

## TRIBUNALE DI SIENA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Esecuzione Immobiliare n. 37/2021

PROMOSSA DA:

NEI CONFRONTI DI:

GIUDICE: **Dott. Flavio MENNELLA**

\*\*\*\*\*

Ill.mo Sig. Giudice,

Il sottoscritto **Dott. Giuseppe VANNINI**, nato a Siena il 24 marzo 1966, iscritto all'Albo Professionale dei Dottori Agronomi al n° 185 presso l'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Siena ed esercitante la libera professione in Poggibonsi (SI) Via Montesanto n° 5 e-mail: [info@giuseppevannini.com](mailto:info@giuseppevannini.com) nominato dalla S.V. Ill.ma con decreto del 16/8/2021 Esperto Stimatore nella Esecuzione Immobiliare in oggetto, deposita la seguente relazione peritale in esecuzione dell'incarico affidatogli.

#### INDICAZIONI PERITALI

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore precedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in



relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle

certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali

regolarizzazioni occorrenti;

- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza)

con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio,

regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie

successive al pignoramento;

- se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al

pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio,

accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai

sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la

circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore

procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto

introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto

l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato

mortis causa;

**2)** integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non

depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto

approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia

integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

**3)** rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti,

sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel

corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state

prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria



dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura

paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,

convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri

pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem

ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri - di

inalienabilità o di indivisibilità;

**4)** riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale

eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza

di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico

dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione,

eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora

scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla

data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

**5)** rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni

pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da

tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o

derivante da alcuno dei suddetti titoli;

**6)** riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che

comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e

altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la

cancelleria civile del tribunale:

l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri

immobiliari);



la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione

della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa

l'immobile (e acquisirne copia);

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

**7)** descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata

verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale

scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta,

entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze,

accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di

ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati,

posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata

dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di

buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali

ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che,



qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne

argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui

all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

**8)** accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel

pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non

consentono la sua univoca identificazione;

se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque

l'individuazione del bene;

se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in

precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale

del compendio pignorato;

**9)** proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice,

ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in

caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o

redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente

accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere

effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi.

**10)** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo,

nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

**11)** indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni

amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di

costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia,

l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e

precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto



dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6

giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso

non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione

di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale

l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il

conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da

corrispondere;

Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare

illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime

del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale

problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto

informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla

Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura

della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano

risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;

**12)** accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della

relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento,

estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici

di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi,

indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne alcuna parte, il titolo in base al

quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di

affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per

l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa

eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo

della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il



canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo

della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione

- determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente

determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili

alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato

eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque,

occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione

da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini

dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione

immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di

residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in

genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i

vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle

entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

**13)** allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il

certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli

esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui

è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio

richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non

di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse

presso i competenti uffici;

**14)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore

esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

(verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);



**15)** precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia

richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);

**16)** dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in

quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia

complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad

esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive

frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del

compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti

(passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la

creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico,

termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le

spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto

specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi

dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno

ubicato a ..., censito ...; ecc.);

**17)** determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio

di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come

opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla

notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in

data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà

essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data

di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato

tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al



raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione

che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario

che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto

anteriamente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò,

può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della

superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il

valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli

adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di

mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

(normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale

complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione

degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri

di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso,

i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per

la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali

eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode

giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

**18)** se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:

verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle

quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla

formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle

quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;



in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e

solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti,

proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario,

allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo

compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto

disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale

mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

**19)** nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini

il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato

dell'intero;

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

costi di demolizione.

L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi

alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a

mezzo PEC.

Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad

esempio: ricerca, raccolta ed esame dei documenti) che prescindono dall'accesso

all'immobile.

#### RISPOSTE ALLE INDICAZIONI PERITALI

In sede di udienza di conferimento dell'incarico viene sostituito il debitore nella

custodia e per l'effetto viene nominato dalla S.V. Ill.ma, quale custode dell'immobile

pignorato, l'Istituto Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo – Montepulciano –

Siena, assegnando al predetto istituto, in qualità di ausiliario del G.E., tra gli altri

compiti quello di assistere il sottoscritto esperto stimatore negli accessi all'immobile



pignorato e nella fase di verifica della documentazione in atti, e di effettuare il primo

accesso all'immobile pignorato contestualmente al primo accesso del C.T.U., da svolgersi unitamente alla presenza del sottoscritto.

Per impedimenti familiari il primo sopralluogo presso i beni pignorati oggetto della procedura esecutiva siti nel comune di Radicofani (SI) Loc. è stato effettuato dal sottoscritto il 8/4/2022 successivamente al primo accesso effettuato dal custode giudiziario nominato avvenuto il 22/12/2021(**Allegato A**).

#### **RISPOSTA AL PUNTO N. 1**

Il sottoscritto, avendo preliminarmente verificato la completezza della documentazione depositata di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. mediante l'esame degli atti (estratto del catasto, certificato notarile sostitutivo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, continuità delle trascrizioni), non rileva nessun documento mancante o inidoneo ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto.

#### **RISPOSTA AL PUNTO N. 2**

Lo scrivente ha acquisito il foglio di mappa, la visura catastale, l'elaborato planimetrico catastale e la planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio approvato, come pure la copia integrale del titolo di provenienza (atto di compravendita) alla società debitrice esecutata degli immobili pignorati (**Allegato B**).

#### **RISPOSTA AL PUNTO N. 3**

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni immobili risulta essere:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo condizionato iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data ai numeri per Euro 2.000.000,00, durata 10 anni, a favore di con sede in, domicilio ipotecario eletto in Via C.F: e contro con sede in CF:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da finanziamento iscritta presso l'Agenzia del



Territorio di Siena in data ai numeri per Euro 600.000,00, durata 9 anni, a favore di

con sede in domicilio ipotecario eletto in Via C.F e contro con sede in CF:

- **Verbale Di Pignoramento Immobili** trascritto all'Agenzia del Territorio di Siena in

data ai numeri a favore di con sede in CF: contro con sede in CF:

Si allega l'elenco sintetico delle formalità del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Siena (**Allegato C**).

Dal punto di vista ambientale risulta: area naturale protetta di interesse locale (Val D'Orcia), sito di importanza regionale cod.97 (Crete dell'Orcia e del Formone), area soggetta a vincolo idrogeologico RD 3267/1923. Non esistono vincoli paesaggistici ricadenti sugli immobili pignorati.

#### **RISPOSTA AL PUNTO N. 4**

Gli immobili pignorati, trattandosi di fabbricati in corso di costruzione, non fanno parte di alcuna forma di condominio formalmente costituito e pertanto non esistono millesimi di proprietà su parti comuni né vi sono vincoli od oneri di natura condominiale.

#### **RISPOSTA AL PUNTO N. 5**

Il sottoscritto non ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali o usi civici ed i beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

#### **RISPOSTA AL PUNTO N. 6**

Non si rilevano formalità, vincoli e oneri al di fuori delle iscrizioni e delle trascrizioni indicate al precedente punto n.3 i cui costi necessari alla loro cancellazione risultano essere di:

- € 35,00 di tassa ipotecaria per la cancellazione dell'ipoteca volontaria.

- € 200,00 + € 59,00 (bollo) + € 35,00 (tassa) per la cancellazione del verbale di pignoramento.



### RISPOSTA AL PUNTO N. 7

Trattasi di una lottizzazione immobiliare in corso di costruzione per l'edificazione a schiera su area urbana di **mq 6840** di nove unità residenziali con accessori sita a circa 5 Km dal centro di Radicofani in località lungo la adiacente Strada Prov.le n. 478 di Sarteano, al Km. e meglio identificata al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Radicofani al Foglio, particella Subalterni Cat. F/3 oltre ai BCNC Sub.. Il cantiere, allo stato attuale, risulta essere inattivo dall'anno 2009 e pertanto gli edifici sono da completare. L'area è immersa in una superficie dolcemente acclive e di ottima posizione panoramica, gode di esposizione Sud-Ovest ed è posta a quota 600 mt. slm **(Foto aerea)**.

L'edificazione risulta dalla demolizione di un precedente vetusto volume ed è stata finalizzata alla realizzazione di un piccolo complesso residenziale costituito da tre corpi di fabbrica contigui posizionati all'interno del lotto in modo di ottenere la completa fruibilità del resede di pertinenza, rispetto la carreggiata stradale. Il progetto edilizio, modificato secondo le osservazioni dell'istanza n. di prot. dell'Amm. Prov.le di Siena redatta in data, ha previsto n. 9 unità ricettive con destinazione civile, di pezzatura compresa tra i 64 e gli 84 mq commerciali, così suddivise:

- nel blocco lato strada si sviluppano 4 unità abitative (3 duplex terra-tetto e 1 bilocale ad un piano), mentre nell'altro blocco ne sono disposte 5, (3 duplex terra-tetto e 2 bilocali, uno su due livelli e l'altro ad un piano); al centro del complesso era previsto l'inserimento di un elemento strutturale avente funzione di collegamento tra gli edifici e accesso agli stessi attraverso la scala ed una rampa di servizio **(Foto da n.1 a n.12)**.

Le unità abitative in generale si articolano su 1o 2 livelli: i duplex, tutti con accesso previsto sul lato strada, nel progetto sono costituiti dai locali cottura, soggiorno-



pranzo al piano terra, scala interna di servizio, bagno e camera al p.1°, fatta

eccezione di quello nel corpo a 3 piani; i bilocali, accessibili dal retro strada, sono

caratterizzati da un ampio locale suddiviso in zone cottura, pranzo, soggiorno e

camere oltre ad un servizio con vano a disimpegno.

All'interno del lotto erano previste due tettoie in legno sul lato retro strada, un

annesso seminterrato ad uso rimessa attrezzatura in genere, da ubicare nella parte

bassa della proprietà e non visibile direttamente dalla strada (già realizzato al grezzo

per una superficie utile lorda di **mq 38 Foto n.13, 14**) ed un'area attrezzata a

parcheggio di circa 150 mq come si evince dalle tavole di progetto allegate alla

concessione edilizia.

Allo stato attuale di cantiere le unità ricettive, pur risultando in evidente stato di

abbandono, presentano le seguenti finiture al grezzo: strutture portanti di elevazione

in muratura di blocchi prefabbricati del tipo antisismico e termico, quelle orizzontali e

la copertura con solaio in legno e laterizio; le facciate perimetrali sono rivestite con

pietrame lasciate a vista ed in parte ad intonaco. Il manto di copertura appare in

tegole e coppi. Le aperture in genere, riproposte con il sistema costruttivo adottato

nel fabbricato preesistente sono con con stipiti in pietra, alcuni infissi in legno

naturale sono stati installati ma risultano essere stati vandalizzati. I comignoli delle

canne fumarie sono realizzati nello stile di quelli presenti nei fabbricati rurali della Val

d'Orcia. Rispetto al progetto approvato esternamente risulta ancora da realizzare il

collegamento tra i due corpi di fabbrica (scala e rampa di servizio con relativo tetto a

copertura), le due tettoie sul prospetto retro strada, le scale esterne di accesso agli

appartamenti aventi gli ingressi principali fronte strada, le sistemazioni dei resedi

esterni previste con la realizzazione di piccoli percorsi finiti a breccino fino, messa a

dimora di essenze locali non infestanti di piccolo-medio fusto, siepi per formazione di



schermature in genere e manto erboso su tutta la superficie, oltre all'area dedicata al parcheggio.

Internamente le unità immobiliari risultano allo stato attuale con intonaco civile a malta di calce parzialmente realizzato, pavimentazione in monocottura parzialmente realizzata ai piani terreno, scala in carpenteria metallica per il collegamento piano terreno/primo, impianti termoidraulico e elettrico singoli realizzati senza frutti, senza corpi illuminanti, senza elementi scaldanti, senza caldaie e sanitari.

All'interno di ogni appartamento esiste un vuoto tecnico interrato e collegato al piano terreno con una botola in corrispondenza della scala interna (**Foto n.20, 22, 24, 33**): tali volumetrie interrate si presentano prive di idoneo accesso, con areazione dall'esterno tramite "bocche di lupo" ricavate al di sotto della platea esterna (**Foto n.9**), prive di destinazione urbanistica ed al momento non utilizzabili; il sottoscritto ipotizza che tali volumetrie siano state create in sede di fondazione per esigenze strutturali.

Procedendo dal lato nord verso sud il primo appartamento al PT ha una superficie utile lorda pari a **mq 77 (Foto da n.15 a n.20)**, il secondo appartamento al P1+P2 ha una superficie utile lorda pari a **mq 78** (superficie ricavata su pianta per l'impossibilità di accesso stante la mancanza della scala esterna), il terzo appartamento al PT+P1 ha una superficie utile lorda pari a **mq 64**, il quarto appartamento al PT+P1 ha una superficie utile lorda pari a **mq 64**, il quinto appartamento al PT+P1 ha una superficie utile lorda pari a **mq 70**, il sesto appartamento al PT+P1 ha una superficie utile lorda pari a **mq 70**, il settimo appartamento al PT+P1 ha una superficie utile lorda pari a **mq 64** (tutti gli appartamenti dal terzo al settimo hanno la medesima distribuzione plano-volumetrica rappresentata nelle **foto da n.21 a n.28**), l'ottavo appartamento al PT+P1 ha una superficie utile lorda pari a mq 76 (**Foto da n.29 a n.34**), il nono



appartamento al PT ha una superficie utile lorda pari a mq 84 (Foto da n.35 a n.43).

Confini: salvo se altri.

Gli immobili pignorati risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio di Siena alla sezione fabbricati del comune di Radicofani (SI) intestati alla società per il diritto di piena proprietà.

Quanto sopra risulta così di seguito catastalmente individuato come da estratta documentazione catastale allegata (**Allegato B**):

Comune di Radicofani – Catasto Fabbricati

<u>Destinazione</u>	<u>Prop.</u>	<u>Fg</u>	<u>P.IIa</u>	<u>Sub</u>	<u>Cat.</u>	<u>Foto</u>
Abitaz. in corso di costruzione	1/1				F/3	da 35 a 43
Abitaz. in corso di costruzione	1/1				F/3	da 29 a 34
Abitaz. in corso di costruzione	1/1				F/3	da 21 a 28
Abitaz. in corso di costruzione	1/1				F/3	da 21 a 28
Abitaz. in corso di costruzione	1/1				F/3	da 21 a 28
Abitaz. in corso di costruzione	1/1				F/3	da 21 a 28
Abitaz. in corso di costruzione	1/1				F/3	da 21 a 28
Abitaz. in corso di costruzione	1/1				F/3	da 15 a 20
Abitaz. in corso di costruzione	1/1				F/3	
Rimessa, spazi seminterrati, resede esterno	1/1				BCNC	13,14,aerea

Dall'esame dell'elaborato planimetrico la società debitrice esecutata risulta titolare dei beni comuni non censibili individuabili nel resede circostante ai fabbricati in corso di costruzione, nei vuoti tecnici seminterrati, nella rimessa seminterrata distaccata, non pignorati e posti a servizio dei beni pignorati, dotati di autonomi identificativi catastali (Sub.). I beni comuni sopra citati costituiscono naturale pertinenza, privi di autonomia funzionale e reddituale.



In casi analoghi, il G.E., ritenendo di aderire ad una corrente giurisprudenziale secondo la quale, in casi simili, non sarebbe necessaria l'estensione del pignoramento ai beni non censibili così come descritti, ha ritenuto gli stessi ricompresi pur senza necessità di estensione.

Si rimette pertanto al G.E. ogni decisione in merito, segnalando che nella valutazione a seguire verrà già ricompresa l'incidenza del Beni Comuni Non Censibili, in modo da mantenere comunque la validità del presente elaborato.

#### **RISPOSTA AL PUNTO N. 8**

I beni immobili oggetto del presente pignoramento immobiliare trovano corrispondenza tra la descrizione dei cespiti nel titolo di provenienza e quella contenuta nell'atto di pignoramento, non riscontrando difformità e/o porzioni aliene.

#### **RISPOSTA AL PUNTO N. 9**

Trattandosi di unità immobiliari in corso di costruzione non occorre effettuare variazioni per aggiornamenti catastali. L'elaborato planimetrico allegato al libretto DOCFA Protocollo n. del nonostante la richiesta del sottoscritto non è stato reperito agli atti informatici catastali, ma è stato fornito direttamente dal tecnico redattore geom., risultando conforme allo stato dei luoghi.

#### **RISPOSTA AL PUNTO N. 10**

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per gli immobili in oggetto è quella residenziale.

#### **RISPOSTA AL PUNTO N. 11**

I fabbricati oggetto della presente procedura sono conformi alle autorizzazioni, concessioni amministrative e pratiche edilizie di riferimento emerse a seguito dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Radicofani ed



all'estrazione di copia autentica delle pratiche edilizie oltre a successivi riscontri

tecnici peritali dopo gli accertamenti in loco.

Le unità immobiliari in corso di costruzione risultano essere fino ad oggi costruite in

conformità alla normativa urbanistica, alle prescrizioni del PTC e a quelle della

Concessione edilizia n. del rilasciata dal Comune di Radicofani in data con

successive integrazioni Prot. n. del **(Allegato D)**. Si riscontrano al loro interno alcune

piccole modifiche interne nella disposizione di tramezzature e posizionamento di una

scala di collegamento tra il PT e P1 che dovranno essere evidenziate nella richiesta

di richiesta di Permesso di Costruire per il completamento delle opere.

#### **RISPOSTA AL PUNTO N. 12**

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate e successivo

colloquio con il personale preposto è emersa l'esistenza di un contratto di locazione

ad uso abitativo tra la società debitrice esecutata e la società, avente ad oggetto gli

immobili al grezzo in corso di costruzione oggetto di procedura. Il contratto è stato

stipulato il e registrato all'Agenzia delle Entrate di il al n. serie, con scadenza al,

tuttavia sembra risultare che l'atto non sia stato prorogato ma neppure risolto,

pertanto potrebbe risultare in essere tra le parti. **(Allegato E)**,

#### **RISPOSTA AL PUNTO N. 13**

La debitrice esecutata è una Srl.

#### **RISPOSTA AL PUNTO N. 14**

La debitrice esecutata è una Srl.

#### **RISPOSTA AL PUNTO N. 15**

Gli impianti elettrico idrico e termico risultano da completare in sede di ultimazione

delle opere edili.

#### **RISPOSTA AL PUNTO N. 16**



Gli immobili pignorati risultano comodamente vendibili in un unico lotto.

### RISPOSTA AL PUNTO N. 17

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del complesso edilizio residenziale con le sue pertinenze lo scrivente procede al calcolo della superficie commerciale dell'intero fabbricato partendo dalla superficie lorda di riferimento rilevata dalle risultanze di rilievo effettuato durante i sopralluoghi e convertendola nell'equivalente superficie commerciale applicando le correzioni delle incidenze percentuali dovute alla presenza di pertinenze ed utilizzando i criteri ed i parametri di calcolo adottati dalla "Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare della Provincia di Siena" esponendo analiticamente gli adeguamenti discrezionali e le correzioni percentuali della stima in virtù delle specificità delle circostanze e/o anche sulla scorta delle effettive peculiarità dell'immobile oggetto di stima. Per quanto attiene alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di esecuzione, essa viene effettuata mediante il metodo di "stima sintetica comparativa" attribuendo al bene di interesse dei valori unitari per metro quadrato di superficie commerciale assumendo come termine di paragone i più probabili valori di mercato di beni immobili simili a quelli in esame, possibilmente ubicati nella stessa zona ed appartenenti allo stesso segmento di mercato, ed eventualmente precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli eventuali oneri per pratiche urbanistiche, lo stato delle condizioni di finitura, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

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

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI):

- prezzo di mercato unitario, al lordo delle murature accertato dall'Osservatorio del



Mercato Immobiliare Anno 2022 - Semestre 2 Provincia: SIENA Comune:

RADICOFANI Fascia/zona: Extraurbana/RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE IN

ZONA AGRICOLA Codice di zona: R1 Microzona catastale n.: 1 Destinazione:

Residenziale – ABITAZIONI CIVILI stato conservativo normale, valore MIN €/mq

730,00 - MAX €/mq 1.050,00;

b) Agenzie di intermediazione immobiliare:

Il prezzo di mercato per gli immobili descritti come ai punti precedenti posti in zona

analoga del Comune di Radicofani, previo accertamento presso operatori

immobiliari, ha confermato i valori dell'OMI e dell'Ufficio del Territorio di Siena

collocandosi nella fascia ALTA della forbice rilevata dall'Osservatorio in

considerazione della richiesta, sia sul mercato in zona Val d'Orcia che provinciale,

per beni simili posti in questo contesto.

Calcolo della superficie commerciale degli immobili

CIVILI ABITAZIONI (Comune di RADICOFANI Foglio P.IIa Sub.)

Tipo superficie	Sup. utile lorda/area	% correzione	Sup. commerciale
N.9 Civili abitazioni	647,00 mq	1 (nessuna)	647,00 mq
Resede esterno con area parcheggio	6.060,00 mq	0,03 (3%)	181,80 mq
Rimessa	38,00 mq	0,60 (60%)	22,80 mq

**TOTALE 851,60 mq**

Calcolo del più probabile valore commerciale di mercato:

Per la determinazione del valore di mercato dell'intero lotto, si intende operare una

stima basata sul c.d. "valore di trasformazione", esaminando nel dettaglio le

potenzialità ed i ricavi dell'opera finita (lotto completamente edificato e vendibile nelle



varie unità immobiliari) ed operando in detrazione tutte le varie voci di costo. Il

“Codice delle Valutazioni Immobiliari” così definisce il valore di trasformazione: *“Il valore di trasformazione di un immobile suscettibile di una trasformazione si calcola attraverso la differenza attualizzata tra il previsto valore di mercato dell’immobile trasformato e il costo di trasformazione. Il valore di trasformazione è un criterio di stima fondato sul valore di mercato e sul costo”.*

Ai fini della stima si utilizzeranno le quantità calcolate in precedenza pari a **647 mq** di superficie utile lorda residenziale.

#### DETERMINAZIONE DEI RICAVI

La voce dei ricavi verrà computata utilizzando direttamente le predette valutazioni dell’Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate.

Stante poi l’auspicata fase di ripresa del mercato immobiliare (l’intervento potrebbe avere lunghi tempi di attuazione) si ipotizza che possa registrarsi un incremento delle valutazioni immobiliari, prudenzialmente contenuto in un + 10% rispetto all’attualità.

Avremo pertanto:

Residenziale: € 1050,00/mq + 10% = € 1155,00/mq

Con le consistenze commerciali calcolate in precedenza, avremo:

Residenziale: € 1155,00/mq X 851,60 mq = € **983.598,00** che rappresenta il più probabile, attuale, valore di mercato dell’opera finita.

#### DETERMINAZIONE DEI COSTI

Nel calcolo dei costi necessari alla trasformazione dell’attuale area edificabile verranno presi in esame i seguenti parametri:

- A) Costo di completamento per le opere edili
- B) Costo delle sistemazioni esterne e area parcheggio
- C) Diritti catastali e comunali



D) Spese tecniche (progettazione, direz. lavori, sicurezza)

E) Oneri finanziari

F) Spese generali ed imprevisti

A) Determinazione del costo di completamento per le OPERE EDILI:

La contabilizzazione del costo di completamento deve necessariamente avvenire con metodo "tabellare".

Per tale motivo si ritiene di poter assumere come riferimento il "Bollettino Prezzi Tipologie Edilizie" edito dalla DEI Srl – Tipografia del Genio Civile di Roma, individuando la tipologia edilizia più assimilabile a quella realizzabile nel lotto, ovvero la tipologia B3 (Ville a schiera industrializzate).

Dall'esame dei costi parametrici relativamente al completamento degli intonaci interni (ipotizzati in un 10% della % dell'intera incidenza), completamento dei rivestimenti (ipotizzati in un 20% della % dell'intera incidenza), completamento delle opere in legno e ferro (ipotizzati in un 10% della % dell'intera incidenza), completamento degli impianti di riscaldamento, idrosanitario, gas e elettrico (ipotizzati in un 20% della % dell'intera incidenza), realizzazione delle tettoie esterne, emerge un costo di € 376,00/mq.

Trattandosi di costi reali per la costruzione di edifici relativi all'anno 2014, si ritiene opportuno operare un adeguamento del +20,7% secondo i parametri ISTAT "Indice del costo di costruzione di un fabbricato" pubblicati fino all'anno 2022, secondo la tabella allegata (**Allegato F**) pertanto il costo di costruzione attualizzato può essere così riassunto:

€ 376,00/mq + 20,7% Istat = **€ 453,83/mq**

Avremo pertanto: € 453,83/mq x 647 mq = **€ 293.628,00**



B) Determinazione del costo delle sistemazioni esterne e dell'area parcheggio:

Il progetto iniziale aveva previsto la realizzazione di un'ara a parcheggio della superficie pari a 150 mq oltre alla sistemazione di resedi di pertinenza per ogni singola unità immobiliare, il tutto quantificabile forfettariamente in **€ 30.000,00**

C) Diritti catastali e comunali:

Saranno necessari diritti amministrativi comunali per la richiesta del Permesso di Costruire oltre ai diritti catastali per la redazione degli elaborati Docfa quantificabili complessivamente in **€ 1.000,00**

D) Spese tecniche (progettazione, direz. lavori, sicurezza):

Si ritiene di poter assumere una percentuale del 8% sull'importo di cui alle voci A) e B) che precedono.

Avremo pertanto:  $(€ 293.628,00 + € 30.000,00) \times 8\% = € 25.890,24$

E) Oneri finanziari:

Si presume che la realizzazione dell'intervento imponga il ricorso al credito, o comunque una immobilizzazione di capitali tale da rendere indispensabile la quantificazione degli oneri finanziari.

Ipotizzando che l'eventuale ricorso al credito preveda l'erogazione del capitale in stati di avanzamento, e pertanto un'incidenza temporale variabile della quota interessi, si ritiene di assumere una percentuale media del 2,50% sulla somma delle voci A), B), D) che precedono.

Avremo pertanto:  $(€ 293.628,00 + € 30.000,00 + € 25.890,24) \times 2,5\% = € 8.737,96$

F) Spese generali ed imprevisti:

Nella presente voce vengono ricomprese varie spese generali (acquisto), di gestione del bene e la quota "impredvisti" in virtù del lungo periodo di durata dell'operazione. Si ritiene di poter applicare una percentuale del 2% sulla somma



delle voci A), B), che precedono.

Avremo pertanto:  $(€ 293.628,00 + € 30.000,00) \times 2\% = € 6.472,56$

#### UTILE DI IMPRESA

Trattasi del profitto, comprensivo delle spese di commercializzazione, spettante all'imprenditore ordinario per la promozione e l'organizzazione della trasformazione del bene. In sostanza è la quota percentuale da detrarre al valore "matematico" di trasformazione degli immobili da ultimare dopo la differenza tra i ricavi (prezzo di vendita del costruito) ed i costi.

Stante l'elevato rischio dell'investimento, la mobilitazione di ingenti capitali, e la lunga durata dell'operazione (almeno 36 mesi), si stima che l'utile spettante all'imprenditore possa attestarsi su una percentuale del 20%.

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO IN COSTRUZIONE

Il valore del lotto in costruzione è dato dalla differenza tra i ricavi ad opere ultimate meno i costi da sostenere, meno il 20% di utile di impresa.

Quindi:

Valore del lotto edificabile:  $[\text{€ } 983.598,00 - (\text{€ } 293.628,00 + \text{€ } 30.000,00 + \text{€ } 1.000,00 + \text{€ } 25.890,24 + \text{€ } 8.737,96 + \text{€ } 6.472,56)] - 20\% = € 494.295,39$  che rappresenta il più probabile attuale valore di mercato dell'intero lotto periziato.

Al valore complessivo come sopra determinato si applica la decurtazione prevista in misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti, pertanto:

$€ 494.295,39 - 15\% = € 420.151,08$

**Il totale arrotondato del più probabile valore immobiliare risulta essere pari a € 420.151,00 (quattrocentoventimilacentocinquantuno/00).**

#### RISPOSTA AL PUNTO N. 18

Gli immobili sono pignorati per la quota dell'intera proprietà.



**RISPOSTA AL PUNTO N. 19**

Gli immobili sono pignorati per la quota dell'intera proprietà.

**RISPOSTA AL PUNTO N. 20**

Non si rinvengono immobili abusivi e/o non sanabili.

La presente relazione peritale si compone di n.107 pagine compresi gli allegati.

In virtù di quanto sopra, il sottoscritto, ritiene in fede di aver esaurientemente espletato l'incarico affidatogli dall'III.mo Giudice.

Allegati:

- A) Relazione di prima ricognizione effettuata dal custode IVG.
- B) Visura catastale, foglio di mappa, planimetria dell'area urbana, elaborato planimetrico e copia del titolo di provenienza degli immobili pignorati.
- C) Ispezione Ipotecaria relativa agli immobili.
- D) Pratiche Edilizie.
- E) Contratto di locazione ad uso abitativo.
- F) Tabella ISTAT dell'indice del costo di costruzione.
- F) Documentazione fotografica.

Poggibonsi, 5 aprile 2023

L'esperto stimatore

Dott. Giuseppe VANNINI

