

**Gabriele Rossi - ARCHITETTO**  
vicolo dello Spedale n°2 - 53048 SINALUNGA (SI) - Tel. 0577/892182 - Mobile 3497651516  
E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisienna.it

All' Ill.mo Sig. GIUDICE

del TRIBUNALE di SIENA

CANCELLERIA ESECUZIONI MOBILIARI

E IMMOBILIARI

Via Camollia n°85

53100 SIENA

### PERIZIA TECNICA

Relativa ai beni immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, siti in Sinalunga (SI), [REDACTED] n°84, ricadenti nella *PROCEDURA ESECUTIVA RGE 21/2020* promossa da BANCA VALDICHIANA - CREDITO COOPERATIVO DI CHIUSI E MONTEPULCIANO - SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Rossi Gabriele, nato a Sinalunga (SI) il 01/10/1974, architetto libero professionista con residenza e studio in Sinalunga (SI), fraz. Scrofiano, vicolo dello Spedale n°2, iscritto all' Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siena con il n° 567, nominato esperto stimatore dal Tribunale di Siena nella persona del Dott. Flavio Mennella con decreto del 13/08/2021 nell'esecuzione immobiliare promossa da BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO DI CHIUSI E MONTEPULCIANO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] in ordine alla valutazione dei beni immobili di proprietà del soggetto di cui in premessa, assumeva l'incarico entro il termine di venti giorni dalla data di comunicazione del decreto di nomina mediante la sottoscrizione con firma digitale e l'invio telematico del giuramento di rito alla S.V. Ill.ma, la quale gli poneva i seguenti quesiti e concedeva come termine per l'invio della relazione ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito fino a 30 gg. dall'udienza del 17/03/2022, e per la trasmissione telematica in modalità PCT alla cancelleria fino a 15 gg. sempre dalla stessa udienza.

## QUESITI

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

*Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare: la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;*

*i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*

*le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*

*se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;*

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

*a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

*3) rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri - di*

**Gabriele Rossi - ARCHITETTO**

vicolo dello Spedale n°2 – 53048 SINALUNGA (SI) – Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: [info@architettorossi.org](mailto:info@architettorossi.org) - [gabriele.rossi@pec.architettisienna.it](mailto:gabriele.rossi@pec.architettisienna.it)

*inalienabilità o di indivisibilità;*

**4) riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

**5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;**

**6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:**

*l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);*

*la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);*

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

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

*gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*

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

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

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

*di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;*

**8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:**

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

*se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;*

*se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;*

**9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi ;**

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

**11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;**

*Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali*

*immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati ;*

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

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

**14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato** acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

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

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

*Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);*

*17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

*Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto 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 della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione*

*urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;*

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

*verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;*

*verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;*

*in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;*

*se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;*

**19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;**

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

*L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC.*

*Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio: ricerca, raccolta ed esame dei documenti) che prescindono dall'accesso all'immobile.*

*Almeno trenta giorni prima dell'accesso con il custode giudiziario, l'esperto:*

*estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili;*

*ricercherà e trasmetterà al custode i recapiti telefonico e di posta elettronica dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile.*

***L'esperto, inoltre:***

- qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e, comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento della relazione di stima;
- invii, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli allegati ai creditori ed al debitore (anche se non costituito) alle parti:
- che almeno sette giorni prima dell'udienza, esse possono depositare nel fascicolo telematico, note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, che, in tal caso, interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita:
- la relazione di stima, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; con la relazione l'esperto presenterà anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità; allegnerà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;
- gli allegati tecnici alla relazione di stima così come gli stessi sono stati acquisiti dai competenti uffici, ovvero senza dover espungere nessuna parte degli stessi;
- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime)

§

**SOPRALLUOGHI ED INCONTRI**

Previa comunicazione via PEC dell'IVG il 1° accesso nei luoghi oggetto della procedura esecutiva è stato eseguito in data 14/01/2021 ore 14.00 alla presenza del Dott. Giglietti Marco dell'IVG e dei sigg. Bellotti Sergio, Pinsuti Giuliana (moglie) e Bellotti Maria (figlia). Nell'occasione sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici



necessari e accertate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

### ACCERTAMENTI IPOCATASTALI ed URBANISTICI

Il sottoscritto ha effettuato gli opportuni accertamenti e visure ipocatastali nelle date del 15/10/2021, 10/01/2022, 11/01/2022, 12/01/2022, 19/01/2022, presso il Comune di Sinalunga in data 26/10/2021, e in data 14/01/2022 presso la Conservatoria dei RR.II di Montepulciano. I certificati di residenza storici e l'estratto di matrimonio dei debitori sono stati richiesti per via telematica e trasmessi al sottoscritto in data 13/01/2022.

### RISPOSTE AI QUESITI

#### 1) – VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione necessaria è stata scaricata dal fascicolo telematico. Dalla verifica della stessa, risulta che la Certificazione notarile sostitutiva delle risultanze catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. è stata depositata in data 11/02/2020 e che la stessa risulta completa. La descrizione catastale attuale dei beni oggetto della procedura risulta conforme a quella riportata nel pignoramento.

#### 2) – VISURE/ACCATASTAMENTI/PASSAGGI DI PROPRIETA'

L'esperto ha provveduto ad eseguire le visure catastali tramite il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate di Siena nelle date del 15/10/2021, 10/01/2022, 12/01/2022 e 19/01/2022. Gli immobili oggetto della procedura risultano regolarmente accatastati ed hanno i seguenti identificativi:

##### Catasto FABBRICATI:

- Comune di Sinalunga (SI), loc. [REDACTED], piano T-1°, Fg. [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], cat. A/4, classe 2, vani 7,5, rendita €. 406,71, superficie catastale mq. 175;
- Comune di Sinalunga (SI), loc. [REDACTED], piano T, Fg. [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] cat. C/6, classe 4, consistenza mq. 22, superficie catastale mq. 24, rendita €. 89,76;

**Gabriele Rossi - ARCHITETTO**

vicolo dello Spedale n°2 – 53048 SINALUNGA (SI) – Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516  
E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

- Comune di Sinalunga (SI), loc. [REDACTED] piano T, Fg. [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], cat. B/7, classe U, consistenza mc. 40, superficie catastale mq. 21, rendita €. 13,01;

Come riportato nel relativo atto e nella nota di trascrizione acquisita dallo scrivente, risulta oggetto di pignoramento anche l'area di terreno su cui insistono i fabbricati (*“Casolare sito in Sinalunga (SI).....ed un resede di terreno su cui insiste una cappella privata.....L'area su cui insistono i fabbricati comprese le superfici scoperte è rappresentata al catasto terreni del Comune di Sinalunga (SI) al [REDACTED] come ente urbano”*). Da segnalare che la stessa area a resede ad oggi risulta priva di subalterno.

Le ultime planimetrie agli atti, scaricate dallo scrivente attraverso il portale SISTER in data 15/10/2021 hanno le seguenti date:

- Fg. [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] 05/04/1991;
- Fg. [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] 05/04/1991;
- Fg. [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] 05/04/1991;

Lo stato dei luoghi è conforme alla descrizione contenuta negli atti di provenienza tuttavia, essendo le planimetrie catastali aggiornate al 1991, sussistono delle difformità rispetto allo stato di fatto che necessitano di essere regolarizzate mediante nuovo accampionamento, con costo stimato di circa €. 1.000,00.

**PRECISAZIONI:**

1) All'interno del compendio pignorato è compresa una particella aliena interclusa contraddistinta al Fg. [REDACTED] di proprietà “INTERCOMUNALE TELECOMUNICAZIONI ENERGIA SERVIZI ACQUA - S.P.A.” con sede in SIENA (SI) C.F./P.IVA 00156300527.

2) Dalle visure catastali risulterebbe che la proprietà pignorata ha dei diritti sull'immobile di cui al Foglio [REDACTED] – Bene comune non censibile.

Dall'analisi della visura storica, si può notare che a tale immobile è stata variata la qualità da pascolo cespugliato (catasto terreni) ad ente urbano con TIPO MAPPALE del 19/03/1991 in atti dal 09/04/1991 - TM 6230/91 (n. 245.1/1991), diventando appunto bene comune non censibile.

Dalle trascrizioni dei passaggi di proprietà, probanti, a differenza del catasto, risulta che tale particella:

- viene venduta da [REDACTED] nata a Sinalunga (SI) il

## Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2 – 53048 SINALUNGA (SI) – Tel. 0577/892182 - Mobile 3497651516  
E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

31/08/1903 a [REDACTED] con atto trascritto il 07/02/1968  
R.P. 292;

- con l'atto successivo (trascritto il [REDACTED] – All. n°5) non viene trasferita dal sig. [REDACTED] al debitore così come non vengono menzionati i diritti su di essa (a differenza di quanto riportato in visura).

§

Dalle ricerche condotte presso gli Uffici competenti in data 14/01/2021 e dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto il giorno 11/01/2022 attraverso il portale SISTER dal sottoscritto, risulta che gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti al proprietario attuale in seguito ai passaggi riassunti nel prospetto sotto riportato:

### Identificativi attuali:

Catasto fabbricati Comune di Sinalunga (SI) – Foglio 29 particella 104 subaltermi 1-2-3 e terreno pertinenziale

Proprietario	Data trascrizione	Numero R.P.	Acquista da
[REDACTED] nato a Torrita di Siena (SI) il 29/03/1961 per la quota di 1/1	10/02/19[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] nato a Sinalunga (SI) il 09/08/1938
[REDACTED] nato a Sinalunga (SI) il 09/08/1938	07/02/19[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] nata a Sinalunga (SI) il 31/08/1903

Gli identificativi catastali attuali hanno subito le seguenti variazioni:

### **CATASTO TERRENI**

- Terreno Fg [REDACTED] particella [REDACTED]

1) TIPO MAPPALE del 19/03/1991 in atti dal 09/04/1991 - TM 6230/91 (n. 245.1/1991)

### **CATASTO URBANO**

- Unità immobiliare Fg. [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED]

1) VARIAZIONE del 05/04/1991 in atti dal 29/03/1993 - AMPLIAMENTO (n. 20846.1/1991)

2) Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

3) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/03/2002 - Pratica n. 38163 in atti dal 11/03/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6314.1/2002)

**Gabriele Rossi - ARCHITETTO**

vicolo dello Spedale n°2 - 53048 SINALUNGA (SI) - Tel. 0577/892182 - Mobile 3497651516  
E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

- Unità immobiliare Fg. ■ particella ■ subalterno ■

1) VARLAZIONE del 05/04/1991 in atti dal 29/03/1993 - AMPLAMENTO (n. 20846.1/1991)

2) Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

3) VARLAZIONE TOPONOMASTICA del 11/03/2002 - Pratica n. 38164 in atti dal 11/03/2002 VARLAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6315.1/2002)

- Unità immobiliare Fg. ■ particella ■ subalterno ■

1) VARLAZIONE del 05/04/1991 in atti dal 29/03/1993 - AMPLAMENTO (n. 20846.1/1991)

2) Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

3) VARLAZIONE TOPONOMASTICA del 11/03/2002 - Pratica n. 38165 in atti dal 11/03/2002 VARLAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6316.1/2002)

### 3) - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Si rileva che dalle visure effettuate presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, sugli immobili oggetto della procedura alla data del pignoramento esistono le seguenti ISCRIZIONI IPOTECARIE e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- **ISCRIZIONI**

**IPOTECA VOLONTARIA** del 13/08/2002 R.P. ■ a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MONTEPULCIANO SOC. COOP. A.R.L. contro ■  
■ in qualità di debitore non datore)

**IPOTECA VOLONTARIA** del 09/09/2008 R.P. ■ a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MONTEPULCIANO SOCIETA' COOPERATIVA contro ■  
■ in qualità di debitore non datore)

**IPOTECA VOLONTARIA** del 09/09/2008 R.P. ■ a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MONTEPULCIANO SOCIETA' COOPERATIVA contro ■  
■

**IPOTECA VOLONTARIA** del 11/04/2014 R.P. ■ a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MONTEPULCIANO SOCIETA' COOPERATIVA contro ■  
■ in qualità di debitore non datore)

**IPOTECA GIUDIZIALE** del 04/03/2016 R.P. ■ a favore di NUOVA BANCA DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SPA contro ■

• **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto il 30/01/2020 R.P. [REDACTED] in favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MONTEPULCIANO SOC. COOP. A.R.L. contro [REDACTED]

**4) – MAPPE CENSUARIE/SITUAZIONE URBANISTICA**

Per la mappa censuaria (estratto di mappa) vedasi l'allegato n°4. Il certificato di destinazione urbanistica è stato richiesto al Comune di Sinalunga in data 11/01/2022 e rilasciato dallo stesso comune il 21/01/2022 (All. n°9). Gli strumenti urbanistici attualmente vigenti nel Comune di Sinalunga sono:

- *Piano Strutturale approvato con D.C.C. n°47 del 30/06/2010*
- *Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n°24 del 31/03/2016 e successivamente rettificato con D.C.C. n°3 del 27/02/2018*

Nel Regolamento Urbanistico vigente gli immobili oggetto di procedura esecutiva ricadono all'interno di area ad esclusiva funzione agricola – persistenze di paesaggio agrario - (Art. 86 delle NTA). Nello specifico ai fabbricati (abitazione, garage e cappella privata), edificati in data anteriore al 01 settembre 1967, è stata attribuita la classe d'intervento 3 “*Altri edifici o complessi di carattere storico o testimoniale antecedenti al 1954*” di cui all'art. 60 delle NTA dove, di norma, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - 'RC2' - 'RC3' (come definite dall'art.18 delle presenti norme), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo ad eccezione che all'interno dei tessuti storici di cui all'art.50 in cui è consentita esclusivamente la ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1';
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1' (come definita dall'art.18 delle presenti norme), a condizione che nella ricostruzione siano eliminate eventuali alterazioni dei caratteri originari dell'immobile.
- E' consentito il frazionamento in più unità immobiliari, nel rispetto delle superfici minime stabilite all'art. 57 delle presenti norme.
- E' consentita la modifica dei prospetti purché gli interventi risultino coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti il contesto di riferimento e contribuiscano all'eliminazione di eventuali elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione.
- Con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita:
  - solo sul fronte non prospiciente lo spazio pubblico: la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca, con la limitazione di una per unità immobiliare, superficie massima mq. 6, distanza dal confine 1,5 m e distanza dalla gronda 1,2 m;
  - la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati.

Sugli edifici di Classe 3 è consentito un aumento volumetrico realizzabile mediante:

- interventi pertinenziali, come definiti all'art.20 delle presenti norme, fino al 20% del volume legittima esistente, ad eccezione che all'interno dei tessuti storici di cui all'art.50 dove la S.a.l. massima aggiuntiva è di 10 mq. e comunque entro il limite massimo del 20% del volume effettivo dell'edificio principale;
- addizioni volumetriche, come definite dall'art.19 delle presenti norme - finalizzate a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 100 mc. per gli edifici ricadenti nel territorio rurale; negli edifici ricadenti nelle aree urbane le addizioni volumetriche devono essere collocate in aderenza alla facciata non prospiciente lo spazio pubblico, o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione.. In ogni caso, le addizioni volumetriche sono ammesse se:
  - l'intervento risulta pienamente compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisce un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti piano altimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);
  - le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque su facciate non visibili dalla pubblica via;
  - nelle aree urbane di cui all'art.49 delle presenti norme non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti insediativi;
  - l'intervento sia proposto da tutti i proprietari dell'immobile interessato dall'incremento una tantum.

I progetti edilizi devono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, al fine di garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da ampia documentazione fotografica estesa all'intero urbano di riferimento. La realizzazione di nuove sistemazioni o elementi di arredo (recinzioni, cancelli, pavimentazioni, sistemazioni arboree, etc.) nelle aree pertinenziali degli edifici o complessi edilizi è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto e garantisce comunque la salvaguardia di eventuali sistemazioni e/o elementi di arredo aventi rilevanza storica o testimoniale.

## Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2 – 53048 SINALUNGA (SI) – Tel. 0577/892182 - Mobile 3497651516  
E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

Circa la regolarità urbanistico-edilizia, lo scrivente ha eseguito un accesso agli atti presso il Comune di Sinalunga in data 26/10/2021 alla ricerca dei titoli edilizi depositati (DIA o SCIA) o rilasciati (Nulla osta, Concessioni o Permessi a Costruire). Da tale ricerca è scaturito che risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi (All. n°8):

- Comunicazione art. 26 L. 47/85 prot. 1746 del 17/02/1992 per modifiche interne e adeguamenti impiantistici
- Concessione edilizia n°81 del 20/05/1992 per modifica della copertura del garage da tetto a terrazza.

### L'abitabilità è mancante

Dal confronto fra lo stato autorizzato e lo stato dei luoghi si può asserire certamente che tutto è conforme, **eccetto** le seguenti piccole difformità:

#### **ESTERNO**

- la finestra del bagno a piano primo sul prospetto S/E è piccola e non grande come indicato sugli elaborati depositati in Comune
- sul prospetto N/O la porta indicata sugli elaborati è di fatto una finestra
- non è stato realizzato il piccolo volume di accesso al terrazzo a piano primo sul prospetto N/O
- il parapetto della terrazza è in muratura anziché in metallo

#### **INTERNO**

- nessuna difformità **eccetto** la mancanza di un tramezzo a piano terra (si segnala che il confronto fra lo stato di fatto e quello autorizzato è stato eseguito prendendo come riferimento l'ultima planimetria catastale agli atti e risalente al 05/04/1991 in quanto per tale piano non è mai stato depositato in Comune uno stato di fatto.

Il tutto potrà essere regolarizzato mediante una richiesta di *SCIA in sanatoria* ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, con un costo comprensivo di sanzioni, diritti, bolli e spese tecniche di circa €. 5.000,00.

#### **5) – CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'unità immobiliare di cui al di cui al Fg. ■■■ particella ■■■ subalterno ■ (Cat.

A/4) è certificabile ai sensi dell'art. 3 del DPR 412/93. L'Attestato di prestazione energetica (APE) è stato redatto in data 20/01/2022 (Classe G), e lo stesso giorno è stato trasmesso alla Regione Toscana mediante il portale dedicato SIERT (All. n°10).

## 6) – DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto di pignoramento è la piena proprietà di alcuni immobili posti nel Comune di Sinalunga (SI), [REDACTED]

Confini: [REDACTED]

Essi sono ubicati in zona agricola pedocollinare posta appena fuori dal centro storico della frazione del Comune della Val di Chiana senese.

L'intero compendio è formato da 3 unità immobiliari, l'abitazione [REDACTED], l'autorimessa [REDACTED] e la piccola cappella [REDACTED], quest'ultima costituente un corpo di fabbrica a sè stante, oltre terreno di pertinenza di circa 10.200 mq ad oggi senza subalterno assegnato il quale, mediante opportune pratiche catastali, dovrebbe essere fuso con l'appartamento a formarne il resede esclusivo. Il tutto è accessibile agevolmente sia a monte che a valle percorrendo la Strada Vicinale [REDACTED] con ultimo tratto che diventa interpodereale e consente di raggiungere il fabbricato principale.

Quest'ultimo, realizzato dopo il 1820 (non presente sul Catasto Leopoldino), si presenta di forma compatta quadrata con copertura a padiglione, manto in tegole marsigliesi e canali di gronda/calate in rame.

La struttura portante è in muratura di pietra e cantonali in mattoni lasciati facciavista e quindi con tessitura muraria visibile all'esterno. I solai d'interpiano (PT/P1°) sono formati sia da struttura portante in morali e travetti con soprastante scempiato di piastrelle in cotto, sia da voltine in putrelle di ferro e volte in mattoni, mentre i solai a livello superiore (P1°/Piano sottotetto) sono tutti costituiti da volte in mattoni intonacate e tinteggiate. A tal proposito preme segnalare che il piano sottotetto presente, che occupa in proiezione solamente una parte della sagoma del fabbricato, essendo non calpestabile e di esigua altezza, è quindi da considerare alla stregua di un "vuoto" tecnico volto all'ispezione dello spazio sopra le volte e dello stato manutentivo della struttura portante di copertura.

Al corpo principale è addossato un corpo più piccolo formato da muratura mista in bozze di cemento e mattoni e con solaio di tipo latero-cementizio (travetti "Varesè" e

## Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2 - 53048 SINALUNGA (SI) - Tel. 0577/892182 - Mobile 3497651516  
E-mail: [info@architettorossi.org](mailto:info@architettorossi.org) - [gabriele.rossi@pec.architettisiena.it](mailto:gabriele.rossi@pec.architettisiena.it)

tavelle) dove a piano terra insiste un'autorimessa e a piano primo una terrazza.

L'abitazione è distribuita su due piani (terra e primo), uniti da una scala rettilinea interna rivestita in cotto.

**Il piano terra**, al grezzo, è formato dal piccolo disimpegno di ingresso al fabbricato dove parte la scala che porta a piano primo e dove, lateralmente, si accede agli spazi accessori. Quest'ultimi sono costituiti da un locale tecnico all'interno del quale è alloggiata la caldaia alimentata a GPL e l'impianto autoclave, tre cantine ed un vano dove è presente un vecchio forno ancora funzionante. La pavimentazione è promiscua, quella del locale tecnico è stata piastrellata recentemente, una cantina ne è sprovvista essendo presente soltanto un fondo di terra battuta, mentre nelle rimanenti parti è presente la pavimentazione originale in pietra e mattoni. Gli infissi sono in legno, alcuni da sostituire. L'altezza interna varia da mt. 2.60 a mt. 3.10.

Salendo la scala si arriva a **piano primo**, dove insistono gli spazi abitativi. Essi sono formati da un'angolo cottura con cucina in muratura, una zona pranzo, un soggiorno dal quale si accede alla terrazza esterna, 4 disimpegni, due camere e due bagni (uno con doccia ed uno con vasca).

I pavimenti sono così formati:

Cucina: piastrelle in cotto rettangolari posate a 45°

Pranzo: piastrelle in cotto rettangolari posate a 45°

Soggiorno: piastrelle in cotto rettangolari posate a 45°

Disimpegni: piastrelle in cotto rettangolari posate a 45°

Bagno 1: piastrelle in cotto quadrate

Bagno 2: lastre in marmo

Camere: parquet in legno posato a 45°

Terrazza: piastrelle in cotto rettangolari posate a correre

I battiscopa sono in legno eccetto i bagni (cotto/marmo), la scala (cotto) e la terrazza (cotto).

Le partizioni interne e le pareti esterne sono tutte finite con intonaco di tipo civile successivamente tinteggiate, compresi i servizi igienici.

Le finestre sono tutte in legno semplice con vetro doppio e interposta piccola camera d'aria, dotate di sportelloni anch'essi in legno. Anche il portoncino di ingresso e le porte interne sono in legno.

I davanzali interni sono in cotto mentre quelli esterni in graniglia.

L'altezza utile è mt. 3.40



Riguardo le dotazioni impiantistiche è presente un impianto di riscaldamento con caldaia alimentata a GPL ubicata a piano terra e corpi scaldanti in ghisa, il tutto coadiuvato da un caminetto posto nel soggiorno. La caldaia garantisce anche la produzione di ACS.

L'impianto elettrico del piano primo è conforme alla normativa vigente all'epoca di realizzazione, necessita eventualmente di una revisione alla luce delle recenti disposizioni legislative in materia. Il contatore è alloggiato in un madonnino esterno in muratura.

Sia l'approvvigionamento idrico sia lo smaltimento delle acque reflue avviene mediante l'utilizzo delle linee pubbliche.

Le finiture sono di discreto livello e lo stato di manutenzione complessivo è buono. L'appartamento non presenta particolari caratteristiche e/o elementi edilizi dediti al contenimento dei consumi energetici.

**Il garage**, posto in un piccolo corpo addossato al fabbricato principale, è collocato a piano terra sulla proiezione della terrazza. Si presenta al grezzo, sprovvisto di aperture esterne eccetto quella di ingresso, mancante di infisso.

**La cappella**, denominata [REDACTED], è un piccolo manufatto edificato probabilmente nel XV secolo a servizio della comunità contadina, ad oggi ridotto allo stato di rudere, con lesioni nelle pareti e del tutto privo di arredi. A pianta quadrata, presenta una copertura in travi di legno e, sulla parete di fondo, conserva una testimonianza pittorica interessata da ampie lacune e quindi fortemente degradata.

**Il terreno di pertinenza** è formato da circa 100 piante di ulivo in produzione, una serie di alberi ad alto fusto soprattutto cipressi e querce, oltre alcune essenze minori.

La consistenza netta di quanto sopra descritto è la seguente:

**Piano terra:**

• Ingresso:	mq. 1,63
• Locale tecnico:	mq. 15,76
• Cantina:	mq. 23,91
• Cantina:	mq. 24,37
• Cantina:	mq. 17,31
• <u>Locale forno:</u>	<u>mq. 17,42</u>

**TOTALE** **MQ. 100,40**

## Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2 – 53048 SINALUNGA (SI) – Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: [info@architettorossi.org](mailto:info@architettorossi.org) - [gabriele.rossi@pec.architettisiena.it](mailto:gabriele.rossi@pec.architettisiena.it)

• <u>Autorimessa:</u> _____	mq. 24,90
<b>TOTALE</b>	<b>MQ. 24,90</b>
• <u>Cappella:</u> _____	mq. 13,20
<b>TOTALE</b>	<b>MQ. 13,20</b>

### Piano primo:

• Vano scala:	mq. 6,63
• Soggiorno:	mq. 23,42
• Pranzo:	mq. 7,14
• Cucina:	mq. 7,65
• Disimpegno 1:	mq. 3,87
• Disimpegno 2:	mq. 3,89
• Disimpegno 3:	mq. 1,60
• Disimpegno 4:	mq. 1,46
• Camera:	mq. 21,32
• Camera:	mq. 15,26
• Bagno:	mq. 6,15
• <u>Bagno:</u> _____	mq. 5,10
<b>TOTALE</b>	<b>MQ. 103,49</b>

oltre terrazza di mq. 22,83 e terreno pertinenziale di Ha 01.02.00 circa (mq. 10.200)

### 7) – LOTTI

Date le caratteristiche dei beni oggetto di espropriazione forzata, non si ritiene conveniente la vendita in più lotti.

### 8) – STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono attualmente utilizzati a titolo di abitazione principale dall'esecutato e dalla sua famiglia (All. n°11).

### 9) – VINCOLI

Non sussistono ad oggi, sugli immobili oggetto di procedura esecutiva, vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché oneri di natura condominiale, diritti demaniali, usi civici, eccetto:

- 1) Pericolosità sismica 3 (tutto il Comune di Sinalunga);
- 2) Vincolo paesaggistico – Territori coperti da foreste e da boschi – Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 lett. g) del D.lgs 42/2004 (solo parte del compendio);

### 10) – STIMA DEI BENI

Tenuto conto di quanto fin qui esposto, la valutazione del grado di commerciabilità degli immobili in questione deve essere effettuata esaminando oltre alle qualità

intrinseche degli stessi anche la qualità del sito e le potenzialità effettive di utilizzazione sia presente che futura. Considerato che lo scopo della presente relazione è quello di determinare il probabile valore di mercato dei beni oggetto della procedura esecutiva, tenuto conto altresì delle *caratteristiche del mercato* in cui tali immobili sono inseriti, e considerata infine una visione degli stessi nell'ottica dell'*ordinarietà del giudizio di stima*, in base a quanto poco sopra espresso, si ritiene che il *criterio di stima* che in questa specifica situazione consenta di compiere una più obiettiva, prudentiale e sicura valutazione, sia quello *comparativo*.

Tale metodo comparativo opera partendo dalla conoscenza delle condizioni di mercato e del grado di commerciabilità di un bene, confrontandolo ed inserendolo in un gradino di merito della scala dei prezzi noti, elaborata esaminando beni simili oggetto di compravendita di recente passato prossimo, con inoltre la possibilità di introduzione di "*parametri correttivi*" che tengano conto dell'esistenza di particolari ed eventuali aspetti specifici e/o caratteristiche intrinseche e di uso possedute dagli immobili in questione che ne riportino la valutazione alle reali ed attuali condizioni dello stesso. Visto quanto esposto nei capitoli precedenti, tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del grado di commerciabilità e di tutto quanto concerne gli immobili esaminati ivi compresi il loro stato attuale e l'uso effettivo, tenuto altresì conto del criterio di stima prescelto, e fatte le opportune valutazioni è possibile riferire che ai beni suddetti così come precedentemente individuati e descritti, sia attribuibile un valore commerciale di €. 354.000,00 (diconsi euro trecentocinquantaquattromila/00 complessivi) determinati come di seguito indicato:

#### CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Le superfici commerciali sono state calcolate secondo gli indirizzi suggeriti dalla "Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare" della Provincia di Siena sulla base dello schema seguente:

#### 1) - FABBRICATO PRINCIPALE

FABBRICATO PRINCIPALE	SUPERFICIE MQ	% DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
PIANO TERRA				
Ingresso (sub.1)	1,63 + 15% = mq. 1,87	100%	1,87 x 1,00	mq. 1,87
Locale tecnico (sub.1)	15,76+ 15% = mq. 18,12	50%	18,12 x 0,50	mq. 9,06

**Gabriele Rossi - ARCHITETTO**

vicolo dello Spedale n°2 – 53048 SINALUNGA (SI) – Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

Cantina 1 (sub.1)	23,91 + 15% = mq. 27,50	35%	27,50 x 0,35	mq. 9,62
Cantina 2 (sub.1)	24,37 + 15% = mq. 28,02	40%	28,02 x 0,40	mq. 11,21
Cantina 3 (sub.1)	17,31 + 15% = mq. 19,91	40%	19,91 x 0,40	mq. 7,96
Locale forno (sub.1)	17,42 + 15% = mq. 20,03	40%	20,03 x 0,40	mq. 8,01
Autorimessa (sub. 2)	21,80 + 15% = mq. 25,07	30%	25,07 x 0,30	mq. 7,52
<b>PIANO PRIMO</b>				
Appartamento (sub. 1)	mq. 103,49 + 15% = mq. 119,01	100%	119,01 x 1,00	mq. 119,01
Terrazzo	mq. 22,83	15%	22,83 x 0,15	mq. 3,42
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>MQ. 177,68</b>

**2) – CAPPELLA PRIVATA (CHIESA DI SAN ROCCO)**

CAPPELLA PRIVATA ██████████	SUPERFICIE MQ	% DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
<b>PIANO TERRA</b>				
Cappella	13,20 + 15% = mq. 15,18	100%	15,18 x 1,00	mq. 15,18
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>MQ. 15,18</b>

**3) – TERRENO DI PERTINENZA**

TERRENO PERTINENZIALE FG. 29 PARTICELLA 104 (Area della perticella non occupata dai fabbricati)	SUPERFICIE MQ	% DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Terreno	mq. 10.200			mq. 10.200
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>MQ. 10.200</b>

1)

Si moltiplica la superficie commerciale per un valore di €. 2.000,00/mq:

$$\text{mq. } 177,68 \times \text{€. } 2.000,00 = \text{€. } 355.360,00$$

2)

Si moltiplica la superficie commerciale per un valore di €. 400,00/mq:

$$\text{mq. } 15,18 \times \text{€. } 400,00 = \text{€. } 6.072,00$$

3)

Si moltiplica la superficie commerciale per un valore di €. 6,00/mq (€. 60.000/Ha):

$$\text{mq. } 10.200 \times \text{€. } 6,00 = \text{€. } 61.200,00$$

$$\text{Totale} \quad \text{€. } 422.632,00$$

**Gabriele Rossi - ARCHITETTO**  
vicolo dello Spedale n°2 - 53048 SINALUNGA (SI) - Tel. 0577/892182 - Mobile 3497651516  
E-mail: [info@architettorossi.org](mailto:info@architettorossi.org) - [gabriele.rossi@pec.architettisiena.it](mailto:gabriele.rossi@pec.architettisiena.it)

a tale cifra vanno decurtati i costi per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali ammontanti ad €. 6.000,00

**Per cui: €. (422.632,00 – 6.000,00) = €. 416.632,00**

riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15%) = €. 416.632,00 – €. 62.494,80 = €. 354.137,20

arrotondato ad **€. 354.000,00 valore finale dei beni**

Il valore in €/mq. applicato per i beni stimati in base al criterio comparativo, è il risultato di una valutazione complessiva degli stessi effettuata sia consultando i dati riportati sui portali immobiliari *on line* per beni analoghi, sia analizzando le quotazioni OMI, tenendo comunque conto del singolo contesto nella quale i beni oggetto di procedura esecutiva sono inseriti, nonché delle peculiarità degli stessi.

Sinalunga, li 28/01/2022

L'Esperto stimatore  
Arch. Gabriele Rossi  
*(firmato digitalmente)*

**In data 28 gennaio 2022 la bozza dell'elaborato peritale veniva inviata via PEC alle parti per la formulazione delle eventuali osservazioni. In data 11 febbraio lo scrivente riceveva sempre via PEC le osservazioni per conto dei debitori, dell'Avv. Gianni Trabalzini (All. n°14), le cui controdeduzioni sono riportate nell'All. n°15.**

## **Gabriele Rossi - ARCHITETTO**

vicolo dello Spedale n°2 – 53048 SINALUNGA (SI) – Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: [info@architettorossi.org](mailto:info@architettorossi.org) - [gabriele.rossi@pec.architettisiena.it](mailto:gabriele.rossi@pec.architettisiena.it)

### **ALLEGATI**

1. Verbale di 1°accesso
2. Documentazione fotografica
3. Visure catastali
4. Estratto di mappa catastale
5. Nota di trascrizione atto di provenienza
6. Planimetrie catastali all'attualità
7. Planimetrie approvate e attuali con evidenziate le difformità
8. Titoli edilizi
9. Certificato di destinazione urbanistica
10. Attestato di prestazione energetica
11. Certificati storici di residenza
12. Estratto matrimonio con annotazioni
13. Perizia in formato anonimo
14. Osservazioni di parte debitrice
15. Controdeduzioni