

**TRIBUNALE DI SIENA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA 103/2019 R.G.E.**

**ALLEGATO O - RELAZIONE PERITALE PRIVA DI DATI SENSIBILI**

---

PREMESSA

La sottoscritta architetto FRANCESCA FINETTI, libero professionista iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siena al n.229, veniva nominata CTU in data 07/04/2022 nella persona del Giudice dott. FLAVIO MENNELLA al fine di procedere alla stima ed al compimento delle ulteriori attività per la procedura esecutiva 103/2019 R.G.E.

Dopo aver preso visione degli atti allegati al fascicolo della procedura di esecuzione dalla Cancelleria Telematica ha dato inizio alle operazioni peritali effettuando i necessari accertamenti presso i pubblici Enti depositari per l'esame degli atti catastali, dei titoli edilizi e dei registri immobiliari.

VISITA DI SOPRALLUOGO

Con comunicazione tramite Pec inviata in data 9 maggio 2022 dall'Istituto Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Siena veniva fissato il sopralluogo in data 14 Giugno 2022 alle ore 14,00 presso l'unità immobiliare oggetto di procedura, posta in località Drove 1 (Via Arno n.1/2) e alle 14,40 in località fraz. Gavignano nel Comune di Poggibonsi (SI). E' stato effettuato alla presenza della sottoscritta, del dott. \*\*\*\*\* dell'IVG di Siena e del sig. \*\*\*\*\*.

Si allega il verbale di prima ricognizione (allegato a).

MANDATO – RELAZIONE DI STIMA

La sottoscritta relaziona rispondendo ai compiti dell'esperto stimatore (Ordinanza ex art.569 c.p.c.) secondo le indicazioni e/o quesiti posti dal Giudice.

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice 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 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.*

Non sono state riscontrate e quindi segnalate carenze nella documentazione presentata al giudice e ai creditori.

E' stata verificata la presenza del certificato notarile redatto ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c. dal Notaio Carmelo Candore in Arcisate (VA), in data 4 Giugno 2019, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per la procedura a carico di \*\*\*\*\* per la piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità immobiliare rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi (SI) al foglio 9, particella 882, subalterno 8, località Drove 1, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 84 mq, superficie catastale 98 mq, rendita € 251,62, e a carico di \*\*\*\*\* per la piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità immobiliare rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi (SI), al foglio 10, particella 559 in località Gavignano, piano S1-T, categoria C/2, classe 1, consistenza 74 mq, superficie catastale totale 112 mq, rendita € 187,27.

Sono state effettuate visure telematiche aggiornate in data 12/05/2022 accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, di sotto elencati:

#### Magazzino N.1

Comune di Poggibonsi (Codice: G752) – Catasto Fabbricati									
Fog.	Part.	Sub	Z. C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani/mq/mc)	Sup. catastale Totale	Sup. catastale escluse aree scoperte	Rendita
9	882	8		C/2	2	84 mq	98 mq		€ 251,62
Indirizzo			LOCALITA' DROVE - piano S1						
Intestati			1	***** *****			*****	Proprietà per 1000/1000 bene personale	

#### Magazzino N.2

Comune di Poggibonsi (Codice: G752) – Catasto Fabbricati									
Fog.	Part.	Sub	Z. C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani/mq/mc)		Sup. catastale escluse	Rendita



							Sup. catastale Totale	aree scoperte	
10	559	-		C/2	1	74 mq	112 mq		€ 187,27
Indirizzo			LOCALITA' GAVIGNANO - piano S1-T						
Intestati		1	*****		*****		*****		Proprietà per 1000/1000

Dall'esame delle visure aggiornate presso l'ufficio del catasto si possono correttamente individuare gli immobili e confermare la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

A tutto il giorno 25 Maggio 2019, dalla certificazione notarile in atti, i beni pignorati risultano liberi da iscrizioni ipotecarie, privilegi speciali, trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità:

- ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Siena – Territorio in data 17 Gennaio 2006 ai nn.608/92 per Euro 150.000,00 derivante da concessione a garanzia di finanziamento per Euro 75.000,00 a favore di \*\*\*\*\*sede in \*\*\*\*\* , domicilio ipotecario eletto Firenze – propria filiale, codice fiscale\*\*\*\*\*e contro \*\*\*\*\*(fg. 9 mapp.882 sub.8) e \*\*\*\*\* (fg.10 mapp.559) sopra generalizzati; intervengono nel mutuo in qualità di debitori non datori i signori \*\*\*\*\*nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* codice fiscale\*\*\*\*\*;
- ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 06 Giugno 2016 ai nn.4801/930 per Euro 130.000,00 a favore di\*\*\*\*\* sede in \*\*\*\*\* , domicilio ipotecario eletto presso Avv. \*\*\*\*\* , Via \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* e contro \*\*\*\*\* (fg.9 mapp.882 sub.8) e \*\*\*\*\* (fg.10 map.559), sopra generalizzati;
- trascrizione di pignoramento immobiliare presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 29/05/2019 ai numeri 4805/3088 a favore di \*\*\*\*\* sede \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* e contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* sopra generalizzati;
- trascrizione di rinuncia al pignoramento immobiliare presso l'Agenzia del Territorio di Siena, presentazione del 29/05/2019, registro generale n.4805, registro particolare n.3088, limitatamente ai beni di \*\*\*\*\* rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi (SI) al foglio 9, particella 882, subalterno 1, categoria A/2.

Dalla documentazione in atti del notaio Carmelo Candore di Arcisate (VA) risulta la continuità delle trascrizioni con la seguente provenienza nel ventennio a tutto il giorno 29/05/2019, data di trascrizione del pignoramento:



**1** - l'unità immobiliare al foglio 9 mappale 882 subalterno 8 risulta di proprietà per 1/1 della signora \*\*\*\*\* , sopra generalizzata, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- per ½ di piena proprietà in virtù di denunciata successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Poggibonsi (SI) in data 05/07/2004 al numero 50 volume 277 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 30/12/2004 ai numeri 15044/8379 in morte di \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* e deceduto in data \*\*\*\*\* (altro erede per ½ di piena proprietà \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\*;

- per il restante ½ di piena proprietà con atto di divisione del 24/07/2004 ricevuto dal Notaio Stella Bartoletti, in Certaldo (FI), numero 20495/6805 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 12/08/2004 ai numeri 9748/5724, da \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , codice fiscale: \*\*\*\*\*.

**2** - l'unità immobiliare al foglio 10 mappale 559 risulta di proprietà per 1/1 del signor Betti Silvano, sopra generalizzato, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- con atto di compravendita del 15/09/1975 ricevuto dal Notaio Miraldi Antonio, in Poggibonsi (SI), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 19/09/1975 ai numeri 4335/2601 da \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* .

- 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.*

Sono stati acquisiti i seguenti documenti:

a) le planimetrie catastali degli immobili (vedi allegato d) che sono state trasmesse al custode giudiziario in data 18.05.2022 e la planimetria allegata all'Integrazione alla richiesta di Concessione Edilizia a Sanatoria del magazzino in località Gavignano depositata con prot.035829 il 4 dicembre 2003 presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Poggibonsi (SI). Non esistono planimetrie ulteriori del magazzino in località Drove oltre quelle catastali non essendo stato oggetto di lavori richiedenti titoli edilizi (vedi allegato e);

b) la copia integrale del titolo di provenienza, per l'unità immobiliare n.1 (foglio 9 pt 882 sub 8) risalente all'atto di divisione a rogito notaio Stella Bartoletti di Certaldo (FI) del rep.n.20495/6805 trascritto presso la Conservatoria di Siena il ai nn.9748/5724 e la copia integrale del titolo di provenienza per l'unità immobiliare n.2 (foglio 10 pt 559) risalente all'atto di compravendita del 15/09/1975 a rogito notaio Miraldi Antonio di Poggibonsi (SI) del rep.n.85839 raccolta n.11645 trascritto presso la Conservatoria di Siena il 19/09/1975 ai numeri 4335/2601, ove è scritto che la compravendita interessa un terreno di seminativo arborato di mq 10.450 (vedi allegato f).



- 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.*

L'elenco sottoscritto è stato predisposto dopo Ispezione Ipotecaria in via telematica n. T61827 in data 04.05.2023 (allegato c) e dopo confronto con la documentazione in atti.

Unità immobiliare 1 e Unità immobiliare 2 - Formalità a carico dei beni nel Comune di Poggibonsi (SI) al foglio 9, particella 882, subalterno 8, località Drove 1, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 84 mq, superficie catastale 98 mq, rendita € 251,62, e nel Comune di Poggibonsi (SI) al foglio 10, particella 559 in località Gavignano, piano S1-T, categoria C/2, classe 1, consistenza 74 mq, superficie catastale totale 112 mq, rendita € 187,27.

- 1 ISCRIZIONE CONTRO del 06/06/2016 – Registro Particolare 930 Registro Generale 4801 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA– Repertorio 811/216 del 28/05/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Soggetti debitori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*  
a favore \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*
  
- 2 TRASCRIZIONE CONTRO del 29/05/2019–Registro particolare 3088-Registro generale 4805 Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 1227 del 06/05/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in Poggibonsi (SI)  
Soggetti debitori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*  
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.1817 del 10/12/2020 (RESTRIZIONE DI BENI).
  
- 4) *Riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Le unità immobiliari non sono parti di un condominio formalmente costituito.

- 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.*

Il compendio pignorato risulta libero da privilegi di qualsiasi natura (compresi quelli di natura fiscale) e da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da censi, canoni, livelli, servitù passive, vincoli di indivisibilità, diritto di uso civico.

- 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.*

Esiste la seguente formalità non opponibile all'acquirente che sarà cancellata al costo sottoscritto

---

1) cancellazione pignoramento del 06/05/2019:

€ 200 per l'imposta ipotecaria (art.15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990)

€ 59 per l'imposta di bollo (art.3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972)

€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990 n.347)

Totale cancellazione formalità € 294,00

---

Ci sono difformità tecnico-urbanistiche per l'immobile n.2, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi al foglio 10 mappale 559, posto in località Gavignano.

- 7) *Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano, e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più*



*immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici 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.*

### Unità immobiliare 1

L'immobile pignorato si trova nel comune di Poggibonsi, nella zona Nord del capoluogo, in località Drove n.1, in corrispondenza di Via Arno accanto al numero civico 2. Si tratta di un magazzino posto al piano seminterrato di una porzione di un vecchio fabbricato in muratura di pietra di un solo piano fuori terra e tetto a capanna. L'ingresso all'interno del magazzino è tramite una grande apertura ad arco chiusa da porta vetrata e cancellata di ferro che costituisce l'unica fonte di illuminazione diretta. Il locale è suddiviso in due parti di ugual superficie da un grande arco tamponato con parete in muratura e apertura centrale di passaggio senza infisso. Le pareti non sono intonacate e sono lasciate al grezzo con la muratura di pietra e/o mattoni in vista. Il pavimento è costituito da tavolato di legno sopraelevato dal piano di posa di alcuni centimetri, probabilmente per la non presenza di un solaio pavimentato. Il tavolato rappresenta una soluzione rapida economica e provvisoria per poter isolare dall'umidità del terreno il locale che potrebbe avere il pavimento in terra battuta. Sempre per motivi di umidità risalente è presente del tavolato di legno alla base delle pareti. Il soffitto è in laterizio suddiviso in alcune parti con volta a botte di mattoni ed altre con solaio piano con travetti di ferro e tabelle. L'altezza media interna è m 3,65, al netto del pavimento in tavolato di legno e m 3,85 da misura catastale, la superficie totale, murature incluse, è mq 102,00, la superficie netta mq 81,20.

Non ci sono punti di erogazione di acqua; l'impianto elettrico non è presente ma l'energia elettrica necessaria per i punti luce e l'attività lavorativa presente è fornita da porzione confinante in proprietà di terzi.

Lo stato manutentivo del magazzino è mediocre necessitando di opere di risanamento conservativo per la vetustà e l'originario utilizzo di accessorio agricolo.

Il magazzino è orientato a Nord-Ovest all'ingresso dal resede e a Nord-Est lungo la porzione di parete esterna fuori terra e priva di aperture. Vi si accede da un resede esterno carrabile e comune ad un fabbricato residenziale limitrofo e coevo. E' nella zona commerciale artigianale alla periferia nord del capoluogo del comune, di facile accesso meccanizzato e vicino all'immissione del raccordo autostradale Firenze-Siena.

Le Superfici nette dei vani, come da planimetrie di progetto depositate in Comune e al Catasto fabbricati, sono le seguenti:



<b>Magazzino Piano 1S</b>	<b>Superficie netta</b>	<b>Superficie con murature</b>
Vano d'ingresso	Mq 40,60	
2 ° Vano	Mq 40,60	
<b>Totale</b>	<b>Mq 81,20</b>	<b>Mq 102,00</b>

La superficie commerciale del compendio pignorato è calcolata così come definito nel Febbraio 2014 dalla Consulta inter-associativa della Provincia di Siena.

<i>Descrizione</i>	<i>Incidenza</i>		<i>Superficie commerciale</i>
<i>Superficie lorda Magazzino</i>	<i>100%</i>	<i>Mq</i>	<i>102,00</i>
<i>Totale superficie commerciale</i>		<i>Mq</i>	<i>102,00</i>

Il compendio immobiliare risulta censito al NCEU del Comune di Poggibonsi al foglio 9, particella 882 subalterno 8, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 84 mq, superficie catastale mq 98, rendita catastale Euro 251,62.

Il magazzino confina con \*\*\*\*\*e con \*\*\*\*\*e al piano seminterrato con il resede (ortivo) intestato a \*\*\*\*\*. Non è stato costituito condominio e non è quindi presente una caratura millesimale.

### Unità immobiliare 2

L'immobile pignorato si trova nel comune di Poggibonsi, in località Gavignano, in zona agricola ed è raggiungibile tramite una stretta strada non asfaltata e in pendenza. Si tratta di un magazzino composto di tre locali deposito posti al piano seminterrato ed un locale deposito ed una tettoia posti al piano terreno.

I tre locali del seminterrato sono in muratura e vi si accede con due entrate separate: una serve per due locali collegati fra loro da un'apertura e provvisti di due finestre che affacciano sul resede; l'altra entrata serve il terzo locale che è isolato e non ha finestre. I tre locali misurano complessivamente mq 41.97 al netto delle murature. I due locali comunicanti e con finestre hanno le pareti intonacate.

Il deposito al piano superiore è realizzato in lamiera, con superficie circa mq 18,68 ed è provvisto di due finestre di cui una affacciante sulla tettoia posta al lato. L'altezza interna dei locali è minore di 2,70 m e varia da un minimo di m 2,15 ad un massimo di 2,55, sia per il piano seminterrato che per quello terreno. All'interno dei locali ci sono punti luce funzionanti.

La costruzione risale al 1975 e fu realizzata senza concessione edilizia. Si tratta di capanni utilizzati a deposito di materiali ed attrezzature agricole in cattivo stato di manutenzione, contenenti per lo più vecchi mobili ed attrezzature inutilizzate. Anche il resede intorno è occupato da rifiuti e da baracchini per l'alloggio di qualche animale da cortile.

Il magazzino è orientato a Sud di fronte al resede di utilizzo esclusivo. E' in aperta campagna ma vicino alla periferia nord del capoluogo del comune e all'immissione del raccordo autostradale Firenze-Siena. E' in zona a vincolo di rispetto cimiteriale.



Le Superfici nette dei vani, come da planimetrie di progetto depositate in Comune e al Catasto fabbricati, sono le seguenti:

<b>Magazzino Piano 1S</b>	<b>Superficie netta</b>	<b>Superficie con murature</b>
Vano 1°	Mq 15,53	
Vano 2°	Mq 12,06	
Vano 3°	Mq 14,37	
<b>Magazzino Piano T</b>		
Vano 1°	Mq 18,67	
Tettoia	Mq 14,02	
<b>Totale</b>	<b>Mq 74,65</b>	<b>Mq 87,00</b>
<b>Resede esclusivo</b>	<b>Mq 257,00</b>	<b>Mq 257,00</b>

La superficie commerciale del compendio pignorato è calcolata così come definito nel Febbraio 2014 dalla Consulta inter-associativa della Provincia di Siena.

<i>Descrizione</i>	<i>Incidenza</i>		<i>Superficie commerciale</i>
<i>Superficie lorda Magazzino</i>	<i>100%</i>	<i>Mq</i>	<i>87,00</i>
<i>Resede esterno scoperto carrabile 74,65 mq</i>	<i>15%</i>	<i>Mq</i>	<i>11,19</i>
<i>Resede esterno scoperto carrabile 74,65</i>	<i>2%</i>	<i>Mq</i>	<i>1,49</i>
<i>Resede esterno scoperto carrabile 107,70</i>	<i>0,5%</i>	<i>Mq</i>	<i>0,54</i>
<i>Totale superficie commerciale</i>		<i>Mq</i>	<i>100,22</i>

Il compendio immobiliare risulta censito al NCEU del Comune di Poggibonsi al foglio 10, particella 559, piano S1-T, categoria C/2, classe 1, consistenza 74 mq, superficie catastale mq 112, rendita catastale Euro 187,27.

Il magazzino ed il resede confinano con terreno intestato a \*\*\*\*\* e con terreno intestato a \*\*\*\*\*. Non è stato costituito condominio.

- 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.*

Lo stato attuale dei beni è conforme a quanto descritto nel pignoramento ed i dati indicati consentono la loro univoca identificazione. Tuttavia si segnala che:



- per l'Unità immobiliare n.1: nel pignoramento non è stato considerato il resede antistante l'ingresso al magazzino che risulterebbe assegnato ad altra proprietà e per accedere al bene pignorato si attraversa un resede a comune che però non è ben rappresentato nell'elaborato planimetrico catastale (vedi punto 9 ed allegato d).
- per l'Unità immobiliare n.2: il pignoramento individua correttamente il magazzino e il resede antistante (NCEU fg10 pt 559), però per accedere ai beni bisogna passare da proprietà di terzi (CT fg 10 pt 59).

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.*

Non ci sono variazioni catastali e quindi non è necessario aggiornare il catasto. Si segnala però che per l'unità immobiliare n.1 il resede antistante l'accesso non è rappresentato correttamente. Infatti nell'elaborato planimetrico il Resede comune (Fg 9 Pt 882 Sub 15\_BNCN) si ferma prima di arrivare all'ingresso al magazzino e l'altro resede (Fg 9 Pt 882 Sub 17) è graffiato all'unità immobiliare del piano soprastante (vedi allegato d).

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

Il compendio immobiliare è classificato dallo strumento urbanistico comunale:

- per l'Unità immobiliare n.1, nel Tessuto produttivo consolidato e in area soggetta a variazione già adottata Delibera di C.C. n. 4 del 25/01/2023 variante 004. L' utilizzazione ammessa è quella industriale ed artigianale, ma anche direzionale e di servizio limitatamente alle attività di supporto alle funzioni produttive, commerciale al dettaglio di medie strutture, commerciale all'ingrosso e depositi. Si segnala che l'area ove si trova l'immobile è stata inserita nella revisione delle Norme Tecniche di Attuazione per aggiornamento delle stesse e ciò può comportare alcune variazioni rispetto alle attuali disposizioni.

- per l'Unità immobiliare n.2, nelle Aree di pertinenza degli edifici in territorio rurale. L'utilizzazione ammessa è quella per lo svolgimento delle attività di agricoltura amatoriale o per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie (allegato g).

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 al 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 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.*

La conformità dell'unità immobiliare n.1 non fa riferimento ad alcun titolo abilitativo essendo di antica fattura e in epoca anteriore al 1° settembre 1967. E' una porzione di un più ampio edificio accessorio alla civile abitazione, originariamente adibito ad attività agricola e con architettura tipica degli annessi rurali. Non essendo stato oggetto di lavori richiedenti titoli edilizi non ce ne sono depositati presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Poggibonsi (SI). L'unica planimetria reperita è quella depositata al Catasto Fabbricati e corrisponde allo stato attuale.

L'unità immobiliare n.2 non è conforme; il magazzino è stato abusivamente costruito nel 1975. Tuttavia sono stati depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggibonsi i seguenti documenti:

- DOMANDA di CONCESSIONE A SANATORIA, ai sensi della Legge n.47 del 28.02.1985, protocollo del comune di Poggibonsi (SI) Pratica n.86/1274, protocollo n.007261 del 30 aprile 1986, per la costruzione di due capanni in muratura posta sulla strada di Gavignano. Istante sig. \*\*\*\*\*. Ricevuta di pagamento € 374,000 (vedi allegato e).
- INTEGRAZIONE di DOMANDA di CONCESSIONE A SANATORIA, ai sensi della Legge n.47 del 28.02.1985, protocollo del comune di Poggibonsi (SI) N.035029 del 4 dicembre 2009, per la costruzione di deposito mista in muratura e pannelli metallici. Istante sig. \*\*\*\*\*; tecnico geom. \*\*\*\*\* (vedi allegato e).

Nonostante queste pratiche edilizie il certificato di concessione in sanatoria non è stato rilasciato. In Comune hanno riferito che gli elaborati sono molto contraddittori tra loro, le misure dei disegni non corrispondono con i calcoli del volume e/o della superficie, dalle foto non è possibile trovare un nesso tra i disegni e la descrizione degli immobili in relazione. E' stata pagata un'oblazione per due edifici mentre dai disegni risultano 3 corpi di fabbrica più il piano terreno e quindi la prosecuzione della pratica comporta un diniego.

Pertanto la conformità edilizia può ritenersi non esistente e l'unità immobiliare non sanabile in base al 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. Si segnala inoltre che l'immobile è all'interno dell'area a vincolo cimiteriale e ciò comporta il divieto assoluto di edificazione (art.338 R.D.n.1265/1934).

I costi per il ripristino dello stato legittimo consistono nella demolizione con smantellamento e smaltimento in discarica di tutto quanto realizzato.

L'immobile da demolire è quantificato in mc 210,00, valore computato e dichiarato nelle richieste di sanatoria. Le macerie da smaltire sono valutate in base alle indicazioni del CNR



per il sisma Abruzzo 06.04.2009 pari a 0,348 ogni mc di costruito e risultano un quantitativo per unità di volume vuoto per pieno pari a  $mc\ 210 * 0,348 = mc\ 73,08$  tonnellate cui abbattere circa il 30% per edificato con poche finiture ed equivalenti a mc 50.

I costi unitari delle lavorazioni compiute sono presi dal Prezziario Regione Toscana del 2023 per la Provincia di Siena: €/mc 13,55 \* 210 m c= € 2.845,50 per demolizioni e trasporto in discarica (TOS23/1\_01.A03.001.001) ed €/t 21,53 \* 50 t = € 1.076,00 per smaltimento in discarica delle macerie (TOS23/1\_PRREC.P17.001.002) per un totale di € 3.920,00. A questi costi si aggiungono quelli per lo smontaggio, l'allontanamento e il conferimento in discarica di materiale tossico (amianto) (TOS23/1\_PR SMA.P17.006.005) e valutati in 1.600,00. Pertanto i costi per il ripristino della conformità tecnico-urbanistica ammontano a € 5.520,00.

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

Non esiste contratto di affitto o locazione (vedi allegato l) per le due unità immobiliari. L'immobile n.1 è occupato dal figlio della proprietaria esecutata per uso lavorativo. Per continuare ad utilizzare il bene fino alla vendita è stato stimato il giusto prezzo della locazione consultando la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, gli annunci pubblicati dalle Agenzie immobiliari e considerando lo stato quantitativo e qualitativo dell'immobile la sua localizzazione e funzionalità. La quotazione media unitaria è valutabile in €/mq 1,78 al mese che moltiplicata per la superficie commerciale dell'unità immobiliare n.1, come determinata al punto 7) quantifica il canone:

€/mq 1,78 \* 102 mq = € 181,56 arrotondato a € 180,00 (Euro centottanta/00) giusto prezzo di locazione.



L'indennità di occupazione in ragione della metà del giusto prezzo della locazione come sopra determinata sarà di € 180,00 /2 = € 90,00 mensili.

L'immobile n.2 è utilizzato dall'esecutato che ha chiesto di poterlo occupare fino alla vendita. Il giusto prezzo è stato stimato, con i criteri come sopra esposti, in €/mq 1,2 al mese quotazione media unitaria che moltiplicata per la superficie commerciale dell'unità immobiliare n.2, come determinata al punto 7) quantifica il canone:

€/mq 1,2 \* 100,22 mq = € 120,26 arrotondato a € 120,00 (Euro centoventi/00) giusto prezzo di locazione

L'indennità di occupazione in ragione della metà del giusto prezzo della locazione come sopra determinata sarà di € 120,00/2 = € 60,00 mensili.

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

Il certificato di stato di famiglia degli esecutati è stato rilasciato dal Comune di Poggibonsi (SI) ove risiedono, in Via \*\*\*\*\* e ove risulta una famiglia di quattro componenti. Dal certificato Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si conosce che è avvenuto il \*\*\*\*\* fra i Sigg. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*. Non ci sono annotazioni circa il regime applicato che si evince dall'atto di divisione notaio Stella Bartoletti in Certaldo (FI) repertorio n.20495 raccolta n.6805 del 24.07.2004 ove la signora dichiara di essere coniugata in regime patrimoniale di comunione legale dei beni ma che i beni in oggetto sono personali, trattandosi di divisione di beni a essa pervenuti per successione (vedi allegato i).

- 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).*

Non siamo nel caso di immobile occupato dall'ex coniuge del debitore esecutato.

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

Le unità immobiliari non sono dotate di impianti se non di alcuni punti luce. Per i locali ad uso deposito/magazzino (categoria catastale C/2) non è richiesta la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e quindi non sono state prodotte le relative attestazioni per le due unità immobiliari oggetto di pignoramento.

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



*(passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto1: abitazione ubicata a ... e censita ....., oltre terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.).*

Sarebbe possibile vendere i beni pignorati in due lotti poiché il pignoramento interessa due unità immobiliari separate e differenti entrambe destinate a locali di deposito.

Il lotto 1 è l'unità immobiliare n.1 ed è un magazzino situato in località Drove 1, ora Via Arno 2, censito al NCEU del Comune di Poggibonsi (SI) al Foglio 9, particella 882, subalterno 8 ed è pignorato per l'intero della proprietà alla sig. \*\*\*\*\*.

Il lotto 2 è l'unità immobiliare n.2 ed è un magazzino situato in località Gavignano, censito al NCEU del Comune di Poggibonsi (SI) al Foglio 10, particella 559, ed è pignorato per l'intero della proprietà al sig. \*\*\*\*\*.

Tuttavia si segnala l'opportunità di vendere in un unico lotto i beni pignorati poiché l'unità immobiliare n.2 è abusiva, non sanabile, ha un valore di mercato negativo e pertanto i costi di vendita non comporterebbero alcun vantaggio al precedente.

- 17) *Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna. Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione del 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.*

Per determinare il valore di un bene, nella prassi di stima di un immobile viene praticato il metodo unico, che si può svolgere attraverso due procedimenti, sintetico ed analitico. Poiché esiste un mercato di immobili con caratteristiche simili a quelle da stimare, il procedimento che si ritiene valido per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico per comparazione diretta, ovvero si individua il parametro su cui basare la stima e si moltiplica la consistenza per il prezzo stimato in base alle scale di merito prese in considerazione. Il parametro utilizzato è il metro quadro di superficie commerciale del compendio pignorato (così come definito nel Febbraio 2014 dalla Consulta inter-associativa della Provincia di Siena).

La consistenza complessiva dei beni è di sotto specificata:

Unità immobiliare n.1 - La superficie commerciale è mq 102,00 (vedi voce n.17)

Per la formazione delle scale di merito, gli elementi necessari sono stati rilevati considerando i prezzi delle agenzie immobiliari del comune di Poggibonsi (SI) pubblicati sui siti specialistici, i prezzi desunti dalla banca dati dell' Agenzia del Territorio, quelli indicati dall'Osservatorio nazionale delle quotazioni Immobiliari, specifici per la zona in cui sono collocati gli immobili.

Negli ultimi anni il mercato immobiliare nella gran parte del territorio provinciale, ha subito un decremento della domanda abbastanza consistente, con conseguente diminuzione dei prezzi, anche per immobili in buono stato. Nel caso in esame si tratta di un locale magazzino di superficie utile netta mq 81,00 posto al piano seminterrato di un edificio realizzato originariamente per annesso agricolo ed ora inglobato nella zona a destinazione produttiva.

Si ritiene pertanto congruo adottare per la stima un valore unitario di €/mq 633,00 utilizzato per la valutazione di immobili analoghi per caratteristiche tipologiche, dimensionali e ubicazione nel comune di Poggibonsi e tenendo conto delle condizioni di manutenzione, delle finiture interne, delle dotazioni impiantistiche e dei servizi di comodo del bene in oggetto. Il più probabile valore dell'unità immobiliare risulta il seguente:

€/mq 633,00 x 102,00 mq =	€	64.566,00
---------------------------	---	-----------

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare (NCEU fg.9 pt.882 sub.8) posta in Via Arno n.2, già località Drove 1, a Poggibonsi (SI) sarà di **€ 64.566,00 (euro sessantaquattromilacinquecentosessantasei/00)**.

Al Valore di pignoramento dell'immobile di cui sopra si applica una decurtazione del 15% per le inferiori garanzie offerte ai terzi acquirenti nell'ambito delle vendite forzate (percentuale dedotta dalla prassi del Tribunale di Siena nelle precedenti procedure immobiliari).

Pertanto si ottiene il seguente Valore:

€ 64.566,00 – 15% = € 64.566,00 – € 9.684,90 = € 54.881,10 arrotondato a **€ 54.880,00 (euro cinquantaquattromilaottocentottanta/00)** per 1/1 dell'intera proprietà dell'unità



immobiliare (NCEU fg.9 pt.882 sub.8) posta in Via Arno n.2, già località Drove 1, Poggibonsi (SI).

Dal valore soprascritto sono da detrarre i costi di cancellazione del pignoramento immobiliare e restano: € 54.880,00- € 294,00 = € **54.586,00 (euro cinquantaquattromilacinquecentottansei/00).**

Unità immobiliare n.2 -

Il bene pignorato è costituito da locali magazzino con resede antistante; attualmente non può essere immediatamente fruibile dal mercato e non può fornire alcun reddito essendo abusivo e non sanabile. L'edificato deve essere demolito e per questo motivo si procede a stimare il bene a valore di demolizione o più precisamente a "sito e cementi", un metodo che può essere applicato quando il fine della trasformazione è il recupero del terreno.

Il valore a sito e cementi è dato da:  $V_d = V_{mt} + V_a - S$

ove

$V_d$  = valore di demolizione valutato a sito e cementi

$V_{mt}$  = valore di recupero dei materiali, considerati a piè d'opera

$V_a$  = valore dell'area

$S$  = spese di demolizione e di sgombro, ovvero le spese necessarie a mettere l'area nelle condizioni di successivo utilizzo ed a permettere il recupero dei materiali.

I dati considerati sono:

- $V_{mt} = 0$  perché i materiali da costruzione che compongono il fabbricato non sono di pregio ed il loro recupero sarebbe più oneroso dello smaltimento a discarica autorizzata.
- $V_a = € 370,00$  poiché risulta, prendendo a base il Valore agricolo medio del terreno a seminativo arborato della Provincia di Siena = €/ha 11347 e la superficie del terreno ha 0,0324 ( $0,0324 * € / ha 11347 = € 367,64$  arrotondato a € 370,00)
- $S =$  spese di demolizione e di sgombro come valutate al punto 11) e pari a € 5.520,00

Applicando i valori trovati abbiamo:

$$V_d = 0 + € 370,00 - € 5.520,00 = - € 5.150,00.$$

Pertanto il più probabile valore del bene pignorato, unità immobiliare n.2 (NCEU fg.10 pt.559) posta in località Gavignano, a Poggibonsi (SI) risulta nullo.

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.*

Gli immobili non sono pignorati pro-quota.

- 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.*

Non siamo nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto.

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

L'unità immobiliare n.1 posta in località Drove (NCEU fg.9 pt.882 sub.8) è un vecchio ex annesso rurale in muratura di pietra e mattoni che non è stato mai oggetto di lavori e non è abusivo.

L'unità immobiliare n 2 posta in località Gavignano (NCEU fg.10 pt.559) è un immobile costruito abusivamente e non sanabile. Il valore del terreno al netto dei costi di demolizione è nullo, così come stimato al punto 17)

La sottoscritta, nel consegnare alla S.V. Illustrissima la presente relazione, si rende disponibile per ogni chiarimento e/o integrazione necessari.

Siena, 08 Maggio 2023

Arch. Francesca Finetti

ALLEGATI alla relazione di stima:

- a) copia del verbale di primo accesso
- b) visura catastale per attualità
- c) copia ispezione ipotecaria sintetica
- d) planimetria catastale
- e) titoli edilizi
- f) titolo di provenienza
- g) estratto normativa urbanistica del Comune di Poggibonsi (SI)



- h) certificato storico di residenza
- i) certificato stato di famiglia ed estratto di matrimonio
- l) verifica inesistenza contratto di locazione
- m) servizio fotografico a colori, interno ed esterno dell'intero compendio pignorato
- n) descrizione sintetica del compendio immobiliare
- o) relazione peritale priva di dati sensibili
- p) allegato di trasmissione

