

**Perito Industriale Edile PAOLO RADI**

- c.f. : RDAPLA55L30B984S - Partita IVA : 00549810521 - E\_mail : [paoloradi@libero.it](mailto:paoloradi@libero.it) - Pec : [paolo.radi@pec.eppi.it](mailto:paolo.radi@pec.eppi.it)

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA**

### **Sezione Esecuzioni Immobiliari di Siena**

Giudice Istruttore : Dott. MENNELLA FLAVIO

### **PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA**

➤ Esecuzione Immobiliare n. 84 / 2021

Promossa da : **Spett.le BANCA CENTRO – Credito Cooperativo  
Toscana / Umbria – Società Cooperativa**  
(Avv. Francesca Paladini)

Contro \_\_\_\_\_ : **Società [REDACTED] in Liquidazione**  
(Avv. Massimo Grotti)

Siena, 20 Marzo 2023.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(Perito Industriale Edile PAOLO RADI)

**Perito Industriale Edile PAOLO RADI**

- c.f. : RDAPLA55L30B984S - Partita IVA : 00549810521 - E\_mail : [paoloradi@libero.it](mailto:paoloradi@libero.it) - Pec : [paolo.radi@pec.eppi.it](mailto:paolo.radi@pec.eppi.it)

**OGGETTO** : Stima dell'effettivo valore di mercato degli immobili pignorati di cui agli Atti della procedura n. 84 / 2021 e posti nei Comuni di :

- Asciano, Corso Giacomo Matteotti n. 101 e n. 72;
- Sinalunga, Loc. Scrofiano, strada Vicinale delle Fate (snc);

Data Nomina: 31.10.2021.

Data Giuramento: 10.11.2021.

Udienza: 16.06.2022 ore 9,46.

Proroga accordata: 16.06.2022.

Prossima Udienza: 15.12.2022 Ore 12,10.

Proroga accordata: 18.11.2022 ore 13,07.

Prossima Udienza: 23.03.2023 ore 12,20.

**PREMESSA**

Il Giudice dell'Esecuzione Dr. Flavio Mennella, vista la procedura esecutiva in oggetto, ritenuto che si debba accertare allo stato attuale l'effettivo valore di mercato degli immobili pignorati, nominava esperto estimatore con provvedimento reso 31.10.2021 il sottoscritto Perito Industriale Edile PAOLO RADI nato a Casole d'Elsa (SI) il 30.07.1955 e residente a Radicondoli via Tiberio Gazzei n. 37, con studio in Siena, strada di Cerchiaia n. 34, iscritto all'Albo del Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureti di Siena, (c.f. – RDAPLA55L30B984S - e partita IVA – 00549810521- ), che accettava l'incarico prestando giuramento di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidate al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità.

Contestualmente il Giudice nominava custode dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato l'I.V.G. per il Tribunale di Siena I.G.E.S. srl con sede in Monteriggioni via del Pozzo n. n.01, al quale viene affidato mandato di effettuare sopralluogo congiunto nel più breve tempo possibile.

L'Istanza di vendita citata nell'atto di pignoramento immobiliare cita i seguenti immobili censiti al Catasto Fabbricati dei Comune di:

## **DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili da stimare sono ubicati nei seguenti Comuni:

- **Comune di Asciano –**

- **Dati Catasto Fabbricati di n° 2 appartamenti –**

**1)-** Fabbricato ad uso abitazione di tipo civile ubicato in Asciano, Corso Giacomo Matteotti n. 101, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, nel foglio di mappa n. 244, particella n. 51, subalterno n. 05, al piano secondo, categoria A/2, classe 2°, consistenza vani 3,50, superficie di mq. 69,00, rendita catastale di €. 325,37, composto da un ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, camera e bagno, con accesso da scala condominiale.

**2)-** Fabbricato ad uso abitazione di tipo civile ubicato in Asciano, Corso Giacomo Matteotti n. 101, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, nel foglio di mappa n. 244, particella n. 51, subalterno n. 08, con uso esclusivo di un locale di sgombero o cantina al piano terreno, categoria A/2, classe 2°, consistenza vani 5,50, superficie di mq. 155,00, rendita catastale di €. 511,29; appartamento al piano secondo composto da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, terrazzo, bagno, ripostiglio e camera; oltre a vari locali soffitta e soppalchi al piano terzo sotto tetto.

L'ingresso al fabbricato è garantito al piano terreno da via pubblica, con scala condominiale, oltre a spazi di uso comune per corridoi vari e sottoscala censiti al subalterno n. 10, oltre a cortile di suo comune censito al subalterno n. 12; oltre a pozzo di uso comune censito al subalterno n. 11.

- **Dati Catasto Fabbricati di un negozio e un magazzino –**

**3)-** Negozio ad uso commerciale ubicato in Asciano, Corso Giacomo Matteotti n. 72, (vi si accede anche da fondi di altra proprietà), ed è censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, nel foglio di mappa n. 244, particella n. 95, subalterno n. 15, al piano terreno, categoria C/1, classe 5°, consistenza di mq. 8,00, rendita catastale €. 118,99.

**4)-** Magazzino ubicato in Asciano, Corso Giacomo Matteotti n. 72 (il locale è catastalmente intercluso, vi accede attraversando fondi di altra proprietà, ed usato come ufficio), censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, nel foglio di mappa n. 244, particella n. 95, subalterno n. 19, al piano terreno, categoria C/2, classe 6°, consistenza mq. 15,00 e rendita catastale di €. 41,83.

- **Comune di Sinalunga –**

- **Catasto Fabbricati n. 2 magazzini –**

1)- Fabbricato ad uso magazzino situato nelle vicinanze del borgo di Scrofiano, lungo la strada vicinale delle Fate (snc), censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, nel foglio di mappa n. 29, particella n. 529, al piano terreno, categoria C/2, classe 2°, consistenza mq. 33,00, rendita catastale di €. 124,41, composto da un ampio locale e con accesso carrabile.

2)- Fabbricato ad uso magazzino situato nelle vicinanze del borgo di Scrofiano, lungo la strada vicinale delle Fate (snc), censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, nel foglio di mappa n. 29, particella n. 580, al piano terreno, categoria C/2, classe 1°, consistenza mq. 3,00, rendita catastale di €. 9,61, composto da un piccolissimo locale con accesso pedonale.

- **Catasto Terreni Agricoli -**

3)- Terreno agricolo ubicato nelle adiacenze dei fabbricati sopra descritti, sempre lungo la strada vicinale delle Fate, censiti nel foglio di mappa n. 29, con la particella n. 16, qualità ad Uliveto, classe 3°, della superficie di ettari 0,03,60, con reddito dominicale di €. 0,56 ed agrario di €. 0,74.

4)- Terreno agricolo ubicato nelle adiacenze dei fabbricati sopra descritti, sempre lungo la strada vicinale delle Fate, censiti nel foglio di mappa n. 29, con la particella n. 433, qualità ad Bosco Misto, classe 3°, della superficie di ettari 0,60,10, con reddito dominicale di €. 1,24 ed agrario di €. 0,93.

5)- Terreno agricolo ubicato nelle adiacenze dei fabbricati sopra descritti, sempre lungo la strada vicinale delle Fate, censiti nel foglio di mappa n. 29, con la particella n. 436, qualità ad Uliveto, classe 3°, della superficie di ettari 0,02,50, con reddito dominicale di €. 0,39 ed agrario di €. 0,52.

6)- Terreno agricolo ubicato nelle adiacenze dei fabbricati sopra descritti, sempre lungo la strada vicinale delle Fate, censiti nel foglio di mappa n. 29, con la particella n. 579, qualità ad Uliveto, classe 4°, della superficie di ettari 0,29,57, con reddito dominicale di €. 2,44 ed agrario di €. 3,82.

**MANDATO**

A seguito del conferimento dell'incarico il sottoscritto viene chiamato a rispondere ai seguenti quesiti :

**Perito Industriale Edile PAOLO RADI**

- c.f. : *RDAPLA55L30B984S* - Partita IVA : *00549810521* - E\_mail : [paoloradi@libero.it](mailto:paoloradi@libero.it) - Pec : [paolo.radi@pec.eppi.it](mailto:paolo.radi@pec.eppi.it)

compiti dell'Esperto ex art. 569 C.P.C. :

1)- *Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567, comma 2°, C.P.C., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);*

a)- Ufficio Provinciale di Siena – Territorio - Servizi Catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare, sono state richieste le seguenti documentazioni :

- visure catastali attuali degli immobili pignorati;
- visure storiche degli immobili pignorati;
- planimetria dell'unità immobiliare.

b)- Dall'esame della documentazione esistente nel fascicolo risulta depositata la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, rilasciata in data 17.07.2021 dal Notaio dr. Massimo Pagano di Siena, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siena e Montepulciano -Territorio Servizio di Pubblicità.

Preciso comunque che ho effettuato ugualmente una nuova verifica che riporto di seguito.

2)- *Accerti la conformità tra le descrizioni attuali del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, in caso di rilevata difformità:*

- a) *se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione;*
- b) *se i dati indicati nel pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.*

I dati riportati nell'Atto di Pignoramento sono corrispondenti allo stato di fatto, sia per gli immobili posti nel Comune di Asciano:

--Gli appartamenti sono ubicati in Corso G. Matteotti n. 101;

--Il negozio è ubicato in Corso G. Matteotti n. 72;

--Il magazzino è ubicato dietro il negozio al n. 72, però è un locale intercluso, anche se vi si accede oggi dal negozio.

Devo precisare che le planimetrie catastali di tutti gli immobili non corrispondono di fatto allo stato di oggi, negli appartamenti ad Asciano sono in corso i lavori di ristrutturazione, (anche se sospesi da qualche anno), per i quali sembra non sia stata presentata alcuna pratica edilizia in Comune.

Per quanto riguarda la planimetria del locale a negozio e quella del magazzino, il sopralluogo ha fatto notare alcune difformità edilizie, che riguardano la delimitazione dei locali, il magazzino catastalmente sarebbe intercluso, anche l'accesso avviene tramite il passaggio da altri di altra proprietà.

Gli immobili posti nel Comune di Sinalunga:

--I due fabbricati ad uso magazzino e i terreni agricoli sono ubicati in loc. Scrofiano, lungo la strada vicinale delle Fate (snc).

Uno è di piccole dimensioni, mentre l'altro è di recente costruzione, ma si nota benissimo che sotto al fabbricato catastalmente identificato, c'è un ulteriore vano interrato, per il quale sicuramente dovrà essere effettuata una pratica edilizia per l'eventuale sanatoria.

*3)- Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento; se l'immobile non risultasse accatastato procedere all'accatastamento ovvero eseguite le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione; verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale nonché tra questa e lo stato dei luoghi attuale, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino delle status quo ante.*

Le visure catastali effettuate corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento.

*4)- Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).*

- I beni immobili descritti nell'Atto di pignoramento sono di proprietà della seguente società:

- "████████████████████" (C.F. – ██████████) con sede in Sinalunga (SI), proprietaria per 1000/1000, come da Atto del Notaio Salerno di Siena in data 09.01.1998, repertorio n. 21407, registrato a Siena il 16.01.1999 al Vol. 33 n. 75.

■ **ISPEZIONE IPO-CATASTALE :**

Oggetto:

Visura ipo-catastale ventennale all'Agenzia delle Entrate – Territorio – Ufficio Provinciale di Siena –

Beni immobili – due appartamenti in Asciano:

**Perito Industriale Edile PAOLO RADI**

- c.f. : RDAPLA55L30B984S - Partita IVA : 00549810521 - E\_mail : [paoloradi@libero.it](mailto:paoloradi@libero.it) - Pec : [paolo.radi@pec.eppi.it](mailto:paolo.radi@pec.eppi.it)

Porzioni di fabbricato in Comune di Asciano, Corso Giacomo Matteotti, 101 e precisamente un appartamento ai piani terreno, secondo e terzo e altro appartamento al piano secondo Catasto Fabbricati foglio 244 particella 51 subalterno 5 (appartamento al piano secondo) Catasto Fabbricati foglio 244 particella 51 subalterno 8 (appartamento ai piani terreno, secondo e terzo) Ai fini della continuità storica ipo-catastale si precisa che il subalterno 8 della particella 51 deriva dalla variazione del subalterno 4 della medesima particella giusta denuncia di variazione presentata all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Siena in data 2 gennaio 2004 protocollo n. SI0000084.

**Repertori al 31 agosto 2022**

Attuale proprietario:

██████████ con sede in Sinalunga

Atto di mutamento di denominazione a rogito Notaio Maria Patrizia Bersotti di Sinalunga in data 22 febbraio 2019 rep. n. 69639.

La società ██████████ con sede in Asciano muta la propria denominazione in ██████████ con sede in Sinalunga.

Provenienza:

██████████. con sede in Asciano

Atto di compravendita a rogito Notaio Maria Patrizia Bersotti di Sinalunga in data 14 settembre 2012 rep. n. 61374 trascritto il 2 ottobre 2012 al n. 4934 registro particolare.

La Signora ██████████ vende alla società ██████████ con sede in Asciano.

Provenienza:

██████████ nata a Asciano il 5 novembre 1944

Acquista con atto di compravendita a rogito Notaio Erminio Campanini di Asciano in data 19 dicembre 1965 rep. n. 46452/8123 trascritto il 28 dicembre 1965 al n. 4167 registro particolare.

Il Signor Scali Luigi vende alla figlia Scali Maria Grazia i beni in oggetto, unitamente a maggiore consistenza.

Formalità pregiudiziali:

- 1) iscrizione di ipoteca volontaria del 21 aprile 2015 n. 486 registro particolare di Euro 1.180.000,00 di cui 590.000,00 in linea capitale a favore BANCASCIANO CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Asciano, gravante gli immobili come descritti in oggetto, unitamente a maggiore consistenza.

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

- 2) trascrizione del 7 giugno 2021 n. 3745 registro particolare relativa a pignoramento immobiliare nell'ambito della procedura esecutiva promossa dalla BANCA CENTRO - CREDITO COOPERATIVO TOSCANA - UMBRIA SOC.COOP. con sede in Sovicille, davanti al Tribunale di Siena in data 21 maggio 2021 rep. n. 939, gravante gli immobili come descritti in oggetto, unitamente a maggiore consistenza.

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

■ **ISPEZIONE IPO-CATASTALE :**

Oggetto:

Visura ipo-catastale ventennale all'Agenzia delle Entrate – Territorio – Direzione Provinciale di Siena, per controllo formalità pregiudiziali.

Beni immobili – negozio e magazzino in Asciano:

Porzioni di fabbricato in Comune di Asciano, Corso Giacomo Matteotti n.72, al piano terreno

Catasto Fabbricati foglio 244 particella 95 subalterno 15 (negozio)

Catasto Fabbricati foglio 244 particella 95 subalterno 19 (magazzino)

Ai fini della continuità storica ipo-catastale si precisa che:

- il subalterno 19 della particella 95 deriva dalla variazione dei subalterni graffati 17 e 18 della medesima particella giusta denuncia di variazione presentata all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Siena in data 25 marzo 2009 protocollo n. SI0050462;
- i subalterni 15, 17 e 18 della particella 95 derivano dalla variazione dei subalterni graffati 11 e 13 della medesima particella e del subalterno 8 della particella 96 giusta denuncia di variazione presentata all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Siena in data 12 dicembre 2007 protocollo n. SI0152785;

- a loro volta i subalterni graffati 11 e 13 della particella 95 derivano dalla variazione delle particelle graffate 95 subalterno 11 e 436 giusta variazione per modifica identificativo eseguita d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate – Territorio di Siena in data 15 marzo 2005 protocollo n. SI0023612.

### **Repertori al 31 agosto 2022**

Attuale proprietario:

██████████ con sede in Sinalunga

Atto di mutamento di denominazione a rogito Notaio Maria Patrizia Bersotti di Sinalunga in data 22 febbraio 2019 rep.n. 69639.

La società ██████████ con sede in Asciano muta la propria denominazione in ██████████ con sede in Sinalunga.

Provenienza:

██████████ ██████████ con sede in Asciano

- 1) Atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Favilli di Asciano in data 27 aprile 2009 rep. n. 9044/4053 trascritto il 18 maggio 2009 al n. 3008 registro particolare.

I Signori ██████████ vendono alla società ██████████ con sede in Asciano i beni come descritti in oggetto particella 95 subalterno 19;

- 2) Atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Favilli di Asciano in data 18 dicembre 2007 rep .n. 8146/3395 trascritto il 28 dicembre 2007 al n. 8563 registro particolare.

La Signora ██████████ vende alla società ██████████ con sede in Asciano i beni come descritti in oggetto particella 95 subalterno 15;

Provenienza 1):

██████████ nato a Asciano il 17 marzo 1946

██████████ nata a Vernio (PO) il 12 febbraio 1949

Atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Favilli di Asciano in data 18 dicembre 2007 rep. n. 8146/3395 trascritto il 28 dicembre 2007 al n. 8565 registro particolare.

La Signora Romi Roberta vende al Signor Romi Giorgio (in comunione legale dei beni con Fedi Miranda) i beni come descritti in oggetto particella 95 subalterno 17 e 18;

Provenienza 1) e 2):

██████████ nata a Siena il 10 giugno 1957 riceve la piena proprietà con atto di divisione a rogito Notaio Alberto Tranchida di San Gimignano in data 6 febbraio 1986 rep. n. 5079/800 trascritto il 12 febbraio 1986 al n. 880 registro particolare.

I Signori ██████████, assegnano a ██████████ la piena proprietà dei beni in oggetto, unitamente a maggiore consistenza.

Gli immobili erano pervenuti a ██████████ per la quota di ½ ciascuno, per successione del padre ██████████ nato a Asciano il 6 ottobre 1915 deceduto l'23 dicembre 1984 (denuncia di successione registrata a Siena al n. 79 vol. 452 trascritta il 23 gennaio 1986 al n. 621 registro particolare).

Formalità pregiudiziali:

- 1) iscrizione di ipoteca volontaria del 21 aprile 2015 n. 486 registro particolare di Euro 1.180.000,00 di cui 590.000,00 in linea capitale a favore BANCASCIANO CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Asciano, gravante gli immobili come descritti in oggetto, unitamente a maggiore consistenza.

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

- 2) trascrizione del 7 giugno 2021 n. 3745 registro particolare relativa a pignoramento immobiliare nell'ambito della procedura esecutiva promossa dalla BANCA CENTRO - CREDITO COOPERATIVO TOSCANA - UMBRIA SOC.COOP. con sede in Sovicille, davanti al Tribunale di Siena in data 21 maggio 2021 rep. n. 939, gravante gli immobili come descritti in oggetto, unitamente a maggiore consistenza.

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

■ **ISPEZIONE IPO-CATASTALE :**

Oggetto:

Visura ipo-catastale ventennale all'Agenzia delle Entrate – Territorio – Direzione Provinciale di Siena, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano, per controllo formalità pregiudiziali Beni immobili – due magazzini in Sinalunga:

Due magazzini in Comune di Sinalunga, località Scrofiano, strada Vicinale delle Fate con annesso terreno agricolo:

**Perito Industriale Edile PAOLO RADI**

- c.f. : RDAPLA55L30B984S - Partita IVA : 00549810521 - E\_mail : [paoloradi@libero.it](mailto:paoloradi@libero.it) - Pec : [paolo.radi@pec.eppi.it](mailto:paolo.radi@pec.eppi.it)

Catasto Fabbricati foglio 29 particella 529 (magazzino)

Catasto Fabbricati foglio 29 particella 580 (magazzino)

Catasto Terreni foglio 29 particelle 16, 433 (ex 25), 436 (ex 26) e 579 (ex 530, già 438, già 27)

Ai fini della continuità storica ipo-catastale si precisa che:

- il fabbricato particella 529 è stato edificato sull'area precedentemente rappresentata al Catasto Terreni foglio 29 particella 529 (ex 439, già 27) della superficie di mq. 146,00;

- il fabbricato particella 580 è stato edificato sull'area precedentemente rappresentata al Catasto Terreni foglio 29 particella 580 (ex 530, già 438, già 27) della superficie di mq. 7,00.

**Repertori al 1 settembre 2022**

Attuale proprietario:

██████████ con sede in Sinalunga

Atto di mutamento di denominazione a rogito Notaio Maria Patrizia Bersotti di Sinalunga in data 22 febbraio 2019 rep.n. 69639.

La società ██████████ con sede in Asciano muta la propria denominazione in LE FATE S.R.L. con sede in Sinalunga.

Provenienza:

██████████ con sede in Asciano

Atto di compravendita a rogito Notaio Roberto Ceni di Siena in data 21 aprile 2006 rep. n. 27589/14849 trascritto il 5 maggio 2006 al n. 1563 registro particolare.

I Signori Papini Rinaldo e Puopolo Marianna vendono alla società ██████████ con sede in Asciano i beni in oggetto precedentemente rappresentati al Catasto Terreni foglio 29 particelle 16, 433, 436 e 438;

Provenienza:

██████████ nato a Trequanda il 5 settembre 1951

██████████ nata a Ariano Irpino il 10 febbraio 1951

Atto di compravendita a rogito Notaio Mario Zanchi di Siena in data 2 febbraio 1995 rep. n. 8779 trascritto il 23 febbraio 1995 al n. 547 registro particolare.

Il Signor ██████████ vende ai coniugi ██████████ i beni in oggetto precedentemente rappresentati al Catasto Terreni foglio 29 particelle 16, 25, 26, 27 e 288.

Formalità pregiudiziali:

- iscrizione di ipoteca volontaria del 21 aprile 2015 n. 174 registro particolare di Euro 1.180.000,00 di cui 590.000,00 in linea capitale a favore BANCASCIANO CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Asciano, gravante gli immobili come descritti in oggetto.

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

- **2)** trascrizione dell' 8 giugno 2021 n. 1832 registro particolare relativa a pignoramento immobiliare nell'ambito della procedura esecutiva promossa dalla BANCA CENTRO - CREDITO COOPERATIVO TOSCANA - UMBRIA SOC.COOP. con sede in Sovicille, davanti al Tribunale di Siena in data 21 maggio 2021 rep .n. 939, gravante gli immobili come descritti in oggetto.

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

*5)- Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Gli immobili posti nel Comune di Asciano ricadono nel Centro Storico di Asciano, non è sottoposto al Vincolo Architettonico art. 10 D.Lgs 42/2004, ma al Vincolo Paesaggistico art. 136 D.Lgs 42/2004.

Gli immobili posti nel Comune di Sinalunga ricadono in zona agricola.

*6)- Indichi la conformità o meno della costruzione alle concessioni o autorizzazioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. Comma 5°, del DPR 06.06.2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28.02.1985 n. 47 specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi.*

#### **Beni Immobili in Comune di Asciano:**

Con l'accesso agli Atti del Comune di Asciano in data 27.07.2022 prot. 9131 via PEC, per la ricerca e successivamente la visione delle pratiche edilizie redatte dal 01 settembre 1967 ad oggi nell'immobile, sono comunque state reperite le seguenti documentazioni:

#### **- Appartamenti situati in Corso G. Matteotti n. 101:**

-Pratica Edilizia n. 11/2014 – Comunicazione per Attività di Edilizia Libera (di cui all'art.80, comma 2°, lettera A) ai sensi dell'art 04 della Legge Regionale Toscana n. 01/2005, presentata in data 17.01.2014 prot. 571 dalla società C.& L. Immobiliare srl, Sig.ra [REDACTED] e

Sig. ██████████, per la manutenzione straordinaria della copertura del fabbricato e delle sue facciate.

### **- Difformità Edilizie riscontrate -**

Dal sopralluogo effettuato nell'immobile, confrontando le planimetrie catastali con lo stato di fatto degli appartamenti esistenti, sono emerse tantissime difformità edilizie interne, che riguardano in gran parte la distribuzione interna degli spazi dei locali e i locali soffitta in parte demoliti, con trasformazione in soppalchi.

Oltre a queste modifiche sono stati realizzati delle nuove tramezzature in mattoni forati che delimitano ulteriori locali, le gettate in cls nei piani di calpestio dei locali dell'appartamento e nei soppalchi, mentre gli impianti tecnologici sono quasi totalmente mancanti, fatta esclusione della muratura di alcune scatole per l'alloggio degli interruttori elettrici.

Sono inoltre state aperte chiuse e aperte alcune porte comunicanti nei locali, lo si nota anche dalle travi di ferro posizionate come architrave; dal sopralluogo è emerso anche che tali architravi, almeno visivamente, sembrano che non siano conformi alla vigente normativa antisismica vigente, probabilmente andranno adeguate.

Il problema comunque potrebbe essere risolto, presentando una ulteriore pratica edilizia in sanatoria per la ristrutturazione degli appartamenti, parlando con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale di Asciano, oppure presentando due CILA tardive per denunciare e completare i lavori effettuati, versando una sanzione amministrativa ad unità immobiliare.

In entrambi gli appartamenti non ci sono modifiche alle aperture esterne e le procedure sono più semplificate per effettuare una sanatoria edilizia.

Devo inoltre far notare che l'unità immobiliare censita al foglio n. 244, particella n. 51, subalterno n. 08, comprende l'appartamento al piano secondo più grande, oltre ai locali soffitta e soppalchi al piano terzo sottotetto e il locale sgombero-cantina al piano terreno, insieme ad altri corridoi d'accesso comuni e un cortile comune censito al subalterno n. 12.

L'appartamento al piano secondo censito al subalterno n. 05, adiacente a quello sopra citato comprende solo l'unità immobiliare ad uso appartamento di minore dimensione, in planimetria non è riportata alcuna soffitta o soppalco, ma che in realtà ricadrebbe sopra l'appartamento

stesso, visto che nei lavori effettuati esiste già una parte a soppalco; per effettuare correttamente una vendita separata, andrebbero effettuate due nuove variazioni catastali delle unità immobiliari censite ai subalterni n. 05 e n. 08.

**- Negozio situato in Corso G. Matteotti n. 72:**

-Pratica edilizia n. 2211/2007 – Denuncia di Inizio Attività (DIA) per interventi di manutenzione straordinaria presentata in data 31.08.2007 prot. 12353 dalla Sig.ra [REDACTED].

Successivamente con Atto di acquisto del Notaio FRANCESCO FAVILLI in data 18.12.2007, Repertorio n. 8146, Raccolta n. 3395, si effettuavano tre distinte compravendite:

**-1° compravendita** - la Sig.ra [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED], un negozio posto in Asciano, Corso G. Matteotti n. 72, censito al foglio n. 244, particella n. 95, subalterno n. 15.

**-2° compravendita** – la Sig.ra [REDACTED] vendeva al Sig. [REDACTED] un locale ad uso magazzino posto in Asciano, Corso G. Matteotti n. 72, censito al foglio n. 244, particella n. 95, subalterno n. 16.

**-3° compravendita** - La Sig.ra [REDACTED] vendeva al Sig. [REDACTED] un locale ad uso magazzino posto in Asciano, Corso G. Matteotti n. 72 con annesso resede e Wc., censito al foglio n. 244, particella n. 95, subalterni n. 17 e 18 graffate.

Successivamente in data 04.01.2008 prot. 133 è stata presentata nella pratica edilizia n. 2211/2007 una richiesta la voltura della pratica edilizia già intestata alla Sig.ra [REDACTED], tale pratica edilizia doveva essere intestata alla società [REDACTED] perché proprietaria del subalterno n. 15 - al Sig. [REDACTED] perché proprietario del subalterno n. 16 – ai Sig.ri [REDACTED] perché proprietari dei subalterni n. 17 graffato con il subalterno n. 18 (resede).

Con Atto del Notaio FAVILLI in data 27.04.2009, Repertorio n. 9044, la società [REDACTED] ha acquisito l'unità immobiliare censita al foglio n. 244, particella n. 95, subalterno n. 19, pertanto è stata presentata al Comune di Asciano in data 15.03.2010 prot. 2403 è stata presentata nella pratica edilizia n. 2211/2007, una ulteriore richiesta di voltura della pratica edilizia già intestata alla Sig.ra [REDACTED]; la pratica edilizia doveva essere intestata alla società [REDACTED] per quanto riguarda il subalterno n. 15; al Sig. [REDACTED] il subalterno n. 16; alla società [REDACTED] il subalterno n. 19.

Di fatto però con queste ultime definizioni, il locale negozio censito al subalterno n. 15 e il magazzino censito al subalterno n. 19, non sono comunicanti, per raggiungere il subalterno n. 19 si deve entrare nel locale negozio subalterno n. 15, attraversare il locale magazzino censito al subalterno n. 16, di proprietà del Sig. [REDACTED].

### **- Difformità Edilizie riscontrate -**

Dal sopralluogo effettuato negli immobili, confrontando le planimetrie catastali con lo stato di fatto delle unità immobiliari, sono emerse delle difformità edilizie interne, che riguardano in parte la distribuzione degli spazi interni dei locali e purtroppo anche le diverse proprietà complicano gli accessi alle unità immobiliari, il subalterno n. 19 è raggiungibile solo attraversando la proprietà del Sig. [REDACTED] censita al subalterno n. 16.

Durante il sopralluogo ho notato che l'accesso al subalterno n. 19, poteva avvenire dal negozio subalterno n. 15, che attraversando il locale magazzino del subalterno n. 16, si raggiungeva il subalterno n. 19; l'accesso era inoltre garantito da un locale di altra proprietà adiacente.

Purtroppo verificando le proprietà immobiliari la situazione è totalmente diversa, il subalterno n. 19 è intercluso e pertanto una vendita separata appare molto difficile.

La pratica edilizia sopra riportata prevedeva la costruzione di alcune tramezzature in muratura di mattoni forati, che in realtà non sono state realizzate, inoltre con questo intervento si sarebbero delimitati i tre subalterni, il subalterno n. 15, il subalterno n. 16 di proprietà [REDACTED] e subalterno n. 19.

Il problema comunque potrebbe essere sanabile parlando con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale di Asciano, presentando una CILA tardiva e versando una sanzione amministrativa.

#### **Beni Immobili in Comune di Sinalunga:**

Con l'accesso agli Atti del Comune di Sinalunga in data 28.09.2022 prot. 18601 via PEC, per la ricerca e successivamente la visione delle pratiche edilizie redatte dal 01 settembre 1967 ad oggi nell'immobile, sono comunque state reperite le seguenti documentazioni:

#### **- Magazzini agricoli situati in località Scrofiano, strada Vicinale delle Fate (snc):**

Il piccolo magazzino agricolo censito con la particella n. 580 è di vecchissima costruzione, comunque prima del 01 settembre 1967, mentre il magazzino agricolo di recente costruzione

sono state trovate le seguenti pratiche edilizie:

-Pratica Edilizia – Concessione Onerosa n. 45 del 05.07.2002 (in base all'art.01 Legge Nazionale n. 10 del 28.01.1977), per l'esecuzione di opere edilizie comportanti trasformazione urbanistica – rilasciata ai Sig.ri [REDACTED] per la costruzione di un annesso agricolo al piano terreno.

-Pratica Edilizia – Permesso di Costruire oneroso n. 83 del 31.10.2005 (in base all'art. 78 Le.R. Toscana n. 01 del 03.01.2005), a Rinnovo della Concessione Edilizia n. 45/2002 relativa alla costruzione di un annesso agricolo – rilasciata ai Sig.ri [REDACTED].

Il progetto a Variante Finale è stato allegato alla pratica edilizia prot. 24995 del 30.10.2008, sembra che siano state apportate solo modifiche alle aperture esterne del fabbricato, senza variare superficie coperta e volumetria; oltre a questa è stata allegata l'ultimazione dei lavori, sempre allegata alla pratica edilizia prot. 24995 del 30.10.2008 e l'attestazione di agibilità anch'essa allegata alla pratica edilizia prot. 24995 del 30.10.2008.

### **- Difformità Edilizie riscontrate -**

Dal sopralluogo effettuato nell'immobile, confrontando le planimetrie catastali con lo stato di fatto degli appartamenti esistenti, sono emerse delle difformità edilizie, soprattutto sembra sia stato realizzato un volume interrato, sotto quello riportato al piano terreno, questo appare da un insolito movimento di terreno compattato attorno al fabbricato fuori terra.

Dal colloquio effettuato con il Tecnico dell'ufficio del Comune di Sinalunga, è emerso che questi tipi di fabbricato – Annessi Agricoli – previsti dal Regolamento Urbanistico di tale Comune, art. 109, comma 6 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione), possono essere realizzati in zona agricola a diretto uso del terreno agricolo, però devono rimanere tali e non variare la propria destinazione prima di 10 anni dalla loro costruzione.

Pertanto sarebbe possibile effettuare per l'eventuale ampliamento del piano interrato non accessibile, una sanatoria edilizia versando una sanzione amministrativa di €. 1.000,00 oltre ai diritti di segreteria.

Inoltre visto che l'immobile realizzato ricade in zona Tessuti Territorio Rurale, sarebbe forse possibile anche una trasformazione con cambio di destinazione d'uso, visto che il vincolo per la loro costruzione prevedeva di non variarlo per almeno 10 anni dalla sua costruzione.

7)- *Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.Lgs 19.08.2005n. 192 (come modificato dal D.Lgs 03.03.2011 n. 28) salvo che l'immobile sia esente ex art. 9 ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata.*

Gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) per gli appartamenti e negozio in Asciano, non saranno predisposti, poiché con eventuali modifiche delle planimetrie catastali delle unità immobiliari di proprietà della società ██████████, anche a causa di eventuali sanatoria edilizia, andrebbero nuovamente redatta, mentre non vanno redatti per i magazzini.

8)- *Descriva, previo necessario accesso all'interno. L'immobile pignorato indicando, Comune, località, via numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, altezza interna utile, esposizione, condizioni manutenzione, confini (nel caso di terreni) dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi parti comuni. Indichi se sul bene gravano vincoli artistici, storici, alberghieri e se vi sono finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone, garage ecc.);*

Gli appartamenti pignorati sono ubicati nel Centro Storico di Asciano, in Corso G. Matteotti n. 101, con accesso da scala condominiale al piano terreno, sempre con scala condominiale si accede al primo, al secondo e al terzo, la superficie utile interna delle unità immobiliari è stata ricavata dalle planimetrie catastali, andrà verificata con il nuovo rilievo delle singole unità immobiliari, visto che sono state realizzate delle modifiche ai locali.

9)- *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione. Proceda inoltre (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegando in tale ipotesi alla relazione estimativa i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

La vendita può essere certamente effettuata in lotti come segue:

**Immobili in Comune di Asciano -**

**-Primo Lotto:** comprende l'appartamento al piano secondo, censito al foglio n. 244, particella n. 51, subalterno n. 05, della superficie utile di mq. 53,30, se venisse effettuata la variazione catastale sopra esposta, potrebbe far parte anche una soffitta o soppalco sovrastante per una superficie utile di mq. 30,50, posta al piano terzo sottotetto; l'unità immobiliare ha accesso da Corso G. Matteotti n. 101.

**-Secondo Lotto:** comprende l'appartamento al piano secondo, censito al foglio n. 244, particella n. 51, subalterno n. 08, della superficie utile di mq. 79,00, oltre a terrazza di mq. 4,44, oltre ai locali soffitta o soppalchi al piano terzo sottotetto per una superficie utile di mq. 38,60 e

oltre al locale sgombero o cantina al piano terreno, della superficie utile di mq. 17,75, con annesse le proprietà a comune del corridoio d'accesso al locale e il cortile censito al subalterno n. 12; l'unità immobiliare ha accesso da Corso G. Matteotti n. 101.

**-Terzo Lotto:** comprende il locale negozio al piano terreno, censito al foglio n. 244, particella n. 95, subalterno n. 15, della superficie utile di mq. 8,15, oltre al locale magazzino al piano terreno (intercluso) censito al foglio n. 244, particella n. 95, subalterno n. 19, della superficie utile di mq. 10,75.

**Immobili in Comune di Sinalunga -**

**-Quarto Lotto:** comprende un magazzino di nuova costruzione al piano terreno, censito al foglio n. 29, particella n. 529, della superficie utile di mq. 32,75; oltre ad un altro magazzino di piccole dimensioni situato nelle vicinanze di quello citato, censito al folio n. 29, particella n. 580, della superficie utile di mq. 3,20; oltre ad un terreno agricolo con qualità ad uliveto di ettari 0,3567 e altro terreno agricolo con qualità a bosco misto di ettari 0,6010.

*10)- Dica se l'immobile è pignorato solo pro-quota: se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga 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. Proceda in caso contrario alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 C.P.C. Dall'art. 846 C.C. e dalla L. 03.06.1940 n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;*

Gli immobili sono pignorati per l'intero, come da quote di proprietà della società "██████████" per la quota di 1000/1000.

*11)- Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca dal proprietarie dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

Gli appartamenti in Comune e di Asciano, Corso G. Matteotti n. 101, non possono essere abitati perché sono in corso i lavori di restauro (anche se fermi da qualche anno).

Il negozio posto in Comune di Asciano, Corso G. Matteotti n. 72, risulta affittato dalla società ██████████, dal 06.02.2019 alla Sig.ra ██████████ per la cifra annua di €. 960,00 oltre IVA, per una durata di anni sei (6) con inizio dal 07.02.2019 al 06.02.2025, che si rinnoverà

tacitamente per ulteriori sei (6) anni, il contratto è stato registrato in data 04.03.2019 all'Agenzia delle Entrate di Siena al N° 1471, Mod. 3T.

Il magazzino posto sempre in Comune di Asciano, Corso G. Matteotti n. 72, risulta affittato dalla società [REDACTED], dal 06.02.2019 al Sig. [REDACTED] per una cifra annua di €. 960,00 annui oltre IVA, per la durata di anni sei (6) con inizio dal 07.02.2019 al 06.02.2025, che si rinnoverà tacitamente per ulteriori sei (6) anni, il contratto è stato registrato in data 04.03.2019 all'Agenzia delle Entrate di Siena al N° 1472, Mod. 3T.

Il magazzino di nuova costruzione nel Comune di Sinalunga, strada delle [REDACTED] (snc), risulta affittato a .

*12)- Indichi l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente (ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) rilievi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione;*

Le unità immobiliari ubicate nel Comune di Asciano, ricadono nel centro storico del paese, dove è vigente il Vincolo Paesaggistico di cui all'art. 136 del D.Lgs n. 42/2004.

Le unità immobiliari ubicate nel Comune di Sinalunga, ricadono in zona agricola e non esistono Vincoli particolari, fatta eccezione al solo Vincolo Cimiteriale, perché gli immobili rientrano nel raggio di metri lineari 200,00 di rispetto.

*13)- Determini il valore dell'immobile con espressa e computa indicazione del criterio di stima ed analitica descrizione delle fonti cui è fatto riferimento, ovvero: dati relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia, indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione ed i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri e anteriore alla data di trascrizione del pignoramento non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritto in data anteriore alla data del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà);*

Gli immobili sottoposti ad Esecuzione Immobiliare n. 84/2021, sono ubicati nei seguenti luoghi:

**-Comune di Asciano -**

**Gli immobili ubicati in Corso G. Matteotti n. 101, sono due appartamenti così descritti:**

- Appartamento ubicato al piano secondo, censito al foglio n. 244, particella n. 51,

subalterno n. 05, con accesso da scala condominiale che parte dal piano terreno del fabbricato, unità immobiliare composta da ingresso, cucina, soggiorno, bagno e camera.

- Appartamento ubicato al piano secondo e varie soffitte o soppalchi al piano terzo sotto tetto, censito al foglio n. 244, particella n. 51, subalterno 08, con accesso da scala condominiale che parte dal piano terreno del fabbricato, unità immobiliare composta da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, terrazza, locale buio, ripostiglio e camera, oltre a locali soffitta e soppalchi al piano terzo sottotetto, oltre a locale di sgombero o cantina al piano terreno, con accessori di uso comune: come spazi a corridoi vari e sottoscala, censiti al foglio n. 244, particella n. 51, subalterno n. 10, oltre cortile di suo comune censito al foglio n. 244, particella n. 51, subalterno n. 12 e oltre a pozzo di uso comune censito al foglio n. 244, particella n. 51, subalterno n. 11.

**Altri immobili ubicati in Corso G. Matteotti n. 72, negozio e magazzino così descritti:**

- Negozio ubicato al piano terreno, censito al foglio n. 244, particella n. 95, subalterno n. 15, con accesso diretto dal Corso e composto da unico locale della superficie utile di mq. 8,15.
- Magazzino ubicato al piano terreno, censito al foglio n. 244, particella n. 95, subalterno n. 19, locale intercluso perché non ha accesso diretto, se non passando da altre proprietà, della superficie utile di mq. 10,75.

**-Comune di Sinalunga -**

**Altri immobili ubicati in strada Vicinale delle Fate (snc), località Scrofiano, ad uso di magazzini così descritti:**

- Magazzino ubicato al piano terreno, censito al foglio n. 29, particella n. 580, locale di piccole dimensioni circa mq. 3,20 di superficie utile e di antica costruzione, con accesso diretto dal terreno.
- Magazzino ubicato al piano terreno, censito al foglio n. 29, particella n. 529, locale delle dimensioni di mq. 32,75 di superficie utile e di recente costruzione, con accesso diretto da terreno.

**Altri immobili – terreni agricoli - ubicati in strada Vicinale delle Fate (snc), località**

**Scrofiano, così descritti:**

- Terreno agricolo ad uso Uliveto, censito al foglio n. 29, particella n. 16, della superficie di ettari 0,03,60.
- Terreno agricolo ad uso Bosco Misto, censito al foglio n. 29, particella n. 433, della superficie di ettari 0,60,10.
- Terreno agricolo ad uso Uliveto, censito al foglio n. 29, particella n. 436, della superficie di ettari 0,02,50.
- Terreno agricolo ad uso Uliveto, censito al foglio n. 29, particella n. 579, della superficie di ettari 0,29,57.

La crisi economica degli ultimi 15 anni, ha messo comunque in difficoltà il mercato immobiliare dei fabbricati sia ad uso residenziale che commerciale, infatti sul mercato sono sempre maggiori le offerte di vendita e in ribasso le richieste di acquisto; infatti gli acquirenti che oggi si apprestano ad acquistare, tendono sempre ad ottenere un maggior ribasso dei prezzi.

Il valore degli immobili è andato sempre più scendendo, la diminuzione dei prezzi si è attestata ad un ribasso medio di circa il 30% - 40% in meno del valore stimato o pagato nel 2007.

Gli immobili descritti e facenti parte della presente Esecuzione Immobiliare, sono molto differenziati, pertanto per tutti avremmo dati diversi di valutazione, appare molto complicata la comparazione con le vendite effettuate di altri immobili simili nei due Comuni di ubicazione.

La situazione dei nostri immobili è abbastanza diversificata, poiché le loro ubicazioni e destinazioni possono essere apprezzate sul mercato locale.

**Situazione degli appartamenti in Asciano:**

Gli immobili ad uso appartamenti in Asciano, censiti alla particella n. 51, subalterni n. 05 e 08, sono in una situazione di ristrutturazione, i lavori sono fermi da qualche anno per il problema delle procedure di Esecuzione Immobiliare; è stata ristrutturata la copertura del fabbricato con regolare pratica edilizia presentata in Comune, successivamente sono stati effettuati dei lavori di ristrutturazione all'interno degli appartamenti, ma per questi non sono state reperite le dovute pratiche edilizie autorizzative in Comune; si dovranno pertanto prevedere nuove pratiche edilizie in sanatoria versando delle sanzioni amministrative di circa €. 1.000,00 ad appartamento totali €. 2.000,00), oltre a diritti di segreteria, per poter riprendere i regolari lavori

di restauro, soprattutto ci si dovrà adeguare alle vigenti normative comunali, di risparmio energetico e anche antisismiche.

I lavori di ristrutturazione hanno riguardato il restauro della copertura, mentre all'interno degli appartamenti sono state eseguite alcune opere di ristrutturazione che hanno interessato, il rifacimento di solai delle soffitte, creando di soppalchi, inoltre sono state realizzate nuove tramezzature a mattoni forati, che hanno delimitato i locali, inoltre sono state aperte delle porte interne su muri portanti.

Gli interventi hanno riguardato anche la demolizione delle originarie pavimentazioni e del sottofondo, sono state realizzate le gettate in calcestruzzo nei piani di calpestio dei locali, inoltre hanno iniziato in qualche locale, a murare le scatole di alloggiamento degli interruttori.

Le opere da eseguire da ora in poi riguarderanno le coibentazioni nelle pareti esterne del fabbricato e la sostituzione degli infissi esterni, per adeguare gli immobili alle vigenti normative sul risparmio energetico.

Inoltre dovranno essere realizzati tutti gli impianti tecnologici (elettrico, idrico e sanitario e di riscaldamento), mancano ancora tutti gli intonaci, poi dovranno essere realizzate tutte le pavimentazioni e i rivestimenti delle cucine e dei bagni, infine dovranno essere tutte le tinteggiature delle pareti dei locali, oltre alla sabbiatura dei solai in legno e laterizio e infine il trattamento delle travi e delle mezzane.

Per effettuare tutte le opere edilizie sopra descritte, si può stimare un costo medio a mq. di superficie utile, intorno ad €. 1.000,00 a mq., pertanto avendo una superficie totale residenziale di mq. 205,90 ad un costo medio di € 1000,00 a mq., si prevede un importo di circa €. 206.000,00.

Nella successiva valutazione ho inserito una parte delle soffitte-soppalchi, per una superficie di circa mq. 30,50 con l'appartamento descritto al subalterno n. 05, in modo da lasciare altri spazi a tale unità immobiliare, che dovrebbe essere variata catastale con una regolare denuncia di variazione.

#### **Situazione del negozio e magazzino in Asciano:**

Gli immobili ad uso negozio e magazzino in Asciano, censiti alla particella n. 95, subalterni n. 15 e 19, sono in discreto stato di manutenzione, il negozio ha solo bisogno del restauro o sostituzione della porta esistente in ferro e vetri, mentre il magazzino attualmente viene usato

come locale per ufficio, visto che vi si accede da altra proprietà, ed è in ottimo stato di manutenzione, dovrà essere solo disattivato l'impianto elettrico e messo un nuovo contatore elettrico, perché probabilmente è collegato ad un impianto già attivo nel locale di altra proprietà. Andranno inoltre chiuse delle porte di collegamento tra i vari locali, compreso quelle che accedono a locali di altra proprietà, andranno anche costruiti i tramezzi previsti nella pratica edilizia citata sopra e mai realizzati.

Tali lavori comunque ammontano ad una cifra indicativa di €. 2.500,00 totali, inoltre visto che dovrà essere redatta una nuova pratica edilizia in sanatoria al Comune, si prevede una spesa indicativa di sanzione amministrativa di circa €. 1.000,00, oltre a diritti di segreteria, per poter riprendere i regolari lavori di restauro, con adeguamento alle vigenti normative comunali, di risparmio energetico e per l'impianto elettrico.

I pavimenti dei due locali sono in mattonelle di ceramica e sembrano in buono stato conservativo.

**Situazione degli annessi agricoli a magazzino in Sinalunga:**

Gli immobili ad uso annessi agricoli situati in Sinalunga, censiti alla particella n. 529 e 580, sono nelle seguenti condizioni di manutenzione:

Il piccolo annesso per la sua destinazione e per le sue altezze minime interne dovrà rimanere sempre ad uso magazzino agricolo, inoltre ha una superficie di mq. 3,20.

L'altro annesso agricolo di recente costruzione, esternamente è ben rifinito, con i prospetti esterni a faccia vista, di pietrame e mattoni, mentre all'interno la situazione è sempre al grezzo in quanto la sua destinazione è a magazzini agricolo.

Effettuando la sanatoria del locale interrato, che potrebbe avere una superficie simile a quella di oggi del magazzino, si potrebbe ottemperare ad alcuni vincoli di superficie previsti dalle Norme Tecniche del regolamento Urbanistico del Comune di Sinalunga - art. 109 comma 6 – che prevede infatti che gli annessi possono variare la loro destinazione se l'unità presenta un S.u.I. (superficie utile lorda) non inferiore a mq. 45,00, il nostro immobile (struttura fuori terra) attualmente raggiunge mq. 42,70 di S.u.I., inserendo il piano interrato si supera certamente, pertanto prima si dovrà effettuare la sanatoria edilizia.

Altro vincolo previsto nel Permesso a Costruire n. 83 del 31.10.2005 per la costruzione del fabbricato agricolo, era quello di non modificare la sua destinazione d'uso agricola per 10 anni dalla data del suo rilascio, oggi infatti sarebbero già passati circa 17 anni.

Probabilmente il fabbricato attuale non potrà essere ampliato, in quanto lo stesso ricade nelle vicinanze del Vincolo Cimiteriale, che prevede di non costruire o ampliare fabbricati nel raggio di ml. 200,00, il nostro fabbricato è distante dal Cimitero circa 90-100 ml.

L'infisso esterno per l'accesso carrabile è in legno ed è in buono conservativo, il pavimento è a cemento, le pareti del locale sono a grezzo, mentre la copertura è in legno (travi e travicelli di castagno) e mezzane in laterizio, non sono emersi allacci all'energia e all'acquedotto.

#### **Indagini per la Stima -**

Si è provveduto alla ricerca dei comparabili nel Comune di Asciano e nel Comune di Sinalunga, per procedere ad una stima immobiliare con gli International Valuation Standards (I.V.S.), ma l'applicazione di questo tipo di stima è apparso subito abbastanza complicato, infatti gli immobili ad uso residenziale di Asciano, sono in fase di ristrutturazione e moltissimi lavori devono essere ancora eseguiti per renderli abitabili, inoltre chi acquista dovrà provvedere alla sanatoria di opere abusive, perché lo stato attuale degli immobili è totalmente diverso da quello rappresentato nella planimetrie catastali.

Pertanto ci siamo affidati ai prezzi di mercato correnti dettati da agenzie immobiliari di zona, che maggiormente recepiscono le vendite immobiliari nel Comune di Asciano e Sinalunga, ma il risultato non è stato abbastanza soddisfacente, purtroppo le vendite di fabbricati agricoli simili non si verificano spesso.

Nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) il prezzo di mercato unitario, al lordo delle murature, che fanno riferimento a dati riferiti al secondo semestre del 2022 –

#### **Comune di Asciano –**

##### Appartamenti:

fascia/zona: Centrale / Luoghi Centrali - Centro Storico, codice di zona – B1, microzona catastale n. 1, per abitazioni civili, destinazione residenziale, riporta un valore minimo di €/mq. 850,00 - massimo €/mq. 1.200,00, con uno stato conservativo normale.

**Perito Industriale Edile PAOLO RADI**

- c.f. : RDAPLA55L30B984S - Partita IVA : 00549810521 - E\_mail : [paoloradi@libero.it](mailto:paoloradi@libero.it) - Pec : [paolo.radi@pec.eppi.it](mailto:paolo.radi@pec.eppi.it)

Negozi:

fascia/zona: Centrale/Luoghi Centrali – Centro Storico, codice zona – B1, microzona catastale n. 1, per destinazioni commerciali, riporta un valore minimo di €/mq. 890,00 – massimo di €/mq. 1.300,00, con stato conservativo normale.

Magazzino:

fascia/zona: Centrale/Luoghi Centrali – Centro Storico, codice zona – B1, microzona catastale n. 1, per destinazioni commerciali, riporta un valore minimo di €/mq. 290,00 – massimo di €/mq. 420,00, con stato conservativo normale.

Ho contattato alcune agenzie immobiliari di zona, sembra che i valori di appartamenti che sono ubicati in Asciano paese, nelle condizioni di manutenzione esposte (con lavori in corso di ristrutturazione), possono avere dei valori medi abbastanza bassi, in quanto si devono spendere ulteriori somme per portarli alla definitiva abitabilità, una cifra che può variare a seconda dei prezzi dei materiali usati per il completamento delle opere edilizie, cifre che possono variare da €. 750,00 ad €. 1.100,00 al mq di superficie utile.

La stessa cosa l'ho effettuata per il locale ad suo negozio, tenuto conto che nel centro di Asciano molte attività commerciali sono chiuse o un vendita, pertanto i valori sono in ribasso negli ultimi anni, si aggirano da u minimo di €. 750,00 ad un massimo di €, 1.400,00 al mq di superficie utile.

**Comune di Sinalunga –**

Magazzini:

fascia/zona: Extraurbana/Rimanente Territorio Comunale in Zona Agricola, codice zona – R1, microzona catastale n. 1, per destinazioni commerciali, riporta un valore minimo di €/mq. 250,00 – massimo di €/mq. 350,00, con stato conservativo normale.

Terreni Agricoli:

Per avere dei rapporti validi sui valori medi a ettaro (€/HA) dei terreni agricoli in Provincia di Siena, ho fatto riferimento ai valori espressi dalla Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Siena, relativa alla Regione Agraria n° 6, comprendente il Comune di Sinalunga, valori riferiti all'Anno 2020 a valere per l'Anno 2021.

I valori riportati per i nostri tipi di coltura sono i seguenti:

-Uliveto – valore medio ad Ettaro (€/HA) = €. 27.893,00;

**Perito Industriale Edile PAOLO RADI**

- c.f. : RDAPLA55L30B984S - Partita IVA : 00549810521 - E\_mail : paoloradi@libero.it - Pec : paolo.radi@pec.eppi.it

-Bosco Misto – valore medio ad Ettaro (€/HA) = €. 2,775,00.

Tengo comunque a precisare che l'Uliveto si trova attorno al magazzino agricolo di recente costruzione, il terreno è strutturato a terrazzamenti, le piante sono in buono stato conservativo, in quanto mantenute tutti gli anni, la posizione del terreno è bellissima, dal sopralluogo si è notato che trovasi in collina, con una ottima posizione panoramica, con vista sulla Val di Chiana e vicinissimo all'abitato di Scrofiano.

La stessa procedure l'ho seguita per reperire i valori medi di fabbricati ad uso magazzino agricolo e per i terreni agricoli con coltura ad Uliveto e Bosco Misto, tenendo conto della posizione in cui sono oggi ubicati i nostri immobili, adiacenti all'abitato di Scrofiano, in zona bellissima e panoramica, con vista sulla Val di Chiana e immersi fra gli olivi.

Per il valore del fabbricato, visto che è di recente costruzione e che abbisogna ancora di lavori edili interni per l'esecuzione degli intonaci e dei pavimenti, oltre alla installazione di finestre, si è cercato di capire quale appetibilità potrebbe avere sul mercato immobiliare attuale.

Dobbiamo tenere presente, quello che potremmo ricavare dalla struttura esistente, visto che si può effettuare anche la sanatoria dei volumi interrati già esistenti, ma mai documentati nei progetti presentati ed approvati dal Comune di Sinalunga.

Inoltre va tenuto conto anche il vincolo dei 10 anni che aveva come annesso agricolo e non poteva essere modificato di destinazione, il rilascio del Permesso a Costruire è del 2005, pertanto oggi essendo nel 2023, tale vincolo è scaduto e può essere variato di destinazione anche in civile abitazione, come in precedenza specificato.

Tenuto conto di quello che potrebbe diventare in futuro questo magazzino con i terreni adiacenti, effettuando le eventuali sanatorie edilizie, attenendosi alle normative comunali, potremmo prevedere una trasformazione in villetta con giardino.

**VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Tenuto conto di quanto sopra descritto posso stabilire quanto segue:

**Beni immobili Comune di Asciano:**

Appartamento Piano Secondo+terrazza –

- superficie utile calpestabile ----- mq.	83,50 x €.	900,00 =	€.	75.150,00
- superficie soffitte e soppalchi - --- mq.	38,60 x €.	300,00 =	€.	11.580,00
<b>Totale .....</b>				<b>€. 86.730,00</b>

-(in lettere – euro Ottantaseimilasettecentotrenta / 00) –

**Perito Industriale Edile PAOLO RADÌ**

- c.f. : RDAPLA55L30B984S - Partita IVA : 00549810521 - E\_mail : paoloradi@libero.it - Pec : paolo.radi@pec.eppi.it

**Appartamento Piano Secondo –**

- superficie utile calpestabile ----- mq.	53,30 x €.	900,00 =	€.	47.970,00
- superficie soffitta e soppalco ---- mq.	30,50 x €.	300,00 =	€.	9.150,00
<b>Totale .....</b>				<b>€. 57.120,00</b>

-(in lettere – euro Cinquantasettemilacentoventi / 00) -

**Negozi e magazzino -**

- superficie utile calpestabile ----- mq.	8,15 x €.	1.200,00 =	€.	9.780,00
---	-----------	------------	----	----------

**Magazzino**

- superficie utile calpestabile ----- mq.	10,75 x €.	800,00 =	€.	8.600,00
<b>Totale .....</b>				<b>€. 18.380,00</b>

-(in lettere – euro diciottomilatrecentottanta / 00)

**Beni immobili Comune di Sinalunga :**

**Magazzino grande + magazzino piccolo –**

- superficie utile calpestabile ----- mq.	35,95 x €.	1.650,00 =	€.	59.317,50
---	------------	------------	----	-----------

**Terreni agricoli –**

- superficie ad uliveto ----- ha	0,3567 x €.	28.000,00 =	€.	9.987,60
- superficie a bosco misto----- ha	0,6010 x €.	2.775,00 =	€.	1.667,77

**Totale .....** €. **70.972,87**

-(in lettere – euro Settantamilanovecentosettantadue / 87) -

- Arrotondato per difetto ad €. 51.200,00 -

**Valore di mercato stimato complessivo di tutti gli immobili :**

(€ 86.730,00 + €. 57.120,00 + 18.380,00 + €. 70.972,87) = **€. 233.202,87**

-(in lettere – euro Duecentotrentatremiladuecentodue / 87) -

\*\*\*\*\*

**Allegati:**

- 1 – Allegato n. 01 - Documentazione fotografica (esterna ed interna) - immobile in Asciano, appartamento censito Foglio n. 244, particella n. 51, subalterno n. 05;
- 2 – Allegato n. 02 - Documentazione fotografica (esterna ed interna) dell'immobile in Asciano, appartamento censito Foglio n. 244, particella n. 51, subalterno n. 08;
- 3 – Allegato n. 03 - Documentazione fotografica (esterna ed interna) dell'immobile in Asciano, negozio e magazzino Foglio n. 244, particella n. 95, subalterno n. 15 e 19;
- 4 – Allegato n. 04 - Documentazione fotografica (esterna ed interna) dell'immobile in Sinalunga, magazzino, foglio n. 29, particella n. 529 e 580, terreni agricoli foglio n. 29, particelle n. 16, 433, 436, 579;
- 5 - Allegato n. 05 - Documentazione catastale aggiornata (estratto di mappa, visura e planimetria) - immobile in Asciano, appartamento censito Foglio n. 244, particella n. 51, subalterno n. 05;

**Perito Industriale Edile PAOLO RADI**

- c.f. : RDAPLA55L30B984S - Partita IVA : 00549810521 - E\_mail : [paoloradi@libero.it](mailto:paoloradi@libero.it) - Pec : [paolo.radi@pec.eppi.it](mailto:paolo.radi@pec.eppi.it)

- 6 - Allegato n. 06 - Documentazione catastale aggiornata (estratto di mappa, visura e planimetria) - immobile in Asciano, appartamento censito Foglio n. 244, particella n. 51, subalterno n. 08;
- 7 - Allegato n. 07 - Documentazione catastale aggiornata (estratto di mappa, visura e planimetria) - immobile in Asciano, appartamento censito Foglio n. 244, particella n.9 1, subalterno n. 15-19;
- 8 - Allegato n. 08 - Documentazione catastale aggiornata (estratto di mappa, visura e planimetria) - immobile in Sinalunga, magazzino, foglio n. 29, particella n. 529 e 580, terreni agricoli foglio n. 29, particelle n. 16, 433, 436, 579.

Nel consegnare alla S.V. III.ma la presente relazione, che si compone di n. 18 pagine da me scritte, sono conscio di avere adempiuto al mio dovere con obbiettività, sperando di Avere risposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza ai quesiti posti.

Augurandomi che il lavoro svolto possa essere di valido ausilio, La ringrazio per la fiducia accordatami, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione necessari.

Siena, 20 Marzo 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(Perito Industriale Edile PAOLO RADI)