

**TRIBUNALE DI SIENA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA**

PROCEDURA ESECUTIVA N. 90/2021

G.E. Dott. Flavio MENNELLA

Promossa da: Promossa da: \*\*\*\*\*  
 con sede in Firenze (FI) , Via Torricella 149 (c.f. \*\*\*\*\*)  
 c/o Studio Legale Avv. \*\*\*\*\*  
 Via G.F. Mariti 8 - 50127 Firenze  
 mail pec \*\*\*\*\*

Contro: \*\*\*\*\*  
 residente in Via Lucarelli ,33 Radda in Chianti (SI)

Nome del C.T.U. : Arch. Elisabetta CORSI con studio in Via Montarioso 9B - 53035 Monteriggioni (SI)

OGGETTO: stima dell'effettivo valore di mercato della quota di ½ della piena proprietà di complesso immobiliare costituito da due appartamenti di civile abitazione con accessori di cui agli atti della procedura n. 90/2021 posto nel Comune di Radda in Chianti (SI) Via Lucarelli

Data del giuramento 31.03.2022  
 Data di 1° accesso 08.06.2022 ore 12.00  
 Prossima Udienza 27.10.2022 ore 09.00 rimandata al 16.03.2023 ore 09.40  
 per richiesta proroga C.T.U.

Procedura Esec. N. 90/2021 Tribunale di Siena promossa da \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*  
 C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi  
 Febbraio 2023  
 RELAZIONE DI STIMA ANONIMA



## 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 in data 17.03.2022 la sottoscritta Architetto ELISABETTA CORSI nata a Siena il 15 Maggio 1974 e residente a Siena in Via di Vignaglia 33 Monteriggioni (Si) architetto libero professionista iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siena al n. 474 e all'albo dei consulenti Tecnici del Tribunale civile e penale di Siena dal 29 Settembre 2008, C.F. CRSLBT74E55I726Y, P.IVA 01174560522 esperto per la stima del valore del compendio pignorato 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. S.R.L. con studio in Monteriggioni Via del Pozzo 1 al quale viene affidato mandato di effettuare sopralluogo congiunto nel più breve tempo possibile.

La data del sopralluogo viene fissata in prima istanza il giorno 08.06.2022 ore 12.00 in accordo con il custode giudiziario I.V.G.

## VISITA DI SOPRALLUOGO

Dopo aver preso visione degli atti allegati al fascicolo della procedura il C.T.U. effettuava i necessari accertamenti presso i pubblici Enti depositari per l'esame degli atti catastali e dei registri immobiliari.

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta Architetto Elisabetta Corsi prendeva contatti con il Custode del Compendio pignorato che, come stabilito dalle "Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare", comunicava via pec la data e l'ora del sopralluogo congiunto per il giorno 08.06.2022 (vd allegato 1).

La sottoscritta C.T.U. si recava definitivamente sul posto ed in accordo con il Custode Giudiziario il giorno 08.06.2022 alle ore 12.00 ed in tale data, accertata la presenza del debitore esecutato e del soggetto proprietario dei beni pignorati (\*\*\*\*\*), effettuava l'accesso agli stessi.

In tale data il sottoscritto C.T.U. poteva quindi effettuare l'accesso per verificare l'esatta consistenza dei beni attualmente occupati in parte dal debitore, in parte da soggetto terzo in forza di contratto di



comodato gratuito non registrato . L'accesso avveniva da ingresso a comune da resede condominiale dal numero 33 di Via Lucarelli, loc. Lucarelli Comune di Radda in Chianti (Si).

Si è provveduto ad effettuare campagna fotografica del piano di accesso ( terra e primo ) dei due appartamenti per civile abitazione e del resede esclusivo di corredo ad uno di essi , il rilievo di alcune misure campione sulla planimetria a disposizione, fotografie di dettaglio, acquisizione di informazioni sullo stato di occupazione , di uso e caratteristiche delle strutture e della presenza e funzionalità degli impianti elettrico e termoidraulico.

## MANDATO

A seguito di conferimento di incarico la sottoscritta viene chiamata a rispondere ai seguenti quesiti

Compiti dell'Esperto ex art. 569 C.P.C.

- 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;*

Accertata l'assenza di estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, vista la presenza del certificato notarile accertante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto in data 27.09.2021 dal Notaio Dott. Niccolò Turchini con studio in Piazza Beccaria 3, Firenze ( FI), si è provveduto a reperire la seguente documentazione presso il sito telematico della Agenzia delle Entrate ed in particolare: ( *vd allegato 3-4*)



presso l'Ufficio Provinciale di Siena Territorio – Servizi catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare:

- planimetria catastale degli immobili pignorati;
- visura storica;
- ispezioni ipotecarie alla data del 31.01.2023

### PREMESSA

E' doveroso premettere che, a seguito di accesso alla documentazione ipocatastale e successivo sopralluogo effettuato ai beni posti in Comune di Radda In Chianti loc. Lucarelli nc 33 in data 8 giugno 2022 alla presenza dell'esecutato sig. \*\*\*\*\* e del Custode Giudiziario IVG di Siena, si è riscontrato che una porzione del complesso immobiliare oggetto di pignoramento è stata già ricompresa in una precedente procedura di esecuzione Immobiliare, come riferitoci dallo stesso Custode Giudiziario in sede di sopralluogo: in particolare oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 221/2016 risultano essere i beni censiti al C.F. del Comune di Radda in Chianti:

- a. foglio 19 part 62 sub 32 categ. A2 classe 1 consistenza 10,5 vani catastali
- b. foglio 19 part. 62 sub 29 categ C2 classe 8 consistenza mq 64

Tali beni sono stati oggetto di recente decreto di trasferimento (febbraio 2022) e , come ci riferisce sempre il Custode Giudiziario, è stato emanato nel mese di maggio 2022 l'ordine di liberazione

Quanto sopra premesso la sottoscritta Architetto Elisabetta Corsi depositata la relazione preliminare in data 09.06.2022 ( *vd allegato 1* ) al fine di illustrare preliminarmente le problematiche riscontrate procede con il proseguimento delle operazioni peritali posto che il complesso immobiliare da stimare **si riduca quindi ai soli beni censiti al C.F. del Comune di Radda in Chianti foglio 19 part 62 :**

- **sub 19 appartamento A2 classe 1 consistenza 2,5 vani**
- **sub 21 appartamento A2 classe 1 consistenza 4,5 vani**



si è provveduto quindi ad integrare le copie complete degli atti notarili relativamente **alla sola porzione residua** ancora intestata al soggetto esecutato ovvero (vd allegato 4):

1. presso lo Studio Notarile dott. Cappelletti :

- atto di compravendita del 27.12.2007 Repertorio N.12603 Raccolta N.2919 Trascritto a Siena il 14.01.2008

Dall'esame delle visure aggiornate prelevate presso l'Ufficio del Catasto si può accertare che l'individuazione dei beni compresa quella descritta dalla documentazione catastale è corretta, salvo l'assenza del numero civico che non viene rappresentato (vd allegato 6).

Non sono specificati confini e numero di interno, ma la rappresentanza catastale degli identificativi permette di individuare il complesso pignorato come sopra descritto e aggiornato nella sua esatta consistenza (vd allegato 3).

Si sono accertati gli attuali identificativi degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Radda in Chianti (SI) al **foglio 19 particella 62** (vd allegato 3):

- a) **sub 19** categoria A/2 classe 1 consistenza 2,5 vani superficie catastale 35 m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 167,85
- b) **sub 21** categoria A/2 classe 1 consistenza 4,5 vani superficie catastale 86 m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 302,13

Non si rileva la necessità di provvedere alla modifica di tale identificativo.

Si può confermare altresì l'allineamento tra quanto riportato nel certificato notarile aggiornato al 27.09.2021 e redatto dal Notaio Dott. Niccolò Turchini (vd allegato n. 4) ed i dati catastali in merito al complesso pignorato come sopra descritto e aggiornato.

In merito all'allineamento tra stato dei luoghi e planimetrie catastali si rileva una sostanziale rispondenza salvo che l'appartamento per civile abitazione con annesso resede di proprietà dell'esecutato per la quota di ½ in comproprietà con altro soggetto fisico e censito al foglio 19 part. 62 sub 21 si presenta oggi con una consistenza inferiore a quella rappresentata nella planimetria del Catasto Fabbricati, sulla base della quale è stato notificato l'atto di pignoramento. Ciò in quanto un locale adibito a camera da letto è stato di fatto fisicamente separato dalla consistenza da stimare attraverso la realizzazione di una parete divisoria in muratura ed accorpato con l'appartamento adiacente intestato catastalmente al sig. \*\*\*\*\* recente aggiudicatario del bene di cui al punto 1) censito al foglio 19 part. 62 sub 32 (vd PREMESSA).



Si è verificata quindi la continuità delle trascrizioni risalendo alla prima trascrizione ultraventennale.

Si indicano pertanto analiticamente tutti i passaggi di proprietà, al fine di individuare la proprietà del singolo cespite al momento del pignoramento e di verificare se alla data della trascrizione del pignoramento sussistevano sull'immobile diritti reali a favore di terzi.

Visto il Certificato notarile redatto in data 27.09.2021 dal Notaio Dott. Niccolò Turchini con studio in Piazza Beccaria 3, Firenze (FI) (vd allegato 4) relativamente al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare, e fino alla di aggiornamento del 31.01.2023 in relazione ai beni sopra indicati e descritti risulta che detti beni sono pervenuti al soggetto esecutato:

- a) sub 19 categoria A/2 classe 1 consistenza 2,5 vani superficie catastale 35 m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 167,85
- b) sub 21 categoria A/2 classe 1 consistenza 4,5 vani superficie catastale 86 m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 302,13

per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*\*con atto di compravendita a rogito notaio Cappelletti di Greve in Chianti (FI) in data 27.12.2007 Repertorio n.: 12603/2919 trascritto a Siena in data 14.01.2008 dal sig. \*\*\*\* titolare del diritto di piena proprietà per l'intero

Al sig. \*\*\*\*\* titolare del diritto di piena proprietà per l'intero detti beni sono pervenuti nella loro consistenza originaria ed unitamente ad altri beni immobili per successione legittima della propria madre sig.ra \*\*\*\*\* deceduta a Greve in Chianti (FI) in dara 24.03.1995 al n. 34 vol. 3208 SUCCESSIONE Voltura n. 3255.1/1995 in atti dal 10/12/1997

Alla data del pignoramento gli immobili in oggetto risultano intestati al sig. \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*) e \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*) per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà e non si rilevano insistenti diritti reali a favore di terzi.



- 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;*

Verificata la documentazione depositata in atti si è provveduto a reperire :

- presso l'Ufficio Provinciale Siena Territorio – Servizi catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare:
  - planimetrie catastali depositate e certificate (*vd allegato 3*)
- presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena (*vd allegato 4*): :
  - aggiornamento iscrizioni ipotecarie e trascrizioni a tutto il 31.01.2023
- presso l'archivio del Comune di Radda in Chianti (*vd allegato 5*):
  - Denuncia Inizio attività 01/04 P.E. n. 196/2003 prot. n. 8193 del 06.10.2003 per adeguamento impianto fognario
  - Denuncia Inizio Attività 58/06 P.E. n. 164/2006 prot. n. 7718 del 03.10.2006 per demolizione volumetria urbana a seguito di ingiunzione
  - Autorizzazione paesaggistica 35/2006 del 11/04/2006 per demolizione volumetria urbana
- presso lo Studio Notarile dott. Cappelletti (*vd allegato 4*):
  - atto di compravendita del 27.12.2007 Repertorio N.12603 Raccolta N.2919 Trascritto a Siena il 14.01.2008



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

Dall'esame degli atti reperiti presso l'Ufficio Provinciale di Siena Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare si rileva la presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli riportate nella certificazione notarile redatto in data 27.09.2021 dal Notaio Dott. Niccolò Turchini con studio in Piazza Beccaria 3, Firenze ( FI) ( *vd allegato 4* ) con aggiornamento effettuato fino alla data del 31.01.2023 ( *vd allegato 4* ) :

- ipoteca legale iscritta a Siena il 05.04.2013 al n. 2.440/448 del R.P. a favore di Equitalia Centro spa per complessivi € 51.028,68 gravante sul bene in Comune di Radda in Chianti censito al Catasto Fabbricati Foglio 19 , part.62 sub.21 per la quota di ½ della piena proprietà intestata a \*\*\*\*\* a garanzia di un debito di € 25.514,34 atto emesso da Equitalia Centro spa in data 2.04.2013 n. 119/10413
- trascrizione pregiudizievole: atto esecutivo o cautelare - pignoramento immobiliare trascritto a Siena in data 07.07.2021 al n. 6745/4487 R.P. a favore di \*\*\*\*\* gravante sui beni in Comune di Radda in Chianti censiti al Catasto Fabbricati Foglio 19 part.62 : **sub 19, sub.21**, sub 29, sub 32 per la quota di ½ della piena proprietà intestata a \*\*\*\*\*
- ANNOTAZIONE del 30/03/2022 - Registro Particolare 377 Registro Generale 3227 - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4487 del 2021 PER RESTRIZIONE DI BENI censiti al C.F. del Comune di Radda in Chianti al foglio 19 part. 62: Subalterno 29 (C2) e Subalterno 32 ( A2)





**CREDITORI INTERVENUTI :**

Agenzia delle Entrate – Riscossione, con Sede Legale in Roma, alla Via Giuseppe Grezar n.14, CF. e P.IVA n.13756881002, Agente della Riscossione per la Regione Toscana è creditrice nei confronti e IORIO MARIO (cf.RIOMRA67R06G370J) della complessiva somma di Euro 286.850,02 come di seguito specificato per tributi vari, interessi di mora, spese e compensi come da richiesta di intervento nell'espropriazione immobiliare N. 104-2022-0000352 del 31/03/2022

- Privilegio Immobiliare 2° gr. ex Art.2775 c.c. 187,64 €
- Prelazione Ipotecaria 27.172,79 € - Iscrizione RPF n.448 del 05/04/2013 c/o i RR.II. di SIENA
- Chirografo Tempestivo 254.311,09 €
- Chirografo Tempestivo\* 5.178,50 €

Non si rilevano vincoli o gravami di altra natura salvo :

- vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 c.d. "ope legis" art. 142 c. 1, esc. lett. E, H, M: aree di rispetto coste e corpi idrici

4) *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); 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;*

Non si è rilevata la presenza di amministratore di Condominio

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;*

Non si rilevano vincoli di altra natura riguardo a diritti esercitati da soggetti pubblici e/o privati o usi civici



- 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;*

Si è verificata l'esistenza di formalità ed in particolare (vd allegato 4):

- a) ipoteca legale iscritta a Siena il 05.04.2013 al n. 2.440/448 del R.P. a favore di Equitalia Centro spa per complessivi € 51.028,68 gravante sul bene in Comune di Radda in Chianti censito al Catasto Fabbricati Foglio 19 , part.62 sub.21 per la quota di ½ della piena proprietà intestata \*\*\*\*\* a garanzia di un debito di € 25.514,34 atto emesso da Equitalia Centro spa in data 2.04.2013 n. 119/10413
- b) trascrizione pregiudizievole: atto esecutivo o cautelare - pignoramento immobiliare trascritto a Siena in data 07.07.2021 al n. 6745/4487 R.P. a favore di \*\*\*\*\* gravante sui beni in Comune di Radda in Chianti censiti al Catasto Fabbricati Foglio 19 , part.62 sub 19 e Foglio 19 , part.62 sub.21 per la quota di ½ della piena proprietà intestata a Iorio Mario
- c) ANNOTAZIONE del 30/03/2022 - Registro Particolare 377 Registro Generale 3227 - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4487 del 2021 PER RESTRIZIONE DI BENI censiti al C.F. del Comune di Radda in Chianti al foglio 19 part. 62: Subalterno 29 (C2) e Subalterno 32 ( A2)

Si riportano di seguito i costi per le eventuali cancellazioni che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- a) per la cancellazione delle ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Perché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito:
1. *Imposta di registro: 200€*
  2. *Trascrizione: 35€*
  3. *Marche da bollo: 155€*
  4. *Onorario Notaio*



b) i costi di cancellazione del pignoramento sono

1. €.200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990);
2. €. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
3. €. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

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

## I. descrizione dei beni

Il complesso dei beni oggetto di pignoramento risulta costituito da due appartamenti per civile abitazione posti al piano terra e primo di fabbricato condominiale di vetusta costruzione con accesso da corte comune in Località Lucarelli Comune di Radda in Chianti (Siena) dalla strada Provinciale 2/bis di Lucarelli.

## II. descrizione del contesto e delle caratteristiche

Gli immobili pignorato costituiscono porzione di un più ampio fabbricato residenziale di vetusta costruzione posto lungo la strada Provinciale 2 bis di Lucarelli nell'omonima frazione del Comune di Radda in Chianti capoluogo comunale, noto centro della zona senese di produzione del "Chianti Classico Gallo Nero".



La zona è servita da mezzi pubblici extraurbani e caratterizzata da un edificato di vetusta costruzione lungo la strada provinciale. Il capoluogo comunale, dove si trovano tutti gli esercizi commerciali e servizi di prima necessità ( sede comunale, scuole fino alla secondaria di primo grado, supermercato, biblioteca, teatro ecc...), dista 7 km . La zona ha andamento pianeggiante . La frazione è situata a 285 metri d'altitudine lungo il corso del fiume Pesa, che lambisce l'abitato a sud-ovest. Lucarelli si trova al limite nord-occidentale del comune di Radda in Chianti, al confine con Castellina in Chianti e con il territorio comunale di Greve in Chianti, nella città metropolitana di Firenze.

Lucarelli confina a sud-est con Monterinaldi, a ovest con La Piazza e a nord con Panzano in Chianti, e comprende nel proprio territorio anche le borgate di Casa Gerla, Casanuova delle Ripe, San Piero, Scovo, Vignale e Villa Pesanella. Dista inoltre circa 7 km da Radda in Chianti e circa 35 km dal capoluogo provinciale Siena, con il quale è collegata tramite la S.R. 222 Chiantigiana e la cui intersezione si trova a circa 2 km dall'abitato di Lucarelli. La zona ricade all'interno del comprensorio collinare del Chianti Senese: la stazione ferroviaria più vicina è quella di Siena (35 km) e le principali infrastrutture viarie sono il raccordo autostradale Siena Firenze distante circa 13 km ( uscita San Donato) e l'autostrada A1 raggiungibile in circa 33 km a Firenze ( uscita Impruneta) lungo le cui direttrici si trovano località di interesse storico , artistico, paesaggistico più vicine ( Radda in Chianti, Gaiole in Chianti, Greve in Chianti, Impruneta, ecc....).

**a) Unità a destinazione residenziale N.C.E.U. foglio 19 part. 62 sub 19**

Si accede all'unità posta al piano terra al n.c. 34/A loc. Lucarelli di più ampio fabbricato da resede e scala a comune con unità confinanti e da ingresso singolo dotato di portone ligneo a due ante e porta esterna in ferro verniciato e vetro sempre a due ante

Il fabbricato presenta struttura in muratura portante in laterizio forse con muratura mista in pietrame , con rivestimento in intonaco chiaro tinteggiato , infissi esterni in legno e vetro singolo con persiane in legno , infissi interni in legno massello di colore naturale.

La proprietà confina con stessa proprietà del debitore, proprietà Rubegni Enzo, proprietà Bianchi Valerio, parti comuni da più lati , s.s.a.

L'appartamento è composto da ingresso nel soggiorno con cucina a vista, camera, wc.

Le condizioni generali del bene sono nel complesso discrete, il bene è libero su due lati esposto a sud , est.

Non si rilevano all'interno problematiche particolari di natura statica e stabilità delle strutture portanti, le finiture sono in condizioni normali : pavimenti in cotto toscano 25\*12 cm , rivestimenti in ceramica smaltata per wc, il servizio igienico è dotato di lavavo, doccia e wc.

E' presente impianto di riscaldamento autonomo stufa a legna, e l'acqua calda sanitaria viene prodotta tramite un boiler elettrico: sia la certificazione di conformità sia il funzionamento non sono rilevabili, l'utenza elettrica è autonoma e funzionante , quella idrica è a comune con le altre unità del compendio, ma non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti.



**a) Unità a destinazione residenziale N.C.E.U. foglio 19 part. 62 sub 21**

Si accede all'unità posta al piano primo ed ultimo con accesso da scala a comune con unità adiacente e da ingresso singolo dotato di portone ligneo ad un'anta.

Il fabbricato presenta struttura in muratura portante in laterizio forse con muratura mista in pietrame, con rivestimento in intonaco chiaro tintecciato, infissi esterni in legno e vetro singolo in parte senza oscuramenti, infissi interni in legno tamburato colore naturale

La proprietà confina con stessa proprietà del debitore, proprietà Rubegni Enzo, proprietà Bianchi Valerio, proprietà Cangialosi/Cavalieri, parti comuni da più lati, s.s.a

Le condizioni generali del bene sono nel complesso discrete, il bene è libero su tre lati esposto a nord, est, sud.

L'appartamento è composto da piccolo ingresso con ripostiglio realizzato con parete arredo in legno e soprastante soppalco in cartongesso e legno, cucina, soggiorno, camera e wc cieco completo di doccia a terra. La seconda camera da letto è stata di fatto fisicamente separata dalla consistenza da stimare attraverso la realizzazione di una parete divisoria in muratura ed accorpata con l'appartamento adiacente intestato catastalmente al sig. Bianchi Valerio recente aggiudicatario del bene di cui al punto 1) censito al foglio 19 part. 62 sub 32 e con cui è rimasto il collegamento preesistente.

Non si rilevano all'interno problematiche particolari di natura statica e stabilità delle strutture portanti, le finiture sono in condizioni normali: pavimenti in cotto 25\*12 cm, in parte rivestito con assi di legno, rivestimenti in ceramica smaltata per wc. L'impianto idrico è a comune con l'unità adiacente allo stesso piano di proprietà Bianchi Valerio in cui è presente deposito idrico con autoclave.

E' presente una stufa a legna autonoma per riscaldamento all'interno dell'unità e un caminetto a legna, l'acqua calda sanitaria viene prodotta tramite un boiler elettrico: sia la certificazione di conformità sia il funzionamento non sono rilevabili, l'utenza elettrica è autonoma e funzionante, quella idrica è a comune con le altre unità del compendio, ma non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti.

A corredo dell'unità vi è una piccola porzione di resede antistante a fianco di un deposito di altra proprietà e raggiungibile tramite parti comuni. Il perimetro del resede non è individuabile a terra tramite segnaletica o recinzione e presenta fondo in parte sterrato in parte erboso, non vi sono impianti di alcun tipo e le sue dimensioni sono di circa mq 7,50.

**III. Calcolo della superficie commerciale**

La superficie commerciale delle unità, determinata in base a quanto disposto nell'allegato C del D.P.R. 138/1998, premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali ed elaborati grafici da concessioni urbanistiche) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:



Destinazione	Mq superficie lorda rilevata	Altezza interna	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale
Appartamento per civile abitazione sub 19	20,60	ml 2,88	100%	20,60
Appartamento per civile abitazione sub 21	85,85	ml 2,76 media	100%	85,85
Resede sub 21	7,60	-	5%	0,38
<b>TOTALE</b>	<b>114,05</b>			<b>106,83</b>

Dall'esame della cartografia comunale e dalle indicazioni per Piano di indirizzo Territoriale della Regione Toscana non risultano sull'area o sul fabbricato vincoli idrogeologici o di qualsiasi altra natura salvo :

- vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 c.d. "opere legis" art. 142 c. 1, esc. lett. E, H, M: aree di rispetto coste e corpi idrici

#### IV. Descrizione catastale

Per quanto riguarda i beni censiti al N.C.E.U. del Comune di Radda in Chianti (SI) **al foglio 19 particella 62** (vd allegato 3):

1. sub 19 categoria A/2 classe 1 consistenza 2,5 vani superficie catastale 35 m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 167,85
2. sub 21 categoria A/2 classe 1 consistenza 4,5 vani superficie catastale 86 m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 302,13

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;*



Si è verificata la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari, quella dei dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento ( *vd allegato 3-4*).

Alla data del pignoramento gli immobili in oggetto risultano intestati al sig. \*\*\*\*\* per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà e non si rilevano insistenti diritti reali a favore di terzi

E' doveroso ricordare che, a seguito di accesso alla documentazione ipocatastale e successivo sopralluogo effettuato ai beni posti in Comune di Radda In Chianti loc. Lucarelli nc 33 in data 8 giugno 2022 alla presenza dell'esecutato sig. \*\*\*\*\* e del Custode Giudiziario IVG di Siena si è riscontrato che una porzione del complesso immobiliare oggetto di pignoramento di cui alla presente relazione peritale è stata già oggetto di esecuzione Immobiliare come riferitoci dallo stesso Custode Giudiziario in sede di sopralluogo: in particolare oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 221/2016 risultano essere i beni censiti al C.F. del Comune di Radda in Chianti:

- foglio 19 part 62 sub 32 categ. A2 classe 1 consistenza 10,5 vani catastali
- foglio 19 part. 62 sub 29 categ C2 classe 8 consistenza mq 64

Tali beni sono stati oggetto di recente decreto di trasferimento (febbraio 2022) e , come ci riferisce sempre il Custode Giudiziario, è stato emanato nel mese di maggio 2022 l' ordine di liberazione.

Pertanto la sottoscritta Architetto Elisabetta Corsi, depositata la relazione preliminare in data 09.06.2022 ( *vd allegato 1* ) al fine di illustrare preliminarmente le problematiche riscontrate, fa presente che, diversamente da quanto indicato dall'elenco completo dei beni colpiti da pignoramento immobiliare ovvero :

i beni censiti al C.F. del Comune di Radda in Chianti al foglio 19 part 62:

- a. sub 32 categ. Appartamento A2 classe 1 consistenza 10,5 vani catastali
- b. sub 29 categ magazzino C2 classe 8 consistenza mq 64
- c. sub 19 appartamento A2 classe 1 consistenza 2,5 vani
- d. sub 21 appartamento A2 classe 1 consistenza 4,5 vani

le operazioni peritali e la presente relazione **hanno per oggetto esclusivamente** i soli beni censiti al C.F. del Comune di Radda in Chianti foglio 19 part 62 :





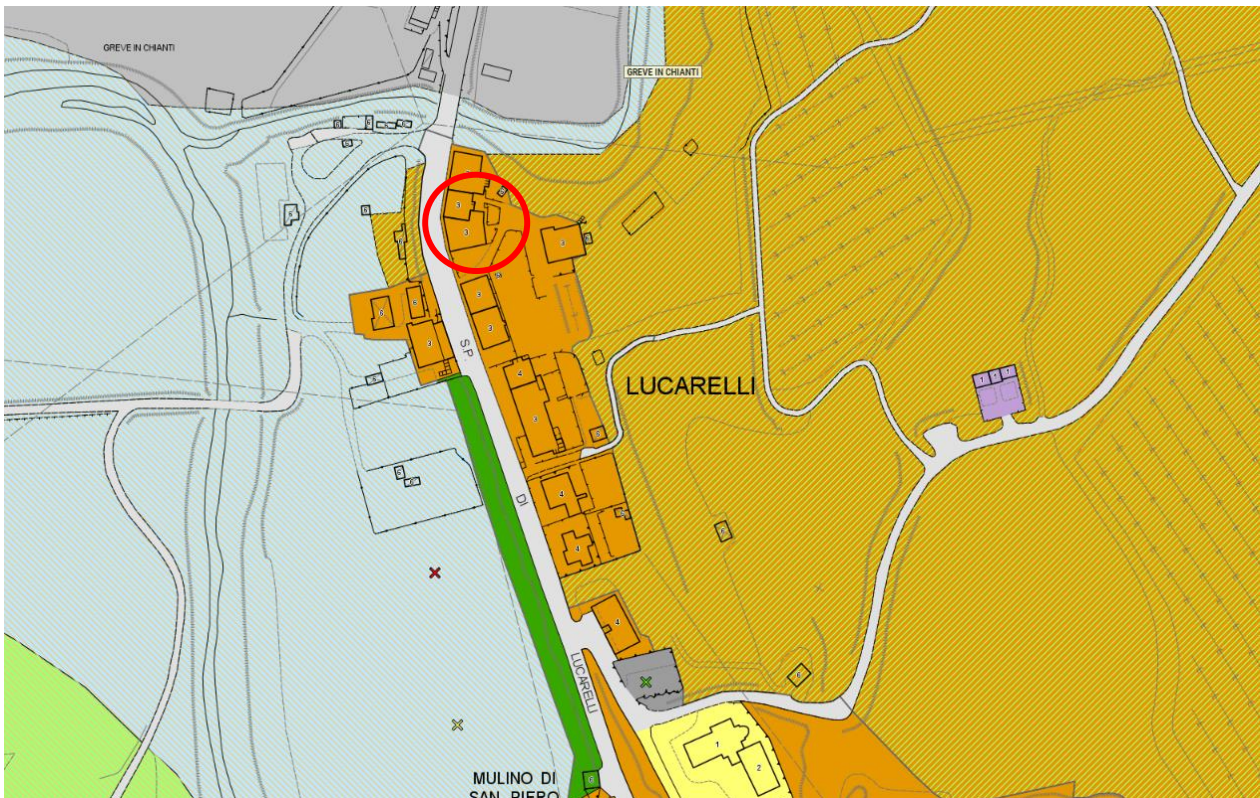
- **sub 19 appartamento A2 classe 1 consistenza 2,5 vani**
- **sub 21 appartamento A2 classe 1 consistenza 4,5 vani**

ad oggi intestati per ½ della piena proprietà al soggetto esecutato.

- 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;*

Non si è rilevata la necessità di provvedere in tal senso in quanto le unità immobiliari sono correttamente rappresentate ed individuabili.

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



Ai sensi del Regolamento Urbanistico comunale Il Regolamento Urbanistico è stato Approvato con Delibera C.C. n.57 del 30.12.2013 l'immobile è rappresentato nelle tavole PR02-PR03 e ricade nel "Tessuto consolidato prevalentemente residenziale / commerciale" art. 54 N.T.A. E CLASSIFICATO COME " EDIFICIO





di classe 3 “ nella schedatura del patrimonio edilizio esistente come definita dall’art. 59 delle N.T.A. ( *vd estratto RU allegato 5* ) .

### **Parte III DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO**

#### **Art. 54. Tessuto consolidato prevalentemente residenziale / commerciale**

#### **Art. 59. Edifici ricompresi nella Classe 3 - Edifici o complessi di modesto interesse architettonico e/o storico - testimoniale antecedenti al 1954**

#### **Art. 54. Tessuto consolidato prevalentemente residenziale / commerciale**

1. Sono le parti degli insediamenti di formazione anche molto recente nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati che organizzano in varia forma i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria. All'interno del 'Tessuto consolidato prevalentemente residenziale', individuato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR02N, PR02S, PR03a e PR03b su base C.T.R. in scala 1: 10.000 e 1: 2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- \* alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico - edilizio e degli spazi pubblici;
- \* all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
- \* a favorire, anche mediante appositi strumenti incentivanti, il ridisegno e/o la sostituzione dei tessuti edilizi postbellici di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo III della Parte II, e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo I e della Parte II, nel 'Tessuto consolidato prevalentemente residenziale' sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- \* residenza;
- \* attività turistico - ricettive, ad eccezione dei campeggi;
- \* attività direzionali;
- \* attività di servizio;
- \* attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita.

3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico - edilizi previsti dal Titolo III della Parte II, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli:

- a) Gli eventuali incrementi sono realizzabili solamente a condizione che:

\* la volumetria aggiuntiva sia collocata preferibilmente in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, o comunque preferibilmente a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando preferibilmente la sola falda tergale di copertura;



\* l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti piano altimetrici sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);

\* le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate preferibilmente sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque preferibilmente su facciate non visibili dalla pubblica via.

l'eventuale incremento volumetrico può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione solo nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente.

- b) dal volume (V) aggiuntivo previsto all'art. 23, comma 1 deve essere detratto l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al previgente strumento urbanistico;

4. Con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca preferibilmente sul fronte tergale.

5. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, i seguenti interventi:

- a. interventi urbanistico-edilizi su legittimi edifici secondari aventi funzione accessoria e di servizio nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.61 -Edifici ricompresi nella Classe 6 - Volumi secondari;
- b. realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (ripostigli esterni, locali di servizio, volumi tecnici, piccoli volumi per attività di giardinaggio, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza utile interna non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. Non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;
- c. realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati sotto la proiezione dell'edificio principale di riferimento;
- d. realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate o seminterrate, senza limiti di superficie (S.n.r.), sotto della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
- e. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

6. Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico - funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Per gli interventi di cui alla lett. c) e d) del precedente comma deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la risistemazione a verde della copertura, se preesistente. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito. Ove la superficie permeabile di pertinenza (S.p.p.) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della S.p.p. medesima.

7. Il completamento di lotti interstiziali presenti nel "Tessuto consolidato prevalentemente residenziale" e ancorché non individuati nella cartografia del presente Regolamento Urbanistico, è ammesso quando ricorrano i seguenti requisiti:

- \* già dotata di opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, rete fognaria, viabilità, ecc);



- \* adeguata capacità delle infrastrutture per la mobilità carrabile e l'accessibilità (raccolta nettezza urbana, mezzi di soccorso, ecc.);
- \* sia assicurato il reperimento degli standard a parcheggio (sosta stanziale e di relazione);
- \* l'intervento si inserisca in maniera adeguata nel contesto di riferimento per tipologia, materiali e sagoma.
- \* la superficie totale sia maggiore o uguale a mq. 750. Ai lotti in possesso dei requisiti di cui al precedente comma è assegnata una tantum una S.u.I. residenziale pari a mq. 240,00 distribuita su due piani con altezza massima 7,50 ml. Nei lotti di completamento di cui al presente comma devono essere rispettate le dotazioni di parcheggio pertinenziale privato previsti dall'art. 6 delle presenti norme.
- \* I lotti appartenenti a piani di lottizzazione decaduti, potranno essere edificati nel rispetto dei parametri edilizi, allineamenti e tipologia approvati nel piano di lottizzazione di appartenenza sempre che l'area risulti correttamente urbanizzata.

**Art. 59. Edifici ricompresi nella Classe 3 - Edifici o complessi di modesto interesse architettonico e/o storico - testimoniale antecedenti al 1954**

Ferma restando la normativa nazionale e regionale per le zone agricole e la sua prevalenza sulle presenti norme:

1. È attribuita la Classe 3 agli edifici o complessi edilizi che costituiscono la parte di minor interesse architettonico e/o storico-testimoniale del patrimonio edilizio, riconosciuto quale invariante strutturale del territorio comunale. Tali edifici o complessi edilizi presentano comunque caratteri morfologici di valore strutturante nei confronti dei tessuti edilizi storicizzati o consolidati, o del paesaggio agricolo, con i quali si pongono talora in rapporto disarmonico.
2. Rientrano nella Classe 3 edifici o complessi edilizi analoghi a quelli di Classe 2, ma di minore rilevanza morfo tipologica, nonché fabbricati di origine agricola i cui caratteri originari risultano sensibilmente alterati da successive trasformazioni, ovvero in condizioni di degrado tali da rendere problematici o impraticabili eventuali interventi di recupero.
3. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 3 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR02N, PR02S, PR03a e PR03b su base C.T.R. in scala 1: 10.000 e 1: 2.000.
4. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 3 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) restauro e risanamento conservativo;
  - c) ristrutturazione edilizia come definita dalla legge regionale nel rispetto dei criteri stabiliti, a seconda di dove ricade l'edificio, dalle presenti norme in:
    - - "Disciplina dei Tessuti" - parte II titolo II capo II;
    - - "Disciplina degli usi particolari"; parte II titolo V
    - - "Disciplina del territorio Rurale" parte IV titolo I capo III;
5. È consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie dell'edificio oggetto di intervento, nel rispetto delle superfici minime stabilite all'art. 56 delle presenti norme.



6. È 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.

7. È consentita la realizzazione di interventi pertinenziali con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, oltre che dei criteri stabiliti nella disciplina dei tessuti, degli usi particolari e del territorio rurale.

8. Gli interventi edilizi, devono caratterizzarsi per modalità progettuali, tecniche di intervento e impiego di materiali tesi al mantenimento o al recupero delle caratteristiche morfo tipologiche originarie dell'organismo edilizio, garantendo altresì la salvaguardia di eventuali elementi architettonici e/o decorativi di interesse testimoniale. Per tali interventi è ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di riqualificazione di cui al presente articolo.

**9. Sugli edifici di Classe 3 è consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni volumetriche, come definita dall'art. 24 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento è fissato nella misura di**

\* Tessuto storico: minore uguale a 75 mc (25 mq di S.U.L.) di volume aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia); Per i pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, è assegnato un ulteriore incremento di mq 12 di S.U.L. Le consistenze aggiuntive non devono essere visibili dalla pubblica via;

**\* Tessuto prevalentemente residenziale commerciale: minore uguale a 150 mc di volume aggiuntivo (pari a 50 mq di S.U.L.) per ogni lotto urbanistico di riferimento. Per i pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, è assegnato un ulteriore incremento di mq 15 di S.U.L.;**

\* Territorio agricolo:

- - per edifici ad uso agricolo:

per le abitazioni rurali: ampliamento una tantum fino ad un massimo di 100 mc purché tale intervento non comporti aumento delle unità abitative. Lo stesso dovrà rispettare i criteri per le nuove residenze rurali di cui all'art.99 Edifici rurali ad uso abitativo del presente regolamento;

- - per gli annessi agricoli:

ampliamento "una tantum" fino ad un massimo di 300 mc, comunque nei limiti del 10% del volume esistente. Tale intervento dovrà rispettare i criteri per i nuovi annessi agricoli di cui di cui all'art. 102 del presente regolamento.

- - per edifici ad uso non agricolo:

1. Uso produttivo: 20% della S.U.L. esistente;
2. Turistico ricettivo: 30% della S.U.L. esistente;
3. Residenziale: 30 mq.

10. Tali ampliamenti sono realizzabili solo a condizione che:

- a. negli edifici ricadenti nelle aree urbane la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando esclusivamente o prevalentemente la falda tergale di copertura. Sono ammessi interventi sulle falde frontali di copertura solo a condizione che le modifiche proposte non determinino alterazioni dell'equilibrio compositivo della facciata principale, ovvero a



condizione che contribuiscano ad eliminare situazioni di disarmonia con i caratteri piano altimetrici prevalenti nel contesto edificato di riferimento;

- b. l'intervento risulti pienamente compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca 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.);
- c. le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque su facciate non visibili dalla pubblica via;
- d. nelle aree urbane e/o di interesse urbano di cui all'art. 52 delle presenti norme non sia superato il rapporto di copertura (R.C.) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti insediativi.

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- a. l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato considerando anche quello edificato in applicazione delle disposizioni di cui al previgente P.R.G.C.;
- b. l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente P.R.G. e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria (c.d. condono edilizio).

L'incremento volumetrico una tantum di cui sopra può essere realizzato contestualmente ad un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva fedele ricostruzione, nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento e sia teso al raggiungimento di più elevati livelli qualitativi, sotto il profilo architettonico e prestazionale, rispetto alla situazione preesistente e ad un più equilibrato inserimento dell'edificio nel contesto di riferimento, fermo restando il rispetto degli elementi di invarianza di cui all'art. 55.

L'incremento volumetrico una tantum è richiedibile da tutti i proprietari dell'immobile interessato, attraverso un progetto unitario attuabile anche attraverso la redazione di più pratiche edilizie.

11. Sugli edifici di Classe 3 sono consentiti interventi pertinenziali, come definiti all'art. 24 delle presenti norme in relazione:

- \* Tessuto storico: è ammesso l'ampliamento degli edifici pertinenziali esistenti, ovvero nuova edificazione purché interrati o seminterrati. Le suddette volumetrie non devono in ogni caso alterare i caratteri piano altimetrici del complesso edilizio e degli spazi pertinenziali.
- \* Tessuto prevalentemente residenziale commerciale - La realizzazione di cantine e/o di vani accessori interrati comunque denominati sono ammessi, entro il resede di riferimento, purché non in aderenza;
- \* Nel tessuto prevalentemente produttivo è consentito realizzare le autorimesse interrate, senza limiti di superficie ed anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio.
- \* Territorio agricolo: è ammessa la sola demolizione e ricostruzione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio ancorché in diversa collocazione all'interno del resede di riferimento.

12. I progetti edilizi debbono 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 una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.



13. La realizzazione di nuove sistemazioni o elementi di arredo (recinzioni, cancelli, pavimentazioni, sistemazioni arboree, etc.) nelle aree pertinenziali degli edifici o complessi edilizi di Classe 3 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.

14. Sono comunque fatte salve le eventuali diverse previsioni contenute nelle "Schede descrittive delle aree di completamento e di recupero" di cui all'elaborato PR05 relativamente agli interventi urbanistico - edilizi consentiti sugli edifici o complessi edilizi di Classe 3 ricadenti nelle "aree CM / Completamento di margine degli assetti insediativi" cui all'art. 71 nelle di "aree CI / Completamento interstiziale degli assetti insediativi" cui all'art. 72 e nelle "aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali di cui all'art. 73", anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo.

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*

Come emerge dall'esame del compendio pignorato e dagli accertamenti effettuati presso gli archivi del Comune di Radda in Chianti (SI) – Area Tecnica (vd allegato 5) il fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte è stato edificato in data anteriore al 1967. Successivamente i beni interessati dalla presente relazione sono stati stato oggetto di modifiche autorizzate con:

- Denuncia Inizio attività 01/04 P.E. n. 196/2003 prot. n. 8193 del 06.10.2003 per adeguamento impianto fognario richiedente sig. Rubegni Enzo
- Denuncia Inizio Attività 58/06 P.E. n. 164/2006 prot. n. 7718 del 03.10.2006 per demolizione volumetria urbana ( tettoia precaria in ferro e legno)
- Autorizzazione paesaggistica 35/2006 del 11/04/2006 per demolizione volumetria urbana

In riferimento all'ultimo titolo edilizio presente agli atti si è rilevata una lieve difformità interna nell'appartamento al piano primo censito al foglio 19 part. 62 sub 21 per la diversa posizione di un tramezzo divisorio tra camera e soggiorno e per la tamponatura di una porta di comunicazione tra



soggiorno e camera annessa alla proprietà confinante ( vd sopra) .La parete arredo ed il piccolo soppalco in legno, non autorizzate con alcuna pratica edilizia, sono individuabili come arredo interno e quindi facilmente removibili.

Le difformità riscontrate possono essere sanate con la presentazione di una SCIA in sanatoria ed il pagamento di una sanzione forfetaria di **€ 1.000** oltre spese professionali comprensive di variazione catastale, spese , diritti ecc... per **un totale di € 2.500**

A tale somma ai dovranno aggiungere i costi per lo smontaggio e smaltimento con carico e trasporto del soppalco in legno per un costo totale di **€ 500,00**.

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

Da quanto rilevato dai certificati estratti presso l'Ufficio Demografico del Comune di Radda in Chianti il soggetto esecutato risulta essere residente nell'unità immobiliare oggetto della presente relazione censita al foglio 19 part 62 sub 21 (vd allegato 6).

Per quanto riguarda lo stato di occupazione dell'unità censita al foglio 19 part. 62 sub 19 al piano terra essa risulta occupata a titolo gratuito e temporaneo da soggetto terzo sig. Francesco Cantini presente al momento del sopralluogo in data 08.06.2022.

Dalla interrogazione presso l'ufficio del Registro Agenzia Entrate non sono stati rilevati contratti di locazione in corso di validità su entrambe le unità immobiliari oggetto di stima.

13) *alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili*

Procedura Esec. N. 90/2021 Tribunale di Siena promossa da \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*  
C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi  
Febbraio 2023  
RELAZIONE DI STIMA ANONIMA





*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;*

Come desunto dai certificati reperiti presso il Comune di Greve in Chianti (FI) e a seguito di rilascio di ESTRATTO PER RIASSUNTO DI ATTO DI MATRIMONIO da parte dell'Ufficiale dello Stato Civile in data 05.08.2022 risulta che (vd allegato 6):

\*\*\*\*\*

Con provvedimento del Tribunale di Siena in data 08.08.2017 n. 785/2017 e' stata pronunciata la separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Dalla ricerca dell'archivio delle note di trascrizione non si è rilevata alcuna convenzione

- 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);*

Gli immobili in esame sono al momento del sopralluogo OCCUPATI:

- **sub 19** appartamento occupato alla data del sopralluogo \*\*\*\* a titolo gratuito
- **sub 21** appartamento occupato alla data del sopralluogo dal soggetto DEBITORE sig. \*\*\*\*\*

Dalla ricerca dell'archivio delle note di trascrizione non si è rilevato alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale a carico dei beni immobili oggetto della presente relazione né i soggetti comproprietari degli stessi immobili , tra cui il soggetto esecutato, hanno fornito alcuna informazione utile per poter verificare l'esistenza di provvedimenti di tale natura.

- 15) *precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

Per quanto riguarda le unità immobiliari in esame gli impianti elettrico, idrico sono vetusti ed in stato di conservazione sufficiente o non rilevabile e di essi non è stato possibile rinvenire le dichiarazioni di conformità e regolare esecuzione.





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

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

Si riavvisa la possibilità, date le caratteristiche tipologiche e dimensionali del bene in oggetto, di suddividere in due lotti il compendio ed in particolare (vd allegato 7).

## I. DESCRIZIONE DEI LOTTI

### LOTTO 1

Il **LOTTO 1** è composto dai beni censiti al N.C.E.U. del Comune di Radda in Chianti (SI) al Foglio 19 particella 62

- **sub 19 categoria A/2 classe 1 consistenza 2,5 vani superficie catastale 35 m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 167,85 - appartamento per civile abitazione con accesso da parti comuni al piano 1, composto da ingresso/soggiorno con cottura a vista, camera e wc, relativamente alla SOLA QUOTA di ½ del diritto di piena proprietà intestata al soggetto esecutato**

Alla data del pignoramento tale unità risulta intestata al sig. \*\*\*\*\* per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà

### LOTTO 2

Il **LOTTO 1** è composto dai beni censiti al N.C.E.U. del Comune di Radda in Chianti (SI) al Foglio 19 particella 62

- **sub 21 categoria A/2 classe 1 consistenza 4,5 vani superficie catastale 86 m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 302,13 - appartamento per civile abitazione con accesso da parti comuni al piano 2, composto da ingresso, cucina, soggiorno due camere, wc e resede esclusivo separato al piano terra, relativamente alla SOLA QUOTA di ½ del diritto di piena proprietà intestata al soggetto esecutato**

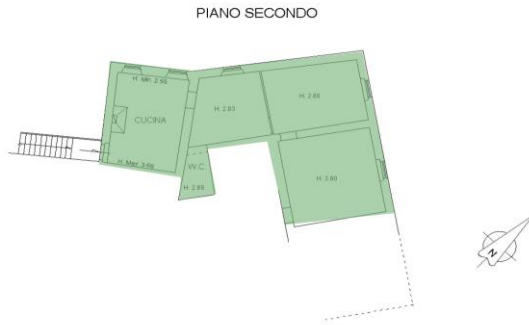


Alla data del pignoramento tale unità risulta intestata al sig. \*\*\*\*\* per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà

***n.b.: si fa presente che non è possibile conoscere lo stato di comunione o indipendenza dell'impianto idrico ( presente n. 1 deposito idrico) in locale adiacente di altra proprietà al piano terra***

**II.IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI**

- LOTTO 1 sub 19
- LOTTO 2 sub 21



### III.SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI

<b>LOTTO 1</b>	Mq superficie lorda rilevata	Altezza interna	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale
Appartamento per civile abitazione sub 19 p1	20,60	ml 2,88	100%	20,60
<b>TOTALE</b>	<b>20,60</b>			<b>20,60</b>

<b>LOTTO 2</b>	Mq superficie lorda rilevata	Altezza interna	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale
Appartamento per civile abitazione sub 21 p 2	85,85	ml 2,76 media	100%	85,85
Resede sub 13 p1	7,60		5%	0,38
<b>TOTALE</b>	<b>93,45</b>			<b>86,23</b>



- 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;*

### **determinazione valore commerciale**

Tenute presenti le caratteristiche del complesso dei beni in esame e lo scopo della stima, che è quello di determinare il valore venale degli immobili in condizioni di mercato ordinario, cioè il più probabile valore attribuibile al bene in oggetto si procederà con il metodo comparativo del bene attuato per mezzo dell'individuazione dei prezzi di compravendita per beni analoghi e l'attribuzione del giusto prezzo al bene da stimare.

La valutazione è stata condotta calcolando prima il valore commerciale qui di seguito ed operando poi i dovuti abbattimenti per vetustà e per regolarizzazione delle modeste difformità interne nonché per le rilevate spese condominiali insolute.

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



## a) Osservatorio del Mercato Immobiliare ( OMI)

prezzo di mercato unitario, al lordo delle murature accertato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Si fa presente che è stata presa in considerazione la fascia del territorio extraurbano in quanto la banca dati OMI per la frazione di Lucarelli restituisce solo dati relativi alla destinazione produttiva, e pertanto si avrà :

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1**

**Provincia: SIENA**

**Comune: RADDA IN CHIANTI**

**Fascia/zona:**

**Extraurbana/RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE IN ZONA AGRICOLA**

**Codice zona: R1**

**Microzona: 1**

**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**

**Destinazione: Residenziale**

**ABITAZIONI CIVILI stato conservativo normale valore MIN €/mq 1.500,00- MAX €/mq 2.200,00**


Ministero dell'Economia e delle Finanze

**agenzia entrate**

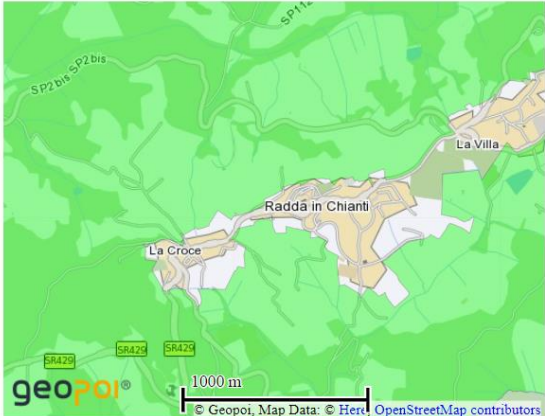
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1**  
**Provincia: SIENA**  
**Comune: RADDA IN CHIANTI**  
**Fascia/zona: Extraurbana/RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE IN ZONA AGRICOLA**  
**Codice zona: R1**  
**Microzona: 1**  
**Tipologia prevalente:**  
**Destinazione:**

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1500	2200	L	4,7	6,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	2100	L	4,6	6,5	L
Autorimesse	Normale	460	640	L	1,4	2	L
Box	Normale	570	820	L	1,7	2,4	L
Posti auto coperti	Normale	500	690	L	1,5	2,2	L
Posti auto scoperti	Normale	380	530	L	1,1	1,6	L
Ville e Villini	Normale	2350	3400	L	7,2	10,5	L



## b) Agenzie di intermediazione immobiliare

Il prezzo di mercato per gli immobili descritti come al punto precedente nuovi e/o liberi posti in zona analoga del Comune di Radda in Chianti, accertato presso le agenzie immobiliari e le imprese

Procedura Esec. N. 90/2021 Tribunale di Siena promossa da \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*  
 C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi  
 Febbraio 2023  
 RELAZIONE DI STIMA ANONIMA



di costruzioni, ha confermato i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pur con una sensibile flessione dato il periodo contingente di contrazione del mercato immobiliare.

- c) Documentazione disponibile presso l'archivio personale della sottoscritta relativa ad atti realmente transati per immobili simili per posizione, consistenza, caratteristiche tipologiche e conservative

La collocazione in una zona periferica rispetto al capoluogo nel contesto di produzione del Chianti Classico Gallo Nero D.O.C.G. circondato dalla campagna coltivata collinare tipica, sufficientemente servita da mezzi pubblici, collegamenti viari per le principali località di interesse storico, artistico, paesaggistico, la presenza dei servizi pubblici di ogni tipo (scuole fino alla secondaria di primo grado, ambulatori medici, ufficio postale, uffici pubblici, parco pubblico), esercizi commerciali e servizi di prima necessità nel capoluogo comunale distante circa 7 km, lo stato di manutenzione le dotazioni dei singoli lotti rendono i beni di sufficiente appetibilità sul mercato immobiliare considerato che inoltre quest'ultimo risente ancora della nota fase di debolezza sul versante della domanda.

In questa situazione si è ritenuto congruo collocarsi in prossimità della parte bassa della forbice di valori desunta dalle banche dati consultate attribuendo un valore unitario commerciale di **€/mq 1.700,00** utilizzato per la valutazione di immobili analoghi per caratteristiche tipologiche, dimensionali e ubicazione.



Si avrà quindi, data la suddivisione in lotti operata (vd quesito n. 16) :

## LOTTO 1

Costituito dai beni posti in Via Lucarelli 34/A loc Lucarelli Comune di Radda in Chianti (SI) e censiti al Foglio 19 particella 62

- **sub 19 categoria A/2 classe 1 consistenza 2,5 vani superficie catastale 35 m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 167,85 - appartamento per civile abitazione con accesso da parti comuni al piano 1, composto da ingresso/soggiorno con cottura a vista, camera e wc, relativamente alla SOLA QUOTA di ½ del diritto di piena proprietà intestata al soggetto esecutato**

<b>LOTTO 1</b>	Superficie Commerciale	Valore unitario €/mq	Valore commerciale €
Appartamento per civile abitazione sub 19 al p1	20,60	2.100	35.020,00
<b>TOTALE</b>			<b>35.020,00</b>

## LOTTO 2

Costituito dai beni posti in Via Lucarelli 34/A loc Lucarelli Comune di Radda in Chianti (SI) e censiti al Foglio 19 particella 62:

- **sub 21 categoria A/2 classe 1 consistenza 4,5 vani superficie catastale 86 m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 302,13 - appartamento per civile abitazione con accesso da parti comuni al piano 2, composto da ingresso, cucina, soggiorno due camere, wc e resede esclusivo separato al piano terra, relativamente alla SOLA QUOTA di ½ del diritto di piena proprietà intestata al soggetto esecutato**

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore unitario €/mq	Valore Commerciale €
Appartamento per civile abitazione sub 21 al p2 con resede	86,23	1.700	146.591,00
<b>TOTALE</b>			<b>146.591,00</b>



## Adeguamenti e correzioni di stima

### i. Abbattimento per vetustà

Si opera un abbattimento in considerazione delle condizioni di manutenzione, di finiture e impianti risalenti alla edificazione del fabbricato

	Valore di mercato	Coeff. Età e manutenzione	Valore di mercato corretto
Lotto 1	€ 35.020,00	90%	€ 31.518,00
Lotto 2	€ 146.591,00	90%	€ 131.931,90

### ii. Abbattimento per regolarizzazione opere interne e sanzione

Si indica un importo indicativo per la regolarizzazione del **LOTTO 2** ( sub 21) presso il Comune di Radda In Chianti comprensivo di sanzione, oneri professionali per la presentazione delle pratiche presso gli enti preposti

Valore di mercato Lotto 1	Regolarizzazione urbanistica ed edilizia	Smontaggio soppalco non autorizzato	Valore di mercato corretto Lotto 1
€ 131.931,90	€ 2.500,00	€ 500,00	128.931,90

Si procede quindi al calcolo di un abbattimento forfettario, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e, per quanto suggerito dalla comune esperienza, fra libero mercato e vendite coattive;

#### LOTTO 1

Calcolo abbattimento  $\Rightarrow$  € 31.518,00 x 15% = € 26.790,30  $\Rightarrow$  **€ 26.800** in cifra tonda

#### LOTTO 2

Calcolo abbattimento  $\Rightarrow$  € 128.931,90 x 15% = € 109.592,11  $\Rightarrow$  **€ 110.000** in cifra tonda





Pertanto si avrà :

*che il valore dell'intero del compendio oggetto di stima distinto nei lotti individuati sarà pari a*

**LOTTO 1**

**€ 26.800 in c.t.**

*( dicono euro ventiseimila/800)*

**Valore della sola quota pignorata pari a 1/2 del diritto di proprietà intestata al soggetto esecutato**

**€ 13.400 in C.T. ( dicono euro tredicimilamilaquattrocento/00)**

**LOTTO 2**

**€ 110.000 in c.t.**

*( dicono euro centodiecimila)*

**Valore della sola quota pignorata pari a 1/2 del diritto di proprietà intestata al soggetto esecutato**

**€ 55.000 in C.T. ( dicono euro cinquantacinquemila/00)**

- 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;*

Dall'esame dei registri della Conservatoria si rileva che non risultano a carico dei soggetti comproprietari iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sulle rimanenti quote non pignorate ( *vd allegato 4*).

Come riportato al quesito 16) si è provveduto alla formazione di n. 2 lotti ed in particolare alla loro valutazione al successivo quesito 17) ( *vd allegato 7*) e si avrà quindi:



## LOTTO 1

Costituito dal bene posto in Via Lucarelli 34/A loc Lucarelli Comune di Radda in Chianti (SI) e censito al Foglio 19 particella 62

- **sub 19 categoria A/2 classe 1 consistenza 2,5 vani superficie catastale 35 m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 167,85 - appartamento per civile abitazione con accesso da parti comuni al piano 1, composto da ingresso/soggiorno con cottura a vista, camera e wc, relativamente alla SOLA QUOTA di ½ del diritto di piena proprietà intestata al soggetto esecutato**

Si è ritenuto di non provvedere alla ipotesi di frazionamento in quanto la destinazione urbanistica non consente di ricavare superfici e beni di significativa appetibilità.

La valutazione viene pertanto espressa nell'analisi esposta al quesito 17) ovvero € 26.800 in cifra tonda e qui ridotta alla **sola quota di 1/2 dell'intero del diritto di proprietà** che risulta quindi pari a **13.400** in cifra tonda

## LOTTO 2

Costituito dal bene posto in Via Lucarelli 34/A loc Lucarelli Comune di Radda in Chianti (SI) e censito al Foglio 19 particella 62:

- **sub 21 categoria A/2 classe 1 consistenza 4,5 vani superficie catastale 86 m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 302,13 - appartamento per civile abitazione con accesso da parti comuni al piano 2, composto da ingresso, cucina, soggiorno due camere, wc e resede esclusivo separato al piano terra, relativamente alla SOLA QUOTA di ½ del diritto di piena proprietà intestata al soggetto esecutato**

Si è ritenuto di non provvedere alla ipotesi di frazionamento in quanto la destinazione urbanistica non consente di ricavare superfici e beni di significativa appetibilità.

La valutazione viene pertanto espressa nell'analisi esposta al quesito 17) ovvero € 110.000 in cifra tonda e qui ridotta alla **sola quota di 1/2 dell'intero del diritto di proprietà** che risulta quindi pari a **€ 55.000** in cifra tonda



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*

Il pignoramento si riferisce alle quote di  $\frac{1}{2}$  intestato al soggetto esecutato per il diritto di piena proprietà

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

Non si ravvisa tale necessità.

Nel consegnare alla S.V. Illustrissima la presente relazione sono conscia di avere adempiuto al mio dovere con obiettività 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 chiarimento e/o integrazione necessari.

Monteriggioni (SI), Febbraio 2023

Il Consulente Tecnico

Architetto Elisabetta Corsi

---

*Allegati:*

1. *incarico C.T.U.*
2. *Documentazione fotografica*
3. *documentazione catastale aggiornata (visure storiche, planimetrie)*
4. *Elenco e note Iscrizioni e trascrizioni – certificazione notarile*
5. *Documentazione urbanistica*
6. *Certificati anagrafici*
7. *Divisione lotti*



*Descrizione dei beni ai fini dell'ordinanza di vendita*

**LOTTO 1**

Costituito dal bene posto in Via Lucarelli 34/A loc Lucarelli Comune di Radda in Chianti (SI) e censito al Foglio 19 particella 62

- **sub 19 categoria A/2 classe 1 consistenza 2,5 vani superficie catastale 35 m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 167,85 - appartamento per civile abitazione con accesso da parti comuni al piano 1, composto da ingresso/soggiorno con cottura a vista, camera e wc, relativamente alla SOLA QUOTA di ½ del diritto di piena proprietà intestata al soggetto esecutato**

Alla data del pignoramento tale unità risulta intestata al sig. \*\*\*\*\* per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà

***il valore è pari a***

**LOTTO 1**

**€ 26.800 in c.t.**

***( dicono euro ventiseimila/800)***

***Valore della sola quota pignorata pari a 1/2 del diritto di proprietà intestata al soggetto esecutato***

***€ 13.400 in C.T. ( dicono euro tredicimilamilaquattrocento/00)***



## LOTTO 2

Costituito dal bene posto in Via Lucarelli 34/A loc Lucarelli Comune di Radda in Chianti (SI) e censito al Foglio 19 particella 62:

- sub 21 categoria A/2 classe 1 consistenza 4,5 vani superficie catastale 86 m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 302,13 - appartamento per civile abitazione con accesso da parti comuni al piano 2, composto da ingresso, cucina, soggiorno due camere, wc e resede esclusivo separato al piano terra, relativamente alla SOLA QUOTA di ½ del diritto di piena proprietà intestata al soggetto esecutato

Alla data del pignoramento tale unità risulta intestata al sig. \*\*\*\*\* per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà

*il valore è pari a*

**LOTTO 2**

**€ 110.000 in c.t.**

*( dicono euro centodiecimila)*

***Valore della sola quota pignorata pari a 1/2 del diritto di proprietà  
intestata al soggetto esecutato***

***€ 55.000 in C.T. ( dicono euro cinquantacinquemila/00)***

