto di vista paesaggistico ed ambientale. All'interno dei suddetti terreni, tramite un percorso battuto ma non segnalato, in parte nel bosco ed in parte nell'area terrazzata, è presente un rudere di cui sono oggi visibili solo



Firmato Da: ANDREA PETRENI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 240eb

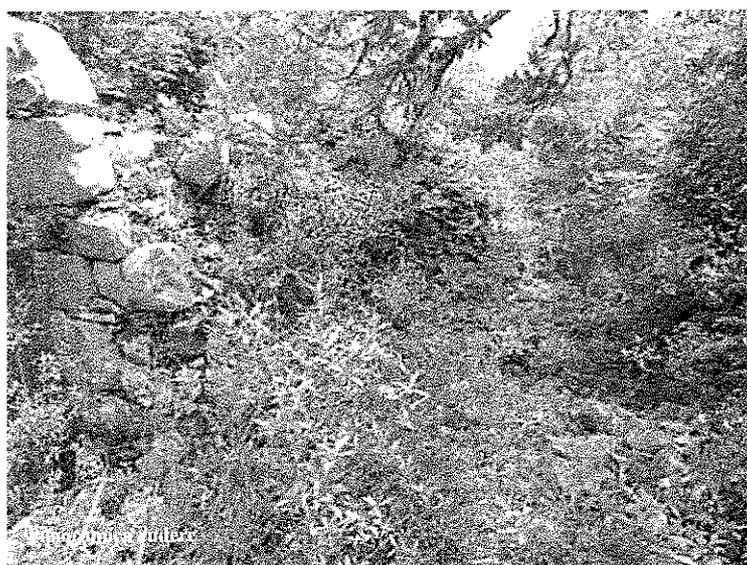


parte delle murature perimetrali in pietra e dell'originaria aia antistante. Il rudere, originariamente capanna a dimora degli agricoltori locali, è disposto su due livelli, di cui uno completamente inaccessibile e si sviluppa per complessivi 16 mq. circa di superficie coperta. Nell'ottica di un eventuale futuro recupero del rudere, oggi completamente distrutto, è da tenere in considerazione la totale assenza di urbanizzazioni e l'ubicazione all'interno del bosco, in posizione distaccata dagli edifici del complesso alberghiero.

Per quanto riguarda il bosco, è da evidenziare che la copertura forestale della Toscana è costituita principalmente da boschi di faggi, castagni, querci, lecci, di diverse tipologie, che nel loro insieme costituiscono un importante patrimonio

naturale, ecologico e paesaggistico. Il Chianti senese è suddiviso, dal punto di vista della geomorfologia, in due parti: a nord-est troviamo i rilievi montani (mt 800 s.l.m.), formati interamente dal Macigno, mentre a sud-ovest predominano i rilievi collinari, che degradano a quote più basse. Sui primi il bosco diviene a predominanza di cerro e castagno. A sud-ovest predomina

invece la roverella (quercia) con leccio ed orniello; dove il bosco si dirada, diviene predominante il ginepro e lo strato erbaceo. Le aree boscate governate a ceduo sono in parte ancora presenti.



## DIMENSIONI<sup>1</sup> NETTE (CALPESTABILI) GENERALI

### FABBRICATO PRINCIPALE

#### **PIANO INTERRATO (CENTRO BENESSERE, LOCALI ACCESSORI E VANI TECNICI)**

Centro benessere	mq.	53,00	altezza min.mt. 2,50
Locale accessorio compreso disimpegno	mq.	35,00	altezza mt. 2,50
Locale tecnico sottoscala/Rip.	mq.	16,00	altezza min. mt. 2,14
Vani tecnici	mq.	85,00	altezza mt. 2,30÷3,00

#### **PIANO SEMINTERRATO (TAVERNA, DISPENSA E DISIMPEGNO)**

Taverna e dispensa, con disimpegno	mq.	66,00	altezza mt. 2,60
------------------------------------	-----	-------	------------------

#### **PIANO TERRA (HALL, SALA LETTURA, BAGNI E SPOGLIATOI, CAMERA N.100)**

Hall/Reception/Bar/Salone	mq.	76,00	altezza min. mt. 2,70
Rip./Archivio Reception	mq.	8,00	altezza max mt. 2,70
Bagno con antib. uomo donne/handicap.	mq.	9,00	altezza min. mt. 2,70
Sala Lettura	mq.	9,00	altezza mt. 3,00
Camera 100 (compreso bagno)	mq.	19,00	altezza mt. 2,67÷3,49
Spogliatoio/Lavanderia/Bagno	mq.	8,20	altezza mt. 2,70

#### **PIANO TERRA AMMEZZATO (RISTORANTE, CUCINA)**

Cucina	mq.	18,30	altezza mt. 2,70
Salone ristorante	mq.	43,50	altezza min. mt. 2,70

#### **PIANO PRIMO (CAMERE 102, 104, 106 E DISIMPEGNO)**

Camere da letto (102,104,106) compresi i bagni	mq.	74,00	altezza min. mt. 2,70
Disimpegno con rip./wc	mq.	11,00	altezza min. mt. 2,70

#### **PIANO PRIMO AMMEZZATO (CAMERE 202, 204, 206, DISIMPEGNO E CORRIDOIO)**

Camere da letto (202,204,206) compresi i bagni	mq.	58,00	altezza min. mt. 2,70
Disimpegno e corridoio	mq.	7,00	altezza min. mt. 2,70

#### **PIANO SECONDO SOTTOTETTO (CAMERE 302, 304, 306 E DISIMPEGNO)**

Camere da letto (302,304,306) compresi i bagni ed i soppalchi delle camere 302 e 306	mq.	70,00	altezza min. mt. 1,70
--	-----	-------	-----------------------

<sup>1</sup> Dimensioni (arrotondate) desunte da misurazione effettuata in loco.



Disimpegno con rip./wc mq. 10,20 altezza min.mt. 2,70

**PIANO SOTTOTETTO (DEPOSITO)**

Deposito (compresa scala accesso) mq. 8,00 altezza min.mt. 2,50

Corpo scala/ascensore  
(piano seminterrato, terra, primo e secondo) mq. 24,00

**FABBRICATO SECONDARIO/CAPANNA**

**PIANO TERRA (CAMERE 108,110)**

Camera da letto (108 e 110) compresi bagni mq. 44,50 altezza mt. 2,70

**PIANO SOTTOTETTO (CAMERE 208,210)**

Camera da letto (208 e 210) compresi bagni mq. 44,60 altezza min.mt. 2,34

**RESEDE/GIARDINO/PARCHEGGIO/PISCINA ESTERNA (PARTICELLA 103)**

Resede/aree pavimentate/giardino (particella 103) mq. 850,00<sup>2</sup>

Parcheggio/posti auto scoperti (particella 2) mq. 600,00<sup>3</sup>

Piscina esterna, compresi resedi e locale tecnico (particella 2) mq. 500,00<sup>3</sup>

**TERRENI (PARTICELLE 1,2,3,4,5,6,7,10,11,14,15)**

Terreni catastalmente ad uliveto (particelle 1, 4, 10) mq. 7.120

Terreno catastalmente seminativo (particelle 2, 3,5,11,14)<sup>4</sup> mq. 19.810

Terreno catastalmente a pascolo (particella 6) mq. 720

Terreno catastalmente con bosco misto (particella 7) mq. 16.790

Terreno catastalmente con bosco ceduo (particella 15) mq. 500

<b>Superficie complessiva fabbricato princip. P-1</b>	<b>mq. 189,00</b>
<b>Superficie complessiva fabbricato princip. P.Semint.PT,P1,P2 e ammezzati</b>	<b>mq. 487,20</b>
<b>Superficie complessiva fabbricato princip. P.2 sottotetto</b>	<b>mq. 8,00</b>
<b>Superficie complessiva fabbricato princip. Vano scala/ascensore</b>	<b>mq. 24,00</b>
<b>Superficie complessiva fabbricato secondario</b>	<b>mq. 89,10</b>
<b>Superficie complessiva resede/giardino (parte di P.103)</b>	<b>mq. 850</b>
<b>Superficie terreni agricoli (compresa area piscina e parcheggio)</b>	<b>mq. 46.040</b>

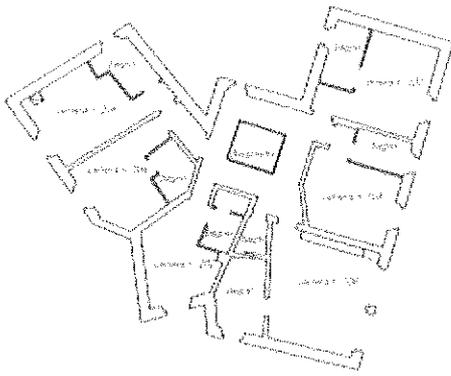
<sup>2</sup> Nel conteggio sono state inserite tutte le aree afferenti la particella 103, tramite misurazione su cartografia catastale digitalizzata

<sup>3</sup> Il conteggio delle "urbanizzate" aree afferenti la particella 2 è stato elaborato tramite misurazione su cartografia catastale digitalizzata sovrapposta ad ortofotocarta

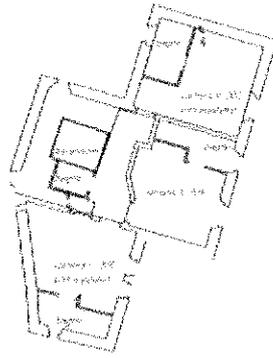
<sup>4</sup> La superficie catastale della particella 2 è stata decurtata della superficie di parcheggio scoperto e piscina per complessivi mq. l. 100, come da precedente nota



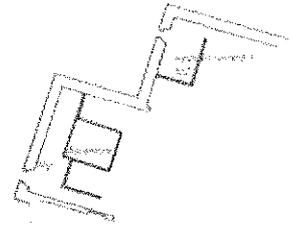




PIANTA PIANO PRIMO E PIANO POMEI ARREZZATA



PIANTA PIANO SECONDO

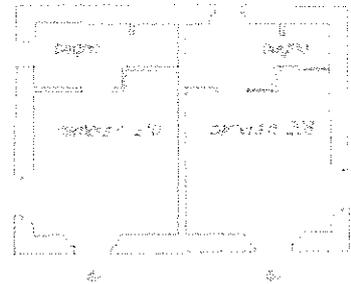


PIANTA PIANO SOTTOTETTO

- Stato dei luoghi attuale (*Edificio principale*)
- Denominazione ed utilizzo dei vani
- Piano primo, secondo, sottotetto



piano terra

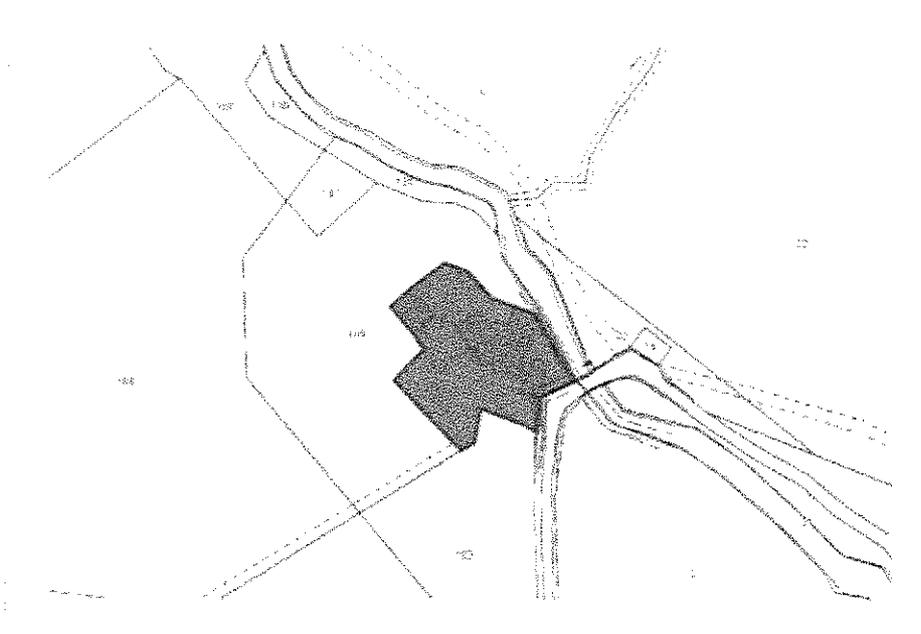


piano primo

- Stato dei luoghi attuale (*Edificio secondario*)
- Denominazione ed utilizzo dei vani
- Piano terra e primo



- Individuazione particella  
n.103 oggetto di stima  
(fabbricati e resedi oggetto  
di stima) - da SIT  
provinciale



Il complesso alberghiero è in buono stato conservativo, abbondantemente illuminato e finestrato, risultando anche ben fruibile stante una ripartizione adeguata dei vani che lo compongono. Non sono stati rinvenuti fenomeni di degrado e/o incuria ed anzi, i due fabbricati sono risultati particolarmente in ordine e tutti igienicamente curati.

- Planimetria catastale  
terreni agricoli oggetto di  
stima  
(foglio 76 particelle  
1,2,3,4,5,6,7,10,11,14,15)



La struttura alberghiera è allacciata alla rete di energia elettrica ed alla rete di telefonia (seppure la telefonia mobile sia disponibile solo con operatore Vodafone); entrambi gli immobili hanno allacciamento a serbatoio gpl posto in area esterna limitrofa all'edificio principale (area indicata alla particella 189 che non fa parte del compendio oggetto di stima<sup>5</sup>); la fognatura è a dispersione (acque bianche immesse nel torrente, nere e saponose opportunamente convogliate in depuratore) e l'approvvigionamento idrico è assicurato direttamente dalle sorgenti collegate al torrente Molinaccio, tramite serbatoi di accumulo posti nel piano seminterrato che hanno sino ad ora garantito l'approvvigionamento necessario alla struttura.

Tutte le utenze risultano ad oggi perfettamente funzionanti.

La struttura, composta di due edifici, è corredata da impianto termico autonomo alimentato a gpl (centrale termica e gruppi frigo per il rinfrescamento posti esternamente la struttura), corredata da termostati analogici e terminali diversificati (fancoil per le camere e gli spazi comuni e termosifoni in ghisa o scaldasalviette per i bagni); è inoltre presente ascensore meccanizzato che serve tutti i piani dell'edificio principale.

Sono state rinvenute le certificazioni degli impianti così come richiamate nel certificato di agibilità.

Gli infissi interni risultano in buono stato conservativo, costituiti da porte ad un'anta, scorrevoli ed a battente, in legno.

Gli infissi esterni (finestre e porta-finestre con vetri doppi), sono corredata in parte da scuretti interni ed in parte prive di sistemi di oscuramento; parte degli infissi sono con telaio in metallo. Tutti si presentano in buono stato manutentivo.

I pavimenti, come significato in precedenza nella descrizione dei singoli vani, si presentano sostanzialmente integri ed in buono stato di manutenzione.

È presente l'attestato di prestazione energetica datato 2013 e l'unità è risultata in classe: F.

Il compendio immobiliare, come già detto in buono stato conservativo si adatta perfettamente come standard turistico-ricettivo (seppure con un

---

<sup>5</sup> Come già evidenziato in precedenza, numerosi aree limitrofe e funzionali al compendio pignorato risultano estranee alla procedura e pertanto non oggetto di valutazione. Si indicano quali aree (le più significative) estranee alla procedura, le particelle: 191, 187, 189, 193, 19, 23.



numero esiguo di camere da letto pari a n.14), vani utili e superficie disponibile alle attuali richieste del mercato di settore; inoltre è da considerare che lo stesso si presenta di livello medio-alto vista la posizione, la tipologia, i servizi connessi e le finiture interne. Pertanto, date le potenzialità e le soddisfacenti condizioni d'uso, lo stesso potrà sicuramente risultare di interesse commerciale stante anche la buona localizzazione geografica che lo pone in zona di pregio, prettamente rurale, nel cuore del Chianti.

Ai fini della vendita, si evidenzia che seppure trattasi di due unità immobiliari distinte e terreni circostanti, il compendio sia da considerarsi unico al fine di ottimizzare le procedure e, soprattutto, ottenere un più alto valore dalla liquidazione.



Panoramica complesso alberghiero



Panoramica complesso alberghiero



Panoramica edificio principale



Panoramica edificio principale





Panoramica edificio principale



Panoramica edificio principale



Panoramica edificio sul [redacted]



Panoramica ponte di accesso sul [redacted]



Panoramica complesso alberghiero



Panoramica edificio secondario

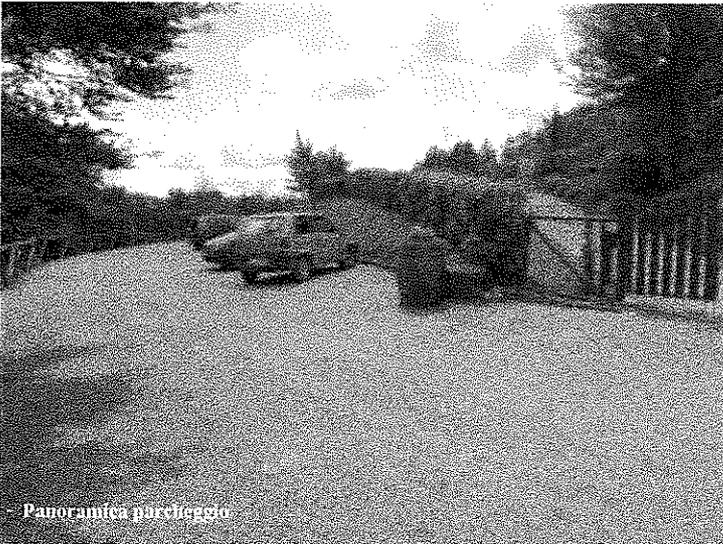




Panoramica edificio secondario



Panoramica edificio secondario



Panoramica parcheggio



Panoramica accesso piscina

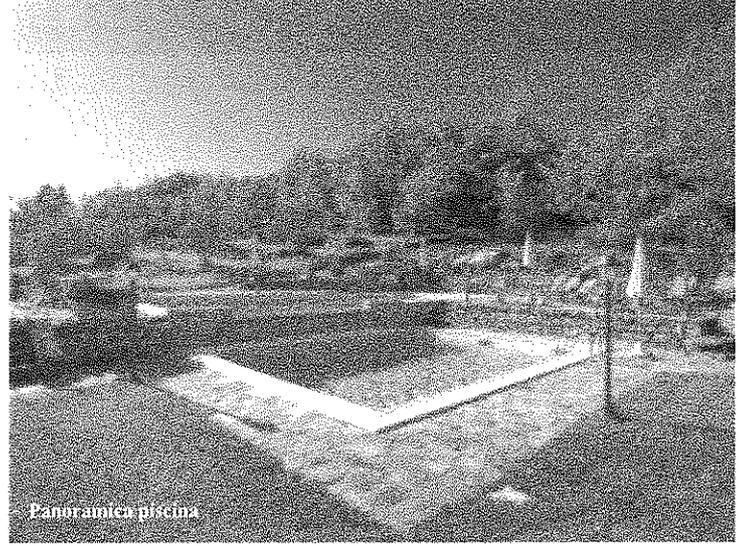


Panoramica piscina





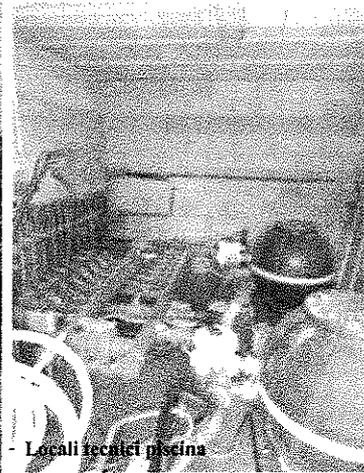
Panoramica piscina



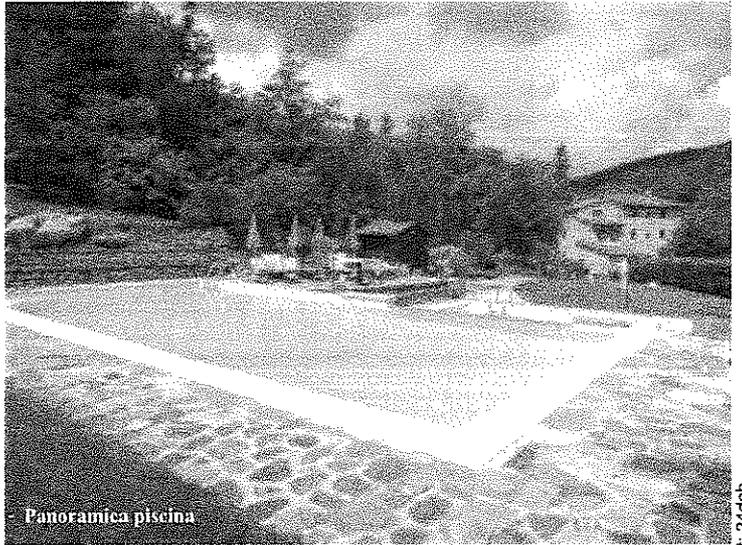
Panoramica piscina



Locali tecnici piscina



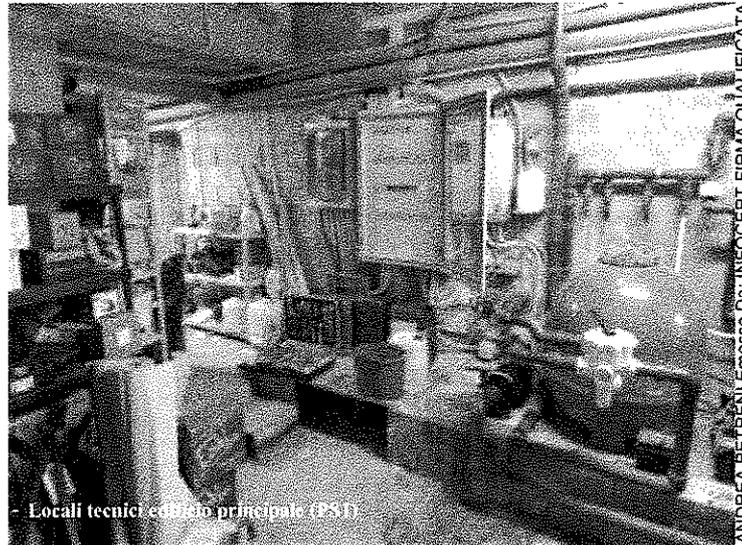
Locali tecnici piscina



Panoramica piscina



Locali tecnici edificio principale (PS1)



Locali tecnici edificio principale (PS1)





- Accesso locali tecnici/centro benessere (PS1)



- Centro benessere edificio principale (PS1)



- Vista interna centro benessere



Vista interna centro benessere



- Vista interna centro benessere



- Vista interna centro benessere





Vista laterale centro benessere



Vista interna bagno



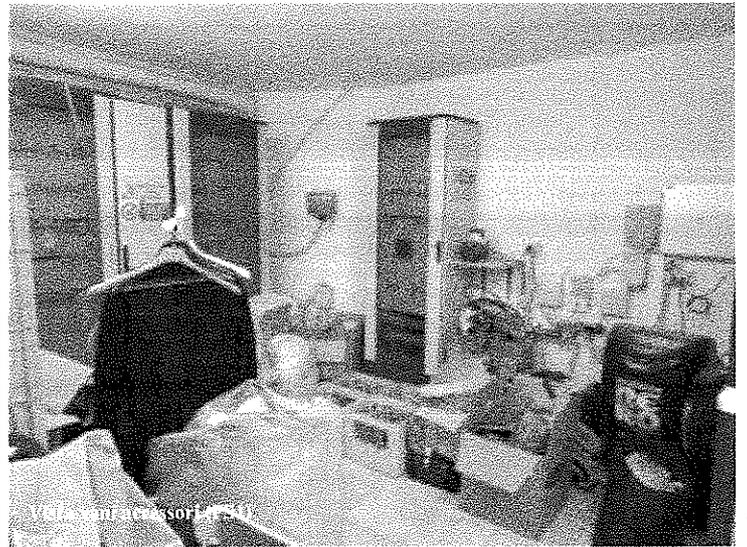
Vista spogliatoio



Vista disimpegno



Vista vani accessori (PST)



Vista vani accessori (PST)



Vista vani accessori (PST)

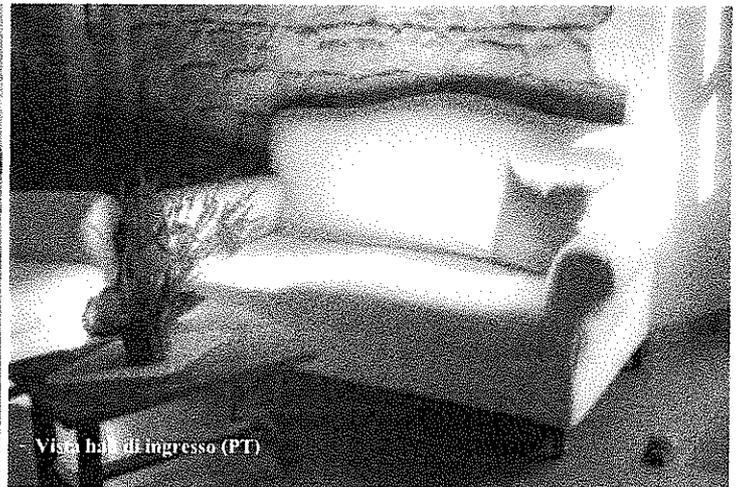


Vista vani accessori (PST)





Vista hall di ingresso (PT)



Vista hall di ingresso (PT)



Vista hall di ingresso (PT)



Vista bar di ingresso (PT)



Vista ristorante (PT)



Vista ristorante (PT)



- Vista ristorante (PT)





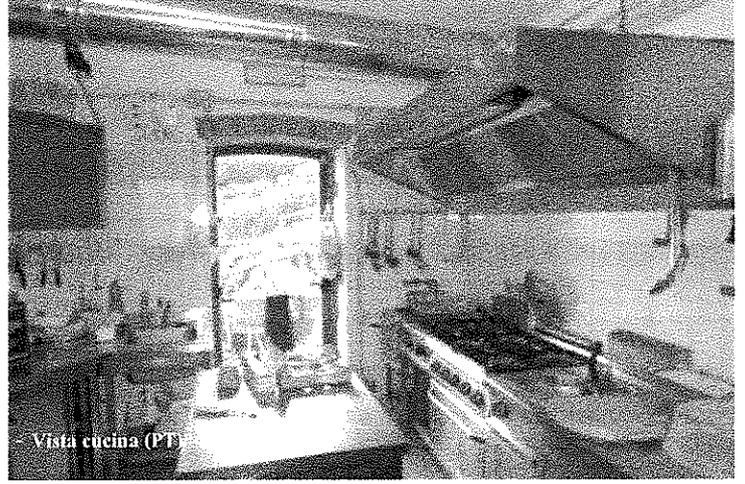
- Vista ristorante (PT)



Vista ristorante (PT)



Vista ristorante (PT)



- Vista cucina (PT)



Panoramica suite (P1)

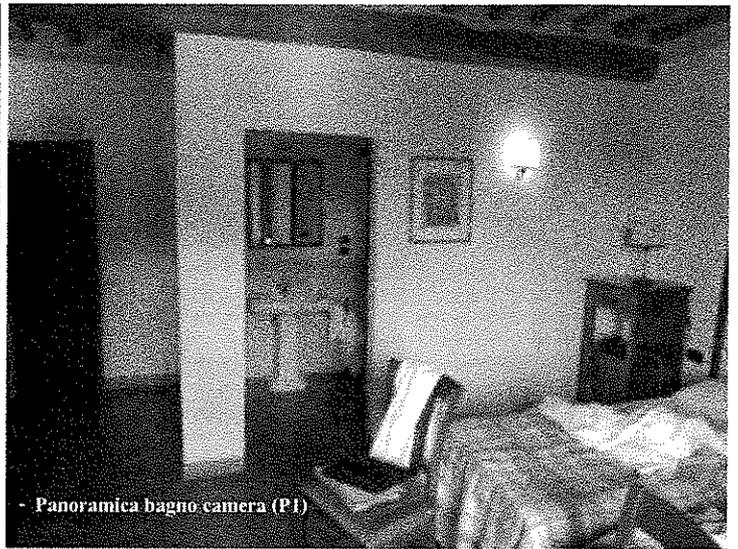


Panoramica letto suite (P1)





Panoramica camera (P1)



- Panoramica bagno camera (P1)



Panoramica bagno/camera (P1)



Panoramica bagno/camera (P1)



Panoramica bagno/camera (P1)



Panoramica camera (P1 ammezzato)



Panoramica camera (P1 ammezzato)





- Panoramica bagno/camera (P1 ammezz.)



- Panoramica bagno/camera (P1 ammezzato)



- Panoramica camera (P2)



- Panoramica camera (P2)



- Panoramica bagno/camera (P2)



- Panoramica bagno/camera (P2)



- Panoramica bagno/camera (P2)



- Panoramica bagno/camera (P2)





- Panoramica scale interne



- Panoramica scale interne



- Panoramica ascensore



- Panoramica scale interne



- Panoramica sala lettura (PT)



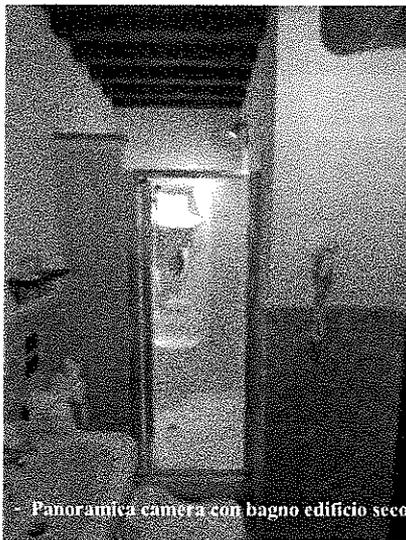
- Panoramica sala lettura (PT)



- Panoramica archivio (PT)



- Panoramica spogliatoio (PT)



- Panoramica camera con bagno edificio secondario (PT)

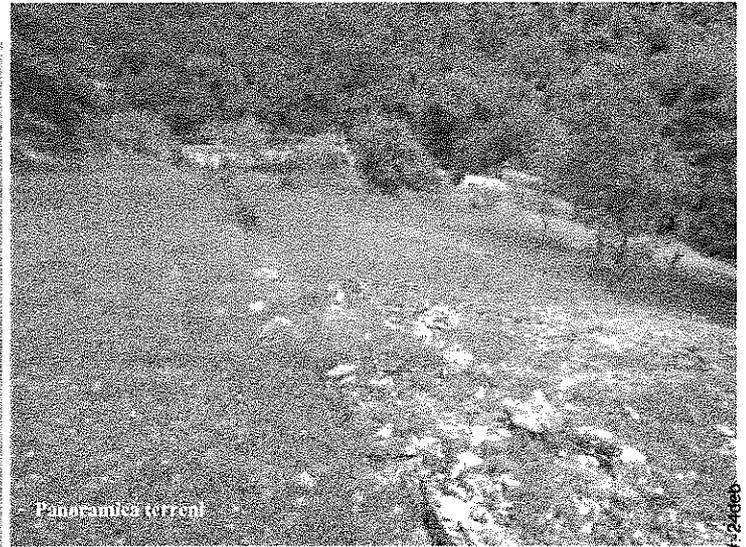




Panoramica camera con bagno annesso e seconda camera



Panoramica terreni



Panoramica terreni



Panoramica terreni



Panoramica terreni

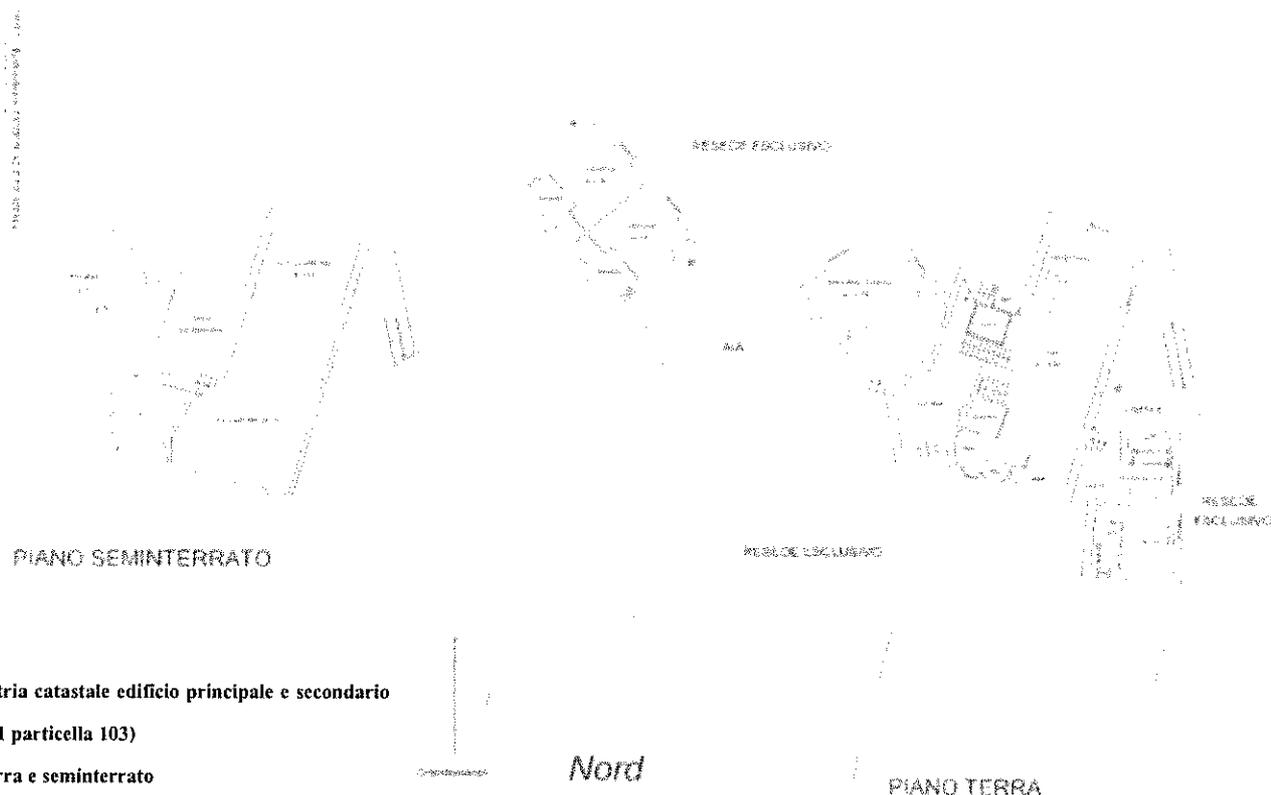


## PLANIMETRIA CATASTALE

Le planimetrie catastali del complesso alberghiero (costituito da due edifici indipendenti rispettivamente rappresentati su tre livelli, compresi ammezzati, oltre interrato e sottotetto per l'edificio principale e due livelli per l'edificio secondario), risultano non pienamente allineate rispetto allo stato dei luoghi attuali, per le seguenti incongruenze:

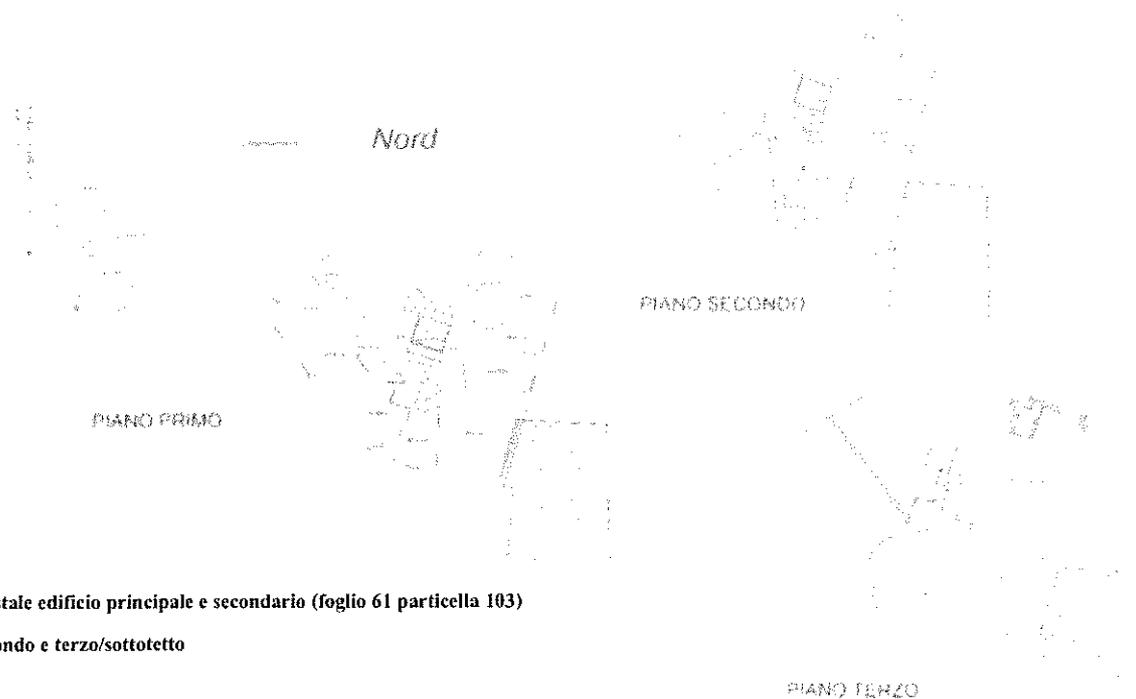
- nel piano primo dell'edificio principale si riscontrano lievi disallineamenti all'interno di due camere da letto consistenti nella mancata rappresentazione di un ingrosso del muro (probabile canna fumaria) e di un camino a parete nella suite;
- il piano seminterrato (catastale) è diversamente rappresentato sia per quanto riguarda i vani accessori limitrofi al centro benessere (non rappresentati come risulta dall'ultima pratica edilizia rilasciata dal comune di Gaiole in Chianti), che per i volumi tecnici (in parte non rappresentati negli elaborati grafici facenti parte delle pratiche edilizie rilasciate dal comune).

Risulterà pertanto opportuno accampionare correttamente il piano primo ed il piano seminterrato occorrendo una spesa indicativamente quantificabile in euro 6.000,00 (spese tecniche).



- Planimetria catastale edificio principale e secondario  
(foglio 61 particella 103)  
piano terra e seminterrato





- Planimetria catastale edificio principale e secondario (foglio 61 particella 103)  
piano primo, secondo e terzo/sottotetto

Per quanto riguarda i terreni, si evidenzia che la particella 2, catastalmente identificata come uliveto, di 11.880 mq di superficie, contiene al proprio interno aree urbanizzate quali il parcheggio scoperto e la piscina, che non risultano rappresentati. Risulterà pertanto opportuno procedere al frazionamento della particella ed al corretto accampionamento, occorrendo una spesa indicativamente quantificabile in euro 3.000,00.



## DISPONIBILITA'

L'intero compendio immobiliare risulta oggetto di contratto di affitto di azienda (rep. 14.415) stipulato con struttura privata autenticata del 18 settembre 2013 tra la società esecutata, ovvero '.....'  
' la parte affittante '.....'  
, con sede in Gaiole in Chianti, località .....

Il predetto contratto di affitto d'azienda (registrato a Siena il 1° ottobre 2013 al numero 5381, serie 1T) prevede l'affitto dell'intero compendio immobiliare oggetto di valutazione (eccezion fatta per una porzione della particella 2 del foglio 76 della quale non vi è rappresentazione grafica nel contratto di affitto) per la durata di anni 8 con decorrenza dal 20 settembre 2013 e scadenza 16 settembre 2021; contratto rinnovabile automaticamente di ulteriori 8 anni se non correttamente disdetta.

Il canone è stato stabilito in euro 18.000,00 annui oltre iva.

È inoltre presente un contratto di locazione di porzione immobiliare ad uso abitativo stipulato in data 1° luglio 2013 (registrato a Siena il 9 agosto 2013 al numero 2925) tra la società esecutata, ovvero '.....'.s.  
' e la parte conduttrice '.....'

La locazione ha ad oggetto il compendio immobiliare posto nel comune di Gaiole in Chianti, ..... (identificato al catasto del medesimo comune al foglio 61 particella 103 nel quale è inclusa una porzione completamente ammobiliata composta da due vani oltre servizi (camera nel fabbricato secondario) e meglio individuata con delimitazione di colore rosso nella planimetria catastale allegata all'atto medesimo.

La durata della locazione viene individuata in anni 6 con decorrenza dalla data di stipula e con rinnovo automatico di ulteriori 6 anni in caso di mancata disdetta.

Il canone di locazione viene stabilito in euro 250,00 mensili.

Allo stato attuale i predetti contratti si considerano opponibili alla procedura esecutiva.



## TRASCRIZIONI ISCRIZIONI

Come da allegata elencazione.

## PROVENIENZA STORICO - PATTI e CONDIZIONI

Come da allegata elencazione.

## DESCRIZIONE CATASTALE

Il complesso immobiliare a carattere turistico/ricettivo, composto di due edifici indipendenti collegati da resedi e giardino e dotato di locali accessori al piano interrato del fabbricato principale, oltre piscina scoperta in area esterna, parcheggio con posti auto scoperti e terreni agricoli di varia natura, risulta identificato al catasto fabbricati e terreni del comune di Gaiole in Chianti con la seguente indicazione:

### CATASTO FABBRICATI

Al Foglio di mappa 61, Particella 103, Categoria D/2, Rendita Catastale €. 11.742,00.

- ✓ variazione nel classamento del 24/02/2005 n.4040.1/2005
- ✓ costituzione del 15/03/2004 n.414.1/2004

### CATASTO TERRENI

Al Foglio di mappa 76, Particella 1, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 1.960 mq, Reddito domenicale €. 3,04, Reddito agrario €. 5,06.

- ✓ Impianto meccanografico del 03/09/1971

Al Foglio di mappa 76, Particella 2, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 11.880 mq, Reddito domenicale €. 15,34, Reddito agrario €. 18,41.

- ✓ Impianto meccanografico del 03/09/1971

Al Foglio di mappa 76, Particella 3, Qualità Seminativo, Classe 5, Superficie 680 mq, Reddito domenicale €. 0,49, Reddito agrario €. 0,70.

- ✓ Impianto meccanografico del 03/09/1971

Al Foglio di mappa 76, Particella 4, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie 830 mq, Reddito domenicale €. 1,07, Reddito agrario €. 1,50.

- ✓ Impianto meccanografico del 03/09/1971

Al Foglio di mappa 76, Particella 5, Qualità Seminativo, Classe 5, Superficie 650 mq, Reddito domenicale €. 0,47, Reddito agrario €. 0,67.



✓ Impianto meccanografico del 03/09/1971

Al Foglio di mappa 76, Particella 6, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie 720 mq, Reddito domenicale €. 0,22, Reddito agrario €. 0,11.

✓ Impianto meccanografico del 03/09/1971

Al Foglio di mappa 76, Particella 7, Qualità Bosco misto, Classe 4, Superficie 16.790 mq, Reddito domenicale €. 5,20, Reddito agrario €. 2,60.

✓ Impianto meccanografico del 03/09/1971

Al Foglio di mappa 76, Particella 10, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie 4.330 mq, Reddito domenicale €. 5,59, Reddito agrario €. 7,83.

✓ Impianto meccanografico del 03/09/1971

Al Foglio di mappa 76, Particella 11, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 5.950 mq, Reddito domenicale €. 7,68, Reddito agrario €. 9,22.

✓ Impianto meccanografico del 03/09/1971

Al Foglio di mappa 76, Particella 14, Qualità Seminativo, Classe 5, Superficie 1.750 mq, Reddito domenicale €. 1,27, Reddito agrario €. 1,81.

✓ Impianto meccanografico del 03/09/1971

Al Foglio di mappa 76, Particella 15, Qualità Bosco ceduo, Classe 4, Superficie 500 mq, Reddito domenicale €. 0,10, Reddito agrario €. 0,08.

✓ Impianto meccanografico del 03/09/1971

Il predetto compendio immobiliare risulta complessivamente così catastalmente intestato:

Si evidenzia (nuovamente) che i resedi ed i giardini a fianco dell'edificio secondario (che fa parte unitamente all'edificio principale della particella 103), come gran parte dei resedi e delle aree esclusive dell'albergo, risultano interamente in altre particelle che non sono comprese nella presente procedura (ossia la particella 189); in modo analogo, l'area in cui è posizionato il serbatoio gpl afferisce la medesima particella 189.

Anche le particelle che contengono uno dei pozzi di acqua (utilizzata per l'annaffiatura delle aree verdi) ed il quadro distribuzione/contatori enel risultano escluse dalla presente procedura (ossia le particelle 19 e 23).

La strada di accesso, collegata al ponte sul torrente Molinaccio è individuata graficamente a sé stante, come strada; quest'ultima prosegue nella mappa



catastale anche dopo aver oltrepassato l'albergo all'interno del bosco. Nella realtà la strada carrabile si interrompe nel parcheggio scoperto ed il proseguimento della strada, piuttosto impervio ed in salita è a malapena individuabile anche a causa della fitta vegetazione.

Il terreno di cui alla particella 6/7 contiene al proprio interno un rudere di circa 16 mq di superficie coperta, che risulta rappresentato nella sola mappa catastale, con tratteggio.

Si evidenzia infine che la piscina scoperta ed il parcheggio, per una superficie complessiva di 1.100 mq circa, ricadono interamente nella particella 2.

## VINCOLI

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, posto nel comune di Gaiole in Chianti, non risulta dichiarato di interesse storico artistico ai sensi della parte II titolo I del codice dei beni culturali e del paesaggio, D.lgs. 42/2004, e/o delle precedenti leggi di tutela.

L'area ricade nelle seguenti tipologie di vincolo:

- aree tutelate per legge quali territori coperti da foreste e da boschi (D.lgs. 42/2004, art.142, comma g);
- vincolo paesaggistico (Ln.1497/1939; D.lgs. 42/2004 art. 136) per immobili ed aree di notevole interesse pubblico;
- siti di importanza regionale (SIR): SIR - SIC: Monti Del Chianti;
- vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923 (adeguamento dell'archivio del vincolo idrogeologico alle specifiche tecniche approvate con decreto 21/11/2003 n.7227 pubblicato su B.U.R.T N.52 del 24/12/2003).

## SITUAZIONE

### EDILIZIA - URBANISTICA

Relativamente al cespite pignorato ed oggetto di indagine estimativa, sono stati rinvenuti presso gli uffici del comune di Gaiole in Chianti i seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia - pratica n.243 del 29/06/2001 per ristrutturazione e trasformazione fabbricati rurali;
- comunicazione inizio lavori del 28/09/2001;
- concessione edilizia - pratica n.153/2004 quale 1° variante;
- concessione edilizia - pratica n.66/2004 quale 2° variante;



- comunicazione fine lavori del 15/03/2004;
- concessione edilizia - pratica n.210/2002 per realizzazione piscina;
- DIA - pratica n.63/2004 per serbatoio gpl;
- concessione edilizia - pratica n.48/2005 quale ampliamento del piano seminterrato del fabbricato principale (centro benessere);
- abitabilità del 19/03/2004 di cui al prot. 2706, completa di collaudo delle opere in cemento armato e certificazione impianti ed ascensore interno Kone.

Rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici delle pratiche approvate, si evidenzia che nel corso del sopralluogo sono state rinvenute le seguenti incongruenze relative all'edificio principale:

- al piano terra, dietro al bancone della reception, si sviluppa un locale che corrisponde al sottoscala e che si articola attorno ai due lati dell'ascensore, che risulta più grande rispetto a quanto rappresentato negli elaborati di progetto della seconda variante del 2004;
- i volumi tecnici rappresentati nella planimetria catastale e di concessione edilizia, utilizzati quali vani accessori e di deposito e lavanderia, hanno lievi incongruenze nella suddivisione interna, con parziale utilizzo del sottoscala (che si collega al vano disposto attorno all'ascensore di seguito descritto);
- sempre al piano interrato è presente un locale tecnico che si sviluppa attorno al vano ascensore, in continuità con il disimpegno che dà accesso al centro benessere, che negli elaborati risulta rappresentato come ripostiglio di dimensioni molto inferiori, limitate alla larghezza del disimpegno anzidetto;
- il piano interrato presenta un vano tecnico (accessorio) di grandi dimensioni, articolato in più spazi interni tra cui anche il sottoscala del vano scala esterno (che dà accesso al centro benessere ed ai locali medesimi), che ricalca il sovrastante piano terra dell'edificio principale (ossia la superficie coperta dello stesso), che non risulta rappresentato né nella variante del 2004 né nella pratica del 2005 con cui è stato autorizzato il limitrofo centro benessere;
- la sala lettura, rappresentata nelle piante con un tratteggio nella congiunzione con il fabbricato principale è in realtà delimitata da infisso



- a tutta altezza in entrambi i lati, configurando a tutti gli effetti uno spazio chiuso e coperto;
- nel piano primo si riscontrano lievi incongruenze all'interno di due camere da letto consistenti nella mancata rappresentazione di un ingrosso del muro (probabile canna fumaria) e di un camino a parete nella suite;
  - il ripostiglio del piano sottotetto, che si sviluppa lungo i lati dell'ascensore, risulta leggermente maggiore in termini di superficie utile, rispetto a quanto autorizzato;
  - la piscina autorizzata con pratica del 2002 presenta una diversa articolazione e disposizione delle aree pavimentate esterne e nel sopralluogo è stata rinvenuta una struttura in legno adibita a bar. Inoltre, al di sotto dell'area pavimentata posta a margine della vasca più ampia è presente un locale tecnico di circa 13 mq. atto al contenimento degli impianti della piscina (mentre nella concessione era menzionata solamente in relazione una "sala filtri a completa scomparsa sul terreno", senza rappresentazione alcuna negli elaborati grafici).

Relativamente all'interrato, va tenuto presente che la disciplina urbanistica vigente al momento di approvazione del progetto permetteva la realizzazione di volumi interrati fino a un massimo del 30% della volumetria complessiva ai sensi dell'art.25 delle NTA del medesimo piano regolatore generale; in aggiunta a tali volumetrie, ai sensi dell'art. 10, le medesime norme tecniche di attuazione (NTA) permettevano la possibilità di realizzare volumi tecnici da destinare a depositi ed extracorsa degli ascensori, senza essere conteggiati ai fini del calcolo della volumetria assentibile.

In base alle ricognizioni in loco ed alle verifiche urbanistiche condotte, sulla base delle rilevazioni effettuate e dai conteggi contenuti nelle pratiche di concessione sopra menzionate, i volumi tecnici posti al piano interrato sono da ritenersi non congrui. Quindi, ritenendo che i volumi tecnici non possano essere sanati come volumetria in ampliamento, vista anche la presenza di vincolo paesaggistico, si ritiene che debba essere eseguito intervento di messa a ripristino.

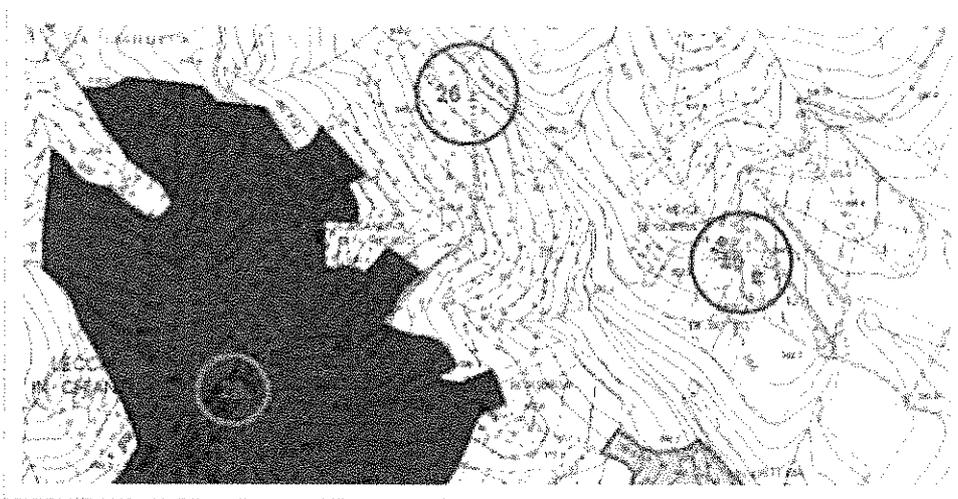
Per i locali accessori, che presentano lievi incongruenze nella distribuzione interna (presenza divisorio non rappresentato) sarà necessaria pratica in sanatoria.



Il compendio risulta classificato e regolamentato dagli strumenti urbanistici (regolamento urbanistico e piano strutturale) attualmente vigenti nel comune di Gaiole in Chianti, come da certificato di destinazione urbanistica allegato, quale destinazione D3 per attività ricettive relativamente alla particella 103 e quale destinazione E1, E2, E3 ed E4 per area rurale per i terreni.

Si evidenzia di seguito la normativa relativa (NTA) alle classificazioni che il regolamento urbanistico individua per il cespite immobiliare in oggetto, ovvero gli articoli 16, 19 bis, duodeces e terdecies e 24.

La variante al regolamento urbanistico è stata approvata con delibera del consiglio comunale n. 64 del 10 novembre 2011 e n. 67 del 30 novembre 2011.



Estratto RU (tav. 6 ovest), con individuazione dell'area oggetto di stima, evidenziata con il n.26 E5 - edifici di particolare pregio

## VALORE REALE

La stima viene condotta secondo due metodologie e procedure di calcolo distinte, rispettivamente per il complesso alberghiero e per i terreni agricoli. La piscina esterna ed il parcheggio così come parte della viabilità, inseriti nella particella 2, vengono considerati quale pertinenze del complesso alberghiero (i terreni agricoli sono stati quindi valutati decurtando dalla superficie totale i 1.100 mq di sviluppo delle aree urbanizzate, come precedentemente descritto).

Come si calcola il valore degli immobili è tema indubbiamente difficile. Tema difficile per il presente (valore attuale) ed ancor di più difficile per il passato (valore iniziale, riferito ad anni). Gli studi anteriori in materia,



prevalentemente teorici, consistono in poco accessibili trattati di estimo, i quali insegnano che la stima di un immobile può avvenire coi metodi di capitalizzazione del reddito o della stima diretta del valore dell'area e del costo di costruzione. Tuttavia non trovandomi d'accordo sulla terminologia da attribuire ai citati metodi di stima (analitica e sintetica) né sull'ammissibilità di utilizzazione contemporanea dei due suddetti metodi, lo scrivente utilizzerà il metodo di stima analogico-comparativo basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi per qualità e posizione rispetto a quello oggetto di stima comparato alla redditività del cespite; su tale metodo (stima analogico-comparativo) si basa sia il sistema fiscale attuale, sia tutto lo sviluppo delle regole estimative elaborate nei testi di estimo (vedere "Rivista del consulente tecnico" Maggioli editore - "Lezioni di estimo civile e rurale" edizioni Italiane - "Come si stima il valore degli immobili" Marina Tamborrino - "Note introduttive allo studio del campo di variabilità della stima" Rivista genio rurale), nonché i valori indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare presso l'agenzia del territorio.

Tuttavia, a fronte delle particolari caratterizzazioni geografico-funzionali del compendio in oggetto, è indiscutibile e necessario, al fine di ottenere una valutazione il più possibile aderente agli attuali volumi finanziari delle compravendite immobiliari, considerare anche la complessa ed ormai consolidata situazione economica italiana. La crisi economico finanziaria attuale, accompagnata da una incisiva tassazione sugli immobili ha inciso profondamente sul mercato immobiliare. Secondo i dati diffusi dai principali osservatori immobiliari le compravendite di immobili sono scese nel primo trimestre 2014 del 7,8% (con una ulteriore caduta rispetto al peggior analogo periodo del 2012/13) ed il trend, è indubbio che proseguirà per tutto il 2016 (il 2015 ha registrato compravendite in crescita di circa 50mila unità, verso quota 470mila, ma con prezzi ancora in calo del 3% circa. Nel dettaglio il calo delle quotazioni, comunque inferiore rispetto agli anni passati, è stimato in -2,9% per le abitazioni, -3,1% per gli uffici e -2,6% per i negozi.). Analizzando le differenti aree geografiche, i dati attuali indicano maggiori flessioni al centro ed al nord mostrando rispettivamente un -7,7% ed un -5,7%; in netta riduzione soprattutto le compravendite nei comuni della provincia delle principali città, con flessioni anche superiori al 10%.



La previsione per il 2016<sup>6</sup> riguarda la prosecuzione della flessione dei prezzi ma su ritmi meno intensi rispetto agli ultimi anni. Anche rispetto alle locazioni gli osservatori stimano un leggero miglioramento sia per quanto riguarda i contratti conclusi che per la prosecuzione della tendenza alla stabilizzazione dei canoni.

In particolare è bene sottolineare positivamente le potenzialità utili a dimostrare la validità dell'investimento. La struttura si posiziona su un livello medio alto sia per la tipologia e l'ubicazione, sia per le finiture interne che per la dotazione di servizi. Invero è, come già evidenziato, che il compendio immobiliare risulta morfologicamente funzionale ed in buono stato manutentivo; inoltre, lo stesso risulta ubicato in area centrale del Chianti a forte vocazione turistica, particolarmente appetibile per soggetti alla ricerca di opportunità immobiliari e di investimento.

L'immobile con destinazione turistico-alberghiera ha 14 camere, ognuna con servizi igienici annessi e servizi comuni quali ristorante, centro benessere e piscina esterna. La stima del valore di mercato (che prescinde da possibili provvidenze pubbliche previste dalle leggi regionali e nazionali per iniziative turistico-alberghiere) è svolta con il metodo della capitalizzazione finanziaria che si fonda sulla capitalizzazione del reddito, attraverso la costruzione della

---

<sup>6</sup> *Negli ultimi mesi si sono rafforzati i segnali di vitalità del mercato immobiliare che si erano iniziati a manifestare a partire dalla metà dello scorso anno.*

*Il miglioramento della situazione macroeconomica, associato all'eccezionalità delle misure di politica monetaria adottate dalla Banca centrale europea, hanno avuto un effetto positivo sulla fiducia delle famiglie e sul sistema bancario.*

*Si tratta di elementi centrali nell'orientamento delle dinamiche del settore immobiliare, specie in una fase in cui la precarietà delle condizioni reddituali di molti nuclei familiari non può considerarsi esaurita.*

*Tuttavia, in un contesto fortemente segnato dagli effetti della crisi, il processo di risalita del mercato, sia in termini di compravendita sia in termini di prezzi, non potrà che essere graduale.*

*È bene, al proposito, non farsi illusioni: nessuna crescita travolgente è alle viste, niente di riconducibile alla prepotente ascesa che ha caratterizzato buona parte dello scorso decennio, il cui lascito rappresenta ancora oggi un problema destinato ad influenzare in misura rilevante l'operatività dei prossimi anni.*

*L'eccesso di credito che ha alimentato il mercato immobiliare trova, infatti, fedele rappresentazione alla voce incagli e sofferenze che le banche sono costrette a fronteggiare mediante robusti accantonamenti.*

*Il difficile smaltimento delle scorie accumulate finisce inevitabilmente per ridurre il sostegno al comparto immobiliare, anche se non mancano istituti che, stimolati dalla rilevante redditività garantita dagli attuali spread, sono finalmente tornati su posizioni espansive.*

*È, dunque, in questa situazione ancora critica che si inserisce la prospettiva di risalita delle transazioni immobiliari, la cui intensità non sarà tale da impedire, almeno nell'immediato, ulteriori arretramenti dei valori. L'assenza di prospettive di rivalutazione, associata alla debolezza reddituale degli immobili in locazione e all'accresciuta gravosità del carico fiscale, finiscono inevitabilmente per accentuare le difficoltà del settore.*

*Se non vi sono dubbi che per l'immobiliare si sia aperta una nuova fase, pare altrettanto evidente che il percorso di risalita di preannuncia lungo e a tratti tortuoso.*

*Luca Dondi*

*Direttore commerciale di Nomisma*



serie dei redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile da valutare e prevedendo un valore di mercato finale.

La determinazione del reddito netto da capitalizzare è quindi svolta prendendo a riferimento:

- il reddito ipotizzabile lordo dell'immobile (considerando nell'attivo il fatturato annuo delle prestazioni alberghiere "tipiche" e nel passivo i costi della gestione alberghiera ed il profitto normale);
- il reddito ipotizzabile netto dell'immobile (considerando nell'attivo il reddito lordo annuo e nel passivo il costo di esercizio dell'immobile).

PERIODO DI ALTA/ BASSA STAGIONE (MEDIA)	TIPOLOGIA	N°	n° GIORNI OCCUPAZ.	TARIFFA	TASSO OCCUPAZIO NE	FATTURATO PRESUNTO
	CAMERA DOPPIA/TRIPLA CON BAGNO	13	200	160	0,8	€ 332.800,00
	CAMERA SUITE (2/3 POSTI LETTI)	1	200	200	0,8	€ 32.000,00

FATTURATO COMPLESSIVO CAMERE	€ 364.800,00
INCREMENTO FATTURATO BAR/RISTORANTE PT (30%)	€ 109.440,00
INCREMENTO FATTURATO CENTRO BENESSERE (10%)	€ 36.480,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 510.720,00</b>

CANONE LOCAZIONE / INCIDENZA UNITA' IMMOBILIARE /  
RICAVI LORDI

23%

CANONE DI LOCAZIONE LORDO  
(CONGRUO IPOTIZZATO)

€ 117.465,60

CANONE DI LOCAZIONE NETTO (DECURTATO DELL'INCIDENZA SPESE 25% PER AMMORT.,  
MANUTENZ., ASSICURAZ., AMMINISTRAZ. IMPOSTE, INESIGIBILITA').

€ 88.099,20

<i>Ammortamento</i>	2,0%
<i>Manutenzione</i>	4,0%
<i>Assicurazione</i>	0,5%
<i>Oneri fiscali</i>	10,5%
<i>Amministrazione</i>	2,0%
<i>Inesigibilità</i>	3,0%
<i>Spese per servizi</i>	3,0%

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

4,00%

**VALORE DI MERCATO**

**€ 2.936.640,00**

Dall'applicazione del metodo reddituale, sulla base delle precedenti considerazioni e valutazioni di stima, si ottiene quanto segue.



L'albergo è di categoria 4 stelle; ipotizzando un coefficiente di riempimento pari a 0,8 per tutto il periodo di apertura (limitato al periodo aprile/ottobre per 200 giorni effettivi), il fatturato, ottenuto come prodotto del ricavo medio a camera (considerando una media stagionale e per tipologia di camera e suite, con 2 o 3 posti letto disponibili, corrispondente a € 160,00÷200,00 euro) per il numero presunto di pernottamenti annuali (n.13 camere x 0,8 coefficiente di riempimento x 160,00 €/notte x 200 notti e n.1 suite x 0,8 coefficiente di riempimento x 200,00 €/notte x 200 notti), implementato della maggiore redditività dei servizi a pagamento offerti dalla struttura (ossia il 30% per il ristorante ed il 10% per il centro benessere), è risultato di 510.720,00 euro/anno.

Il passivo del bilancio della gestione alberghiera è riportato secondo le voci di spesa convenzionali (ammortamento, manutenzione, assicurazione, spese per acquisti, oneri fiscali, salari, interessi, ecc.), stimati nel 6% circa dell'attivo di bilancio presunto, corrispondente al 25% del canone lordo ipotizzato; l'utile di esercizio, normalmente variabile tra il 20-25% per l'impresa alberghiera, è nel caso specifico ipotizzato nella misura del 23% del reddito lordo, come suggerito nel particolare segmento di mercato.

In conclusione, dall'applicazione del metodo di valutazione per capitalizzazione si ottiene la seguente valutazione riferita alla piena proprietà del complesso alberghiero oltre accessori e resede (particella catastale 103), piscina e parcheggi scoperti (particella catastale 2), oggetto di esecuzione, ovvero 117.465,60/4x100.

ARROTONDATO PER DIFETTO

**TOTALE EURO 2.900.000,00**

(duemilioninovecentomila/oo)

Alla stregua di quanto sopra, si ritiene opportuna l'applicazione di un secondo metodo valutativo, a verifica del precedente, partendo dai valori medi risultanti da compravendite similari, seppure in assenza di effettive similitudini dedotti i previsionali valori economici; si ottengono le seguenti valutazioni riferite alla piena proprietà del complesso alberghiero oltre accessori e resede (particella catastale n.103), piscina e parcheggi scoperti (particella catastale n.2), oggetto di pignoramento:



<b>FABBRICATO PRINCIPALE (PT, P1 ED AMMEZZATI) VANI ABITABILI</b>	€/mq 3.000,00	x	mq. 487,20 <sup>7</sup>	tot €.	<b>1.461.600,00</b>
<b>FABBRICATO PRINCIPALE (P-1, P2 E VANO SCALA) VANI TECNICI/ACCESSORI/ CENTRO BENESSERE</b>	€/mq 1.500,00	x	mq. 221,00 <sup>7</sup>	tot €.	<b>331.500,00</b>
<b>FABBRICATO SECONDARIO (PT, P1) VANI ABITABILI</b>	€/mq 3.000,00	x	mq. 89,10 <sup>7</sup>	tot €.	<b>267.300,00</b>
<b>RESEDE (particella 103)</b>	€/mq 350,00	x	mq. 850	tot €.	<b>297.500,00</b>
<b>PISCINA/AREE PAV. PARCHEGGI SCOPERTI (quota parte della particella 2)</b>	€/mq 500,00	x	mq. 1.100	tot €.	<b>550.000,00</b>

Per un totale pari a euro **€ 2.907.900,00.**

ARROTONDATO PER DIFETTO

**TOTALE EURO 2.900.000,00**

(duemilioninovecentomila/00)

Le predette valutazioni, coincidendo con i valori, determinano una risultanza complessiva (arrotondata) pari a **€ 2.900.000,00.**

A quest'ultima è stato applicato un coefficiente di apprezzamento stante la buona localizzazione geografica e due coefficienti di deprezzamento per le particolari condizioni economiche nazionali e soprattutto del territorio comunale di Gaiole ed in generale di tutto il Chianti.

Inoltre, determinato il valore della piena proprietà, si ritiene comunque necessario applicare un abbattimento (complessivo) forfettario pari al 20%. L'applicazione di tale coefficiente decurtativo risulta necessaria per equilibrare alcuni aspetti nocivi, alla veloce e redditizia alienazione del bene pignorato, ovvero:

- (5%) abbattimento forfettario inerente l'assenza di garanzia per vizi occulti stante la natura della vendita giudiziaria e la consolidata consapevolezza liquidatoria che evidenzia marcate flessioni economiche dei beni alienati per

<sup>7</sup> La valutazione estimativa, vista la destinazione alberghiera, viene individuata applicando il valore di mercato alla superficie netta.



mezzo di procedure coattive (giudiziarie/fallimentari) rispetto a beni compravenduti nel libero mercato.

- (10%) abbattimento forfettario inerente gli oneri da sostenere per l'aggiornamento della planimetria catastale e la sanatoria da richiedere al comune di Gaiole in Chianti per le difformità interne e le eventuali sanzioni amministrative e la messa in ripristino dei volumi tecnici interrati.
- (5%) abbattimento forfettario inerente la presenza di un contratto di affitto d'azienda a canone ridotto, pari a euro/anno 18.000,00 con prima scadenza al 2021 per la struttura alberghiera e di un contratto di affitto (uso abitativo) per la stanza con bagno appartenente all'edificio secondario, per euro/mese 250,00.

Alla stregua di quanto sopra, otterremo la seguente determinazione finale:

€. 2.900.000,00 - 20%                      tot. €. 2.320.000,00

**(VALORE PROPRIETA')**

**TOTALE EURO 2.320.000,00**

(duemilionitrecentoventimila/00)

Per quanto riguarda i terreni agricoli, data la particolarità degli stessi, limitrofi al complesso alberghiero prima descritto, lo scrivente utilizzerà il metodo diretto di stima analogico-comparativo, basato sulla ricerca di valori di mercato noti per aree quanto più possibile similari a quello oggetto di stima; su tale metodo si basa sia il sistema fiscale attuale sia tutto lo sviluppo delle regole estimative elaborate nei testi di estimo (vedere "Rivista del consulente tecnico" Maggioli editore - "Lezioni di estimo civile e rurale" edizioni Italiane - "Come si stima il valore degli immobili" Marina Tamborrino - "Note introduttive allo studio del campo di variabilità della stima" Rivista genio rurale), nonché i valori indicati dall'osservatorio dei valori agricoli medi della provincia di Siena per l'annualità 2015 (pubblicate sul BUR n.11 del 18/03/2015, presso l'ufficio del territorio dell'agenzia delle entrate.

Presi in considerazione i valori medio/bassi risultanti da compravendite similari, dedotti i previsionali valori economici, considerando l'ubicazione, l'inattività prolungata e la consistenza dei terreni, tenuto inoltre conto



dell'attuale periodo di mercato, si ritiene che il valore unitario cautelativo di vendita per le rispettive categorie di coltura (catastale), sia la seguente:

<b>TERRENI AD ULIVETO</b> (particelle 1, 4, 10)	€/mq 2,90 x mq. 7.120	tot €. <b>20.648,00</b>
<b>TERRENO SEMINATIVO</b> (particelle 2, 3,5,11,14)	€/mq 0,20 x mq. 19.810	tot €. <b>3.962,00</b>
<b>TERRENO A PASCOLO</b> (particella 6)	€/mq 0,20 x mq. 720	tot €. <b>144,00</b>
<b>TERRENO CON BOSCO MISTO</b> (particella 7)	€/mq 0,30 x mq. 16.790	tot €. <b>5.037,00</b>
<b>TERRENO CON BOSCO CEDUO</b> (particella 15)	€/mq 0,27 x mq. 500	tot €. <b>135,00</b>

Per un totale pari a euro **€ 29.926,00.**

ARROTONDATO PER DIFETTO

**TOTALE EURO 29.900,00**

(ventinovemilanovecento/00)

La valutazione non tiene conto del rudere posto all'interno della particella 6/7, dato che risulta completamente diruto ed in posizione distaccata rispetto all'area urbanizzata.

I terreni a seminativo sono stati decurtati delle aree interessate da parcheggio scoperto e piscina (pari a 1.100 mq circa), ubicati all'interno della particella 2, conteggiati nella valutazione dell'albergo.

Alla risultanza ottenuta è stato applicato un coefficiente di apprezzamento stante la localizzazione di pregio nel cuore del Chianti e tre coefficienti di deprezzamento per le particolari condizioni economiche nazionali e locali, per la non coltivazione e gestione degli stessi.

Complessivamente determinato il valore, si ritiene necessario applicare un abbattimento forfettario pari al 10%.

L'applicazione di tale coefficiente decurtativo risulta necessaria per equilibrare alcuni aspetti nocivi alla veloce e redditizia alienazione del compendio pignorato, ovvero: l'assenza di garanzia per vizi occulti stante la natura della vendita giudiziaria, l'assenza di immediata disponibilità stante la presenza di un contratto di affitto di azienda ed infine la consolidata consapevolezza liquidatoria che evidenzia marcate flessioni economiche dei beni alienati per mezzo di procedure coattive (giudiziarie/fallimentari), rispetto a beni compravenduti nel libero mercato.

Alla stregua di quanto sopra, otterremo la seguente determinazione finale:



€. 29.900,00 - 10% tot. €. 26.910,00

(VALORE PROPRIETA')

**TOTALE EURO 26.900,00**

(ventiseimilanovecento/00)

In conclusione, verificate le due risultanze finali per i fabbricati, resedi circostanti e per i terreni agricoli, si determina la risultanza complessiva:

(VALORE COMPLESSIVO PROPRIETA')

**TOTALE EURO 2.345.000,00**

(duemilionitrecentoquarantacinquemila/00)

#### **DESCRIZIONE ai FINI DELLA VENDITA**

Piena proprietà di un compendio immobiliare posto in Gaiole in Chianti in località Molinaccio nei pressi di Lecchi.

Costituito da complesso alberghiero sviluppato in due edifici indipendenti e comprensivo di ristorante, centro benessere, ampio giardino/resede esterno, piscina e parcheggi scoperti.

La struttura alberghiera si compone di 14 camere da letto con bagno, di cui una suite di maggiori dimensioni posta al piano primo dell'edificio principale.

La superficie netta calpestabile dei due edifici è pari a circa mq. 797,30 oltre 850,00 mq. di resede esclusivo adibito a giardino ed aree pavimentate, e 1.100 mq. circa di area a parcheggio e piscina scoperta. Lo stesso è sviluppato in continuità con terreni agricoli non coltivati e rinvenuti a pascolo e bosco (ulivo sporadico).

Il compendio pignorato non risulta conforme con la planimetria catastale che dovrà essere aggiornata e sussistono difformità di carattere urbanistico che richiedono una pratica di sanatoria e la messa in ripristino. L'area della piscina e del parcheggio dovrà essere frazionata e rappresentata al catasto fabbricati.

L'attestato di prestazione energetica indica che il fabbricato è in classe "F".

Il compendio immobiliare risulta occupato.



Il complesso alberghiero ed i terreni risultano contraddistinti al catasto fabbricati e terreni del comune di Gaiole in Chianti:

#### CATASTO FABBRICATI

Al Foglio di mappa 61, Particella 103, Categoria D/2, Rendita Catastale €. 11.742,00.

#### CATASTO TERRENI

Al Foglio di mappa 76, Particella 1, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 1.960 mq, Reddito domenicale €. 3,04, Reddito agrario €. 5,06.

Al Foglio di mappa 76, Particella 2, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 11.880 mq, Reddito domenicale €. 15,34, Reddito agrario €. 18,41.

Al Foglio di mappa 76, Particella 3, Qualità Seminativo, Classe 5, Superficie 680 mq, Reddito domenicale €. 0,49, Reddito agrario €. 0,70.

Al Foglio di mappa 76, Particella 4, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie 830 mq, Reddito domenicale €. 1,07, Reddito agrario €. 1,50.

Al Foglio di mappa 76, Particella 5, Qualità Seminativo, Classe 5, Superficie 650 mq, Reddito domenicale €. 0,47, Reddito agrario €. 0,67.

Al Foglio di mappa 76, Particella 6, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie 720 mq, Reddito domenicale €. 0,22, Reddito agrario €. 0,11.

Al Foglio di mappa 76, Particella 7, Qualità Bosco misto, Classe 4, Superficie 16.790 mq, Reddito domenicale €. 5,20, Reddito agrario €. 2,60.

Al Foglio di mappa 76, Particella 10, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie 4.330 mq, Reddito domenicale €. 5,59, Reddito agrario €. 7,83.

Al Foglio di mappa 76, Particella 11, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 5.950 mq, Reddito domenicale €. 7,68, Reddito agrario €. 9,22.

Al Foglio di mappa 76, Particella 14, Qualità Seminativo, Classe 5, Superficie 1.750 mq, Reddito domenicale €. 1,27, Reddito agrario €. 1,81.

Al Foglio di mappa 76, Particella 15, Qualità Bosco ceduo, Classe 4, Superficie 500 mq, Reddito domenicale €. 0,10, Reddito agrario €. 0,08.

Si dà atto che la porzione immobiliare in oggetto viene trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, accessorio, pertinenza e dipendenza, con usi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive e passive, opere installazioni, manufatti di qualsiasi genere, parti di comproprietà comune per la quota proporzionale di spettanza, individuate come per legge, consuetudini e destinazioni, come specificatamente individuato nel contratto di compravendita (rep. 16.117) del 6 settembre 2000.

**Prezzo base asta €. 2.345.000,00**



**TITOLARIETA'  
OGGETTO**

Radda in Chianti è un comune di circa 1700 abitanti nella provincia di Siena, in Toscana. Il territorio comunale di Radda in Chianti si estende per oltre 80 chilometri quadrati ed è posto sulle colline che occupano il tratto iniziale delle valli dell'Arbia e della Pesa.

Il territorio comunale è interamente compreso nel Chianti Classico.

Radda in Chianti confina con i comuni di Cavriglia, Gaiole in Chianti, Castelnuovo Berardenga, Castellina in Chianti e Greve in Chianti. Nel comune di Radda in Chianti sono presenti le frazioni di Badia a Montemuro, Colle Petroso, La Villa, Lucarelli, Monterinaldi, Palagio, Selvole, Volpaia. L'abitato di Radda si presenta racchiuso all'interno della cerchia muraria in parte conservata; il centro storico ha un impianto urbanistico costituito da un asse viario principale, sul quale si apre la piazzetta sulla quale si prospettano sia il Palazzo del Podestà che la chiesa parrocchiale; da questo asse viario principale partono altre strade minori che compongono un anello. L'impianto urbanistico di Radda in Chianti è quasi intatto, con abitazioni civili che hanno mantenuto le strutture medievali, riportate alla luce solo dopo i restauri del XX secolo.

Radda, posta nel cuore del Chianti, data la sua centralità rispetto ad importanti città d'arte come San Gimignano, Colle di Val d'Elsa, Firenze e Siena, non distante da Arezzo e Pisa, ha visto crescere la propria capacità ricettiva con la nascita di moltissime strutture alberghiere e aziende agrituristiche che, oltre a soddisfare la domanda ricettiva, svolgono un importante ruolo di commercializzazione dei prodotti locali dell'agricoltura come l'olio ed il vino Chianti Classico. Le principali attività economiche sono quindi l'artigianato e la produzione di vino e olio.

Distanza dalle principali città italiane:

Bologna	146 km
Milano	344 km
Napoli	447 km
Roma	248 km



Torino

445 km

Radda in Chianti si trova al centro della Toscana, a 35 km da Siena ed a circa 55 km da Firenze.

**In auto:** Dall'autostrada del Sole A1 in direzione Roma, uscire a Firenze Certosa ed immettersi sulla superstrada Firenze-Siena, uscire a San Donato in Poggio e proseguire in direzione Castellina in Chianti, da cui seguire le indicazioni per Radda in Chianti, imboccando la SS 429;

Da sud uscire a Firenze Sud, imboccare la SR 222 Chiantigiana e seguire le indicazioni per Radda in Chianti. Oppure uscire a Montevarchi-Valdarno, a Montevarchi seguire le indicazioni per Gaiole in Chianti, prendere la SS 408 e poi svoltare in direzione Radda in Chianti imboccando la SS 429.

**Ferrovia:** la stazione ferroviaria di Montevarchi dista 25 km circa da Radda in Chianti. Da Roma è utile prendere il treno per Chiusi e proseguire con un treno per Montevarchi o Siena (da cui si prosegue in autobus).

**Autolinee:** Radda è collegata con autobus di linea con Firenze e Siena, con vari collegamenti giornalieri. Altri servizi con autobus di linea sono attivi da e per Montevarchi, Poggibonsi, Arezzo e la Val d'Elsa. Da Poggibonsi e Siena sono inoltre garantiti i collegamenti con le maggiori località italiane (tra cui Roma, Milano, Torino, Genova, Bologna).

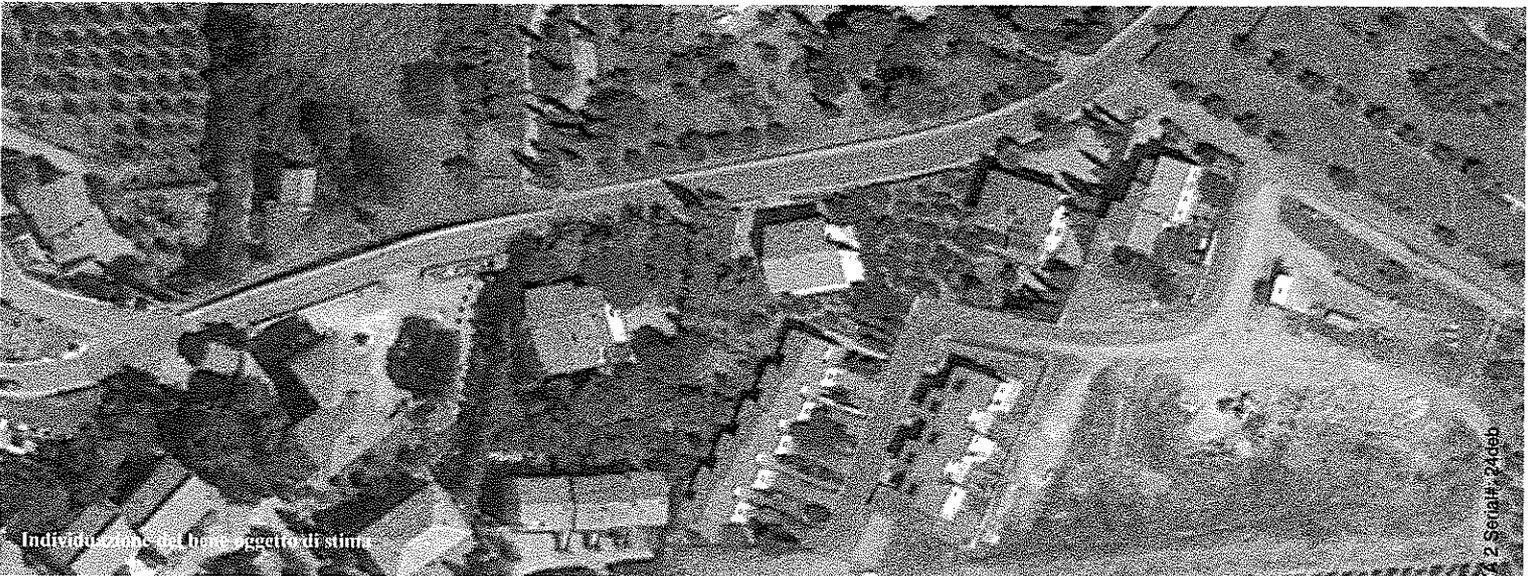
**In aereo:** gli aeroporti più vicini sono l'Amerigo Vespucci a Firenze, il Galileo Galilei a Pisa e quello di Siena.

Il compendio di cui trattasi è situato nelle immediate vicinanze del nucleo storico di Radda in Chianti, in prossimità della SR 429. Il compendio immobiliare è rappresentato da un fabbricato a destinazione residenziale, disposto su due livelli con due abitazioni distinte e due garage oltre ampio resede circostante, con posizione semi-collinare e si raggiunge percorrendo un piccolo tratto di strada in discesa.





Individuazione del bene oggetto di stima rispetto a Radda in Chianti (SI)



Individuazione del bene oggetto di stima

## COMPENDIO IMMOBILIARE

Il cespite immobiliare di cui alla relazione valutativa consiste in abitazione (piano terra) e garage (piano terra), facente parte del medesimo fabbricato, così catastalmente formato<sup>8</sup>:

*Catasto Fabbricati del Comune di Radda in Chianti - foglio 59 particella 606 sub. 4 e 6 (abitazione e rispettivo garage, inseriti all'interno del medesimo fabbricato), località La Croce, al piano terra:*

<sup>8</sup> Si evidenzia che il compendio oggetto di trascrizione di pignoramento è indicato come: foglio 59, particella 298, subalterni 4 e 6. La predetta particella viene variata in data 18 settembre 2008 e sostituita con la particella 606, rimanendo invariati i subalterni.



- subalterno 6, abitazione A/2, 5,5 vani, rendita catastale euro 440,28
- Subalterno 4, garage C/6, 21 mq, rendita catastale euro 53,14



Panoramica abitazione piano terra

Il compendio è inserito all'interno di un fabbricato unico, sviluppato su due livelli oltre sottotetto non praticabile, posto nel Chianti senese, nei pressi del nucleo storico di Radda in Chianti in località nota con il toponimo "La Croce"; lo stesso contiene complessivamente due abitazioni e due garage oltre resede perimetrale. La zona, ubicata in territorio urbanizzato, è caratterizzata in grande prevalenza da piccoli agglomerati di recente edificazione con vista panoramica sulle vallate e sulle colline del Chianti. È presente una viabilità carrabile a servizio dell'edificio, abbastanza agevole e munita di cancello metallico su pilastri laterali in pietra e muratura (uno dei quali provvisto di campanello/citofono), collegata alla SR 429. Nelle vicinanze sono presenti aree



di servizio, ristoranti, località turistiche e zone attrezzate destinate allo svago. Il complesso edilizio di cui trattasi si presenta in un modesto stato manutentivo generale così come tutte le aree esterne, non ottimamente tenute.

La costruzione si contraddistingue per le seguenti caratteristiche generali:

- strutture in muratura con paramento in intonaco ed in pietra a vista;
- fondazioni continue.;
- solai di interpiano in latero cemento e copertura a falde con manto in laterizio;
- tamponamenti interni in laterizio forato;
- rivestimento interno con intonaco civile e tinteggiatura prevalente di colore bianco;
- scale esterne con rivestimento in pietra;
- resede esterno a breccino e verde spontaneo con parziale recinzione perimetrale.



All'edificio in oggetto, situato come detto in località La Croce, nei pressi di Radda in Chianti, si accede dalla strada principale tramite una strada asfaltata in discesa, ben fruibile e manovrabile. La strada è collegata al resede perimetrale esterno anteriore del fabbricato, interamente sterrato, che è delimitato dalla vegetazione spontanea che si sviluppa liberamente fino al confine.



Il resede costituisce il collegamento al giardino ed alle aree posteriori e l'ingresso carrabile e pedonale alle due unità abitative. In particolare, senza che siano presenti delimitazioni precise con muretti o vegetazione, gli ingressi pedonali avvengono da aperture poste sui fronti dell'edificio, di cui uno tramite scala esterna (posta sul lato nord); i due accessi carrabili avvengono distintamente dai fronti nord e sud, percorrendo in auto i tratti di resede che garantiscono anche l'accesso pedonale. Tutta l'area circostante, in parte a verde ed in parte pavimentata, in continuità con le aree a verde spontaneo ed a piccolo-medio fusto, rappresenta il resede/giardino visibile dalla strada ed accessibile dal cancello di accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra del fabbricato di cui sopra ed identificata al civico 15a (come da indicatore numerico apposto



a fianco dell'ingresso), munito di apposito campanello ed elemento luce; l'entrata principale all'abitazione, posta sul lato est del fabbricato, avviene tramite portoncino in legno incorniciato da apertura evidenziata da cornice in mattoni su paramento in pietra (attualmente protetto da tenda in tessuto).



Ingresso appartamento piano terra

Internamente, dal portoncino si accede ad un disimpegno di forma regolare che distribuisce a due zone distinte (speculari rispetto all'ingresso), ognuna composta da una zona giorno, servizi ed una zona notte, oltre a dare accesso al piccolo ripostiglio posto in posizione frontale e munito di porta in legno di colore marrone scuro (che contiene la caldaia). Le pareti perimetrali sono tinteggiate di colore giallo chiaro con decori a balza sulla parte superiore ed i pavimenti sono in mattonelle di monocottura di colore chiaro e formato cm. 31x31 con battiscopa di simile fattura, come per tutti i vani dell'abitazione. Dal disimpegno, tramite porta interna in legno posta a sinistra, a due ante, si ha accesso alla prima zona dell'abitazione (salotto ed

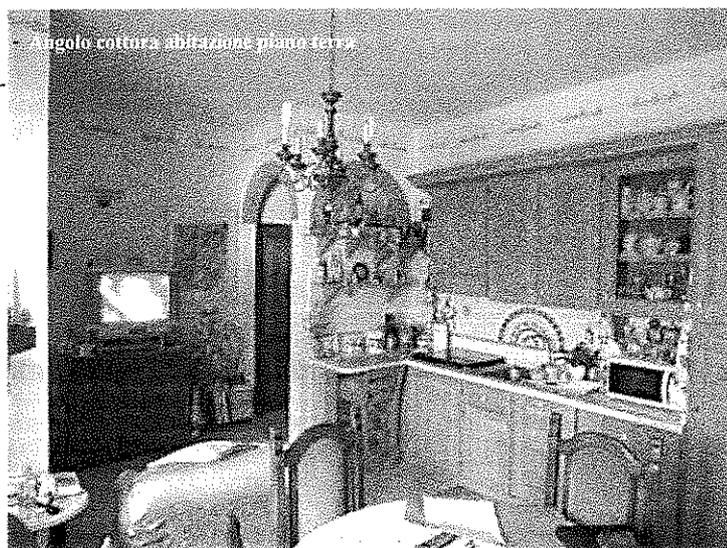


Disimpegno abitazione piano terra

angolo cottura, camera e bagno), che risulta collegata direttamente all'esterno tramite portafinestra affacciata sul grande porticato posto sul lato sud dell'edificio. La zona giorno, ben illuminata anche a mezzo di finestra di ampie dimensioni sempre affacciate a sud, presenta un camino angolare con cornice in



laterizio e mensola in legno nel soggiorno ed una cucina con elementi di rivestimento di formato cm. 10x10 di colore beige e decoro sul tono marrone, piano in marmo e sportelli in legno di colore verde chiaro. Le murature perimetrali sono tinteggiate come il disimpegno, ripetendo anche il medesimo decoro superiore. Al termine del soggiorno, in posizione frontale rispetto alla portafinestra in legno che collega al loggiato è presente un'apertura ad arco che, tramite un piccolo disimpegno, collega alla camera da letto matrimoniale ed al bagno; la camera risulta di dimensioni ampie e ben illuminata, a mezzo di finestra a due ante con infisso in legno e persiana esterna. Il bagno, cui si accede tramite porta in legno di analoga



Camera I



Bagno I



Disimpegno I

fattura delle precedenti ma con vetro decorato traslucido, presenta rivestimento murale in mattonelle (dimensioni cm. 20x20) crema e pavimentazione dello stesso formato e si correda di: lavabo, wc, bidet, box doccia, punti luce, prese di corrente, interruttori e scaldasalviette.

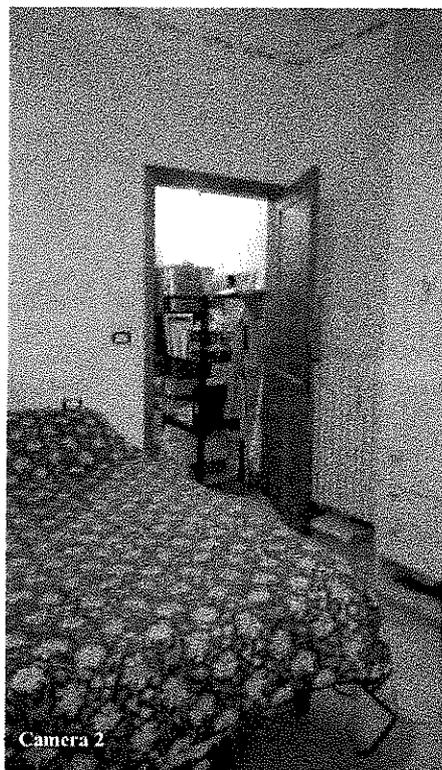
Tornando all'ingresso dell'abitazione, tramite porta posta sul lato di destra del disimpegno, si ha accesso alla seconda zona del piano terra anch'essa dotata di



soggiorno/cucina, una camera da letto ed un bagno. Il primo ambiente, la zona giorno, attualmente in disuso e adibita a deposito/ripostiglio è dotato di cucina in muratura completamente accessoriata e caminetto angolare; la stanza è illuminata da finestra a due ante in legno con persiana esterna e presenta la medesima pavimentazione dei precedenti ambienti e la medesima finitura delle pareti interne.



La cucina, tramite un piccolo disimpegno, dà accesso alla camera da letto ed al bagno; la camera risulta di forma regolare, dotata di finestra che affaccia sulla scala esterna posta sul lato nord dell'edificio, che garantisce l'accesso al piano superiore; la stessa presenta colorazione sul tono avorio e decorazioni superiori.



Il bagno, cui si accede tramite porta in legno, presenta rivestimento murale in mattonelle (dimensioni cm. 12x12) bianco e blu e pavimentazione di colore blu (dimensioni cm. 20x20) e si correda di: lavabo, wc, bidet, box doccia, punti luce, prese di corrente, interruttori e scaldasalviette.



Le pareti sono con intonaco effetto spugnatura, in tono blu su fondo bianco. La loggia presente sul lato sud dell'edificio, delimitata sul fronte principale da due arcate di grandi dimensioni, definite da centina con elementi di laterizio su paramento in pietra faccia vista, dà accesso all'abitazione ed al garage.

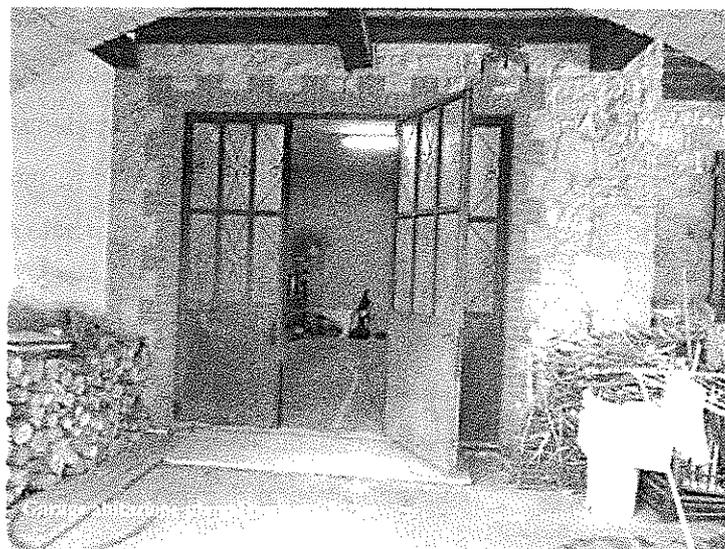


Internamente la loggia è pavimentata con elementi in cotto/laterizio e soffitto piano in legno e laterizio, che rappresenta il pavimento della loggia dell'abitazione posto al piano superiore. La loggia garantisce sia l'accesso al soggiorno dell'abitazione del piano terra che l'illuminazione della camera da



letto, oltre all'ingresso del garage pertinenziale, individuato con il sub.4. Al garage si accede tramite porta in metallo a tre ante, con parte basamentale piena e vetro smerigliato superiore, sempre protetto da elementi metallici.

Il garage, cui si accede tramite soglia rialzata, attualmente con dislivello superato con apposizione di tavola di legno provvisoria, è pavimentato e con pareti perimetrali e soffitto ad intonaco. Sulla parete perimetrale che guarda il resede posteriore è presente una finestra di modeste dimensioni, a due ante con infisso in legno e persiana esterna. È inoltre presente l'impianto di illuminazione interna. Il garage è quindi confinante con la loggia del piano terreno e con il resede posteriore su due lati e confina sui restanti due lati con gli ambienti interni del fabbricato e, in particolare con la camera da letto dell'abitazione del piano terreno e con la scala interna/ex locale caldaia con



accesso da porta esterna tergale all'edificio.

Il garage, di 19 mq. circa, risulta di forma regolare e di lunghezza pari a 5,40 mt, con porta di accesso di larghezza pari a 2,40 mt ed arcata esterna con altezza massima pari a 2,25 mt; tale condizione implica la possibilità di parcheggiare internamente solo auto di congrue dimensioni.

Il resede esterno risulta perimetrale con tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato e privo di divisioni.

Catastalmente ed al solo fine grafico risulta una graffatura del predetto resede al fabbricato, tuttavia non è possibile attribuirlo a nessuno dei lotti (2 e 3) che verranno creati ai fini liquidatori.

Pertanto, il resede, (di circa 1.200 mq.) circostante il fabbricato non verrà conteggiato nella valutazione/determinazione economica ai fini valutativi.



Panorama retro edificio

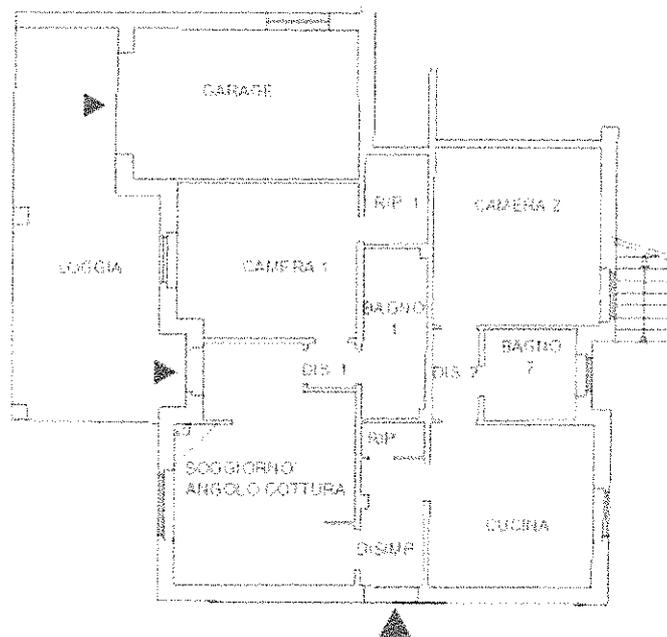


## DIMENSIONI<sup>9</sup> NETTE (CALPESTABILI) GENERALI

### ABITAZIONE - PIANO TERRA

Ingresso/disimpegno	mq. 5,00	altezza mt. 2,95
Ripostiglio/caldaia	mq. 1,00	altezza mt. 2,95
Soggiorno/angolo cottura <sup>10</sup>	mq. 22,00	altezza mt. 2,95
Camera (1)	mq. 16,20	altezza mt. 2,95
Ripostiglio (1)	mq. 3,00	sottoscala
Bagno (1)	mq. 6,20	altezza mt. 2,95
Disimpegno (1)	mq. 1,20	altezza mt. 2,95
Cucina <sup>11</sup>	mq. 15,90	altezza mt. 2,95
Camera (2)	mq. 16,50	altezza mt. 2,95
Bagno (2)	mq. 5,00	altezza mt. 2,95
Disimpegno (2)	mq. 2,50	altezza mt. 2,95
Loggia	mq. 30,00	altezza mt. 2,90
<b>GARAGE</b>		
Garage	mq. 19,80	altezza mt. 3,00

<b>Superficie complessiva netta calpestabile abitazione Piano Terra</b>	mq. <b>94,50</b>
<b>Superficie complessiva netta calpestabile loggia</b>	mq. <b>30,00</b>
<b>Superficie complessiva garage</b>	mq. <b>19,80</b>



<sup>9</sup> Dimensioni (arrotondate) desunte da misurazione effettuata in loco.

<sup>10</sup> Compreso ingombro della cucina.

<sup>11</sup> Compreso ingombro della cucina.

- Stato dei luoghi attuale
- Denominazione ed utilizzo dei vani
- Piano terra



Il fabbricato è in modesto stato conservativo, abbondantemente illuminato e finestrato, risultando anche ben fruibile stante una ripartizione adeguata ai vani che lo compongono.

Non sono stati rinvenuti particolari fenomeni di degrado e/o incuria eccetto che nel resede anteriore e posteriore, dove sono presenti scarti di cantiere e dove non risultano particolari attenzioni alle sistemazioni a verde che, allo stato attuale, risultano di tipo spontaneo.

L'abitazione è allacciata alla rete di energia elettrica ed alla rete di telefonia ed allacciamento a gas metano; la fognatura è collegata al collettore pubblico e l'approvvigionamento idrico è assicurato direttamente dall'acquedotto. Tutte le utenze risultano ad oggi con utenze correttamente funzionanti.

L'abitazione è corredata da impianto termico autonomo alimentato a metano (la caldaia è posta nel ripostiglio cui si accede dall'ingresso), corredata da termostato unico e terminali (termosifoni in ghisa o scaldasalviette per i bagni).

Non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti che, vista l'agibilità degli anni '80, al tempo non erano obbligatorie (legge 46/90 e successive modifiche).

Gli infissi interni risultano in normale stato conservativo, costituiti da porte ad un'anta, scorrevoli ed a battente, in legno tamburato.

Gli infissi esterni (finestre e porta-finestre con vetri doppi) sono corredata da persiane esterne in legno di colore marrone.

I pavimenti, come significato in precedenza nella descrizione dei singoli vani, si presentano integri ed in sufficiente stato di manutenzione.

È stato elaborato l'attestato di prestazione energetica e l'unità è risultata in classe: G.

Il compendio immobiliare, come già detto in sufficiente stato conservativo si adatta perfettamente come standard abitativo attuale, vani utili e superficie disponibile alle attuali richieste del mercato. Pertanto, date le potenzialità e le soddisfacenti condizioni d'uso, lo stesso potrà sicuramente risultare di interesse commerciale stante anche la buona localizzazione geografica che lo pone in zona di pregio, nel cuore del Chianti.





Panoramica fabbricato



Panoramica fabbricato



- Panoramica loggia pt



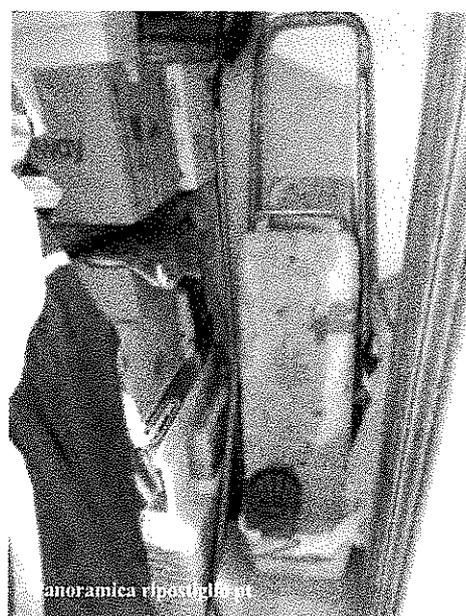
Panoramica loggia pt



- Panoramica ingresso pt



- Panoramica ingresso pt



Panoramica ripostello pt

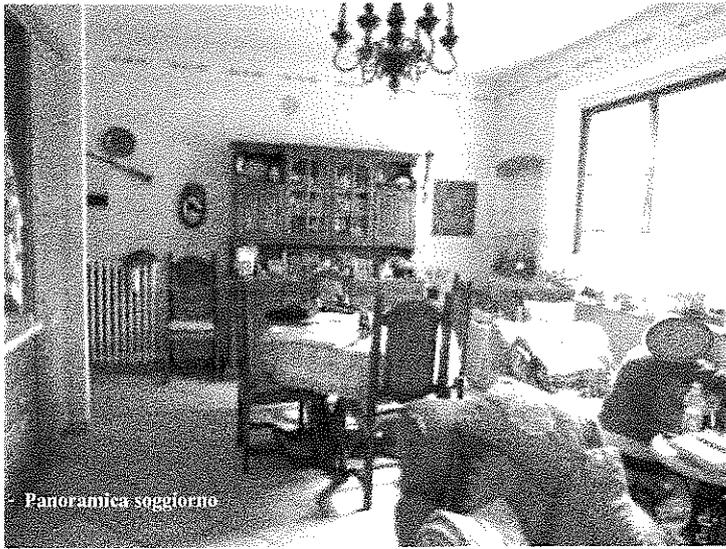




Panoramica soggiorno



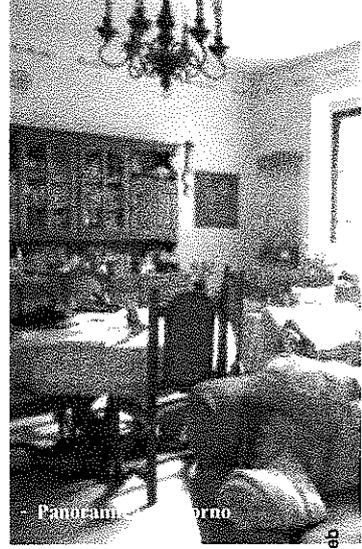
Panoramica soggiorno



Panoramica soggiorno



Panoramica soggiorno



Panoramica soggiorno



Panoramica camera 1



Panoramica camera 1





Panoramica rip. 1



Panoramica dis. 1



Panoramica bagno 1



Panoramica bagno 1

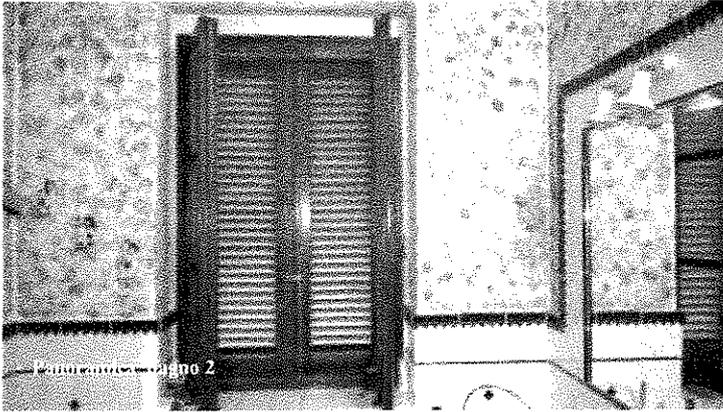


Panoramica cucina

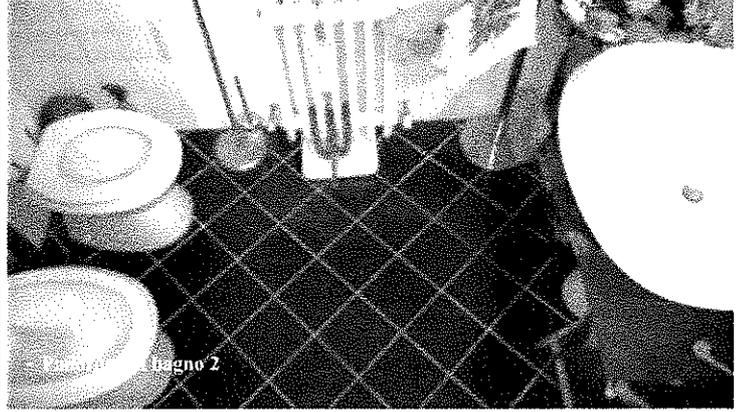


Panoramica cucina





- Panoramica bagno 2



- Panoramica bagno 2



- Panoramica dis. 2



- Panoramica bagno 2



- Panoramica camera 2



- Panoramica camera 2

Firmato Da: INFOCERT-FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 24deb



## PLANIMETRIA CATASTALE

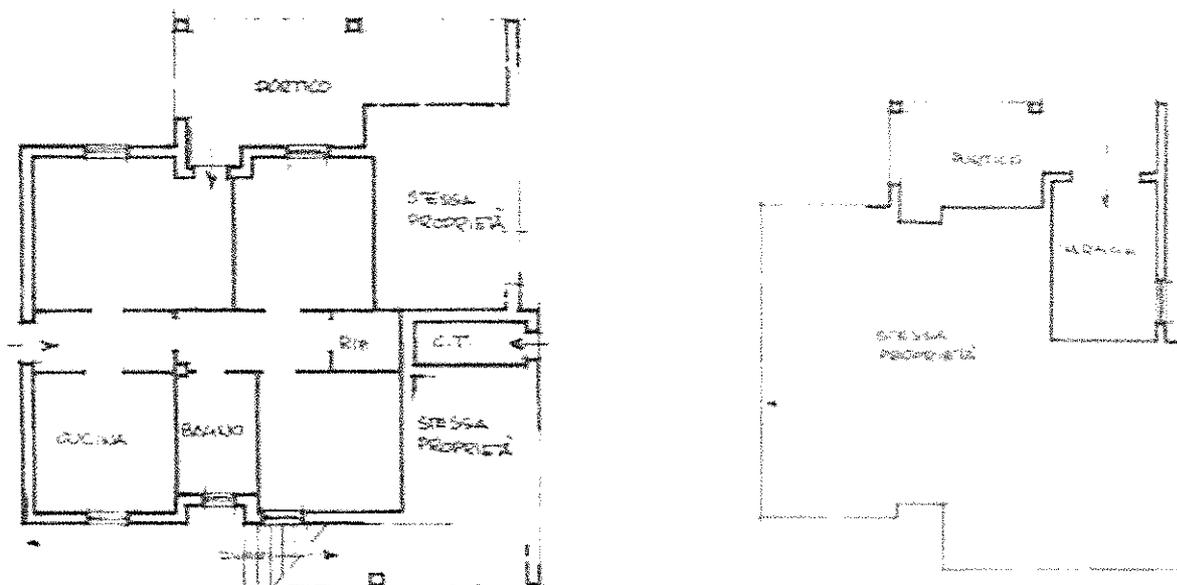
Le planimetrie catastali dell'abitazione e del garage (sub. 6 e 4) risultano allineate rispetto allo stato dei luoghi attuali, eccetto incongruenze interne relative ad una diversa distribuzione dei vani.

Si evidenzia che la centrale termica posta al piano terra (rappresentata anche nel sub.7) è divenuta vano scala di collegamento dell'abitazione del piano primo con il resede tergale, anche se al momento chiusa da solaio orizzontale (inoltre nella ex centrale termica passano gli impianti dell'appartamento del piano primo).

La planimetria catastale dell'abitazione del piano terra dovrà essere pertanto aggiornata.

Il resede esterno, come precedentemente evidenziato, è attualmente unico e privo di divisioni.

Risulterà pertanto opportuno accampionare correttamente la planimetria dell'abitazione, occorrendo una spesa indicativamente quantificabile in complessivi euro 2.500,00 (spese tecniche).



- Planimetria catastale sub. 4 e 6

## DISPONIBILITA'

Parte (porzione) del compendio oggetto di valutazione (ovvero il lotto 2, composto dai subalterni 6 e 4 della particella 606 del foglio 59) è caratterizzato da un contratto di locazione immobiliare ad uso abitativo



risalente al 25 settembre 2013 tra la signora  
(usufruttuaria) il signor [redacted] (conduttore) nato a [redacted] i  
il [redacted] residente in [redacted]

Il predetto contratto di locazione ha ad oggetto solo una porzione del lotto 2,  
ovvero i seguenti vani/spazi: garage, camera 1, rip. 1, dis. 1, bagno 1, rip.,  
soggiorno/angolo cottura. Per l'esatta individuazione degli spazi oggetto di  
locazione si fa riferimento alla planimetria allegata al medesimo contratto ed  
evidenziata con colore.

Il contratto di locazione, registrato a Siena il 24 ottobre 2013 al numero 3652  
prevede una durata contrattuale di anni 8 con rinnovo (ulteriori 8 anni) in assenza  
di disdetta.

Il canone di locazione ammonta ad euro 250,00 mensili.

Il predetto contratto, opponibile alla procedura, è stato in data 11 luglio 2016  
ricondotto (provvedimento del g.e.) alla durata originaria prevista dalla legge  
431/1998, autorizzando il custode giudiziario ad inviare disdetta per la scadenza  
dei primi 4 anni.

I rimanenti spazi, non oggetto di locazione, vengono stabilmente utilizzati  
dall'esecutata (usufruttuaria) signora Peri Maria Gabriella, essendo ivi residente.

## CONDOMINIO

Non risulta costituito alcun condominio.

## TRASCRIZIONI

### ISCRIZIONI

Come da allegata elencazione.

## PROVENIENZA STORICO - PATTI e CONDIZIONI

Come da allegata elencazione.

## DESCRIZIONE

### CATASTALE

L'abitazione ubicata al piano terra, dotata di garage risulta identificata al  
catasto fabbricati del comune di Radda in Chianti con la seguente  
indicazione:

#### CATASTO FABBRICATI

Al Foglio di mappa 59, Particella 606, Sub.4, Categoria C/6, Consistenza 21  
mq, Superficie catastale 25mq, Rendita Catastale €. 53,14.

✓ variazione del 09/11/2015



- ✓ variazione toponomastica del 15/10/2012 n.46670.1/2012
- ✓ variazione del 18/09/2008 n.10039.1/2008
- ✓ variazione toponomastica del 06/06/2003 n.71266.1/2003
- ✓ variazione atto pubblico del 27/04/1999 n.3335.2/1999
- ✓ variazione quadro tariffario del 01/01/1992
- ✓ classamento del 21/12/1985
- ✓ impianto meccanografico del 30/06/1987

Al Foglio di mappa 59, Particella 606, Sub.6, Categoria A/2, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 121 mq, totale escluse aree scoperte 113 mq  
Rendita Catastale €. 440,28.

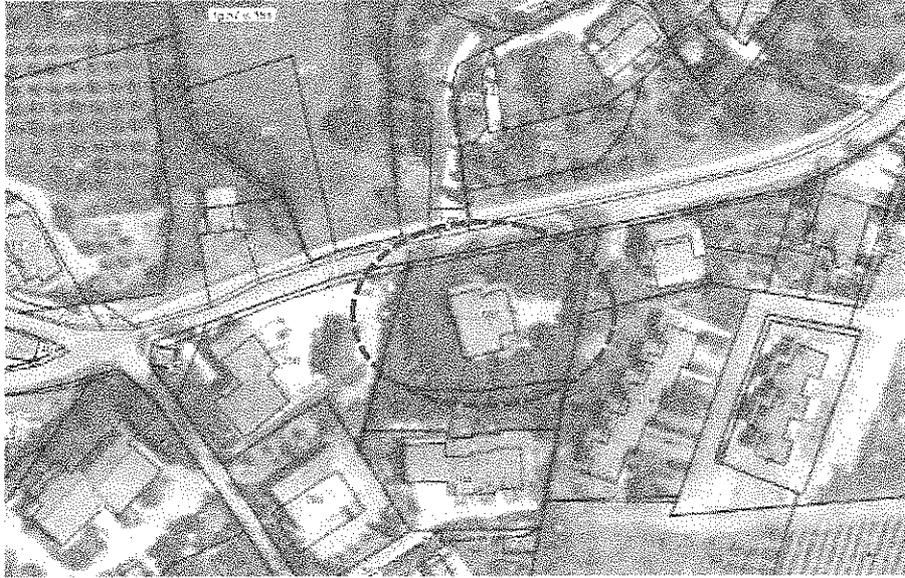
- ✓ variazione del 09/11/2015
- ✓ variazione toponomastica del 15/10/2012 n.46672.1/2012
- ✓ variazione del 18/09/2008 n.10041.1/2008
- ✓ variazione toponomastica del 06/06/2003 n.71268.1/2003
- ✓ variazione atto pubblico del 27/04/1999 n.3335.2/1999
- ✓ variazione quadro tariffario del 01/01/1992
- ✓ classamento del 21/12/1985
- ✓ impianto meccanografico del 30/06/1987

Il suddetto compendio risulta complessivamente così catastalmente intestato:

- *le nato c* *per proprietà 1000/1000*
- *nata a* *i il* *per*  
*usufrutto*

Ai fini della continuità catastale si significa che la particella 606 ha origine dalla soppressione della particella 298.





Planimetria catastale su ortofoto della particella 606

## VINCOLI

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, posto nel comune di Radda in Chianti, non ricade in alcuna tipologia di vincolo ambientale o paesaggistico.

Si evidenzia che, a poca distanza, è presente area a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923: adeguamento dell'archivio del vincolo idrogeologico alle specifiche tecniche approvate con Decreto 21/11/2003 n.7227 pubblicato su B.U.R.T N.52 del 24/12/2003.

## SITUAZIONE

### EDILIZIA - URBANISTICA

Relativamente al cespite pignorato ed oggetto di indagine estimativa, sono stati rinvenuti presso gli uffici del comune di Radda in Chianti i seguenti riferimenti ai titoli abilitativi:

- Concessione edilizia - Pratica n.1 del 27/01/1976
- Concessione edilizia - Pratica n.6 del 1978 (non reperita presso il comune di Radda in Chianti)
- Concessione edilizia - Pratica n.3 del 1981 (non reperita presso il comune di Radda in Chianti)
- Autorizzazione edilizia - Pratica n.53 del 17/08/1985 e n.4 del 20/03/1980 per allacciamenti enel ed acquedotto



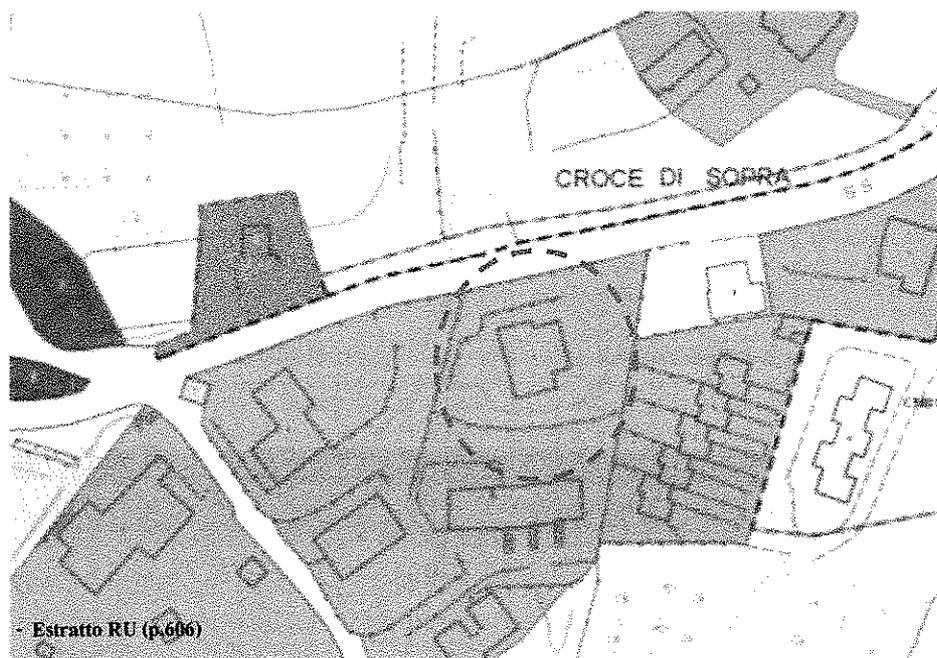
- Autorizzazione edilizia - Pratica n.114 del 30/12/1986 per loggiato piano primo
- CIL (comunicazione inizio lavori L.88/95) - Pratica n.46 del 23/12/1995 per modifiche al fabbricato piano terra e piano primo
- Concessione edilizia - Pratica n.68 del 31/12/1998 per realizzazione fabbricato piano terra e piano primo
- DIA - Pratica n.2 del 26/01/2000 per modifiche interne delle due unità abitative
- Abitabilità di cui alla richiesta del 06/07/1983 di cui al prot. 2748, e rilascio del 14/06/1986
- Deposito al Genio Civile strutture c.a. del 12/07/1999, prot n. 016584

Rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici delle pratiche approvate, si evidenzia che nel corso del sopralluogo sono stati rinvenuti i seguenti disallineamenti relativi al lotto oggetto di valutazione:

- nel locale soggiorno è presente una spalletta in corrispondenza dell'angolo cottura ed una in corrispondenza del camino, entrambe non rappresentate così come il camino; nell'ingresso è presente un pilastro in aderenza alla muratura, anch'esso non rappresentato;
- al piano terra il locale posto sul retro del fabbricato, in origine centrale termica, poi destinato a scala interna di collegamento del piano primo al giardino, risulta non più collegato con i due garage posti sul medesimo fronte;
- il vano scala interno è stato inoltre chiuso con solaio corrispondente a quello del piano primo, in cui è stato ricavato un ripostiglio non rappresentato nella planimetria del piano primo, con scala non rappresentata nella pianta del piano terra;

Dette difformità potranno essere sanabili, con la presentazione di una pratica di attività libera in sanatoria ai sensi della LR 65/14 relativa all'intero fabbricato (comprendente i due appartamenti), comportante una spesa complessiva di € 2.500,00 oltre sanzione amministrativa che determinerà l'amministrazione comunale.





Il compendio risulta classificato e regolamentato dagli strumenti urbanistici (regolamento urbanistico e piano strutturale) attualmente vigenti nel comune di Radda in Chianti, come da CDU allegato, quale destinazione “classe 4 - edifici o complessi di formazione successiva al 1954”. Si evidenzia di seguito la normativa relativa (NTA) alle classificazioni che il regolamento urbanistico individua per il cespite immobiliare in oggetto, ovvero gli articoli 77, 79 ed 83.

## VALORE REALE

Come si calcola il valore degli immobili è tema indubbiamente difficile. Tema difficile per il presente (valore attuale) ed ancor di più difficile per il passato (valore iniziale, riferito ad anni). Gli studi anteriori in materia, prevalentemente teorici, consistono in poco accessibili trattati di estimo, i quali insegnano che la stima di un immobile può avvenire coi metodi di capitalizzazione del reddito o della stima diretta del valore dell'area e del costo di costruzione. Tuttavia non trovandomi d'accordo sulla terminologia da attribuire ai citati metodi di stima (analitica e sintetica) né sull'ammissibilità di utilizzazione contemporanea dei due suddetti metodi, lo scrivente utilizzerà il metodo di stima analogico-comparativo basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi per qualità e posizione rispetto a quello oggetto di stima; su tale metodo si basa sia il sistema fiscale attuale, sia tutto lo sviluppo delle regole estimative elaborate nei testi di



estimo (vedere “Rivista del consulente tecnico” Maggioli editore - “Lezioni di estimo civile e rurale” edizioni Italiane - “Come si stima il valore degli immobili” Marina Tamborrino - “ Note introduttive allo studio del campo di variabilità della stima” Rivista genio rurale), nonché i valori indicati dall’osservatorio del mercato immobiliare presso l’agenzia del territorio.

Tuttavia, a fronte delle particolari caratterizzazioni geografico-funzionali del compendio in oggetto, è indiscutibile e necessario, al fine di ottenere una valutazione il più possibile aderente agli attuali volumi finanziari delle compravendite immobiliari, considerare anche la complessa ed ormai consolidata situazione economica italiana.

La crisi economico finanziaria attuale, accompagnata da una incisiva tassazione sugli immobili ha inciso profondamente sul mercato immobiliare. Secondo i dati diffusi dai principali osservatori immobiliari le compravendite di immobili sono scese nel primo trimestre 2014 del 7,8% (con una ulteriore caduta rispetto al peggior analogo periodo del 2012/13) ed il trend, è indubbio che proseguirà per tutto il 2016 (il 2015 ha registrato compravendite in crescita di circa 50mila unità, verso quota 470mila, ma con prezzi ancora in calo del 3% circa. Nel dettaglio il calo delle quotazioni, comunque inferiore rispetto agli anni passati, è stimato in -2,9% per le abitazioni, -3,1% per gli uffici e -2,6% per i negozi.).

Analizzando le differenti aree geografiche, i dati attuali indicano maggiori flessioni al centro ed al nord mostrando rispettivamente un -7,7% ed un -5,7%; in netta riduzione soprattutto le compravendite nei comuni della provincia delle principali città, con flessioni anche superiori al 10%.

La previsione per il 2016<sup>12</sup> riguarda la prosecuzione della flessione dei prezzi ma su ritmi meno intensi rispetto agli ultimi anni. Anche rispetto alle locazioni

---

<sup>12</sup> *Negli ultimi mesi si sono rafforzati i segnali di vitalità del mercato immobiliare che si erano iniziati a manifestare a partire dalla metà dello scorso anno.*

*Il miglioramento della situazione macroeconomica, associato all'eccezionalità delle misure di politica monetaria adottate dalla Banca centrale europea, hanno avuto un effetto positivo sulla fiducia delle famiglie e sul sistema bancario.*

*Si tratta di elementi centrali nell'orientamento delle dinamiche del settore immobiliare, specie in una fase in cui la precarietà delle condizioni reddituali di molti nuclei familiari non può considerarsi esaurita.*

*Tuttavia, in un contesto fortemente segnato dagli effetti della crisi, il processo di risalita del mercato, sia in termini di compravendita sia in termini di prezzi, non potrà che essere graduale.*

*È bene, al proposito, non farsi illusioni: nessuna crescita travolgente è alle viste, niente di riconducibile alla prepotente ascesa che ha caratterizzato buona parte dello scorso decennio, il cui lascito rappresenta ancora oggi un problema destinato ad influenzare in misura rilevante l'operatività dei prossimi anni.*

*L'eccesso di credito che ha alimentato il mercato immobiliare trova, infatti, fedele rappresentazione alla voce incagli e sofferenze che le banche sono costrette a fronteggiare mediante robusti accantonamenti.*



gli osservatori stimano un leggero miglioramento sia per quanto riguarda i contratti conclusi che per la prosecuzione della tendenza alla stabilizzazione dei canoni.

In particolare è bene sottolineare positivamente le potenzialità utili a dimostrare la validità dell'investimento. Invero è, come già evidenziato, che il compendio immobiliare risulta morfologicamente funzionale ed in sufficiente stato manutentivo; inoltre, lo stesso, per dimensioni e funzionalità, ben si adatta alle esigenze di nuclei familiari alla ricerca di opportunità immobiliari, anche come seconda casa data l'ubicazione nel cuore del Chianti senese. La zona di riferimento risulta tranquilla e vicina a servizi e negozi.

Alla stregua di quanto sopra, presi in considerazione i valori medi risultanti da compravendite similari ed in assenza di effettive similitudini dedotti i previsionali valori economici, si ottengono le seguenti valutazioni riferite alla piena proprietà dell'abitazione del piano terra oltre garage oggetto di pignoramento:

<b>ABITAZIONE</b>	€/mq	1.900,00	x	mq.	108,68 <sup>13</sup>	tot €.	<b>206.492,00</b>
<b>LOGGIA</b>	€/mq	700,00	x	mq.	30,00	tot €.	<b>21.000,00</b>
<b>GARAGE</b>	€/mq	900,00	x	mq.	21,78 <sup>14</sup>	tot €.	<b>19.602,00</b>

ARROTONDATO PER DIFETTO

**TOTALE EURO 247.000,00**

(duecentoquarantasettemila/00)

Alla risultanza ottenuta è stato applicato un coefficiente di apprezzamento stante la buona localizzazione geografica e due coefficienti di deprezzamento per le particolari condizioni economiche nazionali e soprattutto del territorio

*Il difficile smaltimento delle scorie accumulate finisce inevitabilmente per ridurre il sostegno al comparto immobiliare, anche se non mancano istituti che, stimolati dalla rilevante redditività garantita dagli attuali spread, sono finalmente tornati su posizioni espansive.*

*È, dunque, in questa situazione ancora critica che si inserisce la prospettiva di risalita delle transazioni immobiliari, la cui intensità non sarà tale da impedire, almeno nell'immediato, ulteriori arretramenti dei valori. L'assenza di prospettive di rivalutazione, associata alla debolezza reddituale degli immobili in locazione e all'accresciuta gravosità del carico fiscale, finiscono inevitabilmente per accentuare le difficoltà del settore.*

*Se non vi sono dubbi che per l'immobiliare si sia aperta una nuova fase, pare altrettanto evidente che il percorso di risalita di preannuncia lungo e a tratti tortuoso.*

*Luca Dondi*

*Direttore commerciale di Nomisma*

<sup>13</sup> La valutazione estimativa viene individuata applicando alla superficie netta (mq. 94,50) un coefficiente orientativo pari al 15%. In tal modo si ottiene la superficie lorda che comprende anche la superficie dei muri interni e di quelli perimetrali.

<sup>14</sup> La valutazione estimativa viene individuata applicando alla superficie netta (mq. 19,80) un coefficiente orientativo pari al 10%. In tal modo si ottiene la superficie lorda che comprende anche la superficie dei muri perimetrali.



comunale di Radda in Chianti ed in generale di tutta la zona del chianti senese, oltre che per lo stato manutentivo dell'abitazione.

Conseguentemente, determinato il valore della piena proprietà, si ritiene comunque necessario applicare un abbattimento (complessivo) forfettario pari al 15%.

L'applicazione di tale coefficiente decurtativo risulta necessaria per equilibrare alcuni aspetti nocivi, alla veloce e redditizia alienazione del bene pignorato, ovvero:

- (3%) abbattimento forfettario inerente l'assenza di garanzia per vizi occulti stante la natura della vendita giudiziaria e la consolidata consapevolezza liquidatoria che evidenzia marcate flessioni economiche dei beni alienati per mezzo di procedure coattive (giudiziarie/fallimentari) rispetto a beni compravenduti nel libero mercato.
- (8%) abbattimento forfettario inerente gli oneri da sostenere per l'aggiornamento della planimetria catastale la pratica di sanatoria da richiedere al comune di Radda in Chianti per lievi difformità interne e l'incertezza sulle sorti del resede.
- (4%) abbattimento forfettario per l'assenza di immediata disponibilità stante la presenza di un contratto di locazione (porzione) immobiliare.

Alla stregua di quanto sopra, otterremo la seguente determinazione finale:

€. 247.000,00 - 15%                      tot. €. 209.950,00

**(VALORE PROPRIETA')** ARROTONDATO PER DIFETTO

**TOTALE EURO 209.000,00**

(duecentonovemila/00)

#### **DESCRIZIONE ai FINI DELLA VENDITA**

Piena proprietà di un compendio immobiliare posto in Radda in Chianti via Croce di Sopra n. 15a.

Costituito da abitazione posta al piano terra in edificio bifamiliare con sviluppo su due piani oltre garage.

L'abitazione si compone di: ingresso/corridoio, 2 bagni, cucina, soggiorno, ripostiglio e disimpegni, due camere da letto, loggia e garage.



La superficie netta calpestabile dell'abitazione è pari a circa mq. 94,50 oltre a 30 mq. di loggia e garage coperto di 19,80 mq.

Il compendio pignorato non risulta pienamente conforme con la planimetria catastale che dovrà essere aggiornata e sussistono difformità di carattere urbanistico che richiedono pratica di sanatoria.

La spesa complessiva indicativa per dette attività viene determinata in complessivi euro 5.000,00 (oltre sanzioni).

L'attestato di prestazione energetica indica che l'abitazione è in classe "G".

Il compendio immobiliare risulta occupato.

L'unità abitativa oltre garage, risulta contraddistinta al catasto fabbricati del comune di Radda in Chianti:

Al Foglio di mappa 59, Particella 606, Sub.4, Categoria C/6, Consistenza 21 mq, Superficie catastale 25mq, Rendita Catastale €. 53,14.

Al Foglio di mappa 59, Particella 606, Sub.6, Categoria A/2, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 121 mq, totale escluse aree scoperte 113 mq Rendita Catastale €. 440,28.

Il suddetto compendio risulta complessivamente così catastalmente intestato:

-  
-

Si dà atto che la porzione immobiliare in oggetto viene trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, accessorio, pertinenza e dipendenza, con usi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive e passive, opere installazioni, manufatti di qualsiasi genere, parti di comproprietà comune per la quota proporzionale di spettanza, individuate come per legge, consuetudini e destinazioni, come individuato nell'atto di donazione-divisione (rep. 14.291) del 27 aprile 1999.

**Prezzo base asta € . 209.000,00**



**TITOLARIETA'****OGGETTO**

Radda in Chianti è un comune di circa 1700 abitanti nella provincia di Siena, in Toscana. Il territorio comunale di Radda in Chianti si estende per oltre 80 chilometri quadrati ed è posto sulle colline che occupano il tratto iniziale delle valli dell'Arbia e della Pesa. Il territorio comunale è interamente compreso nel Chianti Classico.

Radda in Chianti confina con i comuni di Cavriglia, Gaiole in Chianti, Castelnuovo Berardenga, Castellina in Chianti e Greve in Chianti. Nel comune di Radda in Chianti sono presenti le frazioni di Badia a Montemuro, Colle Petroso, La Villa, Lucarelli, Monterinaldi, Palagio, Selvole, Volpaia. L'abitato di Radda si presenta racchiuso all'interno della cerchia muraria in parte conservata; il centro storico ha un impianto urbanistico costituito da un asse viario principale, sul quale si apre la piazzetta sulla quale si prospettano sia il Palazzo del Podestà che la chiesa parrocchiale; da questo asse viario principale partono altre strade minori che compongono un anello.

L'impianto urbanistico di Radda è quasi intatto, con abitazioni civili che hanno mantenuto le strutture medievali, riportate alla luce solo dopo i restauri del XX secolo. Radda, posta nel cuore del Chianti, data la sua centralità rispetto ad importanti città d'arte come San Gimignano, Colle di Val d'Elsa, Firenze e Siena, non distante da Arezzo e Pisa, ha visto crescere la propria capacità ricettiva, con la nascita di moltissime strutture alberghiere e aziende agrituristiche che, oltre a soddisfare la domanda ricettiva, svolgono un importante ruolo di commercializzazione dei prodotti locali dell'agricoltura come l'olio ed il vino Chianti Classico. Le principali attività economiche sono quindi l'artigianato e la produzione di vino e olio.

Distanza dalle principali città italiane:

Bologna	146 km
Milano	344 km
Napoli	447 km
Roma	248 km
Torino	445 km



Radda in Chianti si trova al centro della Toscana, a 35 km da Siena ed a circa 55 km da Firenze.

**In auto:** Dall'autostrada del Sole A1 in direzione Roma, uscire a Firenze Certosa ed immettersi sulla superstrada Firenze-Siena, uscire a San Donato in Poggio e proseguire in direzione Castellina in Chianti, da cui seguire le indicazioni per Radda in Chianti, imboccando la SS 429;

Da sud uscire a Firenze Sud, imboccare la SR 222 Chiantigiana e seguire le indicazioni per Radda in Chianti.

Oppure uscire a Montevarchi-Valdarno, a Montevarchi seguire le indicazioni per Gaiole in Chianti, prendere la SS 408 e poi svoltare in direzione Radda in Chianti imboccando la SS 429.

**Ferrovia:** la stazione ferroviaria di Montevarchi dista 25 km circa da Radda in Chianti. Da Roma è utile prendere il treno per Chiusi e proseguire con un treno per Montevarchi o Siena (da cui si prosegue in autobus).

**Autolinee:** Radda è collegata con autobus di linea con Firenze e Siena, con vari collegamenti giornalieri. Altri servizi con autobus di linea sono attivi da e per Montevarchi, Poggibonsi, Arezzo e la Val d'Elsa. Da Poggibonsi e Siena sono inoltre garantiti i collegamenti con le maggiori località italiane (tra cui Roma, Milano, Torino, Genova, Bologna).

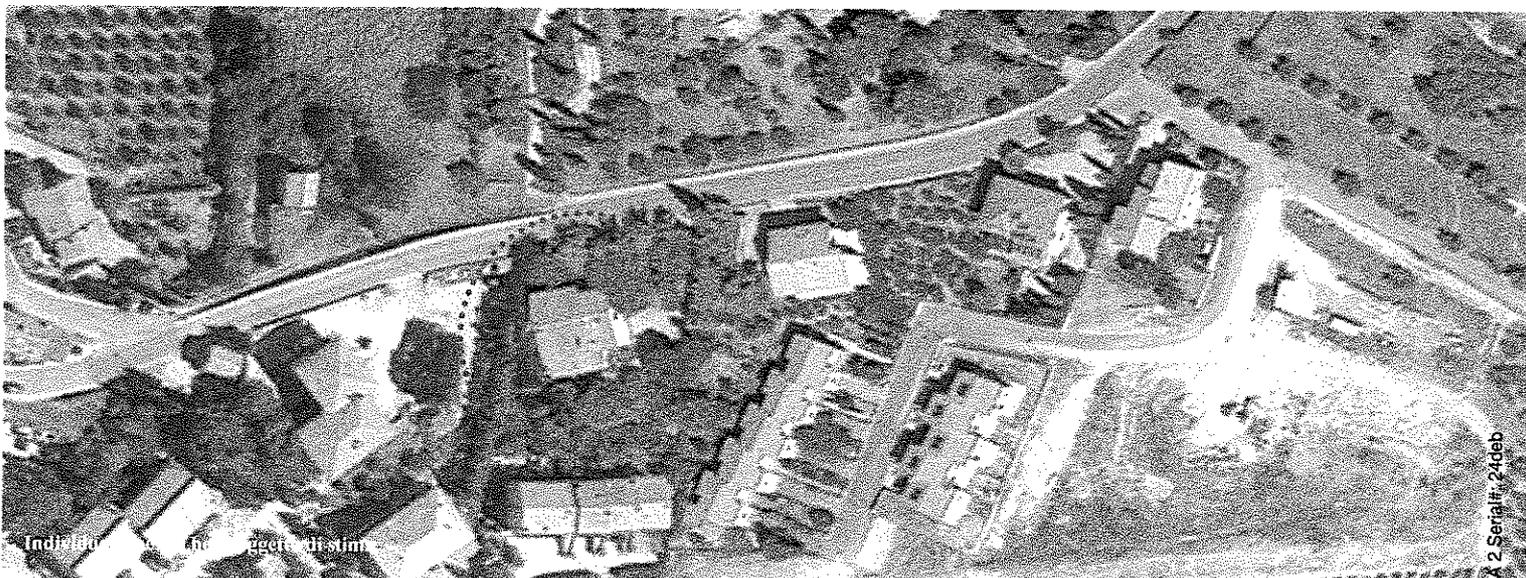
**In aereo:** gli aeroporti più vicini sono l'Amerigo Vespucci a Firenze, il Galileo Galilei a Pisa e quello di Siena.

Il compendio di cui trattasi è situato nelle immediate vicinanze del nucleo storico di Radda in Chianti, in prossimità della SR 429; il compendio è rappresentato da un fabbricato a destinazione residenziale, disposto su due livelli con due abitazioni distinte e due garage, perimetrato resede circostante. La posizione è semi-collinare e si raggiunge percorrendo un piccolo tratto di strada in discesa.





Individuazione del bene valutato al sito di riferimento Radda in Chianti (SI)



Individuazione del bene valutato al sito di riferimento Radda in Chianti (SI)

Firmato Da: ANDREA PETRENI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 24deb

## COMPENDIO IMMOBILIARE

Il cespite immobiliare di cui alla presente relazione valutativa consiste in un'abitazione (delle due facenti parte del medesimo fabbricato) ed un garage pertinenziale (dei due presenti), così catastalmente formato:

*Catasto Fabbricati del Comune di Radda in Chianti - foglio 59 particella 606 sub. 5 e 7 (abitazione al piano primo e rispettivo garage inserito all'interno del medesimo fabbricato), località La Croce, posti rispettivamente al piano primo e terreno:*

- Subalterno 7, Abitazione A/2, 7,5 vani, rendita catastale euro 600,38



- Subalterno 5, Garage C/6, 13 mq, rendita catastale euro 32,90



Panoramica abitazione e garage

Il compendio è inserito all'interno di un fabbricato unico, sviluppato su due livelli oltre sottotetto non praticabile, posto nel Chianti senese, nei pressi del nucleo storico di Radda in Chianti in località nota con il toponimo "La Croce"; lo stesso contiene complessivamente due abitazioni e due garage.

La zona, ubicata in territorio urbanizzato, è caratterizzata in grande prevalenza da piccoli agglomerati di recente edificazione con vista panoramica sulle vallate e sulle colline del Chianti. È presente una viabilità carrabile per accedere al compendio, abbastanza agevole e munita di cancello metallico su pilastri laterali in pietra e muratura (uno dei quali provvisto di campanello/citofono), collegata alla SR 429. Nelle vicinanze sono presenti aree di servizio, ristoranti, località turistiche e zone attrezzate destinate allo svago.



Il complesso edilizio di cui trattasi si presenta in un sufficiente stato manutentivo generale così come tutte le aree esterne, non ottimamente tenute.

La costruzione si contraddistingue per le seguenti caratteristiche generali:

- strutture in muratura con paramento in intonaco ed in pietra a vista;
- fondazioni continue;
- solai di interpiano in latero cemento e copertura a falde con manto in laterizio;
- tamponamenti interni in laterizio forato;
- rivestimento interno con intonaco civile e tinteggiatura prevalente di colore bianco;
- scale esterne con rivestimento in pietra;
- resede esterno a breccino e verde spontaneo con parziale recinzione perimetrale



Panoramica abitazione



All'edificio in oggetto, situato come detto in località La Croce, nei pressi di Radda in Chianti, si accede dalla strada principale tramite una strada asfaltata in discesa, ben fruibile e manovrabile. La strada è collegata al resede esterno anteriore del fabbricato, interamente sterrato, che è delimitato dalla vegetazione spontanea che si sviluppa liberamente fino al confine.



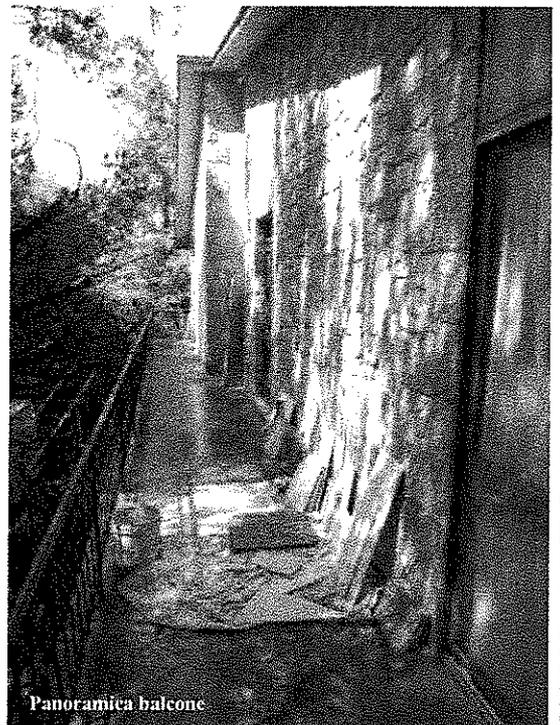
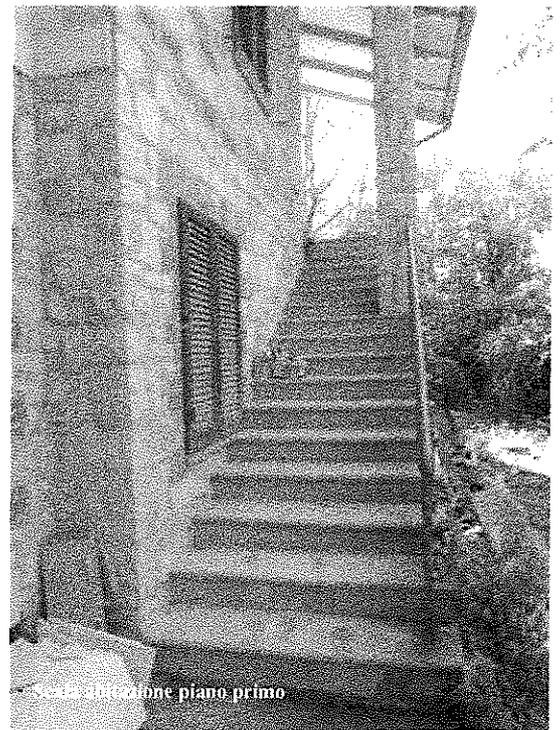
Il resede costituisce il collegamento al giardino ed alle aree posteriori e l'ingresso carrabile e pedonale alle due unità abitative. In particolare, senza che siano presenti delimitazioni precise con muretti o vegetazione, gli ingressi pedonali avvengono da aperture poste sui fronti dell'edificio, di cui uno tramite scala esterna (posta sul lato nord); i due accessi carrabili avvengono distintamente dai fronti nord e sud, percorrendo in auto i tratti di resede che garantiscono anche l'accesso pedonale. Tutta l'area circostante, in parte a verde ed in parte pavimentata, in continuità con le aree a verde spontaneo ed a piccolo bosco, rappresenta il resede/giardino visibile dalla strada ed accessibile dal cancello di accesso. L'unità immobiliare di cui trattasi è posta al piano primo del fabbricato di cui sopra ed identificata al civico 15; l'entrata all'abitazione, posta sul lato nord del fabbricato, avviene tramite scala esterna di n.17 scalini complessivi, affiancata all'edificio e collegata al loggiato/terrazza che si sviluppa sui tre lati dell'abitazione del primo piano. Gli ingressi avvengono tramite portafinestra dalla cucina (sprovvista di persiana come la camera 1 di



seguito descritta) e tramite portoncino dal salone che permette l'accesso principale all'abitazione.

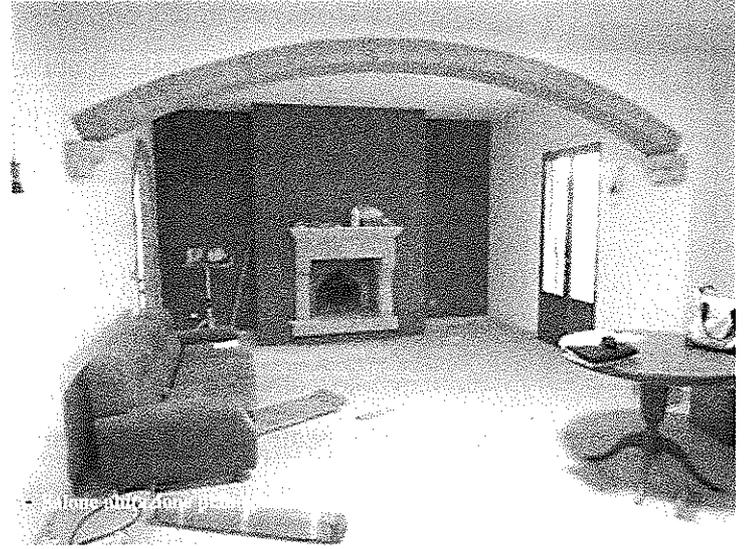
Internamente, dal portoncino si accede al salone/soggiorno e da questo ad un piccolo disimpegno di forma regolare che conduce direttamente alla cucina. La cucina, di forma regolare, presenta una portafinestra, come detto direttamente collegata alla loggia ed al terrazzo e quindi alle scale esterne. Internamente la cucina risulta pavimentata con mattonelle in gres porcellanato di color avorio e formato cm. 52x52. Le pareti perimetrali risultano tinteggiate di colore avorio; nel vano, così come nel resto dell'abitazione, non sono presenti arredi completi e finiture ultimate, visto il cantiere di ristrutturazione ancora in corso dal 2000.

Dall'ingresso si ha accesso al salone, costituito da un ampio locale, ben illuminato a mezzo di due portefinestre ed un pozzo di luce a soffitto, che presenta nella parte frontale un camino in pietra su parete interamente tinteggiata di colore rosso. Le restanti pareti perimetrali sono tinteggiate di colore bianco ed i pavimenti sono analoghi a quello della cucina, sia per colore che per formato; anche i battiscopa sono per tutta l'abitazione di analoga fattura, in parte mancanti. Il salone, che presenta un'arcata interna che si sviluppa lungo il lato trasversale, con elementi in muratura a vista, è direttamente collegato al loggiato chiuso che si affaccia sul fronte sud del fabbricato; lo stesso è delimitato su tre lati da ringhiera esterna perimetrale fino ad 1 metro circa di altezza ed infissi di grandi dimensioni, apribili; attualmente il loggiato, precedentemente pavimentato con moquette, risulta in mattonelle di laterizio con sovrastante strato di colla; gli infissi sono alquanto datati e non consentono allo stato attuale un ottimale confort interno, data anche l'esposizione a sud.



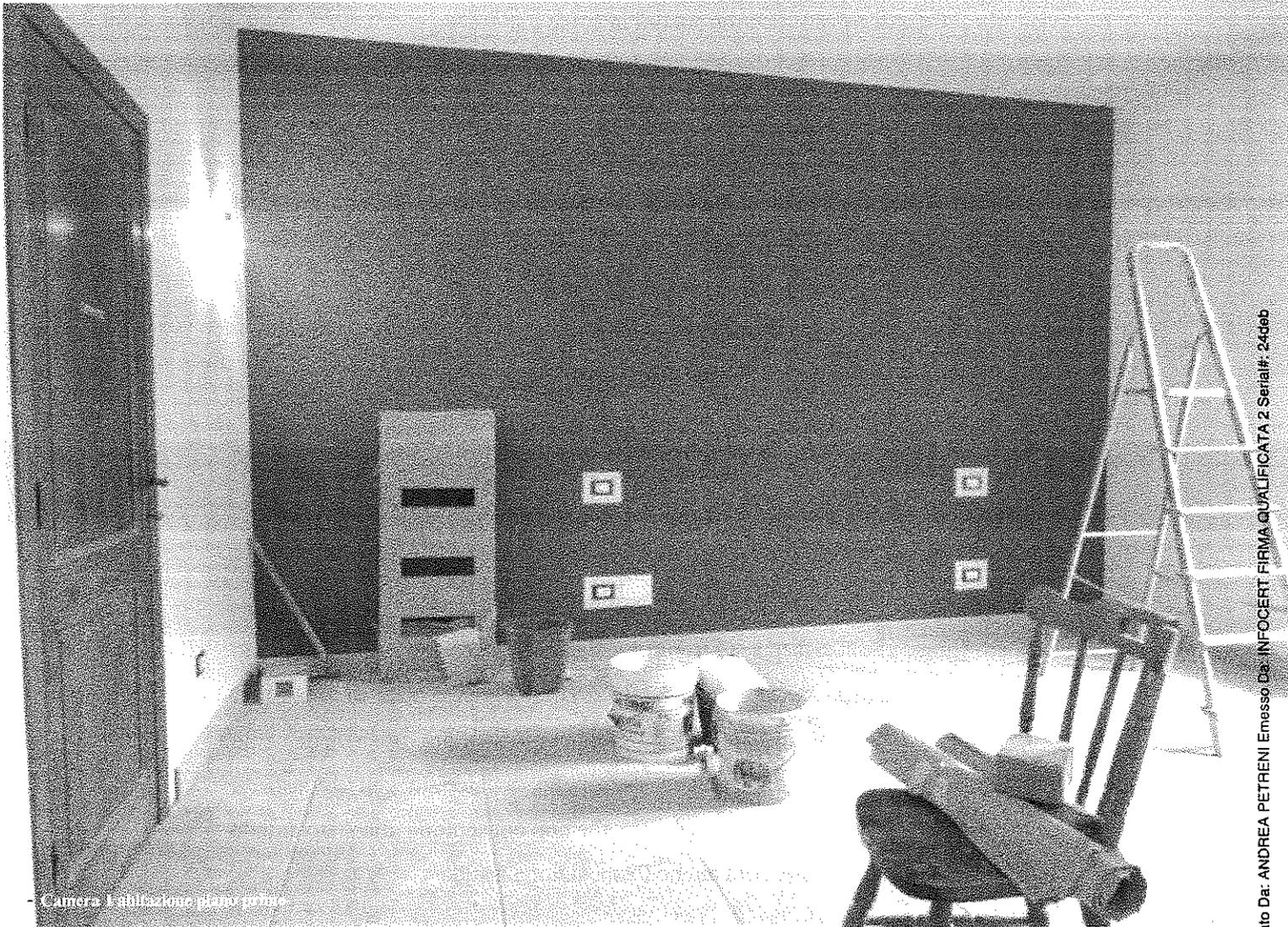


- Cucina abitazione piano primo



- Salone abitazione piano primo

Dal salone, tramite apertura ad arco priva di porta, si ha accesso tramite disimpegno di ampie dimensioni alla zona notte dell'abitazione, costituita da 3 camere da letto, guardaroba, 2 ripostigli e 2 bagni.



- Camera 1 abitazione piano primo

Firmato Da: ANDREA PETRENI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 249eb

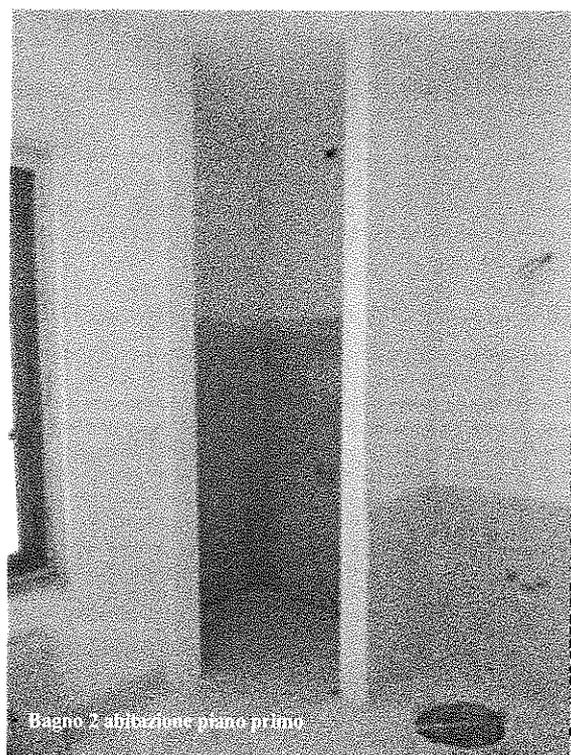
www.studiopetreni.it



Il ripostiglio posto nel disimpegno è ricavato dal precedente vano scala interno che collegava direttamente l'abitazione del primo piano al giardino tergale e protetto da porta in legno e vetro con disegno a riquadri a due ante; il ripostiglio presenta pavimentazione con assito di legno. Il secondo ripostiglio, posto in posizione frontale, di più modeste dimensioni e mancante di infisso, contiene l'alloggiamento



della caldaia ed il quadro A/R dell'impianto a pannelli radianti a pavimento, presente in tutto il piano. La camera da letto 1 risulta di dimensioni ampie e ben illuminata a mezzo di finestra a due ante con infisso in legno al momento priva di persiana esterna; una delle pareti è tinteggiata di colore rosso, in tonalità analoga a quella del salone. La camera, munita di porta interna, risulta collegata al guardaroba ed al bagno 1. Il guardaroba, privo della porta di accesso così come il ripostiglio/caldaia (non montate in opera), risulta ampio e collegato tramite portafinestra al loggiato. Il bagno, cui si accede tramite porta in legno, presenta rivestimento murale (solo in alcune zone, secondo un disegno moderno e contemporaneo), in mattonelle di monocottura di colore marrone scuro (dimensioni cm. 61x31) e pavimentazione dello stesso formato e si correda di: wc, bidet, doccia, punti luce, prese di corrente, interruttori. È presente finestra in legno e persiana esterna. La camera 2, anch'essa di ampie dimensioni, che presenta porta di accesso in legno, risulta



tinteggiata interamente di colore bianco ed illuminata da ampia finestra esposta a nord; la camera 3 presenta analoghe caratteristiche eccetto che per essere in gran parte tinteggiata di colore viola chiaro e con pavimentazione con gres effetto legno formato cm. 15x 90. Dal disimpegno si ha infine accesso tramite



porta in legno al bagno 2 (attualmente al grezzo), che presenta pavimento in mattonelle di colore chiaro (dimensioni cm. 61x61) e rivestimento murale, sempre del medesimo colore (dimensioni cm. 82x30) e si correda del solo piatto doccia.

È presente finestra in legno e persiana esterna.



Particella interna porticato abitazione piano primo

Il porticato presente sul lato sud dell'edificio, delimitato sul fronte principale da infissi in alluminio che sormontano il porticato del piano inferiore (definito da due arcate di grandi dimensioni, con centina con elementi di laterizio su paramento in pietra faccia vista), risulta ampio e coperto dal tetto dell'edificio, opportunamente schermato da perlinato in legno di colore chiaro. Internamente nel porticato è come detto presente una pavimentazione da recuperare a seguito dell'asportazione della moquette montata in



precedenza; pareti perimetrali intonacate e tinteggiate di colore giallo, con ricorsi in muratura attorno alle aperture o con parete in pietra faccia vista, sulla zona esterna sono presenti 3 pilastri in pietra. Il porticato è interamente chiuso ma, sul lato ovest

- Sottoscala piano terra (ingresso garage)



risulta in continuità con il terrazzo, con l'ingresso all'abitazione e quindi con la scala esterna di accesso al piano. La scala di accesso all'abitazione del piano primo presenta un sottoscala cui si accede tramite arcata in muratura, la cui altezza massima è pari a 2,20 mt.

Al garage si accede quindi tramite porta in metallo a due ante, con parte basamentale piena e vetro smerigliato superiore, sempre protetto da elementi metallici. Il garage, attualmente al grezzo con impianti dell'abitazione superiore a vista in fase di installazione, non è completamente pavimentato e presenta pareti perimetrali e soffitto ad intonaco non tinteggiato. Sulla parete perimetrale che guarda il resede posteriore è presente una finestra di modeste dimensioni, con infisso in legno e persiana esterna.

È inoltre presente l'impianto di illuminazione interna.



Sottoscala piano terra (ingresso garage)

Il garage di forma regolare, cui si accede tramite il sottoscala, risulta di 13 mq circa ma di lunghezza limitata a circa 4,20 mt., con porta di accesso di larghezza pari a 2,40 mt; tale condizione implica la possibilità di parcheggiare internamente solo auto di modeste dimensioni.

È presente catastalmente anche una piccola (ex) centrale termica (piano terreno) al momento inutilizzata e non conteggiata ai fini valutativi. Sulla predetta insistono gli impianti dell'appartamento al piano primo.

Il resede esterno risulta perimetrale con tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato e privo di divisioni.

Catastalmente ed al solo fine grafico risulta una graffatura del predetto resede al fabbricato, tuttavia non è possibile attribuirlo a nessuno dei lotti (2 e 3) che verranno creati ai fini liquidatori.

Pertanto, il resede (di circa 1.200 mq.) circostante il fabbricato non verrà conteggiato nella valutazione/determinazione economica ai fini valutativi.



### DIMENSIONI<sup>15</sup> NETTE (CALPESTABILI) GENERALI

#### ABITAZIONE - PIANO PRIMO

Disimpegno <sup>16</sup>	mq.	2,00	altezza mt. 2,91
--------------------------	-----	------	------------------

<sup>15</sup> Dimensioni (arrotondate) desunte da misurazione effettuata in loco.

<sup>16</sup> Il disimpegno comprende anche una parte rialzata in muratura, fruibile come appoggio mobilio o attaccapanni, non conteggiata.

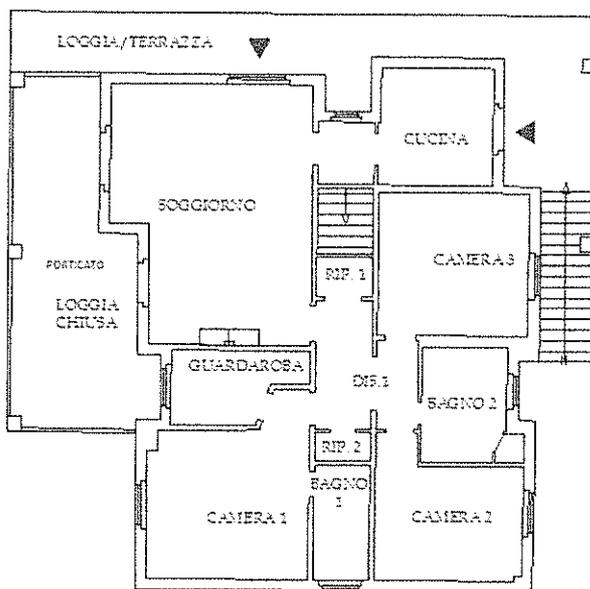


Soggiorno	mq. 37,00	altezza mt. 2,91
Cucina	mq. 10,20	altezza mt. 2,91
Disimpegno (1)	mq. 8,00	altezza mt. 2,91
Ripostiglio (1)	mq. 3,80	altezza mt. 2,91
Ripostiglio/caldaia (2)	mq. 1,20	altezza mt. 2,91
Camera (1)	mq. 20,00	altezza mt. 2,91
Guardaroba	mq. 6,50	altezza mt. 2,91
Bagno (1)	mq. 4,90	altezza mt. 2,91
Camera (2)	mq. 14,20	altezza mt. 2,91
Bagno (2)	mq. 8,00	altezza mt. 2,91
Camera (3)	mq. 16,50	altezza mt. 2,91
Loggia chiusa	mq. 30,00	altezza mt. 2,65÷3,46
Loggia/terrazza	mq. 32,00	

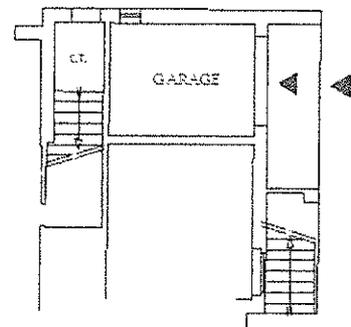
#### **GARAGE**

Garage	mq. 13,30	altezza mt. 3,00
--------	-----------	------------------

<b>Superficie complessiva netta calpestabile abitazione P1</b>	<b>mq. 132,30</b>
<b>Superficie complessiva netta calpestabile loggiato/terrazzo P1</b>	<b>mq. 30,00</b>
<b>Superficie complessiva netta calpestabile loggia coperta P1</b>	<b>mq. 32,00</b>
<b>Superficie complessiva garage</b>	<b>mq. 13,30</b>



PIANTA PIANO PRIMO



L'unità immobiliare si presenta ben illuminata e finestrata, risultando anche ben fruibile stante una ripartizione adeguata ai vani che la compongono.

Non sono stati rinvenuti particolari fenomeni di degrado e/o incuria (anche se l'abitazione non risulta completamente finita internamente), eccetto che nel resede anteriore e posteriore, dove sono presenti scarti di cantiere e dove non risultano particolari attenzioni alle sistemazioni a verde che, allo stato attuale, risultano di tipo spontaneo.

L'abitazione non è al momento allacciata alla rete di energia elettrica, né alla rete di telefonia e gas metano; la fognatura è collegata al collettore pubblico e l'approvvigionamento idrico è assicurato direttamente dall'acquedotto ma non sono attive le utenze.

L'abitazione è corredata da impianto termico autonomo (la caldaia è posta nel ripostiglio cui si accede dall'ingresso) con pannelli radianti a pavimento.

Non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti che, vista l'agibilità degli anni '80, non erano obbligatorie (l'entrata in vigore della legge che li regola e nel 1990, ossia la Legge 46/90) ed il cantiere è ancora in corso.

Gli infissi interni risultano in normale stato conservativo, costituiti da porte ad un'anta ed a battente, in legno tamburato verniciato.

Gli infissi esterni (finestre e porta-finestre con vetri doppi), sono in parte corredata da persiane esterne in legno di colore marrone.

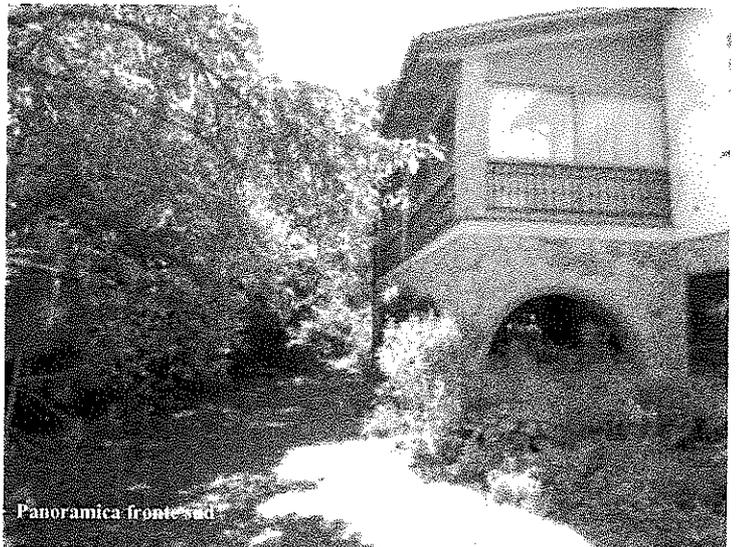
È stato elaborato l'attestato di prestazione energetica e l'unità è risultata in classe: G.

Il compendio immobiliare, come già detto in sufficiente stato conservativo si adatta perfettamente come standard abitativo attuale, vani utili e superficie disponibile alle attuali richieste del mercato. Pertanto, date le potenzialità e le soddisfacenti condizioni d'uso, lo stesso potrà sicuramente risultare di interesse commerciale stante anche la buona localizzazione geografica che lo pone in zona di pregio, nel cuore del Chianti.





Panoramica fabbricato



Panoramica fronte sud



Panoramica fabbricato



Panoramica fronte nord



Panoramica terrazza



Panoramica ingresso cucina

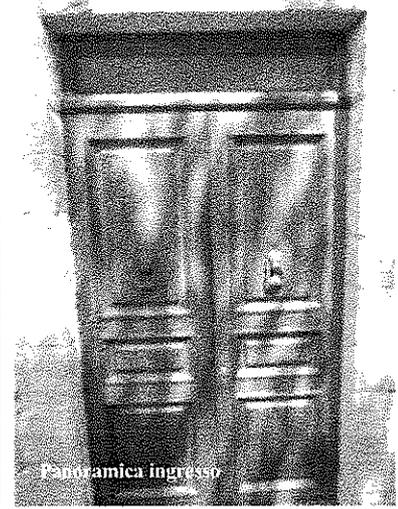




Panoramica loggia



Panoramica loggia



Panoramica ingresso



Panoramica cucina



Panoramica cucina



Panoramica salone



Panoramica salone





Panoramica disimpegno e rip.1 e camera 3



Panoramica disimpegno e rip.2



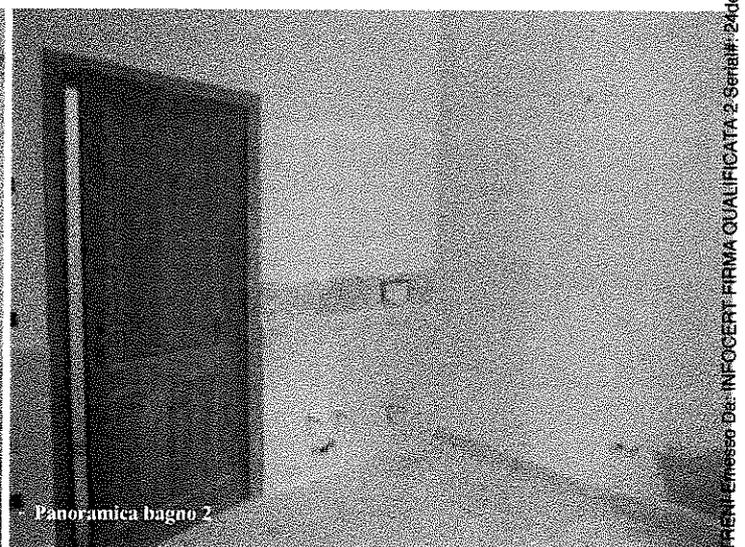
Panoramica camera 3



Panoramica camera 2



Panoramica bagno 2



Panoramica bagno 2





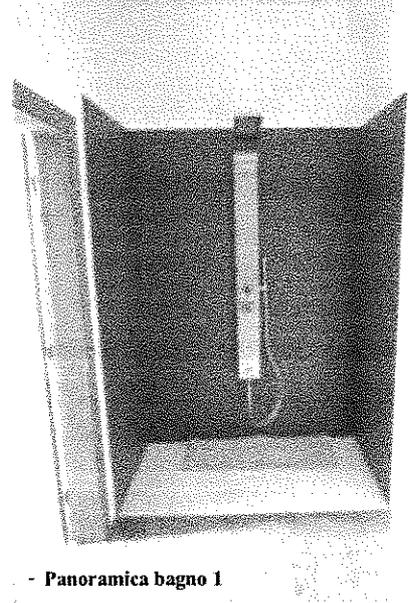
- Panoramica camera 1



- Panoramica camera 2



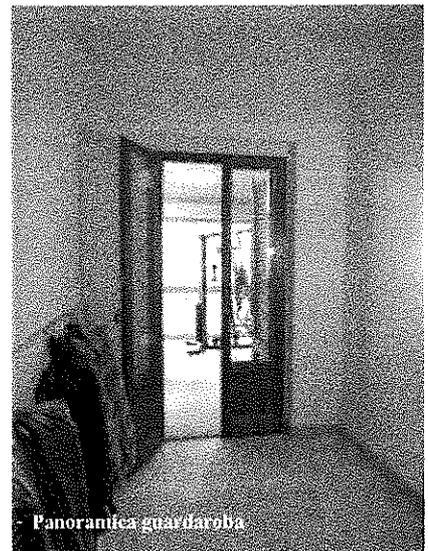
- Panoramica bagno 1



- Panoramica bagno 1



- Panoramica autoripresa

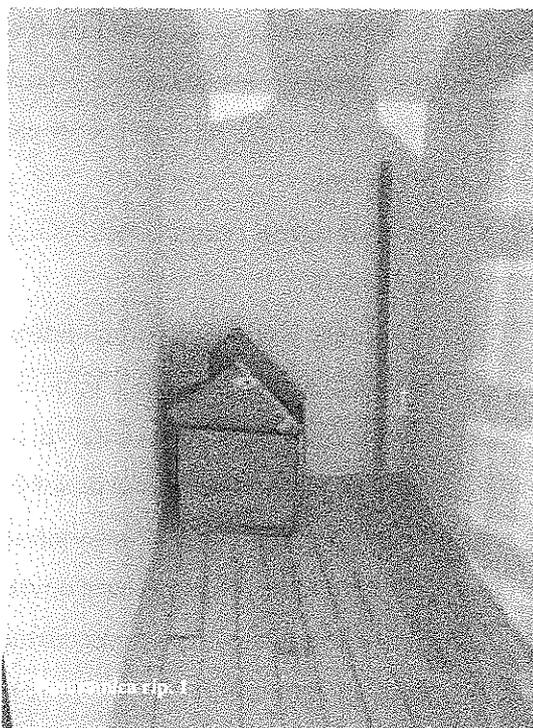


- Panoramica guardaroba

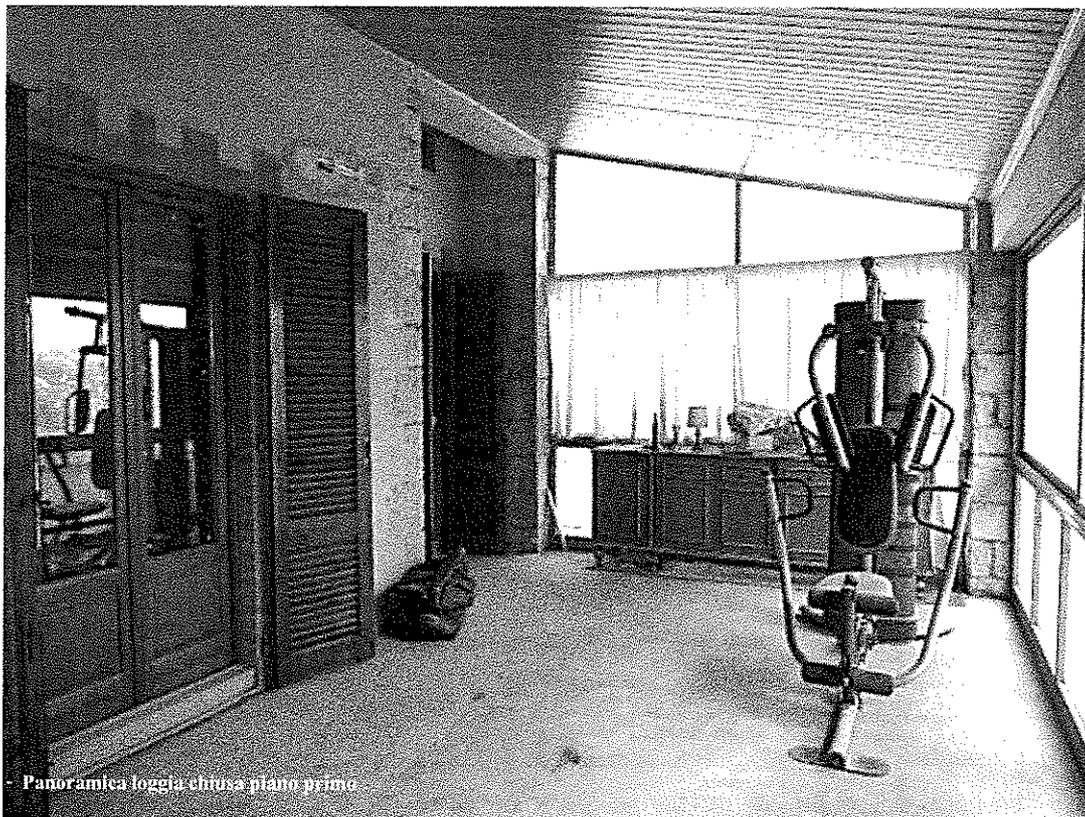




Panoramica rip. 1



Panoramica rip. 1



Panoramica loggia chiusa piano primo

## PLANIMETRIA CATASTALE

La planimetria catastale dell'abitazione risulta non pienamente allineata rispetto allo stato dei luoghi attuali per una diversa distribuzione interna.



Si evidenzia che la scala interna di collegamento all'abitazione del piano primo è al momento chiusa da solaio orizzontale, creando il ripostiglio 1; il camino del salone non è rappresentato così come alcune delle canne fumarie passanti dal piano terra.

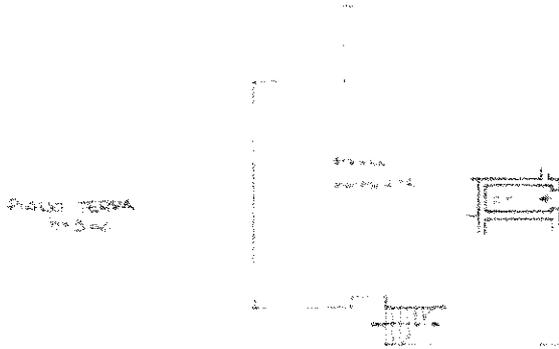
La planimetria catastale dell'abitazione del primo piano dovrà essere pertanto aggiornata.

Nel garage risulta un'apertura interna (finestra) non presente nella realtà.

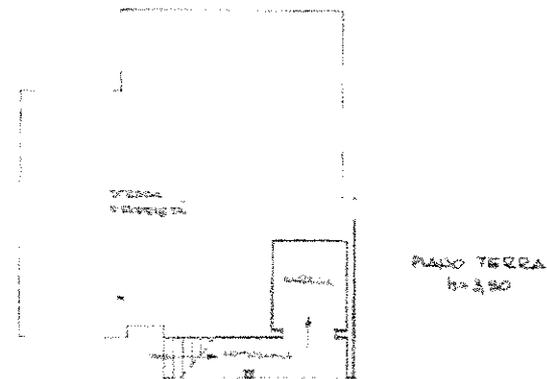
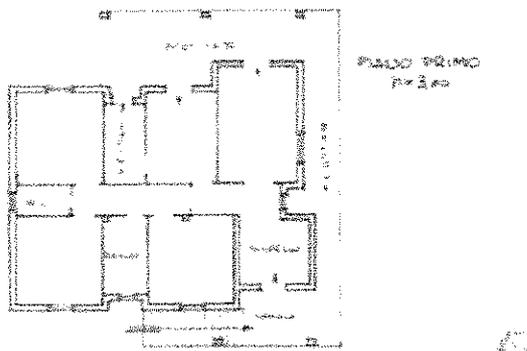
Si evidenzia che la centrale termica posta al piano terra (rappresentata anche nel sub.6), è divenuta vano scala di collegamento all'abitazione del piano primo, anche se al momento chiusa da solaio orizzontale (inoltre nella ex centrale termica passano gli impianti dell'appartamento del piano primo); la planimetria catastale dell'abitazione del piano terra dovrà essere pertanto aggiornata.

Il resede esterno, come precedentemente evidenziato, è attualmente unico e privo di divisioni.

Risulterà pertanto opportuno accampionare correttamente la planimetria dell'abitazione, occorrendo una spesa indicativamente quantificabile in complessivi euro 2.500,00 (spese tecniche).



- Planimetria catastale abitazione e garage (sub.7 e 5)



## DISPONIBILITA'

Parte (porzione) del compendio oggetto di valutazione (ovvero il lotto 3 è composto dai subalterni 5 e 7 della particella 606 del foglio 59) è caratterizzato da un contratto di locazione immobiliare ad uso abitativo risalente al 25 settembre 2013 tra la signora ..... (usufruttuaria) e la signora ..... (conduttore) .....

Il predetto contratto di locazione ha ad oggetto solo una porzione del lotto 3, ovvero i seguenti vani/spazi: garage, camera 1 con guardaroba, ripostiglio 2, camera 2, bagno 1. Per l'esatta individuazione degli spazi oggetto di locazione si fa riferimento alla planimetria allegata al medesimo contratto ed evidenziata con colore.

Il contratto di locazione, registrato a Siena il 24 ottobre 2013 al numero 3653 prevede una durata contrattuale di anni 8 con rinnovo (ulteriori 8 anni) in assenza di disdetta.

Il canone di locazione ammonta ad euro 300,00 mensili.

Il predetto contratto, opponibile alla procedura, è stato in data 11 luglio 2016 ricondotto (provvedimento del g.e.) alla durata originaria prevista dalla legge 431/1998, autorizzando il custode giudiziario ad inviare disdetta per la scadenza dei primi 4 anni.

I rimanenti spazi, non oggetto di locazione, risultano nella disponibilità della signora ..... e della ..... detenendo, entrambe, delle chiavi di accesso.

## CONDOMINIO

Non risulta costituito alcun condominio.

## TRASCRIZIONI

### ISCRIZIONI

Come da allegata elencazione.

## PROVENIENZA STORICO - PATTI e CONDIZIONI

Come da allegata elencazione.

## DESCRIZIONE

### CATASTALE

L'abitazione ubicata al piano primo e dotata di garage, risulta identificata al catasto fabbricati e terreni del comune di Radda in Chianti con la seguente indicazione:



## CATASTO FABBRICATI

Al Foglio di mappa 59, Particella 606, Sub.5, Categoria C/6, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 16 mq, Rendita Catastale €. 32,90.

- ✓ variazione del 09/11/2015
- ✓ variazione toponomastica del 15/10/2012 n.46670.1/2012
- ✓ variazione del 18/09/2008 n.10040.1/2008
- ✓ variazione toponomastica del 06/06/2003 n.71267.1/2003
- ✓ variazione atto pubblico del 27/04/1999 n.3335.2/1999
- ✓ variazione quadro tariffario del 01/01/1992
- ✓ classamento del 21/12/1985
- ✓ impianto meccanografico del 30/06/1987

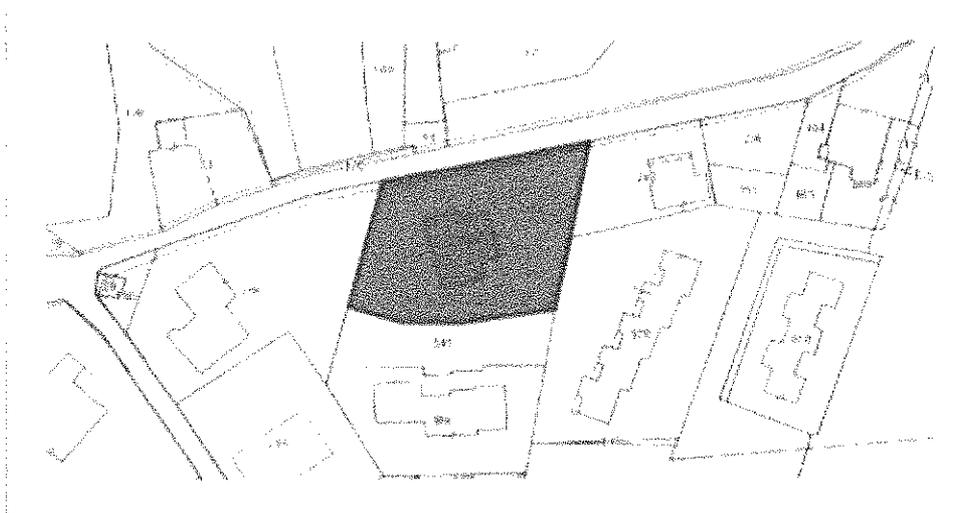
Al Foglio di mappa 59, Particella 606, Sub.7, Categoria A/2, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale 168 mq, totale escluse aree scoperte 156 mq Rendita Catastale €. 600,38.

- ✓ variazione del 09/11/2015
- ✓ variazione toponomastica del 15/10/2012 n.46673.1/2012
- ✓ variazione del 18/09/2008 n.10042.1/2008
- ✓ variazione toponomastica del 06/06/2003 n.71269.1/2003
- ✓ variazione atto pubblico del 27/04/1999 n.3335.2/1999
- ✓ variazione quadro tariffario del 01/01/1992
- ✓ classamento del 21/12/1985
- ✓ impianto meccanografico del 30/06/1987

Il suddetto compendio risulta complessivamente così catastalmente intestato:

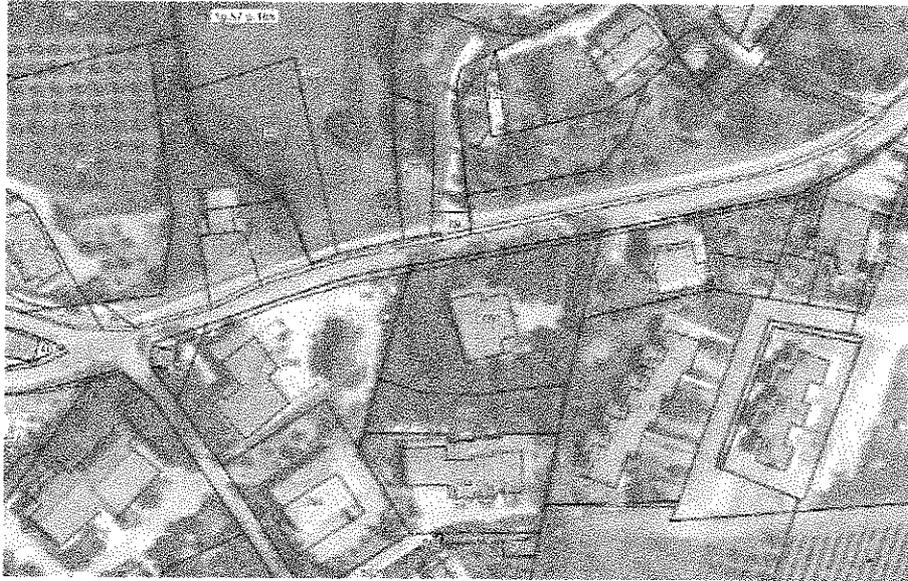
-  
-

Ai fini della continuità catastale si significa che la particella 606 ha origine dalla soppressione della particella 298.



- Planimetria catastale resede attuale (p.606)





- Planimetria catastale su ortofoto del resede attuale (p.606)

## VINCOLI

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, posto nel comune di Radda in Chianti, non ricade in alcuna tipologia di vincolo ambientale o paesaggistico.

Si evidenzia che, a poca distanza, è presente area a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923: adeguamento dell'archivio del vincolo idrogeologico alle specifiche tecniche approvate con Decreto 21/11/2003 n.7227 pubblicato su B.U.R.T.N.52 del 24/12/2003.

## SITUAZIONE

### EDILIZIA - URBANISTICA

Relativamente al cespite pignorato ed oggetto di indagine estimativa, sono stati rinvenuti presso gli uffici del comune di Radda in Chianti i seguenti riferimenti ai titoli abilitativi:

- Concessione edilizia - Pratica n.1 del 27/01/1976
- Concessione edilizia - Pratica n.6 del 1978 (non reperita presso il comune di Radda in Chianti)
- Concessione edilizia - Pratica n.3 del 1981 (non reperita presso il comune di Radda in Chianti)
- Autorizzazione edilizia - Pratica n.53 del 17/08/1985 e n.4 del 20/03/1980 per allacciamenti enel ed acquedotto



- Autorizzazione edilizia - Pratica n.114 del 30/12/1986 per loggiato
- CIL (comunicazione inizio lavori L.88/95) - Pratica n.46 del 23/12/1995 per modifiche al fabbricato piano terra e piano primo
- Concessione edilizia - Pratica n.68 del 31/12/1998 per realizzazione fabbricato piano terra e piano primo
- DIA - Pratica n.2 del 26/01/2000 per modifiche interne delle due unità abitative
- Abitabilità di cui alla richiesta del 06/07/1983 di cui al prot. 2748, e rilascio del 14/06/1986
- Deposito al Genio Civile strutture c.a. del 12/07/1999, prot n. 016584

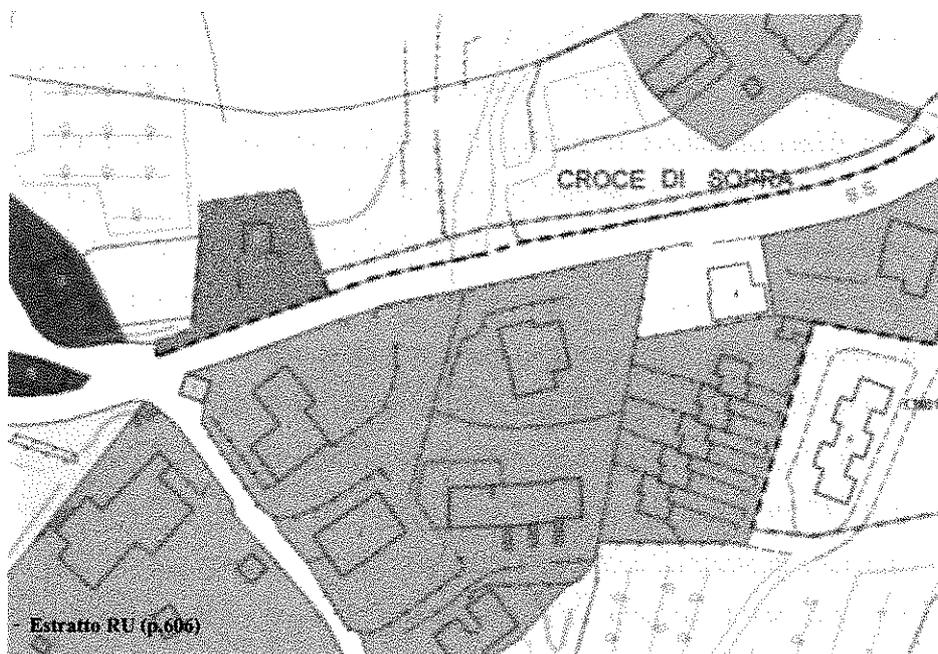
Rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici delle pratiche approvate, si evidenzia che nel corso del sopralluogo sono state rinvenute le seguenti incongruenze relative all'appartamento del piano primo:

- il loggiato presente al piano primo risulta da pratica n.114/86 con infissi metallici a carattere provvisorio; tale condizione è al momento verificata dato che il loggiato è interamente chiuso con telai metallici amovibili. Tuttavia, nell'ultima pratica, DIA del 2000, il loggiato è rappresentato privo di infissi esterni. Talché, visto lo stato odierno dei luoghi (presenza di infisso metallico sul loggiato chiuso) e la predetta DIA del 2000 oramai scaduta, eventuali future esigenze di mantenimento del loggiato chiuso dovranno essere preliminarmente precedute da nuova pratica edilizia;
- nel locale soggiorno è presente un tramezzo in corrispondenza dell'ingresso ed un pozzo di luce, entrambi non rappresentati così come il camino;
- nell'ingresso è presente una maggiore profondità dello spazio, in parte occupato da rialzo in muratura (in corrispondenza del vano scala sottostante), anch'esso non rappresentato;
- il ripostiglio 1, ricavato dalla chiusura con solaio interno interpiano di quota parte del vano scala interno, non risulta rappresentato;
- la parete divisoria tra la camera 3 e il bagno ed il disimpegno è più spessa, con conseguente diversa rappresentazione del bagno 2;
- la porta di ingresso al bagno 2 è lievemente traslata verso la camera 2;
- nella camera 1 è presente canna fumaria non rappresentata, così come nella camera 2.



Dette difformità potranno essere sanabili con la presentazione di una pratica di attività libera in sanatoria ai sensi della LR 65/14 relativa all'intero fabbricato (comprendente i due appartamenti), comportante una spesa complessiva di circa euro 2.500,00 (spese tecniche) per abitazione, oltre sanzione amministrativa che determinerà il comune.

Il compendio risulta classificato e regolamentato dagli strumenti urbanistici (regolamento urbanistico e piano strutturale) attualmente vigenti nel comune di Radda in Chianti, come da CDU allegato, quale destinazione "classe 4 - Edifici o complessi di formazione successiva al 1954". Si evidenzia di seguito la normativa relativa (NTA) alle classificazioni che il regolamento urbanistico individua per il cespite immobiliare in oggetto, ovvero gli articoli 77, 79 ed 83.



## VALORE REALE

Come si calcola il valore degli immobili è tema indubbiamente difficile. Tema difficile per il presente (valore attuale) ed ancor di più difficile per il passato (valore iniziale, riferito ad anni). Gli studi anteriori in materia, prevalentemente teorici, consistono in poco accessibili trattati di estimo, i quali insegnano che la stima di un immobile può avvenire coi metodi di capitalizzazione del reddito o della stima diretta del valore dell'area e del costo di costruzione. Tuttavia non trovandomi d'accordo sulla terminologia da attribuire ai citati metodi di stima (analitica e sintetica) né



sull'ammissibilità di utilizzazione contemporanea dei due suddetti metodi, lo scrivente utilizzerà il metodo di stima analogico-comparativo basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi per qualità e posizione rispetto a quello oggetto di stima; su tale metodo si basa sia il sistema fiscale attuale, sia tutto lo sviluppo delle regole estimative elaborate nei testi di estimo (vedere "Rivista del consulente tecnico" Maggioli editore - "Lezioni di estimo civile e rurale" edizioni Italiane - "Come si stima il valore degli immobili" Marina Tamborrino - "Note introduttive allo studio del campo di variabilità della stima" Rivista genio rurale), nonché i valori indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare presso l'agenzia del territorio.

Tuttavia, a fronte delle particolari caratterizzazioni geografico-funzionali del compendio in oggetto, è indiscutibile e necessario, al fine di ottenere una valutazione il più possibile aderente agli attuali volumi finanziari delle compravendite immobiliari, considerare anche la complessa ed ormai consolidata situazione economica italiana. La crisi economico finanziaria attuale, accompagnata da una incisiva tassazione sugli immobili ha inciso profondamente sul mercato immobiliare. Secondo i dati diffusi dai principali osservatori immobiliari le compravendite di immobili sono scese nel primo trimestre 2014 del 7,8% (con una ulteriore caduta rispetto al peggior analogo periodo del 2012/13) ed il trend, è indubbio che proseguirà per tutto il 2016 (il 2015 ha registrato compravendite in crescita di circa 50mila unità, verso quota 470mila, ma con prezzi ancora in calo del 3% circa. Nel dettaglio il calo delle quotazioni, comunque inferiore rispetto agli anni passati, è stimato in -2,9% per le abitazioni, -3,1% per gli uffici e -2,6% per i negozi.). Analizzando le differenti aree geografiche, i dati attuali indicano maggiori flessioni al centro ed al nord mostrando rispettivamente un -7,7% ed un -5,7%; in netta riduzione soprattutto le compravendite nei comuni della provincia delle principali città, con flessioni anche superiori al 10%.

La previsione per il 2016<sup>17</sup> riguarda la prosecuzione della flessione dei prezzi ma su ritmi meno intensi rispetto agli ultimi anni. Anche rispetto alle

---

<sup>17</sup> Negli ultimi mesi si sono rafforzati i segnali di vitalità del mercato immobiliare che si erano iniziati a manifestare a partire dalla metà dello scorso anno.

*Il miglioramento della situazione macroeconomica, associato all'eccezionalità delle misure di politica monetaria adottate dalla Banca centrale europea, hanno avuto un effetto positivo sulla fiducia delle famiglie e sul sistema bancario.*



locazioni gli osservatori stimano un leggero miglioramento sia per quanto riguarda i contratti conclusi che per la prosecuzione della tendenza alla stabilizzazione dei canoni. In particolare è bene sottolineare positivamente le potenzialità utili a dimostrare la validità dell'investimento. Invero è, come già evidenziato, che il compendio immobiliare risulta morfologicamente funzionale ed in sufficiente stato manutentivo; inoltre, lo stesso, per dimensioni e funzionalità, ben si adatta alle esigenze di nuclei familiari alla ricerca di opportunità immobiliari, anche come seconda casa data l'ubicazione nel cuore del Chianti senese. La zona di riferimento risulta tranquilla e vicina a servizi e negozi.

Alla stregua di quanto sopra, presi in considerazione i valori medi risultanti da compravendite similari ed in assenza di effettive similitudini dedotti i previsionali valori economici, si ottengono le seguenti valutazioni riferite alla piena proprietà dell'abitazione (tipologia a villino bifamiliare) al piano primo, oltre garage e accessori, oggetto di pignoramento:

<b>ABITAZIONE (P1) VANI ABITABILI</b>	€/mq	1.800,00	x	mq.	152,15 <sup>18</sup>	tot €.	<b>273.870,00</b>
<b>LOGGIA COPERTA (P1)</b>	€/mq	600,00	x	mq.	32,00	tot €.	<b>19.200,00</b>
<b>LOGGIA/TERRAZZO(P1)</b>	€/mq	200,00	x	mq.	30,00	tot €.	<b>6.000,00</b>

*Si tratta di elementi centrali nell'orientamento delle dinamiche del settore immobiliare, specie in una fase in cui la precarietà delle condizioni reddituali di molti nuclei familiari non può considerarsi esaurita.*

*Tuttavia, in un contesto fortemente segnato dagli effetti della crisi, il processo di risalita del mercato, sia in termini di compravendita sia in termini di prezzi, non potrà che essere graduale.*

*È bene, al proposito, non farsi illusioni: nessuna crescita travolgente è alle viste, niente di riconducibile alla prepotente ascesa che ha caratterizzato buona parte dello scorso decennio, il cui lascito rappresenta ancora oggi un problema destinato ad influenzare in misura rilevante l'operatività dei prossimi anni.*

*L'eccesso di credito che ha alimentato il mercato immobiliare trova, infatti, fedele rappresentazione alla voce incagli e sofferenze che le banche sono costrette a fronteggiare mediante robusti accantonamenti.*

*Il difficile smaltimento delle scorie accumulate finisce inevitabilmente per ridurre il sostegno al comparto immobiliare, anche se non mancano istituti che, stimolati dalla rilevante redditività garantita dagli attuali spread, sono finalmente tornati su posizioni espansive.*

*È, dunque, in questa situazione ancora critica che si inserisce la prospettiva di risalita delle transazioni immobiliari, la cui intensità non sarà tale da impedire, almeno nell'immediato, ulteriori arretramenti dei valori. L'assenza di prospettive di rivalutazione, associata alla debolezza reddituale degli immobili in locazione e all'accresciuta gravosità del carico fiscale, finiscono inevitabilmente per accentuare le difficoltà del settore.*

*Se non vi sono dubbi che per l'immobiliare si sia aperta una nuova fase, pare altrettanto evidente che il percorso di risalita di preannuncia lungo e a tratti tortuoso.*

Luca Dondi

Direttore commerciale di Nomisma

<sup>18</sup> La valutazione estimativa viene individuata applicando alla superficie netta (mq. 132,30) un coefficiente orientativo pari al 15%. In tal modo si ottiene la superficie lorda che comprende anche la superficie dei muri interni e di quelli perimetrali. Nella valutazione non è stato considerata la scala interna al momento chiusa ed accessibile dal giardino tergale.



**GARAGE (PT)**                      €/mq 900,00      x      mq. 14,63<sup>19</sup>                      tot €. 13.167,00

Per un totale di €. 312.237,00.

ARROTONDATO PER DIFETTO

**TOTALE EURO 310.000,00**

(trecentodiecimila/00)

Alla risultanza ottenuta è stato applicato un coefficiente di apprezzamento stante la buona localizzazione geografica e due coefficienti di deprezzamento per le particolari condizioni economiche nazionali e soprattutto del territorio comunale di Radda in Chianti ed in generale di tutta la zona del chianti senese, oltre che per lo stato al grezzo di alcuni ambienti dell'abitazione.

Conseguentemente, determinato il valore della piena proprietà, si ritiene comunque necessario applicare un abbattimento (complessivo) forfettario pari al 15%.

L'applicazione di tale coefficiente decurtativo risulta necessaria per equilibrare alcuni aspetti nocivi, alla veloce e redditizia alienazione del bene pignorato, ovvero:

- (3%) abbattimento inerente l'assenza di garanzia per vizi occulti stante la natura della vendita giudiziaria e la consolidata consapevolezza liquidatoria che evidenzia marcate flessioni economiche dei beni alienati per mezzo di procedure coattive (giudiziarie/fallimentari) rispetto a beni compravenduti nel libero mercato;
- (8%) abbattimento forfettario inerente gli oneri da sostenere per l'aggiornamento della planimetria catastale la pratica di sanatoria da richiedere al comune di Radda in Chianti per difformità interne e l'incertezza sulle sorti del resede;
- (4%) abbattimento forfettario per l'assenza di immediata disponibilità stante la presenza di un contratto di locazione (porzione) immobiliare.

Alla stregua di quanto sopra, otterremo la seguente determinazione finale:

€. 310.000,00 - 15%                      tot. €. 263.500,00

<sup>19</sup> La valutazione estimativa viene individuata applicando alla superficie netta (mq. 13,30) un coefficiente orientativo pari al 10%. In tal modo si ottiene la superficie lorda che comprende anche la superficie dei muri perimetrali.



(VALORE PROPRIETA') ARROTONDATO PER DIFETTO

**TOTALE EURO 260.000,00**

(duecentosessantamila/00)

**DESCRIZIONE ai FINI DELLA VENDITA**

Piena proprietà di un compendio immobiliare posto in Radda in Chianti, via Croce di Sopra n. 15.

Costituito da abitazione posta al primo piano di edificio bifamiliare con tipologia a villetta, oltre garage ed accessori.

L'abitazione, posta al piano primo del fabbricato, si compone di: disimpegno, 2 bagni, cucina, salone/soggiorno, 2 ripostigli e disimpegni, 3 camere da letto di cui una con guardaroba, loggia coperta e loggia/terrazzo, oltre garage al piano terreno. L'abitazione è da completare a seguito di ristrutturazione avviata nel 2000.

La superficie netta calpestabile dell'abitazione è pari a circa mq. 132,30 oltre a 62 mq. di loggia in parte coperta, è inoltre compreso garage coperto di 13,30 mq.

Il compendio pignorato non risulta pienamente conforme con la planimetria catastale che dovrà essere aggiornata e sussistono difformità di carattere urbanistico, che richiedono pratica di sanatoria.

La spesa complessiva indicativa per dette attività viene determinata in complessivi euro 6.500,00 (oltre sanzioni).

L'attestato di prestazione energetica indica che l'abitazione è in classe "G".

Il compendio immobiliare risulta occupato.

L'unità abitativa oltre garage, risulta contraddistinta al catasto fabbricati del comune di Radda in Chianti:

Al Foglio di mappa 59, Particella 606, Sub.5, Categoria C/6, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 16 mq, Rendita Catastale €. 32,90.

Al Foglio di mappa 59, Particella 606, Sub.7, Categoria A/2, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale 168 mq, totale escluse aree scoperte 156 mq Rendita Catastale €. 600,38.

Il suddetto compendio risulta complessivamente così catastalmente intestato:

-



Si dà atto che la porzione immobiliare in oggetto viene trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, accessorio, pertinenza e dipendenza, con usi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive e passive, opere installazioni, manufatti di qualsiasi genere, parti di comproprietà comune per la quota proporzionale di spettanza, individuate come per legge, consuetudini e destinazioni, come individuato nell'atto di donazione-divisione (rep. 14.291) del 27 aprile 1999.

**Prezzo base asta € . 260.000,00**

### CONSIDERAZIONI GENERALI SULLE VALUTAZIONI

Per la stima dei tre compendi immobiliari oggetto di indagine (lotto 1, 2 e 3) ci siamo avvalsi del contributo di operatori della piazza, dell'analisi degli annunci economici della zona e della consultazione dell'osservatorio dell'agenzia del territorio.

In pratica riteniamo che il compito del consulente estimatore giudiziario, ed è il procedimento che seguiamo, sia quello di documentarsi il più possibile sui prezzi praticati in zona attraverso stampa, contatti con operatori, osservatori specializzati, ma di attuare poi una mediazione personale fondata sulla propria esperienza e sul proprio buon senso, relativamente allo specifico immobile oggetto di valutazione.

Solo l'esperto saprà, in piena coscienza e con l'ausilio della propria esperienza, attribuire un giusto ed equo valore al bene tenendo conto di una serie di fattori che sono peculiari e caratteristici del bene in questione come ad esempio la situazione alla data del sopralluogo.

E non si può non tenere conto della dimensione e pezzatura del bene, delle sue dotazioni; della ubicazione intesa, sia come zona in rapporto all'abitato, sia come posizione particolare dell'immobile; degli affacci e dei confini; dell'epoca di costruzione; dello stato di conservazione e manutenzione; delle destinazioni d'uso attuali ed eventuali; della situazione amministrativo-urbanistica; dei collegamenti e degli accessi; dello stato di fatto e di diritto del bene, della situazione dei servizi e della qualità della vita nella zona in cui il bene è situato; della potenzialità del bene in rapporto alla situazione urbanistica del singolo lotto e dell'area circostante.



Non ultima poi, la situazione contingente del mercato, che assume una valenza fondamentale, particolarmente all'attualità.

Si tratta di tutti fattori che devono essere tenuti in conto e che sono stati, anche in questo caso, tenuti in conto. Questi fattori però non sono riconducibili ad una formula matematica e pertanto la componente soggettiva di valutazione resta ineliminabile. Le valutazioni che hanno preceduto, hanno tenuto ben di conto tutti questi fattori per poi giungere a conclusioni adattabili al bene oggetto di stima.

Le valutazioni devono in ogni caso intendersi a corpo e non a misura. I calcoli effettuati in base alla superficie del bene servono a stabilire l'ordine di grandezza della valutazione ma non la stima definitiva che, ripetiamo, deve considerarsi a corpo e non a misura.

## ALLEGATI

- 1) n. 4 verbali di ricognizione;
- 2) visure catastali Gaiole in Chianti (visura catastale, storico catastale, estratto di mappa, planimetrie catastali);
- 3) visure catastali Radda in Chianti (visura catastale, storico catastale, estratto di mappa, planimetrie catastali);
- 4) certificato di vincolo soprintendenza Siena;
- 5) contratto di locazione (Stazzoni);
- 6) contratto di locazione (Peri);
- 7) contratto di locazione (Maffia);
- 8) contratto affitto di azienda;
- 9) atto rep. 16.117;
- 10) atto rep. 16.146;
- 11) atto rep. 14.291;
- 12) atto rep. 16.105;
- 13) atto rep. 104.369;
- 14) ispezione presso agenzia entrate di Siena;
- 15) certificato di residenza e stato di famiglia;
- 16) documentazione rinvenuta presso pubblici depositari (ufficio tecnico del comune di Gaiole in Chianti) oltre CDU;
- 17) documentazione rinvenuta presso pubblici depositari (ufficio tecnico del comune di Radda in Chianti) oltre CDU;



- 18) n. 3 attestazioni di prestazione energetica;
- 19) elencazione formalità pregiudizievoli;
- 20) elencazione provenienze;
- 21) provvedimento del g.e. in data 10 luglio 2016.

Il sottoscritto, grato della fiducia accordatagli, resta a disposizione della S.V.Ill.ma per ogni ulteriore chiarimento che si rendesse necessario.

Con ossequio.

Siena, 25 maggio 2016

Andrea Petreni

