

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 179/2014 R.G.E., promossa dalla

contro

Giudice: Dr. Flavio Mennella
C.T.U.: P. Ed. Simone Ferruzzi

All'udienza del 13/11/2015 l'Ill.mo Giudice Dott. Flavio Mennella nominava il sottoscritto quale esperto estimatore (C.T.U.) nella procedura in oggetto e lo incaricava di procedere alla redazione della perizia tecnico estimativa relativa agli immobili descritti negli atti di cui al procedimento in epigrafe.

Contestualmente alla sopra citata nomina, lo scrivente C.T.U. accettava l'incarico affidatogli e prestava giuramento.

Più precisamente, previo esame della documentazione prodotta dal creditore procedente e di quella eventualmente acquisita presso pubblici e privati depositari e previo sopralluogo negli immobili da stimare, il Giudice ha incaricato lo scrivente di rispondere ai seguenti punti:

- 1) *Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto, nonché certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari).*



Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

2) Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

3) Effettuare visure aggiornate presso l'Agenzia del Territorio, accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento.

Se l'immobile non risultasse accatastato procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto.

Provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi.

Descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonome e funzionali siffatte porzioni in esproprio; segnalare altresì i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante.

Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;

Segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto.



Con riferimento all'art. 567 c.p.c., 2° comma, in data 18/11/2014 è stata depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Siena, la certificazione notarile, dalla quale si possono evincere i beni oggetto di pignoramento, la storia ipotecaria e le formalità pregiudizievoli.

******* Risposta al punto n. 2 *******

Per quanto attiene al presente punto, lo scrivente fa riferimento alle proprie relazioni esplicative del 14/06/2017 e del 21/12/2017 (presenti nel fascicolo telematico), citate al precedente punto 1.

******* Risposta al punto n. 3 *******

Dopo aver effettuato le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Siena in data 11/01/2016, lo scrivente C.T.U. ha potuto visionare/acquisire le planimetrie catastali, le visure catastali e l'estratto di mappa catastale.

Dall'esamina dei sopra citati documenti, è emerso quanto segue:

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono poste nel Comune di Sinalunga, frazione di Bettolle, in parte in Via Aurelio Saffi, in parte in Via Cacciaconti ed in parte in Via Cassia.

Stante quanto indicato nell'atto di pignoramento, sono state aggredite per il pieno diritto di proprietà le seguenti unità immobiliari:

**Agenzia delle Entrate-Territorio di Siena
Catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga**

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Classe	Consistenza catastale	Superficie Catastale	Rendita catastale
69	227	2	C/1	8	18 m ²	21 m ²	€. 264,01
69	227	3	A/4	3	3 vani	52 m ²	€. 193,67
69	224	4	C/2	3	39 m ²	44 m ²	€. 171,21
69 *	225 *	1 *	C/1	9	29 m ²	-----	€. 495,75
69	141	2	A/3	U	4 vani	64 m ²	€. 330,53
69	141	3	A/4	3	4 vani	55 m ²	€. 258,23
69	141	4	C/6	4	9 m ²	11 m ²	€. 36,72
69	141	5	A/4	3	4 vani	53 m ²	€. 258,23
69	143	3	A/4	3	7 vani	110 m ²	€. 451,90

* ex particella n. 1538, subalterno n. 1



NOTA BENE: come da disposizioni del Giudice (vedi verbale di udienza del 07/12/2017), le unità immobiliari sopra evidenziate di colore grigio, sono state escluse dalla presente relazione peritale d'Ufficio.

Ai fini della continuità storica ipo-catastale si precisa che il subalterno n. 1 della particella n. 1538 del foglio n. 69, deriva dalla variazione del subalterno n. 1 della particella n. 225, giusta denuncia presentata all'Agenzia delle Entrate di Siena – Territorio in data 9 maggio 2008, prot. n. SI0122565. L'area sulla quale sorge il negozio, comprese le superfici scoperte annesse, era rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Sinalunga nel foglio n. 69, particella n. 1538 (ex n. 225), ente urbano della superficie di mq. 120.

Ai fini della continuità storica ipo-catastale si precisa che i subalterni n. 3, 4 e 5 della particella n. 141 del foglio n. 69, derivano dalla variazione del subalterno n. 2 della medesima particella, giuste denunce presentate all'Agenzia delle Entrate di Siena – Territorio in data 10 dicembre 1980, prot. n. 11451, 11452 e 1453.

Inoltre, stante quanto indicato nell'atto di pignoramento, sono state aggredite per la quota di un mezzo del diritto di proprietà le seguenti unità immobiliari:

**Agenzia delle Entrate-Territorio di Siena
Catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga**

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Classe	Consistenza catastale	Superficie Catastale	Rendita catastale
69	146	1	C/1	6	16 m ²	19 m ²	€. 172,70
69	146	2	C/1	6	16 m ²	19 m ²	€. 172,70
69	146	4	A/4	3	9 vani	131 m ²	€. 581,01

Conformità catastale:

Confrontando lo stato attuale dei luoghi (riferito al sopralluogo del 12/01/2016), con le planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Siena, è emerso quanto segue.

Foglio n. 69, p.III n. 227, sub. n. 2

L'altezza utile interna rilevata in fase di sopralluogo è pari a m. 3,05 anziché m. 3,10 come indicato nella planimetria catastale.

Stante quanto sopra, lo stato attuale dei luoghi risulta non conforme catastalmente.



Foglio n. 69, p.lla n. 227, sub. n. 3

Sono state effettuate alcune modifiche della disposizione degli spazi interni.

Più precisamente, è stato demolito il tramezzo posto tra le due camere da letto singole, creandone di fatto un'unica più ampia. Inoltre, è stato tamponato il vano porta che collegava la camera da letto matrimoniale con una delle due camere singole.

Per dovizia di particolare, si precisa inoltre che è stata rilevata un'altezza utile in terna di m. 3,08 anziché m. 3,10 come indicato nella planimetria catastale.

Stante quanto sopra, lo stato attuale dei luoghi risulta non conforme catastalmente.

Foglio n. 69, p.lla n. 224, sub. n. 4

Sono state effettuate alcune modifiche della disposizione degli spazi interni.

In fase di sopralluogo sono state rilevate due altezze utili interne pari a m. 2,37 relativamente al locale deposito confinante con Via Aurelio Saffi, e m. 2,18 relativamente al locale deposito confinante con l'unità immobiliare censita al foglio n. 69, particella n. 225, subalterno n. 1 (ex particella n. 1538, subalterno n. 1), anziché m. 2,50 come indicato graficamente nella planimetria catastale.

Per quanto riguarda il ripostiglio (con ingresso indipendente da Via Aurelio Saffi), pur non avendo avuto modo di accedervi e di rilevare l'altezza utile interna, è stato possibile constatare visivamente che ha un'altezza interna inferiore a m. 2,50 (come indicato nella planimetria) e che ha una forma pressoché rettangolare.

Stante quanto sopra, lo stato attuale dei luoghi risulta non conforme catastalmente.

Foglio n. 69, p.lla n. 225, sub. n. 1 (ex p.lla n. 1538, sub. n. 1)

In fase di sopralluogo, nella zona "negoziario-macelleria", è stata rilevata un'altezza utile interna pari a m. 3,46 (in corrispondenza dell'intradosso del controsoffitto), anziché m. 3,70 come indicato nella planimetria catastale.

Inoltre, è stato constatato che il vano di collegamento posto sul muro di confine sinistro (per chi entra da Via Cassia), è stato tamponato.

Si precisa inoltre che il ripostiglio posto sul retro del negozio, a confine con l'unità immobiliare di cui alla particella n. 224, subalterno n. 4, non è stato possibile rilevarlo.

Stante quanto sopra, lo stato attuale dei luoghi risulta non conforme catastalmente.

Foglio n. 69, p.lla n. 141, sub. n. 2

In fase di sopralluogo non è stato possibile accedere al piano S1.

Relativamente ai piani terreno (cantina) ed al piano primo (abitazione), lo scrivente non ha evidenziazioni da fare.



Stante quanto sopra, lo scrivente, pur non avendo avuto modo di accedere al piano S1, ritiene ammissibile considerare lo stato attuale dei luoghi conforme catastalmente.

Foglio n. 69, p.lla n. 146, sub. n. 1

Il soffitto dell'unità immobiliare in esame è fatto ad arco, pertanto, in fase di sopralluogo sono state rilevate l'altezza utile massima (in corrispondenza della "chiave" dell'arco) pari a m. 3,08 e l'altezza utile minima (in corrispondenza dell'imposta dell'arco) pari a m. 2,40. Nella planimetria catastale in atti viene rappresentata un'unica altezza pari a m. 3,20, pertanto lo stato attuale dei luoghi risulta non conforme catastalmente.

Foglio n. 69, p.lla n. 146, sub. n. 2

Il soffitto dell'unità immobiliare in esame è fatto ad arco, pertanto, in fase di sopralluogo sono state rilevate l'altezza utile massima (in corrispondenza della "chiave" dell'arco) pari a m. 3,08 e l'altezza utile minima (in corrispondenza dell'imposta dell'arco) pari a m. 2,40. Nella planimetria catastale in atti viene rappresentata un'unica altezza pari a m. 3,20, pertanto lo stato attuale dei luoghi risulta non conforme catastalmente.

Foglio n. 69, p.lla n. 146, sub. n. 4

Sono state effettuate alcune modifiche della disposizione degli spazi interni.

Al piano primo, nel pianerottolo/disimpegno del vano scala è stata tamponata la porta di collegamento con la dispensa; nel vano "cucina" è stato demolito il tramezzo che era posto di fianco al camino; il vano "dispensa" è stato ridotto di dimensioni mediante la traslazione di una tramezzatura e contestualmente è stato messo in collegamento con la zona "cucina" mediante la realizzazione di un vano porta.

Inoltre ci sono alcune divergenze relative alle altezze utili interne. Più precisamente, l'altezza utile interna (tra il piano di calpestio e l'intradosso del travicello) è stata rilevata in m. 2,57 anziché m. 2,75 come indicato nella planimetria catastale. Nel vano "dispensa" l'altezza utile interna è stata rilevata in m. 2,14 anziché m. 2,20 come indicato nella planimetria catastale.

Al piano secondo, sono state effettuate alcune modifiche della distribuzione degli spazi interni, demolendo delle tramezzature che componevano i due ripostigli, ottenendo così una camera da letto più ampia. Inoltre, sono state riscontrate alcune divergenze riguardanti le altezze utili interne. Più precisamente, nelle camere da letto, tra il piano di calpestio e l'intradosso del travicello sono state rilevate delle altezze pari a m. 2,75 e 2,86 anziché m. 2,95 come indicato nella planimetria catastale.



Preme infine evidenziare che in fase di sopralluogo non è stato possibile accedere al piano interrato (cantine) ed al piano soffitta.

Stante tutto quanto sopra, lo stato attuale dei luoghi risulta non conforme catastalmente.

Lo scrivente, nel rispetto delle istruzioni impartite dal G.E., non procede alla redazione degli aggiornamenti catastali, in quanto le difformità riscontrate necessitano di essere regolarizzate anche sotto il profilo urbanistico.

******* Risposta al punto n. 4 *******

Lo scrivente, a seguito delle verifiche eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena, elenca di seguito tutte le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli riguardanti le unità immobiliari di interesse:

repertori al 4 marzo 2016

Attuale proprietario:

nato a _____
1) atto di compravendita a rogito Notaio _____ di _____ in data 2 _____ trascritto il _____ al _____ registro particolare.

I Signori (_____ vendono a _____ (libero allo stato civile) i beni come sopra descritti al punto 1);

2) atto di compravendita a rogito _____ in data _____ rep. n. _____, trascritto il _____ registro particolare

Il Signor _____ vende _____ (libero allo stato civile):

- porzione di fabbricato e terreno in Sinalunga

N.C.E.U. foglio n. _____, particella n. _____, subalterno n. _____

N.C.T. foglio _____, particella n. _____

3) atto di compravendita a rogito Notaio _____ in data 26 febbraio _____ rep. n. _____ trascritto il _____ al _____ registro particolare

La Signora _____ vende a _____ (libero allo stato civile):

- fabbricato in Sinalunga, _____ Via _____

N.C.E.U. foglio n. 69, particella n. 141, subalterno n. 2;

4) atto di compravendita a rogito Notaio _____ di Sinalunga in data _____ rep. n. _____ trascritto il _____ registro



particolare

Il Signor vende ai Signori e nata a
(liberi allo stato civile) i beni come descritti in oggetto al punto 4).

Provenienza 1):

nato a
nata a
atto di compravendita a rogito di in data
rep. n. trascritto il 9 ottobre ann. 2001 registro particolare.
I Signori vendono a e i beni
come descritti in oggetto al punto 1);

Formalità pregiudiziali:

1) iscrizione di ipoteca volontaria di registro particolare,
derivante da atto di mutuo a rogito di in data
rep. n. a favore della
 con sede in Montepulciano, di Euro di cui
130.000,00 in linea capitale, gravante la piena proprietà dei beni come descritti in oggetto
al Catasto Fabbricati foglio n. 69, particella n. 224 subalterno n. 4 e particella n. 227
subalterno n. 2, di proprietà del S. La Banca ha eletto domicilio presso
la propria sede di Montepulciano in Via

Le spese per la cancellazione di detta ipoteca sono di Euro 35.00;

2) iscrizione di ipoteca volontaria registro particolare,
derivante da atto di mutuo a rogito in data
rep. n. a favore della
 con sede in Montepulciano, di Euro
600.000,00 di cui 300.000,00 in linea capitale, gravante la piena proprietà dei beni come
descritti in oggetto al Catasto Fabbricati foglio particella subalterno
particella subalterni n. e come precedentemente rappresentati nel foglio n.
particella subalterno di proprietà del La Banca ha
eletto domicilio presso la propria sede di Montepulciano

Le spese per la cancellazione di detta ipoteca sono di Euro 35.00;

3) iscrizione di ipoteca volontaria del registro particolare,
derivante da atto di mutuo a rogito in
data rep. n. a favore de
 con sede in di Euro



141.960,00 di cui 100.000,00 in linea capitale, gravante la piena proprietà dei beni come descritti in oggetto al Catasto Fabbricati foglio n. 69, particella n. 141, subalterno n. 2, di proprietà del Signor _____ La Banca ha eletto domicilio presso la propria sede di _____ in Via _____

Le spese per la cancellazione di detta ipoteca sono di Euro 35,00;

4) iscrizione di ipoteca giudiziale del _____ registro particolare, a favore della socie _____ con sede in _____ di Euro 17.400,00 di cui 8.700,00 in linea capitale, gravante la piena proprietà dei beni come descritti in oggetto ai punti 1), 2) e 3) e la quota di $\frac{1}{2}$ di quelli descritti al punto 4) di proprietà del Signor _____ La società ha eletto domicilio presso lo Studio dell'Avv. _____

Le spese per la cancellazione di detta ipoteca sono di Euro 294,00;

5) iscrizione di ipoteca volontaria del _____ registro particolare, derivante da atto di mutuo a rogito _____ n. _____ rep. n. _____ a favore della _____ con sede in _____, di Euro 90.000,00 di cui 45.000,00 in linea capitale, gravante la piena proprietà dei beni come descritti in oggetto al Catasto Fabbricati foglio n. 69, particella n. 224 subalterno n. 4, particella n. 227 subalterni n. 2 e 3, particella n. 1538 subalterno n. 1 e particella n. 141 subalterno n. 3, di proprietà del Signor _____. La Banca ha eletto domicilio presso la propria sede di Montepulciano in V _____

Le spese per la cancellazione di detta ipoteca sono di Euro 35,00;

6) iscrizione di ipoteca giudiziale de. _____ registro particolare, a favore della _____ con sede in _____ di Euro 70.000,00 di cui 61.844,82 in linea capitale, gravante la piena proprietà dei beni come descritti in oggetto ai punti 1), 2) e 3) e la quota di $\frac{1}{2}$ di quelli descritti al punto 4) di proprietà del Signor _____. La Banca ha eletto domicilio presso lo Studio dell'Avv. _____

Le spese per la cancellazione di detta ipoteca sono di Euro 444,00;

7) trascrizione del 1 _____ registro particolare relativa a pignoramento immobiliare nell'ambito della procedura esecutiva promossa dalla _____ con sede _____ davanti al _____ in _____ gravante la piena proprietà dei beni come descritti in oggetto ai punti 1), 2) e 3) e la quota di $\frac{1}{2}$ di quelli descritti al punto 4) di proprietà del _____

Le spese per la cancellazione di detta formalità sono di Euro 294,00.



NOTA BENE: L'ispezione per la ricerca di formalità pregiudiziali è stata eseguito anche sul nominativo _____, comproprietaria dei beni descritti al punto 4) e l'esito è stato negativo.

******* Risposta al punto n. 5 *******

Lo scrivente indica di seguito le identificazioni urbanistiche afferenti la zona nella quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Regolamento Urbanistico

• Disciplina del territorio rurale e degli insediamenti

Area urbana di Bettolle – Art. 49 – Aree urbane

Disciplina del suolo – Art. 50 – Tessuti storici

• Classificazione del patrimonio edilizio esistente

Classe 3 – Altri edifici o complessi di carattere storico o testimoniale antecedenti al 1954

Art. 60 – Edifici ricompresi nella Classe 3

Classe 5 – Edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954

Art. 62 – Edifici ricompresi nella Classe 5

- Vincoli e Salvaguardie:

Esaminato il P.I.T. della Regione Toscana (Cartografica del P.I.T. con Valenza di Piano Paesaggistico), risulta che la zona in cui insistono le unità immobiliari in esame non è sottoposta a Vincolo Paesaggistico.

Esaminato il S.I.T. della Provincia di Siena, risulta che la zona di interesse non è sottoposta a Vincoli Paesaggistici e/o Ambientali (vedi cartografie allegate alla presente relazione peritale d'Ufficio).

Esaminate inoltre le tavole del Piano Strutturale del Comune di Sinalunga, emerge quanto segue:

- Carta della "vulnerabilità degli acquiferi e idrogeologica": classe di vulnerabilità medio – elevata (aree sensibili di classe 2 – secondo normativa PTC P)
- Carta della "stabilità potenziale integrata dei versanti": instabilità limitata
- Carta delle "zone a maggior pericolosità sismica locale": zona con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti



- Carta delle "aree a pericolosità geomorfologica": Classe G.2 (pericolosità geomorfologica media)
- Carta delle "aree a pericolosità idraulica": nessuna evidenziazione
- Carta "elementi del P.T.C.P.": Sistemi di paesaggio CI8 (sistema conche intermontane) sottosistema Val di Chiana Senese

- Uso del suolo (fonte S.I.T. della Provincia di Siena):

Codice Corine Land Cover: 111

Descrizione: Tessuto urbano continuo

Decodifica CTR (Carta Tecnica Regionale): 201

Codice Corine Land Cover: 112

Descrizione: Tessuto urbano continuo

Decodifica CTR (Carta Tecnica Regionale): 201

Conformità urbanistica:

Innanzitutto è opportuno evidenziare quanto segue.

Sin dal 25/03/1935 la legislazione Italiana prevedeva:

"ommissis l'obbligo di chiedere l'autorizzazione preventiva da parte di chi volesse svolgere attività edificatoria all'interno dei centri abitati. ommissis" (vedi R.D.L. n. 640, art. 4).

Tale obbligo veniva ribadito dall'art. 6 del R.D.L. 22/11/1937 n. 2105, poi convertito nella Legge 25/04/1938 n. 710.

Nel periodo compreso tra le date sopra riportate (1935-1938) molti regolamenti edilizi non erano ancora entrati in vigore. Con la promulgazione della Legge Fondamentale Urbanistica del 17/08/1942 n. 1150 ebbe invece inizio la pianificazione territoriale urbanistica in tutta Italia.

Nacquero i primi Piani Regolatori e le relative discipline che contemplarono il rilascio della "licenza edilizia" (nuova denominazione della preesistente "autorizzazione" a suo tempo introdotta con il R.D.L. n. 640/1935) per tutte le costruzioni da eseguirsi nei centri abitati.

Successivamente, nel 1967, venne emanata la "Legge ponte" (Legge 6 agosto 1967, n. 765), così chiamata in quanto avrebbe dovuto costituire una sorta di "ponte di passaggio" tra la Legge urbanistica del 1942 ed una futura Legge di riforma del settore urbanistico. La Legge ponte estese l'obbligo della "licenza edilizia" preventiva a tutto il territorio, ivi comprese le zone agricole, in precedenza escluse.

Dalla analisi combinata delle Leggi del 1942 e del 1967 si evince che:



- 1) gli immobili costruiti in data anteriore al 1942 senza alcuna licenza, sia all'interno che all'esterno dei centri urbani edificati, possono ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico;
- 2) gli immobili costruiti all'interno dei centri urbani tra il 1942 ed il 1967 senza preventiva Licenza Edilizia non possono essere ritenuti regolari sotto il profilo urbanistico;
- 3) gli immobili costruiti tra il 1942 ed il 1967 all'esterno dei centri urbani senza la preventiva Licenza Edilizia possono ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico.

Inoltre, per quanto attiene alla canonica dichiarazione riguardo la conformità urbanistica, allo scrivente preme innanzitutto distinguere il termine "conformità" da "regolarità".

Quando si utilizza il termine "conforme" si suppone che esista una documentazione alla quale riferirsi per il confronto con l'attuale realtà dei luoghi. In mancanza di sufficiente esaustiva documentazione, il termine "conforme" non è adeguato ed il tecnico non può esprimersi in tal senso.

Diversamente, definendo "regolare" l'immobile di interesse, si può intendere che la sua esistenza non debba/possa essere ritenuta illegittima.

Al fine della verifica della conformità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento, dopo aver inviato formale richiesta al Comune di Sinalunga in data 28/12/2017, lo scrivente C.T.U. in data 13/02/2018 si è recato presso l'Ufficio Tecnico competente per l'accesso formale agli atti a seguito del quale è emerso quanto di seguito specificato.

Agli atti risultano presentate a nome del Sig. _____ Parte eseguita) le seguenti pratiche edilizie:

- Art. 26 – prot. n. 93/7410
- Art. 26 – prot. n. 94/4376
- D.I.A. prot. n. 96/5526
- S.C.I.A. prot. n. 12/6379
- Comunicazione manutenzione ordinaria prot. n. 13020 del 04/07/2012

Da un'esamina dell'archivio comunale non sono reperibili le seguenti pratiche:

- Art. 26 – prot. n. 93/7410
- Art. 26 – prot. n. 94/4376

All'interno del fascicolo di cui alla D.I.A. prot. n. 96/5526 è stato reperito soltanto parte della documentazione relativa alla "dichiarazione di agibilità" senza alcun elaborato



grafico (vedi documentazione urbanistica allegata alla presente relazione peritale d'Ufficio).

Le pratiche sopra citate, ad eccezione della D.I.A. prot. n. 96/5526, non riguardano i beni immobili oggetto di pignoramento.

Stante l'assenza di titoli abilitativi e/o di elaborati grafici ai quali far riferimento, lo scrivente non è in grado di conoscere e/o determinare con esattezza la data di costruzione dei corpi di fabbrica nei quali sono inserite le unità immobiliari oggetto di pignoramento. E' altresì verosimile supporre che quest'ultimi risalgono alla fine dell' '800 o ai primi del '900.

Stante tutto quanto sopra, lo scrivente non può esprimersi sulla conformità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento, ma ritiene ammissibile definirli regolari sotto il profilo urbanistico.

******* Risposta al punto n. 6 *******

Si rimanda il Lettore agli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.) allegati alla presente. Allo scrivente preme evidenziare che in fase di sopralluogo non è stato possibile visionare e reperire i documenti di riferimento dell'impianto di riscaldamento delle unità immobiliari ad uso residenziale (subalterno n. 3 della particella n. 227; subalterno n. 2 della particella n. 141; subalterno n. 4 della particella n. 146).

Stante ciò, gli Attestati di Prestazione Energetica degli immobili di cui sopra sono validi fino al 31 dicembre dell'anno successivo alla data di emissione.

Per quanto riguarda invece le unità immobiliari ad uso commerciale (subalterno n. 2 della particella n. 227; subalterno n. 1 della particella n. 225; subalterni n. 1 e 2 della particella n. 146), essendo sprovviste di impianto di riscaldamento, la valutazione degli Attestati di Prestazione Energetica è stata svolta tramite impianto simulato in base all'app. E della UNI/TS 11300-2.

Infine, per quanto riguarda l'unità immobiliare di cui al subalterno n. 4 della particella n. 224, lo scrivente non ha proceduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in virtù del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 - "*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*", art. 3, lett. e), il quale rimanda al D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, art. 3, lettera *E.8 "Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili"*, che sancisce la non obbligatorietà di dotare tali immobili dell'Attestato di Prestazione Energetica.



***** Risposta al punto n. 7 *****

Ubicazione:

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono poste nel Comune di Sinalunga, nel centro della frazione di Bettolle, in parte in Via Cassia, in parte Via Aurelio Saffi ed in parte in Via Cacciaconti.

Descrizione:

Le unità immobiliari in esame sono così composte:

Foglio n. 69, p.IIa n. 227, sub. n. 2

Trattasi di locale commerciale posto in Via Cassia n. 1, composto da un unico vano e di un ripostiglio/sottoscala nella parte retrostante.

Le condizioni manutentive generali sono da ritenersi mediocri.

Le caratteristiche dell'unità immobiliare in esame sono:

- strutture portanti: in muratura
- solai: in latero cemento
- copertura: a più falde con manto in laterizio
- tamponamenti perimetrali: in muratura
- tramezzature interne: in muratura
- finiture esterne delle facciate: intonacate
- infissi esterni: in legno
- infissi interni: in legno

Foglio n. 69, p.IIa n. 227, sub. n. 3

Trattasi di abitazione di tipo popolare posta in Via Aurelio Saffi n. 23, composta da ingresso/vano scala, cucina, disimpegno, servizio igienico e n. 2 camere da letto.

Le condizioni manutentive generali sono da ritenersi pessime.

Le caratteristiche dell'unità immobiliare in esame sono:

- strutture portanti: in muratura
- solai: in latero cemento
- copertura: a più falde con manto in laterizio
- tamponamenti perimetrali: in muratura
- tramezzature interne: in muratura
- finiture esterne delle facciate: intonacate
- infissi esterni: in legno
- infissi interni: in legno
- impianto elettrico: di tipo sotto traccia, non funzionante



- impianto di riscaldamento: di tipo autonomo, non funzionante
- pavimenti: in monocottura
- rivestimenti: in gres ceramico

Foglio n. 69, p.IIa n. 224, sub. n. 4

Trattasi di locale deposito posto in Via Aurelio Saffi, composto da due vani e da un servizio igienico con anti-bagno. Si precisa che il locale deposito in esame è comunicante internamente con l'adiacente unità immobiliare di cui al subalterno n. 1 della particella n. 225 (ex subalterno n. 1 della particella n.1538).

All'esterno, accanto all'ingresso del locale deposito, vi è un piccolo ripostiglio.

Le condizioni manutentive generali sono da ritenersi mediocri.

Le caratteristiche dell'unità immobiliare in esame sono:

- strutture portanti: in muratura
- solai: in latero cemento
- copertura: a più falde con manto in laterizio
- tamponamenti perimetrali: in muratura
- tramezzature interne: in muratura
- finiture esterne delle facciate: intonacate
- infissi esterni: in alluminio
- infissi interni: in legno
- impianto elettrico: in parte sotto traccia ed in parte con canalette esterne
- pavimenti: in monocottura
- rivestimenti: in gres ceramico

Foglio n. 69, p.IIa n. 225, sub. n. 1 (ex p.IIa n. 1538, sub. n. 1)

Trattasi di locale commerciale (macelleria) posto in Via Cassia n. 5, composto da un vano di ingresso, disimpegno, cella frigo e da un ripostiglio. Si precisa che locale commerciale in esame è comunicante internamente con l'adiacente unità immobiliare di cui al subalterno n. 4 della particella n. 224.

Le condizioni manutentive generali sono da ritenersi mediocri.

Le caratteristiche dell'unità immobiliare in esame sono:

- strutture portanti: in muratura
- solai: in latero cemento
- copertura: a più falde con manto in laterizio
- tamponamenti perimetrali: in muratura
- tramezzature interne: in muratura



- finiture esterne delle facciate: in parte con pietrame a faccia vista ed in parte intonacate e tinteggiate
- infissi esterni: in ferro e vetro
- infissi interni: in legno
- pavimenti: in parte in legno, in parte in monocottura ed in parte in gres
- rivestimenti: in gres ceramico

Foglio n. 69, p.IIa n. 141, sub. n. 2

Trattasi di abitazione di tipo economico posta in Via Cacciaconti n. 25, composta da n. 2 piani fuori terra e da un piano seminterrato. Più precisamente, al piano S1 vi è una cantina (non ispezionata in fase di sopralluogo), al piano terreno vi è un locale cantina e un ripostiglio/sottoscala ed al piano primo vi è l'ingresso/corridoio, camera da letto, cucina, servizio igienico e terrazza.

Le condizioni manutentive generali sono da ritenersi mediocri.

Le caratteristiche dell'unità immobiliare in esame sono:

- strutture portanti: in muratura
- solai: in latero cemento
- copertura: a più falde con manto in laterizio
- tamponamenti perimetrali: in muratura
- tramezzature interne: in muratura
- finiture esterne delle facciate: intonacate e tinteggiate
- infissi esterni: in legno
- infissi interni: in legno
- impianto elettrico: di tipo sotto traccia
- impianto di riscaldamento: assente
- pavimenti: in gres ceramico
- rivestimenti: in gres ceramico

Foglio n. 69, p.IIa n. 146, sub. n. 1

Trattasi di locale commerciale posto in Via Cassia n. 46, composto da un unico vano.

Le condizioni manutentive generali sono da ritenersi mediocri.

Le caratteristiche dell'unità immobiliare in esame sono:

- strutture portanti: in muratura
- solai: di tipo a "volta" in muratura
- copertura: a più falde con manto in laterizio
- tamponamenti perimetrali: in muratura



- tramezzature interne: in muratura
- finiture esterne delle facciate: intonacate e tinteggiate
- infissi esterni: in alluminio
- infissi interni: assenti
- impianto elettrico: fuori traccia
- impianto di riscaldamento: assente
- pavimenti: in gres ceramico
- rivestimenti: assenti

Foglio n. 69, p.IIa n. 146, sub. n. 2

Trattasi di locale commerciale posto in Via Cassia n. 42, composto da un unico vano.

Si precisa che all'interno dell'unità immobiliare in esame, vi è installato l'impianto di autoclave ed il serbatoio di accumulo dell'acqua. Tali impianti, stante quanto dichiarato verbalmente allo scrivente dal Sig. _____ sono in dotazione dell'abitazione soprastante di cui al subalterno n. 4 della particella n. 146 (vedi documentazione fotografica allegata).

Le condizioni manutentive generali sono da ritenersi pessime.

Le caratteristiche dell'unità immobiliare in esame sono:

- strutture portanti: in muratura
- solai: di tipo a "volta" in muratura
- copertura: a più falde con manto in laterizio
- tamponamenti perimetrali: in muratura
- tramezzature interne: in muratura
- finiture esterne delle facciate: intonacate e tinteggiate
- infissi esterni: in alluminio
- infissi interni: assenti
- impianto elettrico: fuori traccia
- impianto di riscaldamento: assente
- pavimenti: in mattonelle di graniglia
- rivestimenti: in gres ceramico

Foglio n. 69, p.IIa n. 146, sub. n. 4

Trattasi di abitazione di tipo popolare posta in Via Cassia n. 44, composta da un piano interrato e da n. 3 piani fuori terra (P.1 + P.2 + soffitta). Più precisamente, al piano interrato vi è il locale cantina (non ispezionata in fase di sopralluogo), al piano primo vi è l'ingresso/disimpegno, cucina/dispensa, salotto e camera da letto, al piano secondo vi è il



disimpegno, n. 3 camere da letto, servizio igienico e terrazza ed infine al piano soprastante vi è la soffitta/sottotetto (non ispezionata in fase di sopralluogo).

Le condizioni manutentive generali sono da ritenersi mediocri.

Le caratteristiche dell'unità immobiliare in esame sono:

- strutture portanti: in muratura
- solai: in legno e cotto
- copertura: a più falde con manto in laterizio
- tamponamenti perimetrali: in muratura
- tramezzature interne: in muratura
- finiture esterne delle facciate: intonacate e tinteggiate
- infissi esterni: in legno
- infissi interni: in legno
- impianto elettrico: di tipo sotto traccia
- pavimenti: in monocottura
- rivestimenti: in gres ceramico

Consistenze:

Per quanto attiene alla determinazione delle superfici commerciali delle unità immobiliari in esame, lo scrivente fa presente quanto segue.

Durante il sopralluogo svolto, lo scrivente non ha potuto rilevare tutte le consistenze interne delle varie unità immobiliari, pertanto, al fine di poter ricavare con più precisione possibile le superfici, oltre alle misure rilevate sul posto ha estrapolato le consistenze dalle planimetrie catastali in atti. Successivamente, le superfici ricavate, sono state percentualmente incrementate per considerare l'incidenza delle murature interne ed esterne perimetrali.

Le superfici, all'occorrenza, sono state poi convertite nelle equivalenti superfici commerciali utilizzando i parametri ed i criteri di calcolo adottati dalla *"Consulta Interassociativa degli operatori del mercato immobiliare della Provincia di Siena"* all'interno del documento denominato *"Standard Unico Provinciale per la misurazione del Metro Quadro Commerciale"*.

Legenda:

- A** → Tipologia della superficie indicata – Utile/Lorda (U/L);
- B** → Superficie lorda;
- C** → Maggiorazione percentuale, ove necessaria, per considerare l'incidenza delle murature;
- D** → "Rapporto mercantile" di conversione in superficie commerciale, relativo alla specifica tipologia della superficie rilevata.



Foglio n. 69, p.lla n. 227, sub. n. 2

		A	B		C	D	Superficie commerciale ¹	
P.T.	Locale commerciale	U	mq.	15,50	10%	1,00	mq.	17,05
							mq.	17,05

Foglio n. 69, p.lla n. 227, sub. n. 3

		A	B		C	D	Superficie commerciale ¹	
P.1.	Abitazione	U	mq.	43,46	15%	1,00	mq.	49,98
							mq.	49,98

Foglio n. 69, p.lla n. 224, sub. n. 4

		A	B		C	D	Superficie commerciale ¹	
P. T.	Locale deposito	L	mq.	39,90	- - -	1,00	mq.	39,90
							mq.	39,90

Foglio n. 69, p.lla n. 225, sub. n. 1 (ex p.lla n. 1538, sub. n. 1)

		A	B		C	D	Superficie commerciale ¹	
P. T.	Locale commerciale	L	mq.	35,90	- - -	1,00	mq.	35,90
							mq.	35,90

Foglio n. 69, p.lla n. 141, sub. n. 2

		A	B		C	D	Superficie commerciale ¹	
P. S1.	Cantina	non accessibile e non rilevabile						
P.T.	Cantina	L	mq.	39,40	- - -	0,50	mq.	19,70
P.T.	Ripostiglio/sottoscala	L	mq.	7,00	- - -	0,15	mq.	1,05
P.1.	Abitazione	L	mq.	46,82	- - -	1,00	mq.	46,82
P.1.	Terrazza	L	mq.	4,98	- - -	0,25	mq.	1,25
							mq.	68,82



Foglio n. 69, p.lla n. 146, sub. n. 1

		A	B		C	D	Superficie commerciale ^{*1}	
P. T.	Locale commerciale	U	mq.	15,67	10%	1,00	mq.	17,24
							mq.	17,24

Foglio n. 69, p.lla n. 146, sub. n. 2

		A	B		C	D	Superficie commerciale ^{*1}	
P. T.	Locale commerciale	U	mq.	15,67	10%	1,00	mq.	17,24
							mq.	17,24

Foglio n. 69, p.lla n. 146, sub. n. 4

		A	B		C	D	Superficie commerciale ^{*1}	
P. INT.	Cantina	L	mq.	31,00	- - -	0,10	mq.	3,10
P.1.	Abitazione	L	mq.	69,95	- - -	1,00	mq.	69,95
P.2.	Abitazione	L	mq.	59,60	- - -	1,00	mq.	59,60
P.2.	Terrazza	L	mq.	6,00	- - -	0,25	mq.	1,50
P.3.	Soffitta	non accessibile e non rilevabile						
							mq.	134,15

**1 Superficie Commerciale = "B" x "C" x "D"*

- Pertinenze e accessori :

Da quanto si può evincere dall'elaborato planimetrico catastale (prot. B00061 del 14/01/1997) del foglio di mappa n. 69, particella n. 238 (particella n. 146 al catasto fabbricati) e dal relativo elenco subalterni, il subalterno n. 1 risulta essere un bene comune non censibile (B.C.N.C.).

Per quanto riguarda invece le altre particelle nelle quali sono inserite le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non risultano in atti presso l'Agenzia del Territorio-Entrate alcun elaborato planimetrico ed elenco subalterni dai quali poter evincere eventuali pertinenze e/o accessori.



- Caratura millesimale:

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono inserite in vari fabbricati ubicati nel centro della frazione di Bettolle, nel Comune di Sinalunga.

Durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente congiuntamente al personale dell'I.V.G., il Sig. (Parte esecutata) ha verbalmente dichiarato che le porzioni immobiliari in esame non fanno parte di alcun condominio e non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale.

- Vincoli e Salvaguardie:

Esaminato il P.I.T. della Regione Toscana (Cartografica del P.I.T. con Valenza di Piano Paesaggistico), risulta che la zona in cui insistono le unità immobiliari in esame non è sottoposta a Vincolo Paesaggistico.

Esaminato il S.I.T. della Provincia di Siena, risulta che la zona di interesse non è sottoposta a Vincoli Paesaggistici e/o Ambientali (vedi cartografie allegate alla presente relazione peritale d'Ufficio).

Esaminate inoltre le tavole del Piano Strutturale del Comune di Sinalunga, emerge quanto segue:

- Carta della "vulnerabilità degli acquiferi e idrogeologica": classe di vulnerabilità medio – elevata (aree sensibili di classe 2 – secondo normativa PTC P)
- Carta della "stabilità potenziale integrata dei versanti": instabilità limitata
- Carta delle "zone a maggior pericolosità sismica locale": zona con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti
- Carta delle "aree a pericolosità geomorfologica": Classe G.2 (pericolosità geomorfologica media)
- Carta delle "aree a pericolosità idraulica": nessuna evidenziazione
- Carta "elementi del P.T.C.P.": Sistemi di paesaggio CI8 (sistema conche intermontane) sottosistema Val di Chiana Senese

- Uso del suolo (fonte S.I.T. della Provincia di Siena):

Codice Corine Land Cover: 111

Descrizione: Tessuto urbano continuo

Decodifica CTR (Carta Tecnica Regionale): 201

Codice Corine Land Cover: 112

Descrizione: Tessuto urbano continuo

Decodifica CTR (Carta Tecnica Regionale): 201



******* Risposta al punto n. 8 *******

Stante quanto indicato nell'atto di pignoramento risulta che:

- Sono state aggredite per il pieno diritto di proprietà le seguenti unità immobiliari

foglio n. 69, p.lla n. 227, sub. n. 2

foglio n. 69, p.lla n. 227, sub. n. 3

foglio n. 69, p.lla n. 224, sub. n. 4

foglio n. 69, p.lla n. 225, sub. n. 1 (ex p.lla n. 1538, sub. n. 1)

foglio n. 69, p.lla n. 141, sub. n. 2

- Sono state aggredite per la quota di un mezzo del diritto di proprietà le seguenti unità immobiliari

foglio n. 69, p.lla n. 146, sub. n. 1

foglio n. 69, p.lla n. 146, sub. n. 2

foglio n. 69, p.lla n. 146, sub. n. 4

Nello specifico caso, lo scrivente ritiene in fede che i beni oggetto di pignoramento siano divisibili in più distinti lotti, come di seguito specificato:

LOTTO 1							
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Classe	Consistenza catastale	Superficie Catastale	Rendita catastale
69	227	2	C/1	8	18 m ²	21 m ²	€. 264,01

LOTTO 2							
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Classe	Consistenza catastale	Superficie Catastale	Rendita catastale
69	227	3	A/4	3	3 vani	52 m ²	€. 193,67

LOTTO 3							
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Classe	Consistenza catastale	Superficie Catastale	Rendita catastale
69	224	4	C/2	3	39 m ²	44 m ²	€. 171,21
69 *	225 *	1 *	C/1	9	29 m ²	- - -	€. 495,75

* ex particella n. 1538, subalterno n. 1

Elemento No: EERRI1771 SIMONE Emme... No: ADIBAREC S R A NIC CA 3 S... 709AEJ6.A4661A61065A467456910



Lo scrivente ha ritenuto opportuno comporre il lotto n. 3 con le sopra citate unità immobiliari in quanto il subalterno n. 1 della particella n. 225 è di fatto il vano principale dell'attività commerciale (ex macelleria) e il subalterno n. 4 della particella n. 224, di fatto, costituisce il deposito della ex macelleria. Inoltre le unità immobiliari sono internamente collegate fra loro da un vano porta.

LOTTO 4							
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Classe	Consistenza catastale	Superficie Catastale	Rendita catastale
69	141	2	A/3	U	4 vani	64 m ²	€ . 330,53

LOTTO 5							
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Classe	Consistenza catastale	Superficie Catastale	Rendita catastale
69	146	1	C/1	6	16 m ²	19 m ²	€ . 172,70
69	146	2	C/1	6	16 m ²	19 m ²	€ . 172,70
69	146	4	A/4	3	9 vani	131 m ²	€ . 581,01

Lo scrivente ha ritenuto opportuno comporre il lotto n. 5 con le sopra citate unità immobiliari per i seguenti motivi:

I subalterni n. 1 – 2 – 4 della particella n. 146, di fatto, compongono il corpo di fabbrica posto in Via Cassia n. 42 – 44 – 46; per poter accedere al piano interrato (locale cantina di pertinenza del subalterno n. 4) è necessario passare dai due locali commerciali al piano terreno (subalterni n. 1 e 2); le unità immobiliari sono state tutte aggredite per la quota di un mezzo del diritto di proprietà e la restante quota di 1/2 non pignorata, risulta di proprietà del...

******* Risposta al punto n. 9 *******

Lo scrivente in occasione del sopralluogo effettuato in data 12/01/2016, ha constatato che le unità immobiliare in esame erano:

Foglio n. 69, p.lla n. 227, sub. n. 2

Libera da persone, occupata da molti complementi di arredo

Foglio n. 69, p.lla n. 227, sub. n. 3

Libera da persone, occupata da vario materiale (vedi documentazione fotografica allegata)



Foglio n. 69, p.IIa n. 224, sub. n. 4

Libera da persone, occupata da complementi di arredo

Foglio n. 69, p.IIa n. 225, sub. n. 1 (ex p.IIa n. 1538, sub. n. 1)

Libera da persone, occupata da complementi di arredo

Foglio n. 69, p.IIa n. 141, sub. n. 2

Occupata dalla Sig.ra _____) e
dalla Sig.na _____)

Foglio n. 69, p.IIa n. 146, sub. n. 1

Libera da persone, occupata da vario materiale (vedi documentazione fotografica allegata)

Foglio n. 69, p.IIa n. 146, sub. n. 2

Libera da persone, occupata da vario materiale. Si precisa che all'interno dell'unità immobiliare in esame, vi è installato l'impianto di autoclave ed il serbatoio di accumulo dell'acqua. Tali impianti, stante quanto dichiarato verbalmente allo scrivente da

_____, sono in dotazione dell'abitazione soprastante di cui al subalterno n. 4 della particella n. 146 (vedi documentazione fotografica allegata).

Foglio n. 69, p.IIa n. 146, sub. n. 4

Occupata dal Sig. _____ e dal Sig. _____ (p. _____)

Il Sig. _____ in occasione del sopralluogo del 12/01/2016, ha verbalmente dichiarato allo scrivente che le unità immobiliari libere da persone non sono oggetto di contratti di locazione.

******* Risposta al punto n. 10 *******

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono inserite in vari fabbricati ubicati nel centro della frazione di Bettolle, nel Comune di Sinalunga.

Durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente congiuntamente al personale dell'I.V.G., il Sig _____ (Parte esecutata) ha verbalmente dichiarato che le porzioni immobiliari in esame non fanno parte di alcun condominio e non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale.

- Vincoli e Salvaguardie:

Esaminato il P.I.T. della Regione Toscana (Cartografica del P.I.T. con Valenza di Piano Paesaggistico), risulta che la zona in cui insistono le unità immobiliari in esame non è sottoposta a Vincolo Paesaggistico.



Esaminato il S.I.T. della Provincia di Siena, risulta che la zona di interesse non è sottoposta a Vincoli Paesaggistici e/o Ambientali (vedi cartografie allegate alla presente relazione peritale d'Ufficio).

Esaminate inoltre le tavole del Piano Strutturale del Comune di Sinalunga, emerge quanto segue:

- Carta della "vulnerabilità degli acquiferi e idrogeologica": classe di vulnerabilità medio – elevata (aree sensibili di classe 2 – secondo normativa PTC P)
- Carta della "stabilità potenziale integrata dei versanti": instabilità limitata
- Carta delle "zone a maggior pericolosità sismica locale": zona con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti
- Carta delle "aree a pericolosità geomorfologica": Classe G.2 (pericolosità geomorfologica media)
- Carta delle "aree a pericolosità idraulica": nessuna evidenziazione
- Carta "elementi del P.T.C.P.": Sistemi di paesaggio CI8 (sistema conche intermontane) sottosistema Val di Chiana Senese

- Uso del suolo (fonte S.I.T. della Provincia di Siena):

Codice Corine Land Cover: 111

Descrizione: Tessuto urbano continuo

Decodifica CTR (Carta Tecnica Regionale): 201

Codice Corine Land Cover: 112

Descrizione: Tessuto urbano continuo

Decodifica CTR (Carta Tecnica Regionale): 201

******* Risposta al punto n. 11 *******

Preme evidenziare che anche nell'ambito del Comune di Sinalunga, il mercato immobiliare relativo ad immobili comparabili a quelli oggetto di pignoramento, continua a soffrire della persistente crisi generale che la Nazione sta attraversando ormai da svariati anni. Non risultano transazioni di immobili del tipo di quelli interessati dal procedimento del quale trattasi.

Le indagini fatte si sono articolate presso operatori del mercato immobiliare della zona; attraverso annunci immobiliari pubblicati in internet nel primo semestre dell'anno 2018 e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena. Quale ulteriore spunto, lo scrivente ha anche consultato le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare



(O.M.I.) per il I° semestre del 2018 inerenti “abitazioni di tipo economico”, “magazzini” e “negozi” nella frazione di Bettolle del Comune di Sinalunga.

Preme evidenziare che, stante l'impossibilità di individuare recenti dati certi riguardanti beni immobili comparabili con quelli di interesse, pur nella consapevolezza che le quotazioni edite dall'O.M.I. sono idonee solo a condurre indicazioni di valori di larga massima in quanto non costituiscono fonte tipica di prova, ma solo strumento di ausilio ed indirizzo (*vedi sentenza della Cassazione n. 21569/2016 pubblicata in data 26/10/2016*), lo scrivente è stato costretto dalle circostanze a riferirsi anche a dette quotazioni O.M.I..

Premesso tutto quanto sopra, pur nella consapevolezza di non aderire rigorosamente ai canonici metodi di stima previsti dall'estimo moderno (Codice delle Valutazioni Immobiliari – I.V.S.), lo scrivente è costretto dalle circostanze a sviluppare una stima nella strutturazione della quale la discrezionalità assume una percentuale dominante. Va da sé che lo scrivente ha operato in assoluta buona fede ed onestà intellettuale, anche sulla scorta di precedenti esperienze lavorative.

Per ciascuna categoria di immobili (stabilità dalle rispettive destinazioni d'uso) lo scrivente ha individuato uno stereotipo al quale ha attribuito quello che ha ritenuto essere il più probabile valore unitario di mercato (€/mq.).

Prendendo poi quali discriminanti la superficie commerciale per scaglioni e lo stato conservativo generale, ha attribuito alle stesse coefficienti rivalutativi o riduttivi al fine di equiparare quanto più congruamente possibile le varie unità immobiliari in esame.

Dati di riferimento:

- Stereotipo abitazione di tipo economico di superficie commerciale compresa tra i 65 e 75 mq. commerciali, con uno stato conservativo generale “normale” = €/mq. 800,00
- Stereotipo locale commerciale di superficie commerciale compresa tra i 20 e 30 mq. commerciali, con uno stato conservativo generale “normale” = €/mq. 950,00
- Stereotipo locale magazzino di superficie commerciale compresa tra i 15 e 30 mq. commerciali, con uno stato conservativo generale “normale” = €/mq. 350,00

Coefficienti di calcolo per ciascun stereotipo

- Abitazione di tipo economico - Coefficiente di superficie
 - tra i 55 e 65 mq. commerciali = 0,95
 - tra i 66 e 75 mq. commerciali = 1,00 (stereotipo)
 - tra i 76 e 85 mq. commerciali = 1,10
 - oltre 86 mq. commerciali = 0,90



- Abitazione di tipo economico - Coefficiente stato conservativo

peissimo = - 35%

mediocre = - 25%

sufficiente = - 15%

normale = stereotipo

buono = + 15%

ottimo = + 25%

- Locale commerciale - Coefficiente di superficie

inferiore a 20 mq. commerciali = 0,80

tra i 21 e 30 mq. commerciali = 1,00 (stereotipo)

tra i 31 e 40 mq. commerciali = 1,10

oltre 41 mq. commerciali = 1,20

- Locale commerciale - Coefficiente stato conservativo

peissimo = - 50%

mediocre = - 30%

sufficiente = - 10%

normale = stereotipo

buono = + 10%

ottimo = + 25%

- Locale magazzino - Coefficiente di superficie

inferiore a 15 mq. commerciali = 0,80

tra i 16 e 30 mq. commerciali = 1,00 (stereotipo)

tra i 31 e 40 mq. commerciali = 1,10

oltre i 41 mq. commerciali = 1,20

- Locale magazzino - Coefficiente stato conservativo

peissimo = - 50%

mediocre = - 20%

sufficiente = - 10%

normale = stereotipo

buono = + 10%

ottimo = + 20%



stato conservativo = mediocre

€/mq. $800,00 \times 1,00 \times (-25\%) = \text{€/mq. } 600,00$

mq. comm.li $68,82 \times \text{€/mq. } 600,00 = \text{€. } 41.292,00$

Arrotondamento discrezionale ad €. 41.300,00

• **LOTTO 5**

(foglio n. 69, p.lla n. 146, sub. n. 1) locale commerciale

superficie commerciale = mq. 17,24

stato conservativo = mediocre

€/mq. $950,00 \times 0,80 \times (-30\%) = \text{€/mq. } 532,00$

mq. comm.li $17,24 \times \text{€/mq. } 532,00 = \text{€. } 9.171,68$

Arrotondamento discrezionale ad €. 9.200,00

(foglio n. 69, p.lla n. 146, sub. n. 2) locale commerciale

superficie commerciale = mq. 17,24

stato conservativo = pessimo

€/mq. $950,00 \times 0,80 \times (-50\%) = \text{€/mq. } 380,00$

mq. comm.li $17,24 \times \text{€/mq. } 380,00 = \text{€. } 6.551,20$

Arrotondamento discrezionale ad €. 6.500,00

(foglio n. 69, p.lla n. 146, sub. n. 4) abitazione

superficie commerciale = mq. 134,15

stato conservativo = mediocre

€/mq. $800,00 \times 0,90 \times (-25\%) = \text{€/mq. } 540,00$

mq. comm.li $134,15 \times \text{€/mq. } 540,00 = \text{€. } 72.441,00$

Arrotondamento discrezionale ad €. 72.400,00

Totale lotto 5 = €. 9.200,00 + €. 6.500,00 + €. 72.400,00 = €. 88.100,00

LOTTO 1 + LOTTO 2 + LOTTO 3 + LOTTO 4 + LOTTO 5 = €. 201.700,00

In virtù di quanto sopra, il C.T.U. ritiene in fede di aver espletato l'incarico affidatogli.

Monteriggioni li, 30/10/2018

Il C.T.U.

P. Ed. Simone Ferruzzi

Allegati alla presente:

- Documentazione urbanistica;
- Documentazione catastale;
- Documentazione fotografica;
- Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- Relazioni tecniche esplicative del 14/06/2017 e del 21/12/2017 (già presenti nel fascicolo telematico)
- Notula del C.T.U (con dettaglio delle spese).

